

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА
МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ

МАГИСТРАТУРА БЎЛИМИ

Қўлёзма ҳуқуқида

УДК: 338.5

НАИМОВ ШОМУРОД ОЛИМОВИЧ

**БАҲОЛАШ, ИПОТЕКА ВА РИЭЛТОРЛИК
ФАОЛИЯТЛАРИНИНГ ЎЗARO БОҒЛИҚЛИГИ**

**Мутахассислик: 5A231501 – Баҳолаш иши ва риэлторлик
(объектлар бўйича)**

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Илмий раҳбар

и.ф.д., проф. Ш. Шохаъзамий

ТОШКЕНТ – 2016

	МУНДАРИЖА	бет
	КИРИШ.....	3
I БОБ.	БАҲОЛАШ, ИПОТЕКА ВА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТЛАРИНИНГ МАЗМУН-МОҲИЯТИ, УЛАРДА ҚИЙМАТ ВА НАРХ КАТЕГОРИЯЛАРИ.....	8
1.1.	Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг таснифи ва тавсифи.....	8
1.2.	Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари объектларининг қиймати ва нархи, улар таснифи.....	18
1.3.	Кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўрни ва аҳамияти.....	27
	I боб бўйича хулоса.....	38
II БОБ.	БАҲОЛАШ, ИПОТЕКА ВА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТЛАРИНИНГ ЎЗАРО БОҒЛИҚЛИКДА РИВОЖЛАНИШ ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ ВА МУАММОЛАРИ.....	40
2.1.	Хориж мамлакатларида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланиш тенденциялари ва муаммолари.....	40
2.2.	Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланиши тенденциялари ва муаммолари.....	56
	II боб бўйича хулоса.....	73
III БОБ.	Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожлантириш йўллари.....	75
3.1.	Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланишида адолатли қиймат концепциясини жорий қилиш масалалари.....	75
3.2.	Кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларини ўзаро боғлиқликда ривожлантиришнинг регулятив механизмини такомиллаштириш.....	85
3.3.	Кўчмас мулк бозори инфратузилмаси тизимида реал қийматлар ва объектив нархларнинг яхлит ахборот базасини шакллантириш.....	93
	III боб бўйича хулоса.....	99
	ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР.....	101
	Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	106
	ИЛОВАЛАР.....	112

КИРИШ

Мавзунинг асосланиши ва унинг долзарблиги. Мамлакатимизда изчил давом этаётган ислохотлар доирасида кўчмас мулк бозорини ривожлантиришга катта эътибор қаратиб келинмоқда. Зеро, ушбу бозор иқтисодиётнинг муҳим таркибий қисми бўлиб, аҳолининг барча қатламлари турмуши билан бевосита алоқадордир. Шунингдек, кўчмас мулк турли мулкчилик шаклидаги корхона ва ташкилотлар ривожланишининг ҳамда хўжалик фаолияти юритишнинг асосидир.

Ҳар қандай давлатнинг тараққиёти кўчмас мулк бозорининг ривожланганлик даражаси билан узвий боғлиқ. Шу боис мамлакатимизда кўчмас мулкка оид муносабатларнинг ҳуқуқий асосларини яратиш ва такомиллаштириш, ривожланган кўчмас мулк бозорини шакллантиришга чуқур эътибор қаратилмоқда. Натижада, кўчмас мулклар ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш, мулклар қийматини аниқлашда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари билан боғлиқ хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти ҳам кенг ривожланмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримов мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузасида таъкидлаганларидек: “Ўтган йили иқтисодиётимизни таркибий ўзгартириш ва диверсификация қилишни чуқурлаштириш, бандликни таъминлаш, одамларимизнинг даромади ва ҳаёт сифатини оширишнинг муҳим омил ва йўналишларидан бири тариқасида хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини жадал ривожлантириш борасидаги тизимли ишлар изчил давом эттирилди. 2015 йилда ялпи ички маҳсулот ўсишининг ярмидан кўпи хизмат кўрсатиш соҳаси ҳиссасига тўғри келгани бу тармоқнинг иқтисодиётимиздаги ўрни ва таъсири нақадар катта эканини кўрсатади. Бугунги кунда хизмат кўрсатиш соҳасининг ялпи ички маҳсулотдаги улуши 2010 йилдаги 49 фоиздан 54,5 фоизга етди. Жами банд

аҳолининг ярмидан кўпи ушбу соҳада меҳнат қилмоқда”¹. Албатта, ушбу фикрлар Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларига ҳам бевосита тааллуқлидир.

Шуни ҳам таъкидлаш жоизки, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузурида Янгидан қурилаётган ва реконструкция қилинаётган ишлаб чиқариш қувватлари лойиҳаларининг техник-иқтисодий асосланишини, техника ва технологияларни эксперт баҳолаш агентлиги ташкил этилди. Барча буюртмачиларнинг мазкур талабларга сўзсиз риоя этиши биринчи навбатда ушбу агентликдан қатъий талаб қилинади.

Замонавий мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори юкори даражада ташкиллашган ва узлуксиз ривожланаётган, борган сари жаҳон миқёсида глобаллашиб бораётган алоҳида бир бутун ва ўз муҳитига эга муносабатлар ва институтлар (қатнашчилар) мажмуаси сифатида намоён бўлувчи мураккаб тизим эканлиги аниқ бўлмоқда. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори маълум ҳажм ва нархга эга бўлган баҳолаш хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ ташкиллашган ижтимоий-иқтисодий ва информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатларни турли омиллар таъсири шароитида мақсадли амалга оширилишини таъминловчи яхлит мураккаб тизим сифатида намоён бўлувчи баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функциясидир. Ушбу тизимнинг фаолият механизми давлат, баҳоловчи ташкилотлар ва мулкдорлар томонидан биргаликда уларни ҳар бирининг алоҳида манфаатли мақсадлари доирасида ҳаракатга келтирилади. Бу бозорда баҳолаш хизматлари ҳолис баҳоловчи ташкилотлардан истеъмолчи(мулкдор)ларга томон, молиявий ресурслар эса аксинча йўналишда ҳаракат қилади. Бу жараёнларда, албатта, баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари бир-бири билан чамбарчас боғлиқдир. Шу жиҳатдан олганда, баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқлигини тадқиқ этиш ва шу асосда мамлакатимизда

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси: Бош мақсадимиз – мавжуд қийинчиликларга қарамасдан, олиб бораётган ислохотларни, иқтисодиётимизда таркибий ўзгаришларни изчил давом эттириш, хусусий мулкчилик, кичик бизнес ва тадбиркорликка янада кенг йўл очиб бериш ҳисобидан олдинга юришдир. Манба: <http://uza.uz>.

мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори тараққиётига қаратилган илмий хулосаларни шакллантириш, бу борада илмий асосланган таклиф-тавсиялар ишлаб чиқиш муҳим вазифалардандир. Магистрлик диссертация иши мавзусининг долзарблиги ана шуларда ифода этилади.

Тадқиқот объекти ва предмети. Магистрлик диссертация ишининг объекти бўлиб, баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолияти институтлари ва бозорлари ҳисобланади. Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларида юзага келадиган молиявий-иқтисодий ва ҳуқуқий муносабатлар магистрлик диссертация ишининг предмети ташкил қилади.

Тадқиқот мақсади ва вазифалари. Тадқиқотнинг мақсади: баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқлигини тадқиқ этиш ва шу асосда мамлакатимизда ипотека, мулк қийматини баҳолаш, риэлторлик хизматлари бозорларини ўзаро боғлиқликда тараққиётига қаратилган илмий хулосаларни шакллантириш, бу борада илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш. Ушбу мақсадга эришиш қуйидаги вазифаларнинг бажарилишига асосланади:

- баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг мазмун-моҳиятини ёритиш, тавсифлаш ва таснифлаш;
- баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари объектларининг қиймати ва нархининг назарий асосларини ўрганиш ва таснифлаш;
- кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўрни ва аҳамияти очиқ бериш;
- хориж мамлакатларида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланиш тенденциялари ва муаммоларини тадқиқ этиш;
- Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланиши тенденциялари ва муаммоларини таҳлил қилиш ва улар юзасидан илмий асосланган хулосаларни шакллантириш;

– баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланишида адолатли қиймат концепциясини жорий қилиш масалаларини баён қилиш;

– кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларини ўзаро боғлиқликда ривожлантиришнинг регулятив механизмини такомиллаштириш;

– кўчмас мулк бозори инфратузилмаси тизимида реал қийматлар ва объектив нархларнинг яхлит ахборот базасини шакллантириш.

Илмий янгилиги:

– кўчмас мулк қийматини баҳолаш баҳолаш, ипотека ва риэлторлик хизматлари бозорларининг ҳаракат тенденциялари синхронлиги ва корреляцион боғлиқлиги асослаб берилди, мулк бозорида риэлторлик хизматларининг турлари ҳамда мулк билан боғлиқ фаолият турлари тавсифланди ва таснифланди;

– кўчмас мулк, қиймат ва нархларни (V-P)-муҳитда шаклланиш ўрганилиб, уларни бу муҳитда ўзаро боғлиқлиги назарий жиҳатдан асослаб берилди;

– Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари яхлит инфратузилмага бирлашгани очиб берилди.

Тадқиқотнинг асосий масалалари ва фаразлари. Тадқиқот ишида ишлаб чиқилган илмий таклиф ва амалий тавсияларнинг амалиётда қўлланилиши баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларини ўзаро боғлиқликда янада такомиллаштиришга, пировардида, мулк бозори тараққиётини таъминлаш ва мулкни баҳолашни самарали ташкил этиш имконини беради.

Тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар шарҳи (таҳлили). Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг назарий ва амалий жиҳатлари хорижлик иқтисодчи-олимлар² – Асаул А.Н., Баздникин А.С., Марк Майкл В., Маршалл А., Риккардо Д., Самуэльсон П.Э., Эрнандо Де Сото – илмий иш олиб бордилар

² Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: "Питер", 2008. - 621 с.; Баздникин А.С. Цена и ценообразование: Учебное пособие. - М.: "Юрайт-Издат", 2006. - 332 с.; Марк Майкл В. Ценовое преимущество/Пер с англ. - М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004.; Маршалл А. (1842-1924). Основы экономической

Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари, мулк бозори, мулкни баҳолашнинг назарий асослари бўйича мамлакатимиз иқтисодчи-олимларидан³ Ш.Шохаъзамий, Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко илмий ишларида тадқиқ этилган. Шундай бўлса-да, диссертация мавзумиз доирасида, яъни баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзар боғлиқлиги масалалари профессор, иқтисод фанлари доктори Ш.Шохаъзамийнинг “Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари” номли илмий асарида чуқур ўрганилганлигини, тадқиқ этилганлигини ва батафсил ёритилганлигини алоҳида таъкидлаш жоиз.

Тадқиқотда қўлланилган методиканинг тавсифи. Тадқиқот жараёнида динамик, қиёсий, дедуктик, мантикий, аналитик, синтетик ва бошқа таҳлил усулларидан фойдаланилди.

Тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижаларининг назарий аҳамияти диссертацияда илгари сурилган илмий-назарий ва амалий ғоялар, ишлаб чиқилган илмий таклиф ва амалий тавсиялардан баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларини такомиллаштиришда ва бу соҳада келгусида махсус илмий-тадқиқот ишларида фойдаланиш мумкинлиги билан белгиланади. Тадқиқот ишининг амалий аҳамияти шундаки, диссертация материалларидан олий ўқув юртларида баҳолаш фаолиятига оид фанларнинг ўқув дастурларини такомиллаштиришда ва ўқитишда фойдаланиш мумкин.

Иш тузилмасининг тавсифи. Магистрлик диссертация иши таркибий жиҳатдан кириш, уч боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат бўлиб, жами 118 бетни ташкил қилади. Тадқиқот ишида 9 та жадвал ва 12 та расм келтирилган.

науки/Пер. с англ. В.Бомкина, В.Рысина, Р.Столлера. – М.: “Эксмо”, 2008. – 832 с.; Риккардо Д. Начала политической экономики и налогового обложения. Избранное/Д.Рикардо (пер. с англ.; предисловие П.Н.Клюкина). – М.: “Эксмо”, 2007.; Самуэльсон П.Э. Экономика. – М.: МГУ “Алгон”, 2000. – 400 с.; Эрнандо Де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире./Пер. с англ. - М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2001. – 272 с.

³ Шохаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. – 460 б.; Ходиев Б.Ю., Беркинов Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш. - Т.: “Иқтисод-молия”, 2007. – 256 б.; Чепель С.В. Системный анализ и моделирование перспектив устойчивого развития национальной экономики Узбекистана./Монография. – Т.: “ИПМИ”, 2014. – 316 с.

I БОБ. БАҲОЛАШ, ИПОТЕКА ВА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТЛАРИНИНГ МАЗМУН-МОҲИЯТИ, УЛАРДА ҚИЙМАТ ВА НАРХ КАТЕГОРИЯЛАРИ

1.1. Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг таснифи ва тавсифи

Маълумки, кўчмас мулк бозори бозор иқтисодиётининг энг муҳим йўналишларидан бири ҳисобланади. Шу боис мамлакатимизда мустақилликнинг илк йиллариданок кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатларнинг ҳуқуқий асосларини яратиш ва такомиллаштириш, кўчмас мулк бозорини шакллантиришга алоҳида эътибор қаратилди. Бунинг натижасида кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти ҳам юзага келди. Бу баҳолаш, риэлторлик ва ипотека фаолиятларини ўзига қамраб олади.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунига кўра: “баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятидир”⁴. Баҳолаш фаолияти лицензия асосида амалга оширилади. Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахсдир. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир. Хизматларнинг истеъмолчиси ёки бошқа манфаатдор шахсларнинг баҳоловчи ташкилот фаолиятига аралашишига йўл қўйилмайди.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, акциядорлик жамияти бундан мустасно. Бунда қуйидаги мажбурий шартларга риоя этилиши керак:

– баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;

⁴ Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 19 августдаги “Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги” Қонуни. 3-модда.

– баҳоловчи ташкилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги энг кам сонига доир, қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;

– баҳоловчи ташкилотда қонун ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устав фондининг мавжудлиги;

– аҳоловчи ташкилотда баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги.

Кўчмас мулк бозори шаклланиши юридик ва жисмоний шахсларга, инвестицион муҳитни яратилишига, аҳоли эҳтиёжларини қондиришга, ипотека кредитини ривожлантирилиши ва кредит олиш учун қулай муҳитни яратилиши ва булар асосида умумий иқтисодий-ижтимоий ривожланиш учун муҳим аҳамиятга эга. Қайд этиш жоизки, кўчмас мулкни баҳолаш турли мақсадларда амалга оширилади, жумладан: мулкни қайта расмийлаштириш; молиялаштириш; даромаддан солиққа тортиш ҳолатлари; мулкни солиққа тортиш; суғурталаш; молиявий режалаштириш; лизингга бериш; ҳамкорлик тузиш ва ажратиш; мерос қолган мулкни баҳолаш; лойиҳа бажарилишини тадқиқ қилиш; сотиб олиш нархини тақсимлаш; ставкани аниқлаш; объектни сотиш; ликвидация қийматини аниқлаш; мулкни бўлиб олиш; хусусийлаштириш; устав фондини аниқлаш; баланс қийматини аниқлаш; қайта тиклаш қийматини аниқлаш; чет эл корхоналари ва қўшма корхоналар мулкининг улушини баҳолаш ва ҳ.к.

Баҳолаш фаолиятида, мулкни баҳолаш, унинг моҳияти, ўзига хос хусусиятлари, баҳолаш фаолияти кетма-кетлиги, унга тегишли ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар ҳақида гап юритилади. Баҳолашда қўйилган мақсадга биноан, мулкнинг иқтисодий кўрсаткичлари аниқланади. Баҳолаш жараёни мураккаб жараён ҳисобланиб, ҳар бир объект ўзининг ўзига хос, бошқа объектлардан ажратиб турувчи белги ва хусусиятларига эга бўлади.

Баҳолаш жараёни баҳолаш мақсадини аниқлашдан бошланади. Ана шу мақсаднинг қанчалик аниқ ва тўғри қўйилиши баҳолашнинг якуний натижасига таъсир кўрсатмай қолмайди.

Бир вақтнинг ўзида баҳолаш фаолияти ипотека билан чамбарчас боғлиқдир. Ипотека (юнонча – *hypothekē* – гаров) – кўчмас мулк (ер ёки бино)ни ссуда олиш мақсадида гаровга қўйиш. Бунда гаровга қўйилаётган мулк қарз берувчининг қўлига ўтмай қарздор ихтиёрида қолади⁵. 2006 йил 4 октябрда қабул қилинган Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонуни⁶га кўра ипотека ипотека тўғрисидаги шартнома асосида ёки қонун асосида вужудга келади. Ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича бир тараф – ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича кредитор бўлган гаровга олувчи шу мажбурият бўйича ўзининг қарздорга нисбатан пул талаблари бошқа тарафнинг – гаровга қўювчининг гаровга қўйилган кўчмас мулки қийматидан ипотекага қўювчининг бошқа кредиторларига қараганда имтиёзли қаноатлантирилиш ҳуқуқига эга бўлади.

Ипотека асосий мажбуриятдан ҳосила хусусиятига эга ва у асосий мажбурият тугагунига қадар ҳақиқий бўлади. Ипотека, агар қонунда бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, кредит шартномаси, қарз шартномаси ёки бошқа шартнома бўйича мажбуриятни, шу жумладан олди-сотди, ижара, пудрат шартномаларига асосланган мажбуриятни, шунингдек зарар етказилиши оқибатида вужудга келадиган мажбуриятни бажарилишини таъминлаш учун белгиланиши мумкин.

Ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича қарздорнинг ўзи ёки бу мажбуриятда иштирок этмайдиган учинчи шахс (ашёвий кафил) ипотекага қўювчи бўлиши мумкин. Ипотека белгиланган мол-мулк, агар ипотека тўғрисидаги шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ипотекага қўювчининг эгалигида ва фойдаланишида қолади.

⁵ Ўзбекистон Миллий Энциклопедияси. – Т.: «ЎМЭ» давлат илмий нашриёти. 2002. – Б. 194.

⁶ Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонуни Қонунчилик палатаси томонидан 2006 йил 28 июнда қабул қилинган ва Сенат томонидан 2006 йил 25 августда маъқулланган.

Кўчмас мулкни гаровга қўйиш йўли билан олинадиган ипотека кредити тижорат банклари томонидан бериладиган кредитларнинг муҳим шаклларида бири бўлиб, банкларнинг кредит портфелини диверсификация қилишда муҳим амалий аҳамият касб этади ва мамлакатда турар-жой муаммосини ҳал этишнинг долзарб молиявий йўналиши ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти турларидан бири риэлторлик фаолияти ҳисобланади.

Мамлакатимизда “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул қилинган бўлиб, у кўчмас мол-мулк билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишда ҳамда унинг ҳуқуқий асосларини мустаҳкамлашда асосий ҳужжатлардан бири ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонунида: “Риэлторлик фаолияти юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир”⁷, деб таърифланган. Риэлторлик фаолияти риэлторлик фаолияти соҳасидаги ваколатли давлат органи томонидан бериладиган риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензия асосида амалга оширилади. Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Риэлтор эса малака сертификати ва лицензияга эга бўлган, яқка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятини амалга оширувчи жисмоний шахсдир.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 40-моддасида риэлторлик ташкилоти қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкинлиги белгиланган⁸. Ушбу фаолиятни лицензиялаш бўйича 2011 йилнинг 10 майида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Риэлторлик

⁷ Ўзбекистон Республикасининг 2010 йил 22 декабрдаги “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 3-модда.

⁸ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик Кодекси. 1997 йил 1 март.

фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарори қабул қилинган.

Риэлторлик хизмати кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни, жумладан, кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган савдо ҳуқуқларини, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқаришни, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатишни амалга оширади. Риэлторга лицензия кўчмас мулк бозорида фақат ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш учун берилади ҳамда риэлтор ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисига эга бўлиши қонунда белгиланган.

“Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонуннинг 5-моддасида риэлтор малака сертификати ва лицензияга эга бўлган, яқка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятини амалга оширувчи жисмоний шахс эканлиги кўрсатиб ўтилган. Ушбу фаолиятни амалга оширувчи риэлторлик ташкилоти риэлторлик фаолиятидан ташқари бошқа фаолият турларини амалга ошириш ҳуқуқига эга эмас ҳамда риэлторлик ташкилоти давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари томонидан ташкил этилиши мумкин эмас.

Риэлторлик ташкилоти лицензияга эга бўлган тижорат ташкилотидир. Риэлторлик фаолияти соҳасидаги ваколатли давлат органи Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Риэлторлик фаолияти соҳасидаги ваколатли давлат органи:

- риэлторлик ташкилотлари вариэлторларга лицензияни беради, қайта расмийлаштиради;
- риэлторлик ташкилотлари вариэлторлар томонидан лицензия талаблари ҳамда шартларига риоя этилиши устидан назоратни амалга оширади;
- лицензиянинг амал қилишини ўн ишқунидан кўп бўлмаган муддатга тўхтатиб туради, лицензиянинг амал қилишини ўн ишқунидан кўп бўлган муддатга тўхтатиб туриш тўғрисида ёки тугатиш ҳамда лицензияни бекор қилиш ҳақида судга мурожаат қилади;

– лицензияни бериш, унинг амал қилишини тўхтатиб туриш, қайта тиклаш, тугатиш валицензияни бекор қилиш тўғрисидаги маълумотларни оммавий ахборот воситаларида эълон қилади;

– риэлторлик ташкилотининг ходимларига, шужумладан раҳбарига вამалака сертификатини олиш учун даъвогарларга малака талабларини белгилайди;

– малака сертификатини беради, унинг амал қилишини тугатади ва уни бекор қилади;

– риэлторлик ташкилотлари ва риэлторларнинг реестрини юритади.

Қонунда риэлторлик ташкилотининг тижорат ташкилоти сифатида таърифланишининг сабаби шундаки, риэлторлик фаолияти тадбиркорлик субъектлари томонидан мижозларга ўз хизматларини кўрсатиш натижасида маълум бир фойда олиш мақсадини кўзлаб амалга оширилади. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунининг 4-моддаси 2-қисмига асосан риэлторлик ташкилоти қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин. Лекин амалдаги қонун ҳужжатларининг таҳлили шуни кўрсатадики, риэлторлик ташкилотини ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда тузиш имконияти чекланган. Жумладан, қонунга мувофиқ риэлторлик ташкилоти тижорат ташкилоти эканлигини эътиборга оладиган бўлсак, бундай турдаги ташкилотларни Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 4-боби 3-параграфида белгиланган тижоратчи бўлмаган, яъни нотижорат ташкилотлар шаклида ташкил этиш мумкин эмас. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунининг 4-моддаси 6-қисмининг талабига кўра риэлторлик ташкилоти давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари томонидан ташкил этилиши мумкин эмас. Қонуннинг ушбу талаби асосида айтишимиз мумкинки, риэлторлик ташкилотини оператив бошқарув ҳуқуқига асосланган давлат унитар корхонаси шаклида ҳам ташкил этиш

таъқиқланади⁹. Бундан кўриниб турибдики, риэлторлик ташкилотининг раҳбари лавозимига риэлторлик малака сертификатига эга бўлмаган ходимни тайинлаш мумкин эмас.

Шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, риэлторлик малака сертификатига эга бўлган ходим фақатгина битта риэлторлик такилотида меҳнат қилиши мумкин. Бундай ходим ўриндошлик асосида ёки фуқаролик шартномасига кўра бошқа риэлторлик ташкилотида риэлторлик фаолиятини амалга ошириши таъқиқланади. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунининг 4-моддаси 5-қисмига асосан риэлторлик ташкилоти риэлторлик фаолиятдан бошқа фаолият турларини амалга ошириш ҳуқуқига эга эмас. Қонуннинг мазкур талаби риэлторлик ташкилотларига ихтисослашганлик мақомини беради. Ушбу мақом биринчидан, риэлторлик ташкилотларига ўз фаолиятларидан оғишмасдан миждозларга сифатли риэлторлик хизматлари кўрсатилишини таъминловчи омил вазифасини ўтайди. Иккинчидан, риэлторлик ташкилотларига бошқа фаолият турлари билан шуғулланишнинг таъқиқланганлиги риэлторлик хизматлари истеъмолчисининг қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишда жуда қўл келади.

Ўз навбатида қонун чиқарувчи мазкур талабни янада мустаҳкамлаб, “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунинг 10-моддасига асосан кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғида воситачилик хизматларини кўрсатишда риэлторлик ташкилотлари шундай битимларнинг бевосита тарафи бўлиши мумкин эмаслиги ҳақидаги талабни ҳам белгилаб қўйган. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунининг 3-моддаси 2-қисмига мувофиқ риэлторлик ташкилоти ўз фаолиятини риэлторлик фаолияти соҳасидаги ваколатли давлат органи томонидан бериладиган лицензия асосида амалга оширади. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сонли қарорига кўра

⁹ Чунки, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 72-моддасига асосан оператив бошқарув ҳуқуқига асосланган давлат унитар корхонаси тегишли ваколатга эга бўлган давлат органининг қарорига мувофиқ ташкил этилади. Риэлторлик ташкилотларининг муассислари мазкур ҳолатларни инобатга олган ҳолда, ўз ташкилотларини ташкил этиш жараёнида унинг ташкилий-ҳуқуқий шакли қонунчиликка қанчалик тўғри келишини ўрганиб чиқишлари мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Қонун талабига кўра риэлторлик ташкилоти штатидаги ходимларининг камида икки нафари, шу жумладан ташкилот раҳбари риэлторлик малака сертификатига эга бўлиши лозим.

риэлторлик фаоляти соҳасидаги ваколатли давлат органи этиб Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси белгиланган. Вазирлар Маҳкамасининг мазкур қарори билан тасдиқланган “Риэлторлик фаолятини лицензиялаш тўғрисида”ги низомнинг 7-бандига асосан риэлторлик фаолятини юритиш учун лицензия чекланмаган муддатга берилади. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаоляти тўғрисида”ги қонунининг 4-моддаси 4-қисмига ва “Риэлторлик фаолятини лицензиялаш тўғрисида”ги низомнинг 5-бандига асосан риэлторлик ташкилотига унинг раҳбари аризасига кўра бир ёки бир неча турдаги риэлторлик хизматлари кўрсатиш учун лицензия берилиши мумкин. Демак, қонун ҳужжатларида риэлторлик ташкилотининг қайси ва қанча турдаги риэлторлик хизматларини кўрсатиши мумкинлиги чегаралаб қўйилмаган. Риэлторлик ташкилоти ўз имкониятларидан келиб чиққан ҳолда қайси ва қанча турдаги риэлторлик хизматлари кўрсатиши мумкинлигини мустақил белгилайди. Риэлторлик ташкилоти қонун ҳужжатларида белгиланган лицензия талаблари ва шартларини бажара оладиган бўлса, барча тўртта турдаги риэлторлик хизматларини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияни олиши мумкин. Ушбу тўртта турдаги риэлторлик хизматларига қуйидагилар киради: кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик, кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари. Риэлторлар риэлторлик ташкилотларидан фарқли равишда Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаоляти тўғрисида”ги қонунининг 5-моддаси 2-қисми ва “Риэлторлик фаолятини лицензиялаш тўғрисида”ги низомнинг 4-бандига кўра фақатгина кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш ҳуқуқини берувчи лицензия олишлари ҳамда ушбу фаолиятни амалга оширишлари мумкин.

Риэлторлик фаоляти қуйидаги турлардаги риэлторлик хизматларини кўрсатиш орқали амалга оширилади:



1.1-расм. Риэлторлик хизматларининг турлари ва тавсифи¹⁰

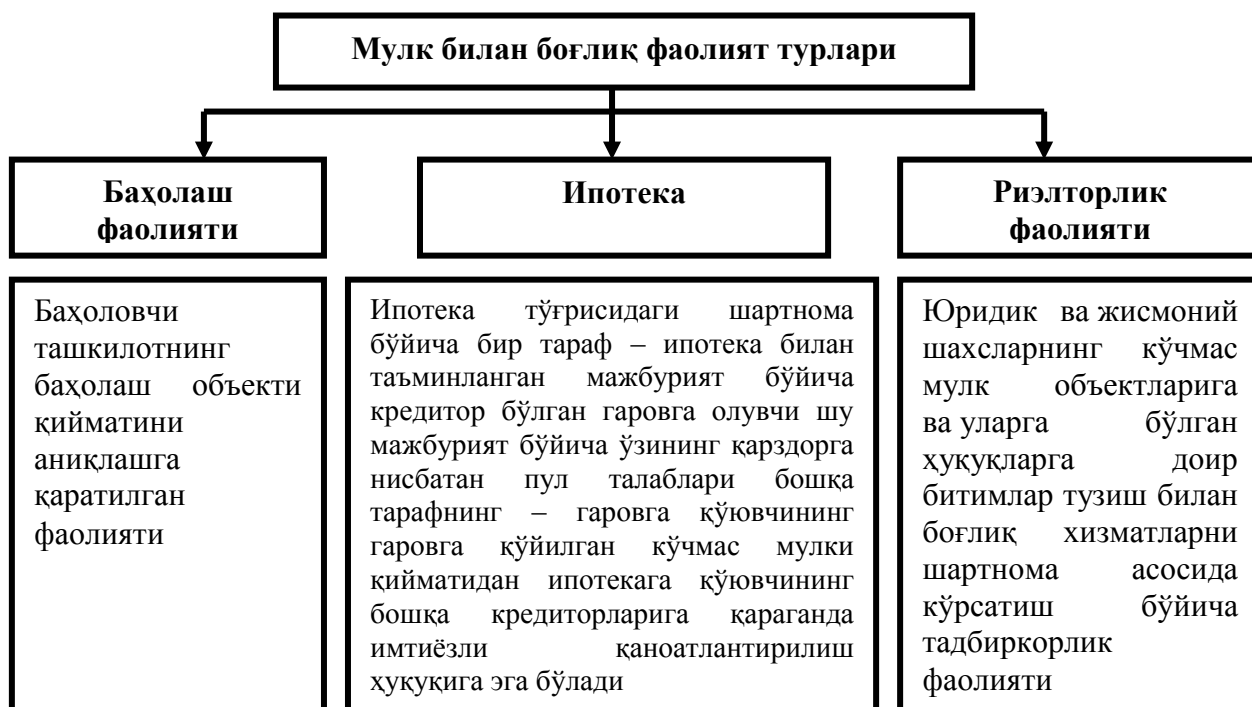
¹⁰ Риэлторлик фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари асосида муаллиф томонидан шакллантирилди.

Риэлторлик фаолияти турларидан бири – кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачиликдир. У кўчмас мулкнинг олди-сотдиси, ижараси, гарови, айирбошланиши, ҳадя этилиши, рентаси, кўчмас мулкдан текин фойдаланилиши ва умрбод таъминлаш шарти билан уй-жойни (квартирани) бошқа шахсга бериш билан боғлиқ ҳаракатларни, башарти буюртмачи билан тузилган риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси асосида риэлторлик ташкилоти томонидан амалга оширилса, назарда тутади.

Риэлторлик фаолиятида таваккалчилик хавфининг юқори бўлишига кўчмас мулк бозорида ўзгаришлар жуда тез содир бўлиши, шунингдек ҳар бир кўчмас мулк объекти бошқаларидан ўзининг индивидуал хусусиятлари билан алоҳида ажралиб туриши каби қатор омиллар таъсир этади. Масалан, аҳоли пунктининг бирор бир ҳудудида инсонларга қўшимча қулайлик яратувчи маълум бир объектнинг (бозор, супермаркет, метро бекати ва бошқалар) ишга туширилиши, транспорт қатнови, алоқа, электр ва коммунал соҳа коммуникацияларининг яхшиланиши мазкур ҳудудда жойлашган кўчмас мулк объектларининг нархлари кутилмаганда кескин ошишига сабаб бўлиши мумкин. Кўчмас мулк бозорида нархлар динамикасининг тез ва кескин ўзгаришига жуда кўплаб омиллар таъсир қилиши мумкин. Бунинг натижасида мазкур бозор иштирокчилари маълум миқдорда зарар кўриши эҳтимоли юқори. Кўчмас мулк объектларининг алоҳида хусусиятлари уларнинг фойдаланишга топширилган йили, жойлашган жойи, таъмирланганлик ҳолати каби бир неча омиллар билан белгиланади.

Шундай экан, риэлторлик ташкилотларининг ходимлари ва риэлторлар кўчмас мулк бозорида самарали фаолият юритиш учун мунтазам ўз малакалари ва билимларини ошириб боришлари, бозордаги ҳар бир ўзгаришлардан ўз вақтида хабардор бўлиб боришлари муҳим аҳамият касб этади. Риэлторлик фаолиятида етарли даражада ахборот билан таъминланганлик амалга ошириладиган хизматлар сифатини оширишнинг энг асосий омилларидан бири десак адашмаймиз.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг таснифи ва тавсифини қуйидагича изоҳлаймиз:



1.2-расм. Мулк билан боғлиқ фаолият турлари¹¹

Хулоса қилиб айтганда, бугунги кунда кўчмас мулк бозорини ҳақли равишда иқтисодиётимизнинг жадал ривожланаётган тармоқларидан бири дейиш мумкин. Бу, биринчи навбатда, давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, янги уй-жойлар қуриш, ижтимоий объектлар барпо этиш ва реконструкция қилиш билан боғлиқ бўлиб, бундай ҳолат баҳолаш, ипотека ва риэлторлик хизматлари кўламини кенгайтиришни тақозо этади.

1.2. Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари объектларининг қиймати ва нархи, улар таснифи

Ҳар қандай давлатнинг тараққиёти кўчмас мулк бозорининг ривожланганлик даражаси билан узвий боғлиқ. Шу боис мамлакатимизда баҳолаш фаолияти, ипотека, риэлторлик фаолиятига оид муносабатларнинг қонуний асосларини янада такомиллаштириш, ривожланган кўчмас мулк бозори-

¹¹ Қонунчилик ҳужжатлари асосида муаллиф томонидан шакллантирилди.

ни шакллантиришга чуқур эътибор қаратилмоқда. Натижада, баҳолаш фаолияти, ипотека ва риэлторлик фаолияти билан боғлиқ хизматлар ҳам тараққий этиб бормоқда.

Тадқиқот ишида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари объектларининг қиймати ва нархи хусусида фикр юритишдан олдин “қиймат” ва “нарх” тушунчаларининг мазмун-моҳиятини ойдинлаштириб олишни мақсадга мувофиқ ҳисоблаймиз. Шунини алоҳида таъкидлаш жоизки, мулк, қиймат ва нархнинг назарий асосларини бугунги кун руҳида Ўзбекистонда биринчи бўлиб иқтисод фанлари доктори, профессор Ш.Шоҳаъзамий тадқиқ қилган ва мазкур тушунчаларнинг мазмун-моҳиятини, хусусиятларини, таснифини тўла маънода очиқ берган.

Бироқ, ҳозирги кунгача, турли иқтисодий адабиётларда қиймат ва нарх тушунчаларининг мазмуни турлича ифодаланади:

1) қиймат¹² – 1) товар нархи; 2) пулнинг харид қобилияти, муайян бозор нархлари даражасида пул бирлиги ҳисобига сотиб олиш мумкин бўлган товарлар ва хизматлар миқдори; 3) инглиз классик сиёсий иқтисоди (А.Смит, Д. Рикардо), шунингдек, марксизм (К.Маркс)нинг иқтисодий категорияси, товар ишлаб чиқарувчиларнинг товарда гавдаланган ва унда моддийлашган ижтимоий меҳнати;

2) нарх, баҳо – товар қийматининг пулдаги шакли (бозор иқтисодиётида амал қилувчи иқтисодий дастак). Иқтисодий тафаккур тарихидаги айрим қарашларда нархни қийматнинг меҳнат назариясига асосланиб, талқин қилишган, унга қийматнинг пулдаги ифодаси деб қаралган. ХХІ аср бошларидаги назариялар нархни пулнинг миқдорий назарияси асосида изоҳлаб, нархга харажатлар, товарнинг нафлилиги ва рақобат таъсир этишини эътироф этади. Нархни қиймат белгилайди, аммо у аниқ бир қийматдан юқори ёки паст бўлиши мумкин, бу эса бозордаги муайян товарга бўлган талаб ва таклифга боғлиқ. Нарх фақат қийматни эмас, балки талаб ва таклиф, шунингдек товарнинг ижтимоий фойдалилиги, сифати ва бошқа товарлар ўрнини боса олиши,

¹² Ўзбекистон Миллий Энциклопедияси. – Т.: «ЎМЭ» давлат илмий нашриёти. 2002. 7-б.

муомаладаги пулнинг харид қобилятига ҳам боғлиқ. Бинобарин, нарх қийматдан миқдоран фарқланади. Маҳсулот таннархи ҳар қандай нархнинг асоси бўлиб, маҳсулотнинг ҳаётий цикли давомида унинг нархидаги ўзгаришларга катта таъсир кўрсатади.

Қиймат¹³ – бу мулкнинг пул бирлиги миқдоридаги эквиваленти. Мулк қиймати уни баҳолаш мақсадларига кўра, турли кўринишларда бўлиши мумкин, масалан: бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвестицион қиймат, суғурта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

Наф, неъмат, бойлик, мулк ҳуқуқлари, фойдалилик, истеъмолий талаб, мулк, қиймат, нарх, қиммат, айирбошлаш ва улар билан боғлиқ бошқа тушунчаларнинг мазмуни қадимдан бошлаб талқин қилиниб келинмоқда. Зеро, бу тушунчаларнинг мазмуни дунё тарихининг ҳар бир давридаги ҳаёт тарзи ва муносабатларга мос равишда талқин қилинган.

Ҳозиргача сақланиб келган қадимги тарихий манбаларга кўра, юқорида санаб ўтилган тушунчалар мазмунининг талқини қадимги дунё алломалари – масалан, Платон¹⁴, Ксенофонт¹⁵, Аристотел¹⁶ ва бошқалар – томонидан берилганлиги маълум. Бу алломаларнинг барчаси мазкур тушунчаларни ижтимоий нуқтаи назаридан ўзаро зиддиятли категориялар сифатида қарашган. Ўз навбатида, ушбу тарзда шаклланган қадимги фалсафий қараш ва тушунчалар кейинчалик мос равишда ўрта аср Европаси иқтисодиёт илмфанининг турли йўналишлари ва оқимларини келиб чиқишига туртки бўлиб хизмат қилди. Бунда Аристотелнинг товар (мулк) айирбошланишида истеъмол талабини умумий ўлчам деб ва уни бажарилган ишлар нисбати сифатида айирбошлашнинг адолатли пропорсияси меъзони деб қабул қилиш ғоясини алоҳида таъкидлаш жоис. Зеро, Аристотелнинг бу ғояси кейинчалик олимларнинг турли гуруҳлари томонидан

¹³ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 124-б.

¹⁴ Платон – древнегреческий мыслитель (427-347 гг. до нашей эры) Аристотель. Никомахова этика//Соч. Т.4, М.: Мысль, 1984. – Стр. 154.

¹⁵ Ксенофонт (430-354 гг. до нашей эры) Домострой//Воспоминания о Сократе. – М.: Наука, 1993. – Стр. 199.

¹⁶ Аристотель. Никомахова этика//Соч. Т.4. – М.: “Мысль”, 1984. – Стр. 154.

айирбошлаш қиймати ва нархи табиатларини бир-бирига зид бўлган мазмунларда талқин қилинишига олиб келди. Масалан, олимларнинг бир гуруҳи (Буюк Алберт, Дунс Скот, А.Смит, Д.Рикардо, К.Маркс, С.Ю.Витте ва б.) айнан адолатли айирбошлаш бажарилган ишлар нисбатини ифодалайди, деган хулосага келганлиги, товар нархи концепциясининг ишлаб чиқариш харажатлари назарияси ва қийматнинг меҳнат назариясини шаклланишига туртки бўлди.

Олимларнинг бошқа бир гуруҳини (Августин Блаженный, Е.Кондиляк ва И.Бентам, турли авлод иқтисодчилари Ф.Галиани, Г.Госсен, П.Самуелсон) Аристотелнинг товар (мулк) айирбошланишида истеъмол талабини умумий ўлчам деган ғоясига асосланган асар(иш)лари неъмат нархини унинг фойдалилигидан (қимматлилиги сифатида) ажратиб чиқарувчи турли назариялар вужудга келишига бошланғич туртки бўлди. Бунда XIII аср схоластлари адолатли нарх тўғрисидаги бахсларда, нафақат, Аристотел ғоясига таянганлар, балки Рим ҳуқуқининг айирбошлаш тарафлари тузадиган шартномалари эркинлиги ғоясига ҳам асосланганлар. Натижада бир вақтнинг ўзида ҳам иқтисодий ва ҳам этикавий тушунча бўлган ва нарх шаклланишининг реал амалиётига зид бўлган “адолатли нарх” тушунчаси вужудга келди¹⁷. Масалан, бу борада XIII асрнинг машхур схоластларидан бўлган Фома Аквинскийнинг¹⁸, Сассоферратолик Бартолонинг¹⁹ ва С.Ю.Виттенинг²⁰ асарларини эслаш мумкин. Зеро, шахсий бойлик иқтисодий характерга эга бўлмаган тасодифий сабаблар бўйича ҳам ортиши мумкин²¹.

Умуман олганда, юқорида келтирилган қадимги аллома ва ўрта аср олимлари асарларининг ҳеч бирида мулкка эквивалент бўлган ҳуқуқий ва иқтисодий фантомлар, адолатли айирбошлаш ва адолатли нарх асосида ётган асл мазмун очиб берилмаган. Зеро, бу асарлардаги неъмат, бойлик, наф, қиймат,

¹⁷ Hamouda O. And Price B. The Justict of the Just Price //The European Journal of the History of Economic Thought. 1997. Vol. 4(2). P.191-216.

¹⁸ Шумпетер Й. История экономического анализа//Истоки: Вопросы истории народного хозяйства и экономической мысли. Вып. 2. – М.: “Экономика”, 1990. – Стр. 239.

¹⁹ Lowry S. (Ed.) Pre-Classical Economic Thought. Boston ets.: Kluwer Academic Press. 1987. Н. 125.

²⁰ Витте С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах. – М.: “Начала”, 1997.

²¹ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: “ИНТЕРРЕКЛАМА”, 2003. – Стр. 21.

нарх, қиммат, манфаат, фойдалилик каби бир-бирига мазмунан зид тушунчаларга ҳамда уларни келиб чиқишига оид қарашларни кейинчалик иқтисодиёт фанининг мумтоз йўналишларининг, жумладан, меркантилистлар, физиократлар ва сиёсий иқтисодчилар намоёндалари ўзларига хос қараш ва ёндашувлари асосида танқидий ривожлантирган. Масалан, меркантилистлар мамлакат бойлигининг асосий манбаси – бу қиймат ва нархларга асосланган ташқи савдо деб ҳисоблашган. Физиократлар (масалан, Ф.Кене) эса қиммат, қиймат ва нарх категорияларини қўлловчи қишлоқ хўжалигини мамлакат бойлигининг манбаси деб айтишган. Муносабатлар эркинлиги принципига асосланган сиёсий иқтисод фанининг мумтоз мактаблари меркантилизм назариясига қарши У.Петти²² томонидан қуйидаги фаразни илгари сурди: “неъматнинг қиммати уни ишлаб чиқарилишига сарфланган меҳнат ва рента миқдори билан белгиланади”. Бунда У.Петти рента сарфланган харажатлар миқдоридан ортиқча маҳсул деб айтган. Бунда У.Петти пул эса неъматнинг бозор муомаласини тезлаштиради ва осонлаштиради, лекин мамлакат бойлиги фақат пул билан белгиланмайди, унинг ортиқчалиги ва камлиги миллий бойликка зарар келтиради деган. Тахминан У.Петти²³ билан бир вақтда Пер Л.Де Буагилбер (1646-1714 гг.) бозорнинг мувозанатлашган нархларига ижтимоий ишлаб чиқаришнинг аниқ пропорциялари мос келиши қонуниятини топганлиги Р.Кантилон²⁴ томонидан бозор нархи назариясидан фарқли бўлган неъматларнинг “ички қиммати” назариясига асос солди. Бу назарияда иқтисодиётнинг асосий устуни бўлиб, истеъмолчи талабини қондиришга йўналтирилган ишлаб чиқариш ҳисобланади. Р.Кантилон, бу устунга таяниб, товарнинг талаб ва таклиф асосида тартиблантирилувчи бозор нархини шу товарнинг бозордаги конъюктурасига боғлиқ бўлмаган характеристикаси бўлган “ички қимматидан” ажратди. Зеро,

²² Петти У. (1623-1687): (1682) “Quantulumcunque or a tract cjncerning money” и (1662) “Treatise of taxes and contributions”. Бу асарларда муаллиф неъматлар қиймати тўғрисида гап юритган (неъмат қимматлилиги тўғрисида эмас). Зеро, бу асарлар рус тилига таржима қилинганда, негадир, қиймат сўзи қиммат сўзи билан адаштирилган (Петти У. Экономические и статистические работы. - М.: “Соцэкгиз”, 1940. – 156 б.

²³ Петти У. (1623-1687): (1682) “Quantulumcunque or a tract cjncerning money” и (1662) “Treatise of taxes and contributions”. Бу асарларда муаллиф неъматлар қиймати тўғрисида гап юритган (неъмат қимматлилиги тўғрисида эмас). Зеро, бу асарлар рус тилига таржима қилинганда, негадир, қиймат сўзи қиммат сўзи билан адаштирилган (Петти У. Экономические и статистические работы. - М.: “Соцэкгиз”, 1940. – 156 б.).

²⁴ Кантильон Р. Очерк о природе торговли (1755). Ушбу асар иқтисодиёт назариясининг илк бор тизимлаштирилган талқини бўлиб келмоқда.

Р.Кантилон товарнинг “ички қиммати”, У.Петтидан кейин, ишлаб чиқариш учун зарур бўлган ер ва меҳнатга кетадиган харажатларга боғлади. У.Петтидан фарқли, у “ернинг қимматлилиги назариясини” ривожлантирди. Лекин Р.Кантилон ҳам неъматнинг “ички қимматининг” манбаси борасидаги саволга жавоб бера олмади. Бунда айтиш лозимки, ўрта асрдаги қиммат тушунчаси ҳозирги замондаги қиммат тушунчасидан мазмунан фарқ қилади. Зеро, айнан эски тушунча асосида XIX аср охирида рус тилидаги қиймат тушунчаси келиб чиққан.

Умуман олганда, қиймат термини иқтисодиёт назариясининг мумтоз мактабида ишлатилган, қиммат термини эса маржиналистик йўналишда қўлланилган. Яъни, иқтисодиёт назариясининг мумтоз мактаби диққат марказида капиталист-тадбиркор турса, аксинча маржиналистик назариянинг тадқиқот объекти бўлиб истеъмолчи ҳисобланади. Фикримизча, бундай мактабларнинг илмий позициялари фарқлансада, лекин улар замонавий шароитда қиммат, қиймат ва нарх категорияларининг асл мазмун-моҳиятини тўлиқ очиб бера олмаяпти. Фикримиз тасдиғи учун мисол тариқасида қуйидаги қарашларни келтириш kifоя. А.Смит²⁵ фикрича: “Ҳар қандай алоҳида олинган товар (объект) бозор нархи унинг бозорга олиб чиқилган миқдори ва ушбу товарнинг табиий нархи ёки тўлиқ қиймати тўлаб беришга тайёр бўлганлар томонидан унга бўлган талаб нисбати билан аниқланади”. Ушбу таърифга кўра, товарнинг (товар сифатидаги мулкнинг) табиий нархи деганда эркин (очиқ ва эффектив) бозорда табиий ҳолда талаб ва таклиф асосида (уларнинг оний вақтдаги мувозанати миқдорида) шаклланадиган нарх тушунилади.

Эффектив бозорда товар (мулк)нинг шаклланган бундай нархи унинг моддий бойлик (неъмат, капитал, инвестиция) сифатидаги қийматига вақтнинг ҳар бир моментида мос келиши мумкин, бу эса натижада бозор ва унинг объекти тўғрисидаги барча ахборот бозор нархларида бевосита ва тўлиқ ўз аксини топади деган хулосага келиш мумкинлигини билдиради. Мазкур хулоса тасдиғи сифатида қимматли қоғозларнинг эффектив бозори таърифини келтириш

²⁵ Унинг “Исследование о природе и причинах богатства народов” номли машҳур асарида келтирилган.

мумкин: “Ҳар бир қимматли қоғознинг нархи унинг инвестицион қиймати билан вақтнинг ҳар бир моменти (онги)да мос келувчи бозор – бу эффектив бозордир”²⁶. Баъкидлаш жоизки, бозор ҳар нимани ҳисобга олади, яъни бозор нархлари ҳар нимани ўзида акс эттиради”. Бунда нархни шакллантириш ва белгилаш эса бозорнинг муҳим функцияларидан бири бўлиб, ресурсларнинг қайта тақсимланиш индикатори ҳисобланади.

Тўлиқ реал қиймати деганда эса, одатда, унинг миқдорини унга кетган тўла сарф-харажатлар асосида эксперт томонидан баҳоланган миқдори тушунилади. Айирбошлаш қиймати мумтоз мактаб (А.Смит) томонидан мулкнинг фойдалилиги ифодаси сифатидаги истеъмол қийматига қарама-қарши қўйилган. Бунда Д.Рикардо, Дж.Стюарт Милл, У.Джевонс қиммат, қиймат ва нарх назариялари ривожига ўз ҳиссаларини қўшганлар.

Улар билан бир қаторда бозор нархини белгиловчи омил бўлган талаб ва таклиф муаммосининг ечими Алфред Маршалл (1842-1924 йй.) томонидан берилди. Умуман олганда, А.Маршалл микроиқтисодиёт, нарх, қиймат ва уни баҳолаш назариялари ривожига катта ҳисса қўшган.

Фикримизча, замонавий мулк моддий ва (ёки) субъектив маънавий қимматга эга. Зеро, мулкнинг субъективлик характеридаги маънавий қимматлилиги ҳар доим ҳам моддий қимматга эга бўлавермайди, масалан, агарда бир мулкдорнинг ўзи учун маънавий қимматга эга мулки иккинчи шахс (субъект) учун ҳам унинг маънавияти нуқтаи назаридан қимматли бўлмаса. Агарда иккинчи субъект учун маънавий қимматга эга бўлса, у одатда биринчи (мулкдор) шахсни моддий равишда қондиришга тайёр бўлиши ва бу ҳақда тегишли таклиф бериши мумкин. Бунда, агарда мулкдор шахс маънавий талабгор бўлган иккинчи шахснинг таклифига розилик берса, маънавий қиммат моддий қимматга трансформацияланиши жараёни содир бўлиши учун шароит вужудга келиши мумкин.

Мамлакатимиздаги мавжуд қонунчиликка кўра, баҳолаш объектлари таркибига қуйидагилар киради:

²⁶ Шарп У., Александр Г., Бейли Дж. Инвестиции. – М.: “Инфра-М”, 1999. – Стр. 450.

- алоҳида моддий объектлар (ашёлар);
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан, муайян турдаги (кўчар ёки кўчмас) мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлари (қарзлар);
- ишлар, хизматлар, ахборот;
- интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларига фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳолаш объекти қийматининг турлари. Баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорниқидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланади. Баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объектининг очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди. Агар бирон-бир баҳолаш объектининг баҳолашда мажбурий ўтказиш талаби мавжуд бўлган норматив ҳужжатда ёки баҳолаш объектининг баҳолаш тўғрисидаги шартномада (матнда бундан буён шартнома деб юритилади) қийматнинг аниқ тури кўрсатилган бўлмаса, мазкур объектнинг бозор қиймати белгиланиши лозим. Мазкур қоида норматив ҳужжатда баҳолаш объекти қийматининг турини аниқловчи, ушбу Қонунда ёки баҳолаш стандартларида назарда тутилмаган атамаларда фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланиши керак.

Баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати деганда мазкур баҳолаш объектини баҳолаш “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуннинг 7-

моддасида назарда тутилганидан фарқли шартларида ўтказилган энг эҳтимол тутилган баҳо тушунилади.

Кўчмас мулк, шу жумладан бинолар, иншоотлар, кўп квартирали уйлардаги квартиралар, корхоналар, бошқа мулкый мажмуалар, юридик ва жисмоний шахслар мулки бўлган савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари, шунингдек турар жойлар улар жойлашган ер участкалари билан бирга, қонунда кўчмас мулк жумласига киритилган ва уларга бўлган ҳуқуқлар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилган бошқа мол-мулк ипотека нарсаси бўлиши мумкин.

Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор томонидан буюртмачи билан ёзма шаклда тузилади. Риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномаси қуйидагиларни ўз ичига олиши керак: риэлторлик хизматларининг мазмуни; риэлторлик хизматлари кўрсатиш муддатлари; кўрсатилган риэлторлик хизматларига тўланадиган ҳақнинг миқдори, шартлари вამуддатлари; риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор ҳамда буюртмачининг ҳуқуқ вамажбуриятлари; тарафларнинг шартнома мажбуриятларини бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги ҳамда учинчи шахсларнинг ҳуқуқлари вақонуний манфаатларини бузганлиги учун жавобгарлиги; шартномани бекор қилиш тартиби вашартлари; шартнома бўйича мажбуриятлар бажарилмаганда ёки лозим даражада бажарилмаганда маблағларни қайтариш тартиби; риэлторлик ташкилотида ёки риэлторда лицензиянинг мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар унинг тартиб (рўйхатдан ўтказилганлик) рақами ваберилган санаси кўрсатилган ҳолда; риэлторлик ташкилотида ёки риэлторда ўз фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисининг мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар.

Риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор айна бир кўчмас мулк объекти ва унга бўлган ҳуқуқлар бўйича бир вақтнинг ўзида бир нечта буюртмачига риэлторлик хизматларини кўрсатишга ҳақли. Бунда риэлторлик хизматларини кўрсатиш шартлари барча буюртмачилар учун бир хил бўлиши керак. Риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор барча буюртмачиларга кўчмас мулк объекти ва учинчи

шахсларнинг унга бўлган ҳуқуқлари ҳақидаги маълумотларни маълум қилиши шарт.

Риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор ва буюртмачи битим предмети бўлган кўчмас мулк объектига нисбатан ҳуқуққа эга бўлган шахсларнинг розилигисиз риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномасини тузишга ҳақли эмас. Агар риэлторлик хизматлари кўрсатиш шартномасини бажариш давомида ёки натижасида учинчи шахсларга мулкӣ ва (ёки) маънавий зиён етказилган бўлса, риэлторлик ташкилоти ёки риэлтор ва буюртмачи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда уларга етказилган зарарнинг ўрнини қоплайди ҳамда маънавий зиён учун компенсация тўлайди. Битим предмети бўлган кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқлари бузилган шахслар, шу жумладан вояга етмаганларнинг манфаатларини кўзлаб ҳаракат қилувчи қонуний вакиллари судга мурожаат этишга ҳақли.

1.3. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўрни ва аҳамияти

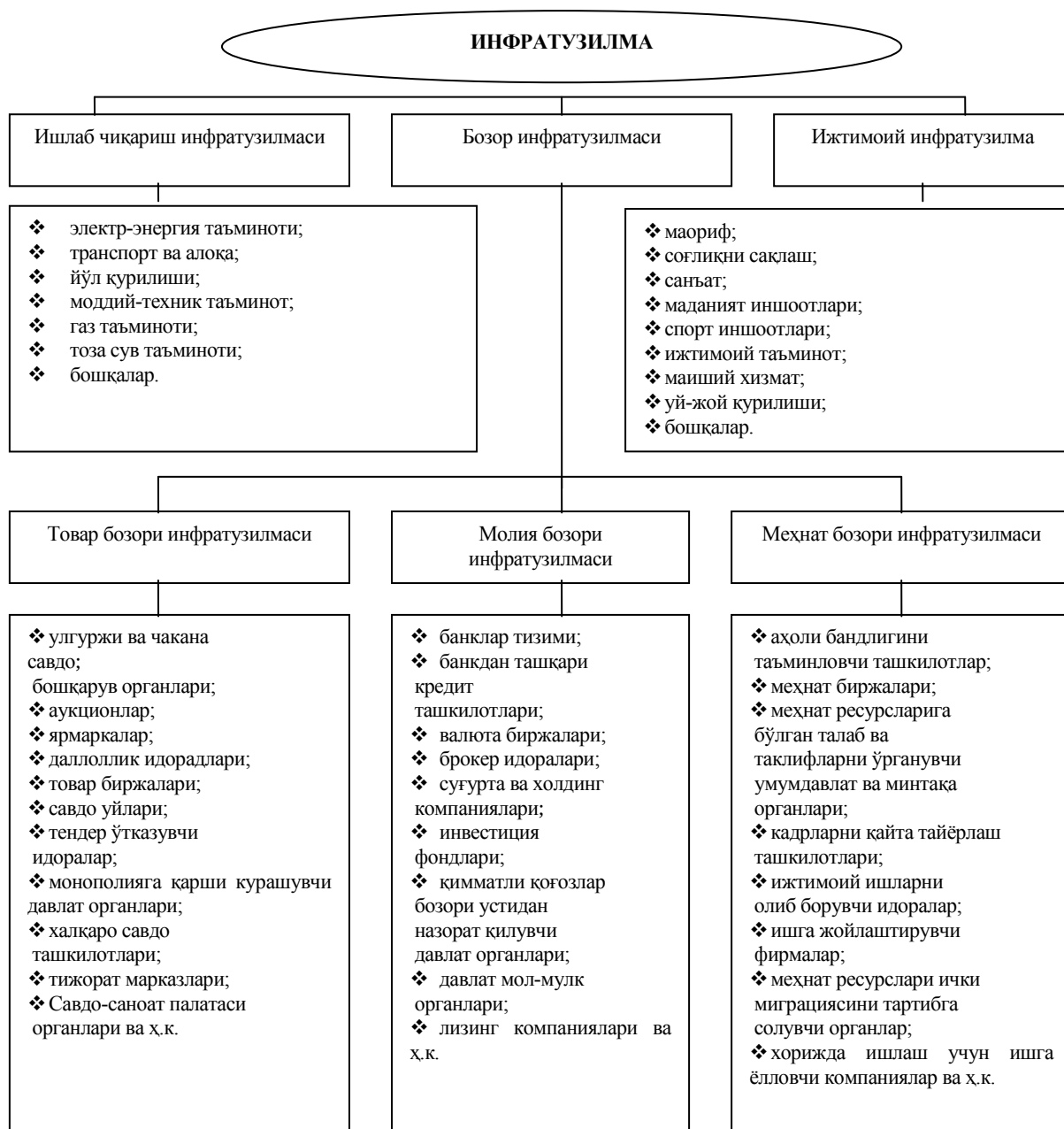
Бугун мамлакатимиз аҳолисининг турмуш сифати ва даражаси ошиб бораётгани, хусусий сектор вакиллари сафи тобора кенгайиб, иқтисодий салоҳияти ортаётгани кўчмас мулк бозори жадал суръатда ривожланишида муҳим омил бўлмоқда. Ижтимоий иншоот ҳамда объектларни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, янги уй-жойлар барпо этиш ишлари самарасида кўчмас мулк бозорида талаб ҳамда таклиф мутаносиблиги таъминланаяпти. Бу эса пировард мақсад — халқимизнинг ҳаётини янада яхшилашга, ижтимоий-иқтисодий барқарорликка хизмат қилаётир. Айниқса, 2011 йилнинг 23 июнидан кучга кирган Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни иқтисодиётимизнинг ушбу муҳим тармоғини тартибга солиб, кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг манфаатларини кафолатлашда дастуриламал бўлмоқда.

Таъкидлаш ўринлики, мазкур ҳужжат қабул қилингунигача мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида риэлторлик, яъни воситачилик фаолиятини мувофиқлаштириш ҳамда назорат қилишда ҳукукий бўшлиқ мавжуд эди. Бу касбий билим ва кўникмага эга бўлмаган шахсларнинг даромадли иш билан шуғулланишига, кўчмас мулк харидори ҳамда сотувчилари ўртасида воситачилик қилиш эвазига олган реал даромадини яшириб, давлат бюджетига солиқ тўламаслигига имкон берарди. Ўз фаолиятини ноқонуний амалга ошириб келган маклерлар кўплаб зиддиятли ҳолатларга сабабчи бўлар, кўчмас мулк бозоридаги операция ва кўрсатилаётган хизматлар нарҳини шакллантиришда суиистеъмолчиликларга йўл қўйилар эди. Риэлторларга нисбатан талаблар қонуний мустаҳкамланиши бу каби муаммоларни бартараф этишда айнаи муддао бўлди. Шу асосда мамлакатимизни иқтисодий ривожлантиришнинг асосий вазифа ва устувор йўналишларидан келиб чиққан ҳолда, риэлторлик фаолияти лицензиялаш йўли билан давлат томонидан тартибга солинди. Кўчмас мулк бозорида кўрсатиладиган хизматлар сифатини таъминлаш механизмлари ва уларни амалга оширишнинг ҳукукий нормалари, тегишли қонунчиликни бузганлик учун жавобгарлик белгиланди. Бинобарин, “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун ҳаётга татбиқ этилиши билан меҳнат бозорида риэлторлик касбининг ўрни ва мавқеи ошди. Эътиборлиси, ҳозирги кунда мазкур жабҳада бир ярим мингдан зиёд киши меҳнат қилаяпти. Қонунга кўра, риэлторлик фаолиятини юридик ва жисмоний шахслар амалга ошириши мумкин. Бунда жисмоний шахс бўлган риэлторга лицензия кўчмас мулк бозорида фақат ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш учун берилаётир. Риэлторлик ташкилоти эса ариза бериш орқали кўчмас мулк объекти ва унга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғида воситачилик қилиш, кўчмас мулк объектлари ҳамда уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш, кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш, кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари каби бир ёки бир неча турдаги хизматларни кўрсатмоқда.

Яна бир жихат шундаки, “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун ижроси доирасида 2012 йилда Риэлторлик ташкилотлари уюшмаси ташкил этилди. Шу ўринда мазкур нодавлат нотижорат ташкилоти риэлторлик институтини ривожлантиришда алоҳида аҳамият касб этаётганини таъкидлаш жоиз. Бугун уюшма аъзолари таркибида олтмишга яқин риэлторлик ташкилотлари бирлашган ва уларнинг йигирматаси айнан вилоятларда хизмат кўрсатмоқда. Риэлторлик ташкилотлари уюшмаси малакали риэлторлик хизматлари кўрсатиш тизимини такомиллаштириш, ушбу секторда соғлом ракобат муҳитини барқарорлаштириш, риэлторлик фаолияти субъектларининг давлат органлари ва истеъмолчилар билан ўзаро ҳамкорлигини ривожлантириш йўлида қатор ишларни олиб бораётир. Жумладан, ўз аъзоларининг ҳуқуқ ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш, риэлторлик фаолияти бўйича илғор миллий ва хорижий тажрибаларни ўрганиш, маълумотлар базасини яратиш, замонавий ахборот технологияларидан кенг фойдаланган ҳолда иш унумдорлигини оширишда сезиларли натижаларга эришилаяпти. Шунингдек, Риэлторлик ташкилотлари уюшмаси вакиллари риэлторлик фаолиятини лицензиялаш ва бўлажак риэлторларни малака имтиҳонидан ўтказиш комиссиялари ишларида иштирок этмоқда. Бундан ташқари, улар риэлторлик хизмати миллий стандартлари лойиҳаларини тайёрлашда фаоллик кўрсатаяпти. Кўчмас мулк бозори тобора ривожланиб, риэлторларга нисбатан ишонч ва уларнинг хизматларидан фойдаланишга бўлган интилиш ортиб бораётганига қарамай, ҳамон ноқонуний воситачилик фаолияти билан шуғулланаётган маклерлар учраётгани сир эмас. Бундай шахсларга нисбатан белгиланган тартибда чоралар кўрилмоқда.

Мулк бозори ўзига хос инфратузилмага эга. Инфратузилма термини “инфра” – қуйи ва “структура” – тузилма, қурилма ёки фундамент сўзларидан таркиб топган бўлиб, мураккаб тузилмавий тизим категориясига (тоифасига) тааллуқли. Умуман олганда, ҳар қандай инфратузилма уни ташкил этувчи ўзаро боғлиқ таркибий унсурлар (элементлар) ва уларнинг бир-бирлари билан боғлиқ функцияларидан иборат бўлади. Бунда инфратузилма унсурларининг

функцияларини нормал бажарилиши махсус ижтимоий-иқтисодий, информацион-ҳуқуқий механизм асосида ташкиллаштирилади ва амалга оширилади. Бу механизм инфратузилма унсурлари томонидан уларнинг белгиланган операциялари ва функциялари ила ҳаракатга келтирилади.



1.3-расм. Инфратузилма тизими²⁷

Инфратузилма маълум мақсадларда ташкиллаштирилиши, турларда ва ўлчамларда бўлиши, мақсадларни кўзлаши мумкин. Масалан, мамлакат, вилоят,

²⁷ Илмий маълумотлари асосида муаллиф томонидан шакллантирилди.

туман ёки шаҳарнинг ижтимоий ва иқтисодий инфратузилмаси, саноат, хизмат кўрсатиш, ҳарбий, таълим, банк, молия, ташкилот, қишлоқ хўжалиги, бозор ва ҳ.к. инфратузилмалар.

Лекин бозор инфратузилмаси алоҳида мавқега эгаки, унда турли инфратузилмаларнинг барча унсурлари бир-бирлари билан боғлиқ ҳолда бозор муносабатларига киради. Демак, бозор инфратузилмаси бошқа турдаги инфратузилмаларни бирлаштириб, улар учун рақобатли бозор муносабатлари муҳитини яратиб, уларнинг ҳаётийлик ҳолатини кўрсатади ва ривожланишини белгилайди.

Умуман олганда, бозор инфратузилмаси – товарларнинг эркин (очиқ) муомаласи ва ресурсларнинг самарали айланмаси билан боғлиқ иқтисодиётнинг алоҳида механизми бўлиб, бир-бири билан узвий боғлиқ ўзига хос хусусият ва хоссаларга эга унсурлардан иборат ташкилий тузилмага ега бўлган мураккаб тизим сифатида шаклланади ва ривож топади.

Бозор инфратузилмаси мураккаб тизим бўлганлиги учун унинг унсурлари фаолияти (операциялари) ва функциялари ўрнатилган меёрлар ва иқтисодий ривожланишнинг белгиланган мақсадлари, вазифалари ва кўрсаткичлари доирасида тартиблаштирилиш хусусиятига эга.

Бозор инфратузилмасида ўзаро боғланган унсурларнинг ҳар бири ўзининг алоҳида манфаати мақсадида бошқа унсурлар билан бозор муносабатларни амалга оширади. Бозорнинг институционал ва функционал тузилмалари ҳар қандай бойликни бозор товарига, яъни бозор муомаласи ва муносабатлари объектига айлантиради, бозор муҳити қувват потенциалининг манбаси бўлади.

Юқорида айтилганлардан келиб чиқиб айтиш мумкинки, бозор ва унинг инфратузилмаси бозор иқтисодиёти қонунларини амал қилинишини ва унинг асосида иқтисодиётнинг самарали фаолиятини таъминлайди, пул ва товарларга муҳтож бўлган иқтисодиёт субъектларига (харидор, сотувчи ва ишлаб чиқарувчиларга) рақобатли ва манфаатли ишлашига, истеъмолчиларга маблағларини сифатли товарларга сарфлашга, давлатга эса иқтисодий сиёсатини эҳтиёткорлик билан самарали амалга оширишга кўмаклашади.

Ҳар қандай инфратузилма сингари, мулк бозори инфратузилмаси унга хос мулк бозори институционал ва функционал тузилмаларидан иборат бўлиб, улар ўзаро боғлиқ. Мулк бозорининг функционал тузилмаси ушбу бозорнинг функцияларини англаца, институционал тузилмаси эса мазкур бозор функцияларини таъминловчи инфратузилмавий унсурларни (яъни, бозор иштирокчилари бўлмиш турли институтларни) билдиради.

Мулк бозорининг функциясини сифатли бажарилиши ундаги институтларнинг фаолияти сифатига боғлиқ бўлади. Умуман МБ сифати унинг унсурлари (иштирокчилари) томонидан ва бунда давлатнинг (бош координатор ва асосий қатнашчи сифатида) бевосита (иқтисодий административ усулда) ёки билвосита (иқтисодий-индикатив усулда) иштирокида таъминланиб бозор қонунлари асосида мақсадли тартиблаштирилади.

Умуман олганда, ҳар қандай бозорда мулкӣ муносабатлар мулкдорлар ва мулкдор бўлмаган шахсларнинг ўзаро манфаатли алоқалари мазмун-моҳияти ва шакллари ифодалайди, ижтимоӣ ишлаб чиқаришнинг турини ва шаклини, мулкчилик тизимидаги фаолият характери, мамлакатнинг ижтимоӣ-иқтисодӣ ривожланиш моделини ҳамда бу шахсларнинг ишлаб чиқариш воситалари билан боғланиш, ишлаб чиқариш омиллари ва маҳсул(натижа)ларидан фойдаланиш шарт-шароитларини белгилайди. Шунинг учун ҳам мулкӣ муносабатларсиз ижтимоӣ ишлаб чиқариш жараёни ва бозор фаолияти мазмунга эга бўлмайди. Зеро, юқоридаги фикрга қўшимча сифатида айтилса, мулкӣ муносабатлар – бу жамиятдаги бойликларни бозор муомаласи ва ўзлаштириш билан боғлиқ ижтимоӣ-иқтисодӣ ва инфор¬мацион-ҳуқуқӣ муносабатлар бўлиб, уларни амалга оширилиши жараёнида ҳуқуқ ва мажбурият, масъулият ва жавобгарлик, манфаат категорияларининг узвий бирлиги таъминланади. Бунда аниқ мулкдори(мулкӣ ҳуқуқ субъекти)га эга фуқаролик ҳуқуқлари объектлари (ФҲО)нинг ҳар қандай тури ўз табиатига мос келувчи бозорнинг товари сифатида намоён бўлиши барча учун маълум (аксиоматик) факт. Бу эса ФҲОнинг барча турларини ўз товари сифатида шартли қамраб олувчи умумӣ бозорни мулк бозори ёки миллий бозор ёхуд жаҳон бозори деб

қабул қилинишига асос бўлади. Мос равишда, ФҲО турларига қараб мулк бозори таснифлаб ўрганилиши мумкин. Зеро, товар бўлмиш ФҲО турига ва унинг эгаси бўлмиш мулкдорни турига қараб мулкчилик тизимининг ва мулк бозоридаги мулккий муносабатларнинг характерлари, жумладан, талаб ва таклиф механизмининг (жараёнларининг) характери белгиланади²⁸.

Мулк бозори мазмунидаги умумий бозор мулкдор бўлмиш давлат ва иқтисодиёт субъектларининг мақсадли мулккий муносабатлари асосида товар сифатида намоён бўлган моддий ва номоддий бойликларга эга бўлиш ва уларни ишлаб чиқариш билан боғлиқ бўлиб, бундай бойликлар бозор қонунлари ва конъюктураси асосида объектив муомалада бўлади. Умуман олганда, бу бозор давлат ва иқтисодиёт субъектларининг мақсадли наф ва манфаатлари сари етакловчи имкониятлари доирасида тартиблаштирилган ҳаракатлари²⁹ эвазига турли (ижобий ёки салбий) самара (фойда) даражасида объектив содир бўлувчи бозор товарлари (ФҲО) бўйича мулккий муносабатларининг нархий муҳити бўлиб, унда тарафларнинг нафий манфаатлари талаб ва таклиф асосида шаклланадиган объектив нархларда қондирилади. Бу нархий муҳит Аллоҳнинг хоҳиши ила вужудга келиб, ундаги иқтисодиёт субъектларининг фаолияти давлат ва жамият томонидан турли омиллар таъсири остида такомиллашиб ривожланувчи мулккий (ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий) муносабатлар механизми билан таъминланган бўлади. Ушбу механизм мулккий бозор муносабатларига қирувчи иқтисодиёт субъектлари томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда умумий бозорнинг (жумладан, ундаги давлат ва иқтисодиёт субъектларининг) вазифаси иқтисодиётда товарларнинг эркин ва транспарент (шаффоф) муомаласи учун зарурий шарт-шароит яратишдан иборат. Умумий ҳолда, миллий бозор (унинг синоними деб қабул қилинган ФҲОлари ёки ҳуқуқий фантомлари бозори) нархи ва ҳажми кўпайтмаси мамлакат иқтисодиётининг капитализациясини ифодалайди.

²⁸ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 160-170-б.

²⁹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи / Монография. – Т.: “Фан ва технология”, 2012. 179-182-б. Системное развитие рынка ценных бумаг в регулятивной взаимосвязи с реальной экономикой/ Монография. - Т.: “Фан ва технология”, 2012. – Стр. 266-269.

Юқорида айтилганлар асосида умуман олганда, мулк бозори – бу товарлар сифатида қабул қилинган ФҲОлар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф функцияси сифатидан намоён бўлувчи мураккаб тизим (механизм) бўлиб, у сотувчи ва харидор ўртасида кечадиган “пул (харидор)-товар(сотувчи)- Δ (харидор ва сотувчи манфаатларини уларнинг бозорда ўзаро шартномавий келишилган натижавий копромисс нарх асосида персонал (шахсан) кондирувчи хар иккала тарафнинг олган фойси (ёки улардан бирининг кўрган зарари)”) схемаси мазмунида ифодаланувчи алмашинув жараёнига хизмат кўрсатади. Бунда Δ миқдори сотувчи ва харидорнинг бундай нарх белгиланишидан аввалги (яъни савдодан олдинги) даврда фараз қилиб олишни истаган фойдалари миқдоридан кўп ёки кам ҳам бўлиши мумкин. Агарда сотувчи ва харидор табиатлари ва манфаатларининг диаметрал фарқланишига асосланиб конкрет манзил(адрес)ли айтилса:

- сотувчи фараз қилиб олишни истаган фойдаси унинг сотувга қўйган товарини (мулки, мулкый ҳуқуқи) қимматлилик даражасига боғлиқ бўлган гипотетик (ҳаёлий) қиймати баҳосига нисбатан белгиланади;

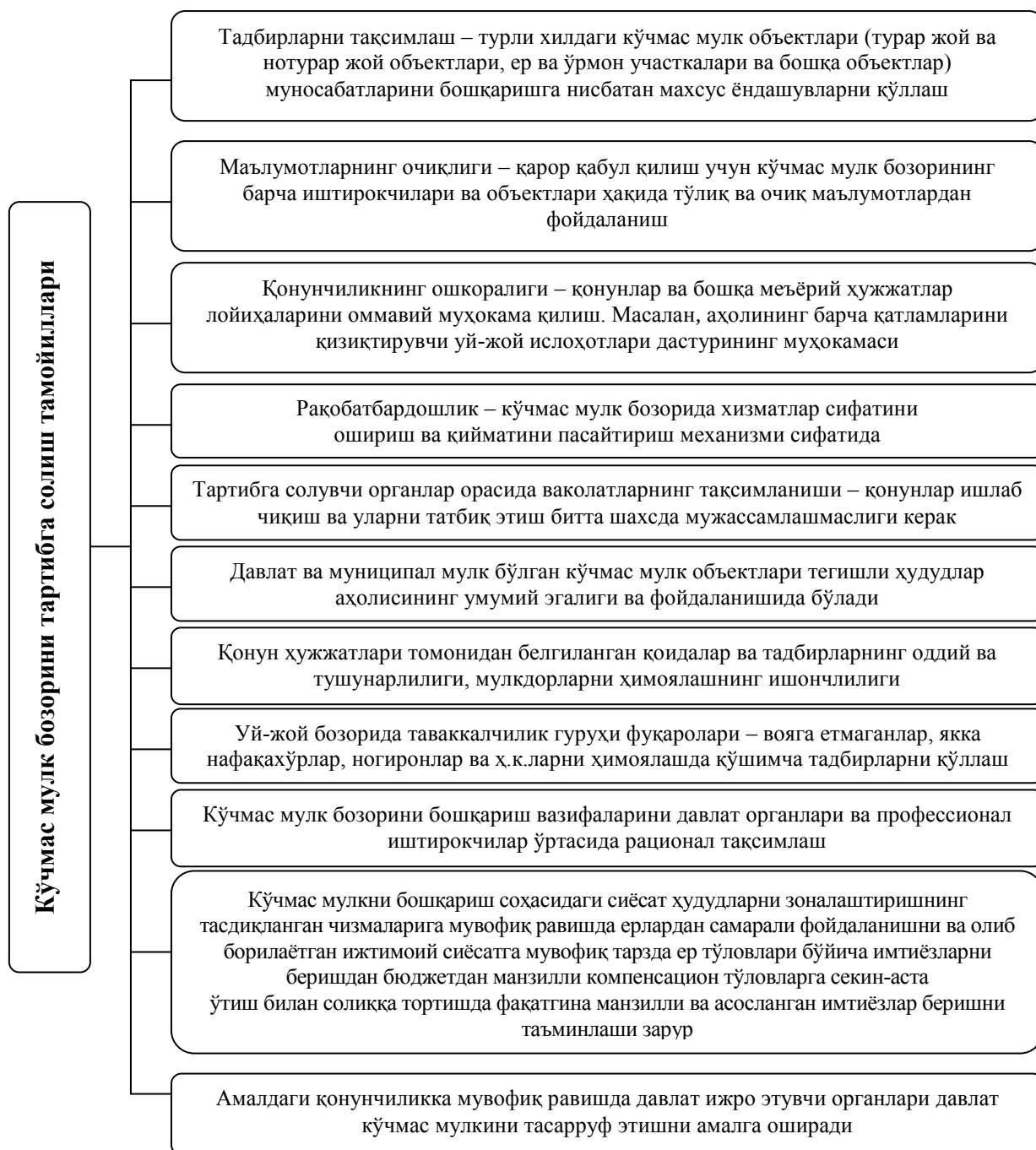
- харидор фараз қилиб олишни истаган фойдаси унинг харид қилмоқчи бўлган товарини (мулки, мулкый ҳуқуқи) қимматлилик даражасига боғлиқ бўлган гипотетик (ҳаёлий) қиймати баҳосига нисбатан белгиланади³⁰.

Шу билан бирга кўчмас мулк бозорини тартибга солишда аҳоли манфаатларини кўзлаган ҳолда кўчмас мулк объектларига эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш тартибини белгиловчи қонун ва бошқа меъёрий ҳужжатларни давлатнинг ваколатли органлари қабул қилади.

Кўчмас мулк бозорини тартибга солиш тамойиллари³¹ кўп ҳолларда мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий ҳолатга боғлиқ бўлади, аммо шу билан бирга улар шаклланган жаҳон тажрибасини ҳам инобатга олишлари керак. Юқорида келтирилган мақсадларга эришиш қуйидаги тартибга солиш тамойилларини инобатга олишни назарда тутади:

³⁰ Масалан, Ўзбекистонда эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ҳуқуқлари ва улар билан боғлиқ бошқа ҳуқуқлар қабул қилинган.

³¹ Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Ўқув қўлланма. – Т.: Тошкент архитектура-қурилиш институти, 2014. 200-б.



1.4-расм. Кўчмас мулк бозорини тартибга солиш тамойиллари³²

Давлат ва муниципал кўчмас мулк объектларини хусусийлаштириш ва нодавлат объектларга ҳуқуқларни бадалли равишда ўтказиш инвентаризация қиймати бўйича эмас, балки бозор қиймати бўйича амалга оширилиши керак. Кўчмас мулк объектларидан, жумладан, улар билан амалга ошириладиган

³² Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 163-164-б.

битимлардан ундириладиган солиқлар ва солиқсиз тўловлар белгиланган меъёрларига мувофиқ равишда бўлинади³³.

Таъкидлаш жоизки, дунёда бўлиб ўтган 2007 йилдаги ипотека (гаров) инқироzi ва унинг натижасида юзага келган “домино” эффекти сингари келиб чиққан жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi сабаб-оқибатлари³⁴ асосида шуни кайд этиш мумкин: мулк (мулкый ҳуқуқ) бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар барабарига таъсир қилади, мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган қийматлар мулк бозорида шаклланган нархларга ва аксинча нархлар қийматларга трансформацияланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, демак, улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади.

Ушбу гипотезанинг назарий изоҳини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига ва профессор Ш.Шоҳаъзамийнинг 2015 йилдаги “Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари” номли танланган маърузаларида берилган фикр ва хулосаларга асосланган ҳолда бериш мумкин³⁵. Чунки, уларга кўра мулк бозори ва МҚБХБ ўзаро боғлиқликда қаралади. Бу эса илмий нуқтаи назардан ушбу бозорларда иқтисодиёт қонунлари ва категориялари ҳукм суради. Мулк бир вақтнинг ўзида МҚБХБ ва мулк бозори объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади.

Маълумки, кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари ўзаро чамбарчас боғлиқ бўлиб, бунда баҳолаш жараёнларида мулк, ипотека (гаров) мулк бозори, риэлторлар ёки риэлторлик ташкилоти иштирок этади.

Баҳолаш мақсадли вазифа ҳисобланади ва қўйилган аниқ мақсад талабларига боғлиқ бўлади. Ҳисоблаш йўли билан аниқланган мулк объекти қийматининг баҳолаш санаси ҳаққоний бўлади, чунки ушбу қиймат мулк бозори

³³ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 163-164-б.

³⁴ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Молия бозори ва қимматли қоғозлар. – Т.: “Фан ва технология”, 2012. 348-354-б.

³⁵ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 166-174-б.

конъюнктураси, ундан фойдаланиш кўлами, маънавий эскириши ва шунга ўхшашларга боғлиқ ҳолда ўзгариб туриши мумкин. Баҳоланаётган мулк объекти баҳоланишининг бошланишигача ва кутилаётган фойда тахмин қилингунига қадар мулк объекти тури идентификацияланган бўлиши керак³⁶.

Қуйидагилар мулк объекти қийматини баҳоланишнинг таянч мезони ҳисобланади: турмуш даври, сотув ҳажми, баҳоланаётган мулк объектидан фойдаланган ҳолда маҳсулотни ишлаб чиқишга ва реализация қилишга кетган харажат, пул оқими, баланс ва соф фойда оқимлари, корхонанинг баҳоланаётган объектдан фойдаланиш жараёнида олинган ёки олиниши мўлжалланаётган бошқа молиявий кўрсаткичлари.

Мулк объекти қиймати келажакда баҳоланаётган мулкдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқилган маҳсулотни сотишдан олинadиган даромаднинг (фойданинг) қисми сифатида ҳисоб-китоб қилиниши керак. Қийматнинг нарх эмаслигини, уларнинг эквивалентлигини, ўзаро даврий трансформацияланиши ва трансферланишини ҳисобга олиш лозим. Ушбу тамойиллар мулк объекти қийматини белгилашнинг барча муаммоларини кўрсатиб бермайди. Чунки ҳаётда бир хил объектлар, уларни реализация қилиш учун бир хил шароитлар мавжуд бўлмайди. Шунинг учун бир хил баҳолаш ҳам бўлмайди. Ҳар бир алоҳида ҳолатда учун янги тадқиқотни амалга ошириш лозим. Бунда тадқиқотчидан зийраклик, уерудия, касбий маҳорат, юқори малака, билим ва моҳирлик, ишончли тажриба ва мустаҳкам фикрлаш талаб қилинади.

Баҳолаш мақсадлари ёки мулк бўйича баҳолаш ишларини ўтказиш механизми миллий қонунчилик билан белгиланади. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуннинг 11-“Баҳолашни ўтказишнинг мажбурийлиги” – моддасида белгиланишича³⁷, “Баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қарашли баҳолаш объектлари битим тузишга жалб этилган тақдирда, шу жумладан:

³⁶ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 279-280-б.

³⁷ Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 19 августдаги “Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги” Қонуни. 11-модда.

– баҳолаш объектлариини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;

– баҳолаш объектларидан гаров нарсаси сифатида фойдаланилаётганда;

– баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;

– баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан улар фойдасига воз кечилаётганда;

– баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг устав фондларига улуш тариқасида берилаётганда мажбурийдир.

Баҳолашни ўтказиш баҳолаш объектининг қиймати бўйича низо чиққан тақдирда ҳам, шу жумладан: мол-мулк национализация қилинаётганда; ипотека кредити берилаётганда; тарафлардан бирининг талабига биноан уер-хотиннинг мол-мулки бўлинаётганда; мол-мулк мулкдорлардан давлат эҳтиёжлари учун сотиб олинаётганда ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқача тарзда олиб қўйилаётганда; солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда мажбурийдир. Ушбу модданинг амал қилиши давлат унитар корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ўртасида уларга хўжалик юритиш ёки оператив бошқариш ҳуқуқи билан бириктириб қўйилган мол-мулкни тасарруф этишда келиб чиқадиган муносабатларга нисбатан татбиқ этилмайди.

I боб бўйича хулоса

– риэлторлик фаолияти – муҳим ижтимоий масъулиятли бизнесдир. Кўчмас мулк бозори аҳоли турмуш даражаси ва сифати, шунингдек, барча мулкчилик шаклидаги корхона ва ташкилотларни ривожлантириш кўрсаткичларини ифода этадиган бозор иқтисодиётининг таркибий қисмларидан биридир;

– мулк бозори ўзига хос ифратузилмага эга. Ифратузилма термини “инфра” – қуйи ва “структура” – тузилма, қурилма ёки фундамент сўзларидан таркиб топган бўлиб, мураккаб тузилмавий тизим категориясига (тоифасига)

тааллуқли. Умуман олганда, ҳар қандай инфратузилма уни ташкил этувчи ўзаро боғлиқ таркибий унсурлар (элементлар) ва уларнинг бир-бирлари билан боғлиқ функцияларидан иборат бўлади. Бунда инфратузилма унсурларининг функцияларини нормал бажарилиши махсус ижтимоий-иқтисодий, информацион-ҳуқуқий механизм асосида ташкиллаштирилади ва амалга оширилади. Бу механизм инфратузилма унсурлари томонидан уларнинг белгиланган операциялари ва функциялари ила ҳаракатга келтирилади;

– мулк бозори – бу товарлар сифатида қабул қилинган ФҲОлар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф функцияси сифатидан намоён бўлувчи мураккаб тизим бўлиб, у сотувчи ва харидор ўртасида кечадиган “пул-товар-харидор ва сотувчи манфаатларини уларнинг бозорда ўзаро шартномавий келишилган натижавий копромисс нарх асосида персонал (шахсан) қондирувчи ҳар иккала тарафнинг олган фойдаси (ёки улардан бирининг кўрган зарари)”) схемаси мазмунида ифодаланувчи алмашинув жараёнига хизмат кўрсатади.

II БОБ. БАҲОЛАШ, ИПОТЕКА ВА РИЭЛТОРЛИК ФАОЛИЯТЛАРИНИНГ ЎЗARO БОҒЛИҚЛИКДА РИВОЖЛАНИШ ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ ВА МУАММОЛАРИ

2.1. Хориж мамлакатларида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзарo боғлиқликда ривожланиш тенденциялари ва муаммолари

Турли мамлакатларда мулкни баҳолашни тартиблаштириш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) учун бош ва энг асосий институтлар бўлиб фақат ваколатли давлат ва нодавлат (ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар) ташкилотлари ҳисобланади. Лекин ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар (ЎЎМ) бозорда маълум бир тартиблаштириш функцияларини бажариш учун ваколатли давлат тартиблаштирувчи органи томонидан аккредитацияланиб рухсат берилади.

Бозорнинг профессионал қатнашчилари ва уларнинг мижозлари манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида нодавлат ва нотижорат ташкилотлар тарзида бозорнинг профессионал қатнашчилари бирлашмалари (уюшмалари) ташкил етилади ва уларга ЎЎМ ташкилоти мақоми берилиши мумкин³⁸.

Лекин кўпчилик ривожланган ва ривожланаётган мамлакатларда ЎЎМ ташкилотлари бозорини тартиблаштиришга киритилмаган. Бозорнинг профессионал қатнашчилари бирлашмаси (ёки ассоциацияси) бозорининг профессионал қатнашчилари томонидан унинг аъзоларини профессионал фаолиятларини амалга ошириш шароитларини таъминлаш, унинг аъзолари учун хулқ ва стандартларни профессионал этикасининг ягона қоидаларини белгилаш ва унга амал қилиш мақсадида бозорнинг профессионал қатнашчилари томонидан таъсис этилган юридик шахс ҳисобланади. Бундай бирлашмаларни (ассоциацияларни), агар уларга шундай мақом ва ваколат берилган бўлса, ўзини ўзи мувофиқлаштириш (ЎЎМ) ташкилотлари деб юритилади. Бундан ташқари,

³⁸ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 201-б.

истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоялаш уюшмалари ҳам тузилади, улар махсус қонунлар асосида фаолият юритадилар.

ЎЎМ ташкилоти бозорни тартибга солишликка ваколатли давлат органига ўзининг таъсис ҳужжатлари нусхаларини тақдим этади, шунингдек белгиланган муддатда шу давлат органига ўзининг фаолиятини амалга оширишда тасдиқланган низом ва қоидаларини тақдим этади. Бирлашма(уюшма)нинг барча даромадлари у томонидан фақат устав вазифаларини бажариш учун сарфланади ҳамда қатнашчилар ўртасида тақсимланмайди.

ЎЎМ ташкилотлари қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- қонун ҳужжатлари асосида ва мувофиқ ўз қатнашчиларининг бозорда фаолият юритишнинг ягона қоидаларини, шунингдек уларнинг касбий этикаси қоидаларини ишлаб чиқиш;

- бозорда профессионал фаолиятни амалга ошириш учун махсус рухсатномалар (лицензиялар) бериш мумкинлиги тўғрисидаги тавсиявий ҳулосалар бериш, бозорга оид қонун ҳужжатлари бузилган ҳолларда бундай рухсатномаларни (лицензияларни) амал қилишини тўхтатиб турилиши, тугатилиши ёки бекор қилиниши бўйича илтимосномалар киритиш;

- бозорнинг профессионал қатнашчилари мутахассисларини тайёрлаш дастурларини ишлаб чиқиш;

- ўз аъзолари ўртасида низо ва келишмовчиликларни ҳал қилиш қоидаларини ўрнатиш.

Қонун ҳужжатларини ЎЎМ ташкилотининг аъзоси томонидан бузилиши аниқланса, у дарҳол бу ҳақда бозорни тартибга солиш бўйича ваколатли давлат органига маълум қилиши шарт. Харидорлар ва ўзининг аъзолари манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида ЎЎМ ташкилоти давлат божи тўламасдан судга даъволар билан мурожаат қилиниши мумкин³⁹.

Жаҳон тажрибасидан маълумки⁴⁰, ЎЎМ ташкилотлари ўзларининг самарали регулятор еканлигини тасдиқлади. Биржалар тарихидан маълумки,

³⁹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 202-б.

⁴⁰ А.Рот, А.Захаров, Б.Златкис, Я.Миркин, Б.Борн, Р.Бернард, П.Баренбойм, А.Хит. Основы государственного регулирования финансового рынка. – М.: Юридический Дом “Юстицинформ”, 2003. – Стр. 240-259.

уларни пайдо бўлиши ва фаолият юритиши илк бор ўзини ўзи мувофиқлаштириш механизмини келтириб чиқарган ва ҳозиргача кўпчилик дунёнинг йирик биржалари ЎЎМ ташкилотлари мақомига эга бўлиб тартиблаштириш функциясини бажаради. Буларнинг мумтоз намоёндаси бўлиб Нью-Йорк ва Лондон фонд биржалари ҳисобланади.

Умуман олганда, қайси мамлакатда ҳам давлат, ҳам ЎЎМ ташкилотлар тартиблаштириш тизимини ташкил этса, бу институтлар бозорда бир-бирлари билан демократик тамойил асосида узвий боғлиқликда бозорни самарли мувофиқлаштиради ва назорат қилади. Бу институтларнинг ўзаро боғлиқлиги куйидагиларда намоён бўлади:

- миллий бозор иккала институт учун ҳам бир бутун бўлганлиги ва ундаги уларнинг манфатлари давлат (ҳалқ, жамоатчилик) манфаатларидан келиб чиқади;

- бозор алоҳида юқори даражада ташкиллашган мураккаб иқтисодий-ҳуқуқий муносабатлар тизими бўлганлиги ва унда турли ҳил қатнашчилар ва давлатнинг ўзаро манфаатлари баъзан конфликт ҳолларда бирбирига мос келавермаслиги сабабли давлат ва профессионал қатнашчилар манфаатларининг оптимал балансини самарали таъминлаш зарурлиги;

- бозор турли омилларга таъсирчан бўлганлиги сабабли инқирозлар вужудга келиши ва бу инқирозлардан чиқиш учун ҳам давлатнинг, ҳам бозорнинг бошқа қатнашчиларининг кучларини оператив сафарбар қилиш зарурлиги;

- бозор фаолият механизми фақат унинг барча қатнашчилари томонидан уйғунликда ҳаракатга келтирилиши мумкинлиги;

- бозорга оид ишлаб чиқилган қонун ҳужжатлари лойиҳаларини бозор профессионаллари, сотувчи ва ҳаридорлар ўртасида муҳокама қилиб амалиётга киритиш мақсадга мувофиқлиги;

- бозорни фақат давлат томонидан тартиблаштириш билан боғлиқ сарф-харажатларнинг катталиги ва ҳ.к.

Эслатиш жоизки, ваколатли давлат органи ва ЎЎМ ташкилотларнинг биргаликдаги фаолиятида давлатнинг роли устувор ҳисобланиб, давлат ўзининг фақат маълум бир давлат сиёсатиға тегишли бўлмаган тартиблаштириш функциялариниғина ЎЎМ ташкилотларига бериши мумкин.

Маълумки, бозор турли омилларға ва тизимли рискларға ўта таъсирчан бўлганлиғи сабабли, унда турли хил номаъқул инқироз ҳодисаларни вужудға келганлиғини кузатиш мумкин. Инқирозлар шуни кўрсатадики, бундай ҳолларда миллий регуляторларнинг ҳаракатлари бир-бирлари билан боғлиқда бўлмаган, ҳар бир давлат регулятори ўз мамлакати манфаатлари ва ҳавфсизлиғи доирасида антикризис сиёсатларини юритганлар натижада индустриал давлатлар бозорларидаги кризислар осонликча ривожланаётган мамлакатлар бозорларига ўтиб борган ва уларни қийин аҳволға тушириб қўйган⁴¹.

Инқирозлар ва тизимли рисклар оқибатларини биргалиқда юмшатиш ёки ҳеч бўлмаса олдиндан сезиш (башорат қилиш) зарурлиғи ҳозирда барча мамлакатлар регуляторларининг аҳамияти борган сари ошириб бормоқда. Лекин бунга қарамасдан, ҳозирда бозорларни тартиблаштиришнинг давлат тизимида валюта ва универсал биржалар муҳим инструмент бўлиб хизмат қилмоқда.

Мулк қийматини баҳолаш ва бошқариш жараёниға қуйидаги омиллар таъсир кўрсатади:

1. Наф, даромад, фойдалилик билан боғлиқ ҳаридор талаби ва мақсади;
2. Ҳозирги вақтдаги ва келажакдаги наф, фойдалилик, даромад;
3. Ўхшаш объектларни яратиш харажатлари;
4. Кутилаётган ва келажакдаги наф, даромад, фойдалиликни олишдаги рисклар;
5. Ўхшаш объектларға мулк бозорида бўлган талаб ва таклиф нисбати.

Мулк объектларига бўлган талаб наф ва фойдалилик билан бир қаторда потенциал ҳаридорлар тўлов қобилияти, пулнинг кадр-қиммати, инвестицион имкониятлар ва муҳитға боғлиқ. Таклиф нархлари ўхшаш объектларни яратиш билан боғлиқ харажатларға боғлиқ. Сотувға чиқарилган мулкнинг миқдори

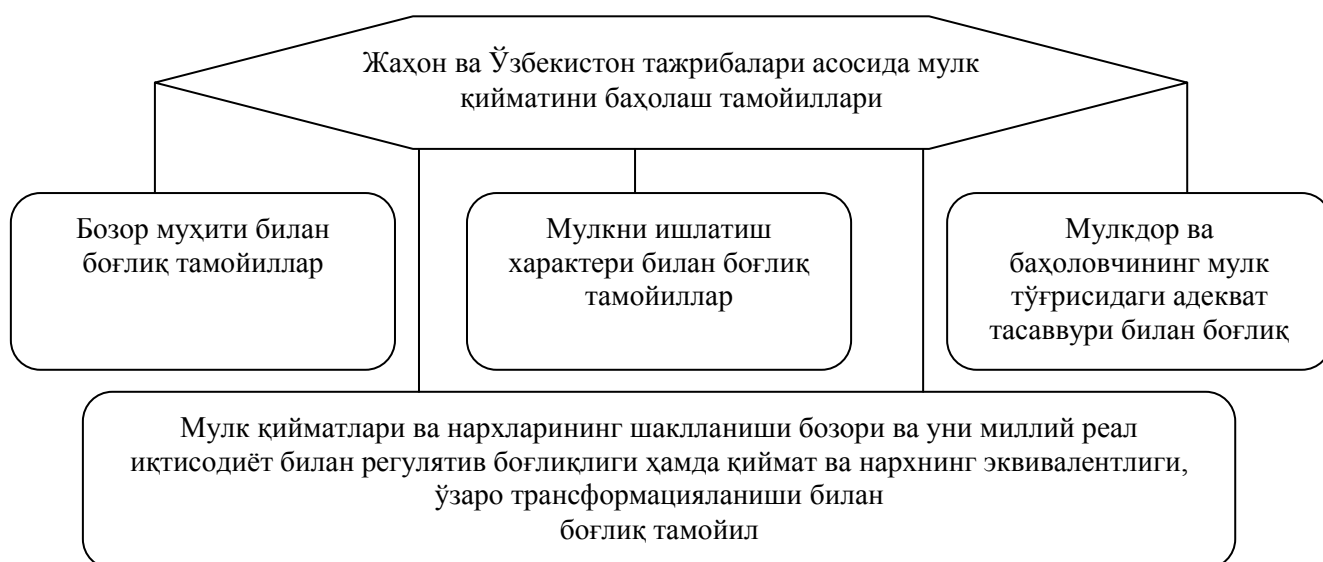
⁴¹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 203-б.

даромадга таъсир кўрсатади. Агарда таклиф талабдан ортиб кетса, харидор нархларни белгилайди, акс ҳолда эса харидор максимал нархни таклиф қилишга тайёр бўлади. Бунда сотувчи ўз мулкани уни яратишга кетган харажатлар суммасига тенг минимал нархда сотиши мумкин.

6. Мулкни тасарруф қилиши ёки унга эгалик хоҳиши, эгалик қилишдан манфаатдорлилик даражаси.

7. Баҳоланаётган ва бошқарилаётган мулк қийматига таъсир қилувчи ликвидлик. Одатда, ликвид мулк объекти учун харидор қўшимча ҳақ тўлашга тайёр бўлади. Зеро бундай мулк бозорда қайта сотилганда қўшимча кутиш харажатларисиз тезлик билан пулга трансформацияланади. Мулк қийматини баҳолаш ва бошқаришдан манфаатдор бўлган мулкдор баҳолаш ва бошқариш мақсадларини белгилайди. Бунда баҳолаш фаолиятининг мазмуни тўғрисида қуйидагиларни айтиш мумкин. Мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш жараёни турли омилларнинг таъсири қонуниятини ва даражасини аниқлаш имконини берувчи иқтисодий тамойил (принцип)ларга асосланади.

Қуйида берилганлар ҳамда баҳолаш фаолиятининг жаҳон ва Ўзбекистон тажрибаларининг⁴² тизимли таҳлили асосида мулк қийматини баҳолаш тамойилларини қуйидагича гуруҳлаб таснифлаш мумкин:



2.1-расм. Жаҳон ва Ўзбекистон тажрибалари асосида мулк қийматини баҳолаш тамойиллари⁴³

⁴² Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартларида қабул қилинган тамойиллар жаҳон тажрибасидан олинганлиги учун уларни бевосита келтириш мумкин.

Давлат мулки монопол ҳукумронлик қилган шароитларда мулкни баҳоловчи касбига зарурат йўқ эди, чунки давлат ўз ташкилотлари (давлат статистика қўмитаси, техник инвентаризация бюрolari ва бошқалар) тимсолида ўз активлари баҳосини ўзи белгилаган.

Бозор иқтисодиёти вужудга келиши, хусусий ва нодавлат мулкининг бошқа турларини ташкил топиши билан мулкнинг турли кўринишлари иштирокида (бизнес, корхона, қўчмас мулк, интеллектуал мулк) битим тузишда профессионал хизматчи иштирокига эҳтиёж сезила бошланди. Чунки профессионал баҳоловчи сотувчи ва харидорни олди-сотди иншоотининг реал баҳоси билан малакавий равишда таништиради.

Жаҳон тарихи шуни кўрсатадики, мулкнинг турли кўринишлари иштирок этган шартномаларни тузишда мустақил профессионал - баҳоловчи иштирок этмаса, у ҳолда битимда қатнашган томонлардан бири одатда, “алдайди”. Ана шундай ҳолат давлат мулкини хусусийлаштиришнинг биринчи босқичида амалда собиқ Иттифоқ ҳудудида юзага келган барча давлатларда кузатилди.

Баҳоловчи касбининг юзага келиши турли давлатларда турлича юз беради. Шунинг учун ҳам бу давлатларда баҳоловчига қўйиладиган талаб ва мезонлар турли тумандир. Аммо умумий талаблар ҳам бўлиб, бу талаблар барча давлат баҳоловчилари учун бир хил бўлиб, уларга мос келмаса мулк бозорида иштирок эта олмайди.

Қуйидагилар ана шу талабларга киради:

1. Махсус билимлар. Ўз билимини такомиллаштириш ва бозорга оид маълумотларнинг шаклланиши устида доимий ишлаш:

2. Иш тажрибаси (3-10 йил). Профессионал эксперт-баҳоловчи юқори даражада умум таълим олган бўлиб, фаннинг қатор соҳалари бўйича (иқтисод, ҳуқуқ, юриспродекция, банк ва бухгалтер иши, қурилиш, ер тузилиши ва бошқалар) кенг билимга эга бўлиши зарур. Баҳоловчи касбини эгалловчи

⁴³ Мазкур тамойиллар Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартида қабул қилинган (Давлат мулкини бошқариш қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги №01/19-19-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлиги рўйхатидан 2006 йил 24 июлда №1604-сон билан ўтказилган). Мазкур (4-чи) янги тамойил муаллиф (Ш.Шоҳаъзамий) томонидан ишлаб чиқилиб, киритилди. Қаранг: Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 276-278-б. Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 276-б.

кишиларнинг таянч таълимига қўйиладиган талаблар турли давлатларда турличадир. Бир давлатда баҳоловчининг тажрибасига аҳамият берилиб, олий маълумот талаб этилмайди, бошқа бир давлатларда эса бунинг акси бўлиши мумкин.

АҚШда бўлажак баҳоловчининг касбга лойиқлигини белгилаш учун Университет коллежи даражасида маълумот олиши талаб этилади. Ўз касбини севадиган баҳоловчи таянч таълимдан ташқари баҳоловчилар жамоа ташкилотлари ва давлат тизимлари томонидан ўтказиладиган турли-туман курслар ва семинарларда доимий суръатда иштирок этиши, ўз соҳаси бўйича қабул қилинган қонунчиликка оид ҳужжатлар ва норматив ҳужжатларни яхши билишлари лозим.

Мулк бозори шаклланишининг бошланғич босқичида баҳолашнинг асосий усули объектив тарзда сарф-харажатли бўлиб қолади, шунинг учун ҳам бир баҳоловчи энг биринчи навбатда бухгалтерия ҳисоби, хўжалик фаолиятини ташкил қилиш ва ўзи мутахассис бўлмоқчи бўлган соҳа бўйича махсус билимларга эга бўлмоғи лозим. Масалан, кўчмас мулкни баҳоловчи қурилиш ва лойиҳа-смета ишлари, ер тузилиши ва уй-жой коммунал хўжалиги бўйича чуқур билимга эга бўлмоғи зарур.

Шундан кейин бозорнинг ривожланиши ва бозорга оид маълумотлар базасини йиғилишига қараб, баҳоловчи маблағларни сарфлаш усули билан бир қаторда сотувчининг таққослаб таҳлил қилиш усулини ҳам билиши керак. Шундан кейин унга иқтисодиёт, юриспруденция ва ҳуқуқ соҳаларида қўшимча билим керак бўлади. Ва ниҳоят, иқтисодиётни барқарорлашуви, бозор муносабатларининг етарли даражада ривожланиши, инвестицион жараёнларнинг фаоллашуви натижасида баҳолашнинг даромад берадиган услуби жалб этилади. Ва бу ерда баҳоловчи иқтисодий-математик услублар, инвестицион таҳлил, фойдани капиталлаштириш, дисконтлаштириш ва назарий фаолиятнинг бошқа ҳозирги замон услублари бўйича чуқур билимга эга бўлиши шарт.

Баҳолаш фаолиятининг асосий услублари бўлмиш харажат, таққослаш ва даромад келтирадиган услублари ҳақида навбатдаги параграфларда сўз

юритамиз, аммо профессионал баҳоловчи иқтисодий олий ўқув юртларининг талабаларидан фарқли ўлароқ баҳолаш услубларини махсус ва яна ҳам чуқурроқ тарзда ўрганишлари зарур.

Профессионал эксперт-баҳоловчи амалга ошираётган битим ва келишувларга оид бозор маълумотларини йиғиши ва шакллантириши, уни қизиқтирган соҳаларда нарх-наволарнинг ўзгариш анъаналарини доимий равишда ўрганиши керак. Шу билан бирга эксперт-баҳоловчи фаолиятини амалдаги услублар асосида қандайдир сийқаси чиққан ҳисоб операцияларга олиб келмаслик керак. Кўпгина тажрибали мутахассислар баҳолаш фаолиятини кўпроқ санъатга ўхшатишади, чунки баҳоловчи амалий иш тажрибасига эга бўлмаса бу соҳада хаттоки энг нуфузли диплом ва сертификатлар ҳам иш бера олмайди.

Ҳозирда ривожланган бозор иқтисодиётига эга барча мамлакатларда қабул қилинган умумий фикр борки, бу фикрга биноан ҳақиқий профессионал баҳоловчи бўлиши учун киши шу соҳада тахминан 3-5 йил ишлаган бўлиши керак. Бу вақт мобайнида ёш баҳоловчи тажрибали баҳоловчилар командасида ишлаб чиқариш тажриба муддатини ўташи лозим.

Бошқа мамлакатлардаги каби Ўзбекистонда ҳам баҳолаш фаолияти ўзининг илк қадамларини ташламоқда. Таассуфки, баҳоловчини тайёрлаш турли курс ва семинарлар билан қифояланиб қолмоқда. Бу билан ҳеч нарса қилиб бўлмайди — бу ўтиш даврининг чиқимлари, шунинг учун бу мамлакатларда биринчи вақтда чет элдан тажрибали эксперт-баҳоловчиларни жалб этмоқ лозим. Бу айниқса давлат мол-мулкани хусусийлаштириш каби катта операцияларда жуда ҳам мақбулдир.

Кўплаб хусусийлаштирилаётган иншоотларни баҳолашда йўл қўйилган хатоликлар давлат бюджети даромадларининг катта йўқотувларига олиб келади. Шунини ҳам таъкидлаш лозимки, эксперт-баҳоловчи мустақил бўлиши керак. Баҳоловчи битим тузилаётган томонларнинг бири билан қандайдир алоқада бўлмаслиги, унинг қалам ҳақи баҳоланаётган иншоотнинг баҳосига боғлиқ бўлиб қолмаслиги лозим. Бу баҳолаш фаолияти стандартларига қўйилган қаттиқ

талабдир ва унинг бузулиши жамоат ташкилотлари томонидан диққат билан назорат қилинади.

Бозор иқтисодиёти ривожланган мамлакатларда баҳоловчилар ташкилотларининг катта тармоғи ташкил этилган ва у фаол иш юритади. Масалан, АҚШда 30 дан ортиқ ана шундай ташкилотлар фаолият олиб боради. Буларни ичида 40 мингдан ортиқ мутахассисларни ўз ичида бирлаштирган баҳолаш институти ажралиб туради. Шунингдек, Америка баҳоловчилар жамияти (АБЖ) ва баҳоловчи магистирлари миллий уюшмаси дунёга машҳурдир.

Бозор иқтисодиётига эга кўплаб мамлакатларда баҳоловчилар фаолиятини назорат қилиш учун сертификатлаштириш ва лицензиялаш тизими қўлланилади. АҚШда ҳам шундай. Бу тизим 1986 йилда қабул қилинган. АҚШдаги 50 та штатнинг ҳар бирида лицензиялаш ва сертификатлаш тизими амал қилади. Шу билан бирга ҳукумат томонидан уларнинг ҳар бири учун сарфланган харажатлари ойига 300-500 доллар, баҳоловчининг унвон олиши учун қилган харажатлари эса 1000 долларни ташкил этди.

Германияда баҳолаш фаолияти билан хошлаган киши шуғулланиши мумкин, аммо сертификатланган баҳоловчи бўлиши учун баҳоловчи қуйидаги талабларга жавоб бериши керак: университет дипломига эга бўлиши; иқтисодий таълим олган бўлиши; университет дипломи билан 5 йил, усиз 10 йил ишлаган бўлиши; ҳукуқий билимга эга бўлиши; баҳолаш бўйича ёзма ҳисобот бериши.

Ана шу талабларга жавоб берган даъвогар ёзма ва оғзаки имтиҳонга киритилади холос, у имтиҳондан ўтиши лозим.

Россияда жисмоний шахсларни лицензиялашнинг қуйидаги шартлари белгиланган: мутахассислик таълим сертификати бўлиши керак; тадбиркор сифатида давлат рўйхатидан ўтган бўлиши керак; профессионал жавобгар шахс суғурта қилинганлиги (суғурта суммаси тахминан 100 минимал иш ҳақиға тенг) тўғрисидаги ҳужжат; умум Россия профессионал баҳоловчилар бирлашмасига аъзоликни тасдиқловчи ҳужжат; лицензия олишга тўланган ҳақ. Агар юридик шахс лицензияланаётган бўлса, у ҳолда қуйидагилар лозим бўлади: юридик

шахсни давлат томонидан рўйхатга олиш; штат камида уч ҳукуматга бўлиши керак, улар малакавий билим олган ҳамда баҳоловчилар жамиятига аъзо бўлиши лозим; суғурта қилинганлиги тўғрисида ҳужжат (страховой полис) бўлиши; лицензия олиш учун пул тўлаш.

Охирги йил давомида Туркияда уй-жой биноларига нархлар энг кўп ошгани қайд қилинди. Якуний рейтингга 55 та давлат ва ҳудуд киритилди. 2014 йилнинг 3-чорагидан 2015 йилнинг 3-чорагигача Туркияда уй-жой нархи 18,9 фоизга қимматлашган⁴⁴. Бу вақт давомида Россияда бу кўрсаткич 1,2 фоизни ташкил қилган. Шу тариқа, Туркиядаги уй ва квартиралар нархи Россиядагидан 16 марта кўпроқ ошган. Россия ушбу рейтингда 43-ўринни (ўтган чоракда 32-ўрин) эгаллади. Туркия эса 2-ўриндан 1-ўринга кўтарилиб олди.

Охирги ойлар давомида Global House Price Index ҳисоботида Гонконг барқарор равишда етакчилик қилиб келаётган эди. 2015 йилнинг 3-чорагида шаҳар кўчмас мулк нархи ошиши суръатлари секинлашгани, яъни охирги 3 ой ичида бу ерда уй-жой 1,9 га ошгани боис, 2-ўринга тушди. Етакчилар қаторидан 3- ва 6-ўринни эгаллаган Янги Зеландия ва Австралия ҳам ўрин олди. Бу давлатларда халқаро молиявий инқироз бошидан кўчмас мулк мос равишда 43 ва 48 фоизга ўсган.

Европа давлатлари ўртасида бу борада Скандинавия минтақаси яхши кўрсаткични намоёиш қилмоқда, бу ерда ўсиш минтақа бўйича ўртача 7,8 фоизни ташкил қилган. Европада энг катта кўрсаткич Швецияда қайд қилинган, бу ерда “тарихан шаклланган таклифнинг танқислиги туфайли” кўчмас мулк 11,1 фоизга қимматлашди. Шунингдек, етакчи ўнталикдан Қозоғистон ҳам ўрин олди.

55 та давлатдан кўчмас мулк нархларининг миллий валютада ўсишини 45 та давлат намоён қилди. 3-чоракда 2-чоракка нисбатан ижобий динамикага эга давлатлар 7 фоизга кўпайди. Умумий ҳисобда уй-жой жаҳон нархлари 2,7 фоизга ошган. Рейтингнинг охирги ўринидан Украина жой олди, бу ерда йил давомида уй-жой нархи 14,8 фоизга арзонлашган⁴⁵.

⁴⁴ “Knight Frank” халқаро кўчмас мулк агентлигининг ҳар чораклик “Global House Price Index” ҳисоботи.

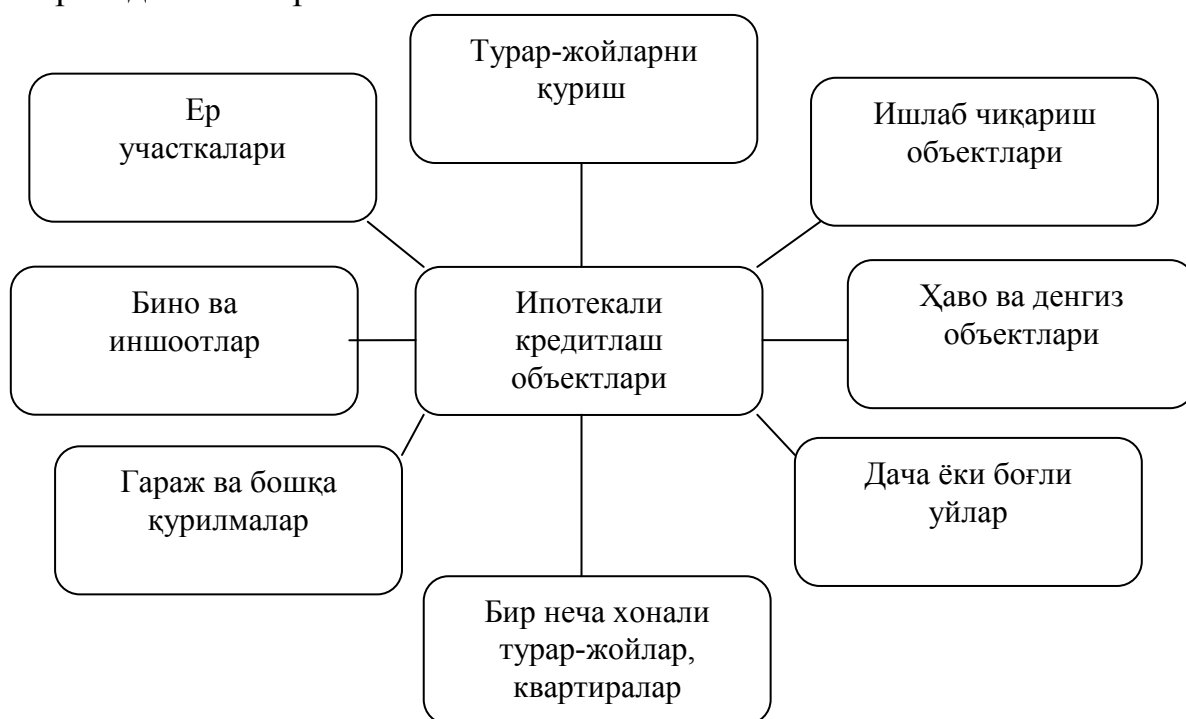
⁴⁵ “Knight Frank” халқаро кўчмас мулк агентлигининг ҳар чораклик “Global House Price Index” ҳисоботи.

Ривожланаётган мамлакатларда ипотекали кредитлаш учун банклар молиявий ресурсларини жалб қилишнинг 2 та асосий стратегияси мавжуд:⁴⁶

1) кредит ресурслари “чакана” манбалари мўлжали (аҳоли ва юридик шахслар омонатлари);

2) кредит ресурслари “улгуржи” манбалари мўлжали (миллий ва хорижий кредит ташкилотлари кредит линиялари, институционал инвесторлар манбалари, мақсадли облигацион займлар).

Ривожланаётган мамлакатларда ипотека кредитлашнинг асосий таркиби 2.2-расмда акс эттирилган.



2.2-расм. Ривожланаётган мамлакатларда ипотекали кредитлашнинг асосий объектлари⁴⁷

Ривожланаётган мамлакатларда ипотека кредитларининг бошқа кредитлардан фарқли хусусиятлар сифатида қуйидагилар чиқади:

1) кредитлар мақсадли характерга эга ва улар тураржойлар ёки якка турар жойларни қуриш мақсадларида фуқароларга берилади;

⁴⁶ Maximilien Bernard Joseph Schauten. Valuation, Capital Structure Decisions and the Cost of Capital. Нидерланды, 2008. – P. 102-120.

⁴⁷ Илмий маълумотлар асосида муаллиф томонидан шакллантирилди.

2) кредитни таъминлаш, қоидага кўра, тураржой (якка уйни қуриш) ёки ер участкалари гаров ҳисобланади;

3) кредитни сўнлириш муддати (кредит даври) етарлича муддатли, яъни 10-15 йил;

4) одатда, кредит даври мобайнида тўловчи мунтазам нафақат фоизларни, ва шу билан бирга асосий қарз бир қисмини тўлайди, шундай экан охириги кредит даврида асосий қарз бутунлай сўндирилади (амортизацияланади). Бундай кредитлар “ўзи амортизацияланадиган кредит деб аталади;

5) кредит суммаси гаров предмети ҳисобланадиган сотиб олинадиган турар жойларни баҳолаш қийматининг камида 60-80%ини ташкил этади;

6) сўндириш муддатига мувофиқ тўловчининг ҳар ойлик тўлови миқдорига камаяди.

Кредит ресурслари “чакана” манбаларига “шартномали” тураржойлар жамғариладиган ҳисоблардаги манбаларини киритиш мумкин (бундай ҳисоблар банкдан тураржойга эга бўлиш учун ипотека кредитини олиш шарти билан аниқ суммани фуқаро томонидан жамғарилишида тақдим этилади).



2.3-расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш услуги ва услугиётининг хориж тажрибалари⁴⁸

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш услугиёти асосан учта ёндошувга асосланган:

⁴⁸ Илмий маълумотлар асосида муаллиф томонидан шакллантирилди.

- солиштирма нуқтаи назаридан сотиш;
- харажатларни ҳисоблаш асосида;
- даромадларни капиталаштириш нуқтаи-назари асосида.

Ушбу ёндошувлар асосида кўчмас мулк объектларини баҳолаш қуйидаги услублар орқали олиб борилади:

- сотишларни солиштириш услуби;
- муносабатдорлик ва экстракция услуби;
- ер рентасини капиталаштириш услуби;
- даромадни капиталаштириш услуби.

Аксарият мамлакатларда ижтимоий-иқтисодий тараққиёт дастурининг асосий вазифаларидан бири гаров эвазига кредитлаш тизимини ривожлантиришдан иборат.

Ипотека ҳақидаги қонун бугунги кунгача ўз ечимини топмаган айрим масалалар учун ҳуқуқий асос яратиб бериши керак:

- энг авало, ипотека муносабатларига асос бўлиши мумкин бўлган мол-мулк рўйхати аниқ бўлиши зарур;
- ипотека муносабатларини давлат органлари томонидан рўйхатга олиш тартиби ишлаб чиқиши керак;
- гаров хатларидан фойдаланиш тартиби ишлаб чиқиши лозим;
- гаровга қўйилган мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи учинчи шахсга ўтказилган тақдирда (қайта гаровга қўйиш, ижарага топшириш, сервитутлар) мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи билан боғлиқ вужудга келиши мумкин бўлган ҳолатларни қонуний равишда тартибга келтириш;
- гаров эвазига олинган қарз бўйича тўловлар амалга оширилмаган ҳолда гаровга қўйилган кўчмас мулкни жаримага тортиш тартиби ишлаб чиқиши керак;
- қурилиши битмаган иморатларни гаровга қўйиш тартибнинг қонуний жиҳатдан аниқлаш;
- ер майдонларини гаровга қўйиш билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатларни ишлаб чиқиш;

– гаров эвазига қўйиладиган ер майдонларини баҳолаш тартибини ишлаб чиқиш лозим.

Гаров эвазига кредитлаш тизимини рағбатлантиришга қаратилган чоратadbирлар мажмуи кўчмас мулк ва фонд бозорларини, шунингдек, мамлакатимизда банк ишини ривожлантириш зарурияти билан бевосита боғланган. Гаровга қўйиш муносабатларининг тарихий тараққиётида ипотека мазкур муносабатларнинг энг мукаммал шакли сифатида аҳамиятга молик. Кўчмас мулкнинг ер билан боғлиқлиги туфайли ипотека муносабатлари ишончли тус олади. Чунки бу муносабатлар аслида гаров эвазига қарз берувчи шахс қарз мажбуриятлари бажарилмай қолган тақдирда, энг аввало, гаровга қўйилган мулк эвазига ўз қарзларини ундириб олиш имкониятига эга бўлади.

Тараққий этган мамлакатларга, хусусан, АҚШ, Франция, Германия ва Японияда ипотекали кредитлаш борасида бой тажриба тўпланган. Шу сабабли, ушбу тажрибани ўрганиш ва ундан Ўзбекистон Республикаси амалиётида фойдаланиш имкониятларига баҳо бериш муҳим амалий аҳамият касб этади.

АҚШда ипотека кредитларининг гаров таъминотида етарли даражада эътибор бермаслик, паст фоиз ставкаларида бериладиган ипотека кредитлари ҳисобидан уй-жой сотиб олишнинг рағбатлантирилиши ва доимий иш жойига эга бўлган фуқаролардан иш ҳақи тўғрисидаги маълумотларнинг талаб қилинмаслиги пировард натижада ипотека инқирозини келтириб чиқарди. 2008 йилда бошланган глобал молиявий иқтисодий инқирознинг молия-банк тизимига таъсирини татбиқ этиш мақсадида амалга оширилган тадқиқотларнинг натижалари кўрсатдики, ушбу инқироз таъсирида тижорат банклари томонидан берилган кредитларнинг сезиларли қисми ўз вақтида қайтмаганлиги уларнинг ликвидлигининг издан чиқишига сабаб бўлди.

АҚШда аҳоли даромад даражаси уй-жойларни сотиб олишга етмаганлиги сабабли, улар банкларнинг арзон кредитлари ҳисобидан уй-жойларни катта миқдорда харид қила бошладилар. Ушбу жараёнда тижорат банклари томонидан йўл қўйилган хатоликлар сифатида қуйидагиларни эътироф этиш мумкин:

– тижорат банклари 20 фоиз миқдоридаги бадални ипотека кредити олувчи фуқаролардан талаб қилмай қўйишди ва охир оқибат бадал суммаси ипотека кредити суммасининг 5 фоизига тушиб қолди;

– тижорат банклари ва ипотека агентликлари доимий иш жойига эга бўлган фуқаролардан даромади тўғрисидаги маълумотномани талаб қилмай қўйишган эди. Натижада банклар фаолиятидаги кредит хатар даражасининг ошиб кетиши юз берди.

Хорижий давлатларнинг банк амалиётида ипотека кредитлари бўйича тўловларни амалга оширишда қуйидаги усуллардан фойдаланилмоқда:

1. Қатъий белгиланган ставкаларда фоиз тўлаш. Ушбу усулда тижорат банки томонидан берилган ипотека кредити бўйича тўловлар ҳар ойда амалга ошириб борилади. Бунда кредитнинг асосий қарз суммаси ва фоизи бўйича ойлик тўловлар миқдори кредит шартномаси муддати мобайнида ўзгармасдан қолади.

2. Сузувчи ставкаларда фоиз тўлаш. Мазкур усулда фоиз меъёри қуйидаги шартларнинг мавжудлиги билан изоҳланади: ипотека қимматли қоғозларига инвесторлар учун мақбул бўлган ставкаларда фоиз тўлаш; ипотека қимматли қоғозларига қилинган инвестицияларни қайтариш ва уларга ҳисобланган фоизларни тўлашни ўз вақтида амалга оширишни таъминлаш; ипотека қимматли қоғозларига қилинган инвестицияларнинг реал қийматини молиявий хатарлар таъсирида пасайишига йўл қўймаслик.

Германияда ипотекали кредитлашнинг бир поғонали тизими қўлланилади ва бунда ипотека кредити Қурилиш жамғарма кассасига (ҚЖК) мижоз бўлган омонатчиларгагина берилади. ҚЖК эса, тижорат банклари учун маблағлар жалб этиш функциясини ва кредит олувчи учун жамғарма ҳисобраками функциясини бажаради.

Ипотека кредити олувчи мижоз маълум давр мобайнида ҚЖКда очилган депозит ҳисобрақамига қатъий белгилалган суммани ўтказиб боради. Жамғариш даври тугаганидан сўнг, квартира сотиб олиш учун зарур бўлган маблағнинг ярмига яқинини жамғарган омонатчи, қолган ярим маблағни кредит ҳисобидан

олади ва бу маблағларга ўртача бозор ставкасидан паст ставкада фоиз тўланади. Омонатчи томонидан ҚЖКга берилган пул маблағлари жамғариш даврини тугатган ундан олдинги омонатчига кредит қилиб берилади. Қайд этиш жоизки, ҚЖКда очилган депозит ҳисобракамидаги пул маблағларига бозор сезиларли даражада паст бўлган ставкада фоиз тўланади.

Ипотекали кредитлаш амалиёти такомиллашмаган ўтиш иқтисодиёти мамлакатларида бир поғонали ипотекали кредитлаш тизимини жорий этиш давлатнинг ушбу жараёндаги ролини сезиларли даражада оширишни тақозо этади. Бунда давлат томонидан ипотека кредитлари бериш билан шуғулланаётган банкларни солиқ имтиёзлари ва бошқа имтиёзлар бериш йўли билан қўллаб-қувватлаш, аҳолининг банклардаги депозитларини суғурталаш назарда тутилмоқда.

АҚШда эса, Германия, Франция ва Буюк Британиядан фарқли равишда, ипотекали кредитлашнинг икки поғонали тизими қўлланилмоқда.

Икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимида узок муддатли ипотека кредитлари бериш учун зарур бўлган молиявий ресурслар махсус агентликлар орқали жалб этилади. Ушбу кредитлаш тизимининг ўзига хос хусусиятлари сифатида қуйидагиларни эътироф этиш мумкин: ипотека кредитлари бериш учун зарур бўлган молиявий ресурслар махсус агентликлар томонидан муомалага чиқарилган ипотека облигацияларини иккиламчи қимматли қоғозлар бозорида сотиш йўли билан жалб этилади; қимматли қоғозлар бозори ва унинг инфратузилмаси етарлича ривожланган; ипотека облигациялари давлат уй-жой агентликлари томонидан кафолатланган; давлат агентликларининг кафолати мавжуд бўлганлиги сабабли ипотека кредитларининг хатар даражаси паст.

Хулоса ўрнида айтганда, хорижий давлатларнинг ипотека кредитларини суғурталаш, ипотека қимматли қоғозларининг тўлови бўйича давлат кафолатини бериш, ипотека қимматли қоғозларининг инвестицион жозибадорлигини таъминлаш, ипотека объектини баҳолаш борасидаги тажрибалари ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш нуқтаи назаридан муҳим амалий аҳамият касб этади.

Юқорида айтиб ўтилганидек, Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти ўзининг илк қадамларини қўймоқда ва шунинг учун ҳам чет эл тажрибаларини чуқур ўрганиш ва улардан ижобий фойдаланиш, бозорнинг бу муҳим инфратузилмасини жуда тезлик билан тўлдириш имконини беради.

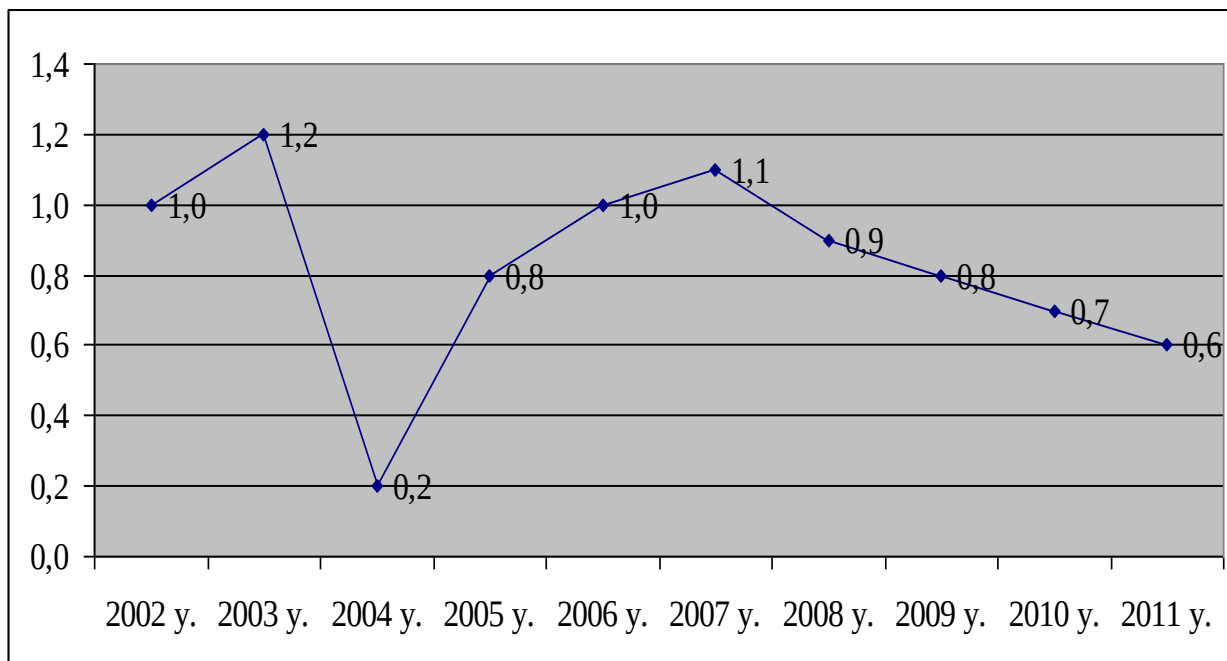
2.2. Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланиши тенденциялари ва муаммолари

Ўзбекистонда мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг макроиқтисодий сиёсатга боғлиқлиги, баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг назарий-услубий асослари, тараққиёти ва тенденциялари профессор Ш.Шоҳаъзамийнинг илмий асарларида муфассал ифода этилган⁴⁹. Шунини таъкидлаш жоизки, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган мулк қиймати мулк бозорида белгиланган мулк нархига ва аксинча нархни қийматга трансформацияланиши, бунда ҳар бир бозорнинг ҳаракати тенденциялари омиллар таъсирини ўзида турлича намоён қилишига қарамасдан синхрон кечиши, бу бозорларнинг эквивалентлиги ва ўзаро регулятив боғлиқлиги уларни мулк қийматлари ва нархларининг шаклланиши бозори (МҚНБ) сифатида бир бутун яхлит бозор деб ифодаланиши мумкин.

Ўзбекистон шароити мисолида қуйидаги саволга жавоб топишни тақозо этади: мулк бозори ва МҚБХБ ўсиши ҳамда уларга макроиқтисодий омиллар таъсири қандай? Мазкур саволга жавоб топишда қуйидаги 2.1-расмдаги статистик маълумотларга мурожаат қиламиз. Бундан кўринадики, Ўзбекистоннинг иқтисодиёти барқарор ўсиш тенденциясига эга бўлсада, лекин мулкбозорининг ҳажми, иқтисодиётдаги роли нисбатан паст, институционал тузилмаси ва регулятив базаси такомил эмас. Мулк бозоридаги риск юқори бўлсада, лекин йилдан-йилга ўсиш тенденциясига эга. Унда нархни шаклланиши юқори волатил бўлиб объектив характерга эга эмас. Мулкнинг асосий қисми

⁴⁹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. – 460 б.

давлат ва юридик шахсларда жамланган. Мулк бозорида товар-хом ашё ва молия бозорлари айниқса, фаол.



2.1-расм. Ўртача киши бошига тўғри келадиган умумий харажатлар таркибида кўчмас мулк харида (асосан уй-жой)⁵⁰, %

Қуйидаги 2.1-жадвал маълумотлари Ўзбекистонда турар-жой бозорининг ривожланиш динамикасини характерлайди.

2.1-жадвал
Ўзбекистонда турар-жой бозорининг ривожланиш динамикаси⁵¹

Кўрсаткичлар	Йиллар								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Аҳолининг барча харажатлари, млрд. сўм	4157,4	5192,3	6225,3	7991,8	10363,9	13498,2	18101,1	22915,8	27690,1
Уй-жой харида бозори хажми, млрд. сўм	873,1	1090,4	1307,3	1678,3	2176,4	2834,6	3801,2	4812,3	5814,9

Жадвал маълумотларидан кўринадики, 2010 йилда аҳолининг барча харажатлари 2002 йилга нисбатан 6,6 мартага ортиб, 27690,1 млрд. АҚШ долларини ташкил қилди. Аҳолининг уй-жой харида бозори хажми эса тегишлича 6,6 мартага ортган. Бироқ, 2015 йилларда Тошкентда уй-жой нархи

⁵⁰ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 443-444-б.

⁵¹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 444-б.

бироз арзонлашган. Тошкентда бир ойда уйларга таклиф қилинаётган ўртача нархлар ўзгариши туманларга қараб (-3)-(+3) фоизни ташкил этди⁵². Ўртача таклиф нархининг тушиши 11 тумандан биттасига – Бектемир туманига тегишли бўлди. Етгита туманда нархлар ошган бўлса, қолган учта туманларда ўзгаришсиз қолди. Маълум бўлишича, Тошкентдаги энг қиммат квартиралар Шайхонтохур туманида бўлса (уйларнинг 1 метр ² майдони 831 доллар), энг арзонлари Бектемир туманига тегишли (470 доллар).

2.2-жадвал

Тошкент туманлари бўйича 1 м² турар жойнинг ўртача нархи (доллар/м²)⁵³

Туманлар	Январь 2014	Февраль 2014	Март 2014	Ўзгаришлар (%) (мартда февралга нисбатан)
Бектемир	475	485	470	-3%
Миробод	795	782	795	+2%
Мирзо Улуғбек	705	729	727	0%
Олмазор	719	717	720	0%
Сирғали	528	532	550	+3%
Учтепа	664	665	677	+2%
Яшнобод	634	648	656	+1%
Чилонзор	755	773	775	0%
Шайхонтохур	816	823	831	+1%
Юнусобод	703	727	748	+3%
Яккасарой	764	766	775	+1%
Тошкент	718	724	724	0%

Тошкентда квартиралар нархи кўчмас мулк жойлашуви билан боғлиқ. 2013 йил бозор шароитига кўра, Тошкентда уй-жойнинг нархи 1 кв.метрга 800000 сўмдан бошланади. Нархларнинг ўзгариши қатор шариотларга боғлиқ. Қурилиш ишларида конструктив материал (ғишт ёки панел), этаж, квартира умумий ҳолати ҳамда марказдан узоқликда жойлашгани.

Янги қурилган квартираларнинг нархи бироз қимматроқ. Бу қурилишга бўлган ҳаражат ва вақт билан боғлиқ. Харидор квартира қурилатгани унга кетган пул маблағини етказиб бериб, уйни қурилиш ишлари битганига қадар кутиш каби имкониятлар мавжуд. Бу ҳолатда квартира арзонроққа тушиши

⁵² “Credo Max Estimation” кўчмас мулкни баҳолаш агентлиги ҳисоботи.

⁵³ “Credo Max Estimation” кўчмас мулкни баҳолаш агентлиги ҳисоботи.

мукин, аммо бу яна лойиҳа раҳбарлари бўлган ишончга ҳам боғлиқ. Квартиралар “куйиб” кетиб, харидорлар ҳеч нимасиз қолган вазиятлар ҳам бўлган. Шунинг учун шартнома ҳусусиятларига эътиборни қаратган маъқул.

Янги қуриб битган квартирани ипотека кредитига ҳам сотиб олса бўлади. Тошкентда янги қурилган квартиралар етарли ва уларни бемалол харид қилиш мумкин. Масалан, Мирзо Улуғбек туманидаги Югнакий массивида шароити юқори даражада бўлган турар жойнинг метр квадрати 2 000 000 сўмни, ва таъмирланмаган квартиранинг квадрати 1850 000 сўмни ташкил қилади. Шу нарҳлардан келиб чиқиб, 2, 3 ва 4 хонали уйлар нарҳланади. Миробод туманида 1 метр квадрат жой 2 550 000 сўмни ташкил этади. Шайхонтохур туманидаги “Лабзак”да эса - 2400000 сўм. Қисмлаб тўлаш ва ипотека кредитларига фоиз тўловлари билан олиш мумкин.

Диссертация ишида назарий жиҳатдан тадқиқ этилган материалларни бевоста амалиётга қўллаш ва амалий жиҳатдан асослаб бериш мақсадида ҳозирда баҳолаш соҳасида фаолият юритаётган “UNIVERSAL APPRAISERS GROUP” МЧЖ томонидан Бухоро вилояти, Вобкент туманида жойлашган турар-жой биносини баҳолаш юзасидан тайёрлаган ҳисобот танлаб олинди. Айнан ушбу ҳисоботни, танлаб олинмишида баҳоланаётган объектни Бухоро вилоятининг қишлоқ жойларида жойлашганлиги ҳамда объектнинг конструктив жиҳатдан мукамал лойиҳалаштирилганлиги, уни МБМС – 10 талабларига, шунингдек, объект бўйича барча кадастр ҳужжатлари⁵⁴ меъёрий талабларга жавоб бериши инобатга олинди.

Баҳоланаётган турар-жой биноси қишлоқ жойда жойлашишига қарамай шаҳар жойга яқинроқ ва ер унумдорлиги анча юқори, шунинг учун ҳам бу ердаги турар-жойларга бўлган талаб анча юқори. Турар-жойни қурилишига кетган харажати қишлоқ жойдалиги учун транспорт харажатлари анчаги қимматга тушганлиги табиий ҳолдир. Баҳолаш жараёнида турар-жой бинога бориб фото эффектлар асосида кўздан кечилиди. Уш бу бино икки кават шаклида яшаш

⁵⁴ Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр ҳужжатидан (бино ва иншоотларни ташқи майдон ва ҳажмларини ҳисоблаш) Илова.

мақсадида кўтарилган. Бинони пойдевори бетон ва моноклит, лентосимон типда. Асосий деворлар пишиқ ғиштдан иборат. Ички пардозлаш ишлари қурилиши тагулланмаганлиги сабабли тугатилмаган. Баҳолаш жараёнида шуларни инобатга олган ҳолда ва баҳолашни қиёсий ёндашуви асосида, уш бу турар-жой биносига ўхшаш Бухоро вилояти Вобкент туманида жойлашган турар-жой бинолари учтаси анализ сифатида танлаб олинди ва таҳлил қилинди. Кўпгина қишлоқ жойларда кадастр ишлари охирига етмаганлиги ёки баъзи сабаларга кўра кўпгени турар-жой биноларини кадастр ҳужжатларини йўқлиги баҳоловчиларга анча қийинчиликлар туғдиради. Баҳоловчи кадастр ҳужжатларсиз бирор бир объектни баҳолай олмайди. Биз баҳолаётган объектни кадастр ишлари яхшилиги сабабли унча қийинчиликларга дуч келинмади.

2.3-жадвал

Ер участкаси тавсифи⁵⁵

Жойлашган ери	Бухоро вилояти, Вобкент тумани, Навбахор ҚФЙ
Ер участкасининг умумий майдони	1228 кв.м.
Қурилишнинг умумий майдони	420,43 кв.м.
Учатка шакли	Тўғри тўртбурчак
Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқ	Фойдаланиш ҳуқуқи
Бино ва иншоотга бўлган ҳуқуқ	Тўла мулкдорлик ҳуқуқи
Мухандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Электрэнергия, газ ва сув билан таъминланган, канализация мавжуд, алоҳида иситиш тизими (АГВ), телефон
Кадастр рақами	№ 21:02:07:10:14:0021
Маълумот манбааси	Кадастр ҳужжати ва визуал тадқиқот
Топография	Текислик
Йўл ҳолати	Яхши

Тақдим этилган ҳужжатлар ва визуал текширишга мувофиқ, объект 1228 кв.м² ер участкасида жойлашган турар жой мақсадидаги бино. Қурилишнинг умумий майдони 420,43 кв.м². иборат. Электрэнергия, газ ва сув билан таъминланган, канализация тизимлари ўтказилган. Топография жиҳатдан текисликда жойлашган ҳолати яхши (2.4-жадвал).

⁵⁵ Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр ҳужжатидан.

Яхшилашлар тавсифи⁵⁶

Умумий тавсиф	Кадастр ҳужжати визуал текширишга мувофиқ ер участкасида қуйидаги қурилишлари жойлашган: икки қаватли турар жой биноси, ертўла, соябон, ҳаммом, овулхона, тандирхона.
Қаватлар сони	Икки қаватли
Капиталлилик гуруҳи	№ 4
Қурилиган йили	2011 й.
Қурилиш сифати	Тугалланмаган қурилиш
Иморатнинг жисмоний ҳолати	яхши (эскириш 15%)
Қўшимча қулайликлар	Тугалланмаган қурилиш бўлганлиги сабабли қўшимча қулайликлар мавжуд эмас

Бинони қурилиш ишлари энди бошланганлиги сабабли эскириш ҳолати деярли мавжуд эмас, аммо бинони қурилиш ишлари бир йил давом этганлиги инобатга олган ҳолда эскириш ҳолатини 15% қилиб кўрсатилди. Кадастр ҳужжатлари асосан бино икки қаватли турар жой биноси, ертўла, соябон, ҳаммом, овулхона, тандирхоналари мавжуд. Шунингдек тугалланмаган қурилиш бўлганлиги сабабли қўшимча қулайликлар мавжуд эмас.

Қуйида ушбу объектнинг қисқача тавсифи берилган: 2-қаватли турар жой биноси, ертуласи билан – 6 та литердан иборат. Икки қаватли ғиштли турар жой биноси, алоҳида лойиҳа бўйича қурилган мураккаб геометрик шаклга эга. Турар жой биносида қуйидаги хоналар жойлашган: 1-қават: даҳлиз; яшаш хонаси; зинапоя. 2-қават: даҳлиз; яшаш хонаси; дарвозахона, соябон, тандирхона, ҳаммом ва овулхонадан иборат.

Худуднинг ободонлашганлиги⁵⁷: Тўғри тўртбурчак шаклда, келгусида кўргазмали ва мевали дарахтлардан иборат боғ яратиш имконияти мавжуд. Қурилиш ишлари давом этаётганлиги сабабли кўкаламзорлаштириш ишлари амалга оширилмаган

⁵⁶ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

⁵⁷ Бухоро вилоятининг Ободонлаштириш бошқармаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

Бино тўғри тўрбурчак шаклда қурилган, кўча тамонидан ҳали тузатиш ишлари амалга оширилмаган, мевали дархтлардан иборат боғ яратиш имкониятлари мавжуд. Қурилиш ишлари давом этаётганлиги сабабли кўкаламзорлаштириш ишлари амалга оширилмаган.

2.5-жадвал

Бинонинг қурилиш ости майдонинг умумий ҳажмини ҳисоблаш⁵⁸

№	Бўлимлари	Қаватлар сони	Қурилган йили	Узунлиги	Эни	Майдон	Бўйи	ҳажми
1	А турар жой	2	2011	16,40	10	164	6,40	1049,60
2	Б Дарвозахона	1	2011	5,40	10	54	3,20	172,80
3	В Соябон	1	2011	21	5,50	115,50	3,20	369,60
4	Г Ҳаммом	1	2011	3,60	4,75	17,10	2,20	37,62
5	Д Тандирхона	1	2011	4,60	4,75	21,85	2,40	52,44
6	Е Овулхона	1	2011	10,1	4,75	47,98	2,40	115,152

Ушбу жадвалда шартли равишда танлаб олинган баҳолаш объектининг қурилиш ости майдонинг умумий ҳажми ҳисоблаб чиқарилган. Ҳисоблаш ишлари давомида объектга таллуқли кадастр ҳужжатлари ҳамда объектни кўздан кечириш жараёнидан олинган фото суратлар асос сифатида қабул қилинган. Бунда, қуйидаги формуладан фойдаланилган⁵⁹:

$$K_{\text{ом}} = O_{\text{уз}} \times O_{\text{эн}} \times O_{\text{буй}}$$

Бу ерда: $K_{\text{ом}}$ – қурилиш ости майдони; $O_{\text{уз}}$ - узунлиги; $O_{\text{эн}}$ - эни; $O_{\text{буй}}$ – бўйи;

Унда бино литерларининг узунлиги, эни ҳамда баландлиги қуйида кўрсатилган кадастр ҳужжатларига муофиқ олинди. Ҳисоб китиоблар натижаларига кўра объектнинг умумий қурилиш ости майдони 1049.6 куб.мни ташкил этди.

Қуйида конструктив элементлар ва мавжуд пардозларнинг қисқа тавсифи берилган, лекин қурилиш ҳали тугалланмаганлиги сабабли турар-жой бинонинг пардозлаш ишлари ҳали тугатилмаган. Бинонинг конструктив элементлари: пойдевор бетон ва монолит, лентосимон типда. Асосий деворлар пишиқ ғишдан иборат. Ораёпма бетон плита ва монолит қилинган. Ёпма ёғоч ва металлдан

⁵⁸ Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр ҳужжатидан (бино ва иншоотларни ташқи майдон ва ҳажмларини ҳисоблаш) Илова.

⁵⁹ Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: “Питер”, 2008. – Стр. 158.

иссиқ қопламаси билан қурилган. Бинонинг пол қисми ҳали мавжуд эмас. Том икки тарновли ёғоч стропилали, ёпмаси метал тунка билан ёпилган. Эшик ва деразаларнинг маълум қисми пластик профил қоган эшик ва деразалар қурилиши охирига етказилмаган.

2.6-жадвал

Бинонинг конструктив элементлари⁶⁰

Номланиши	Тавсифи
Пойдевор	Бетон ва моноклит, лентосимон типда
Асосий деворлар	Пишиқ ғиштдан
Перегородкалар	Пишиқ ғиштдан
Ораёпма	Бетон плита орёпма ва моноклит
Ёпма (Покрытия)	Ёғоч ва металлдан иссиқ қопламаси билан
Пол	йўқ
Том	Том – икки тарновли ёғоч стропилали. Ёпмаси метал тунка
Дераза	пластик профилдан
Эшик	пластик профил

Турар жой биносини баҳолашага харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш. Харажатларга оид ёндашишда аналог объект қурилиш қийматига таққослашга асосланади. Бунда аналог объект қурилиш қиймати аниқланади, сўнг жамғарилган эскириш айирилади. Олинган кўрсаткич баҳолананётган объект қийматини кўрсатади.

Ушбу ёндашув қуйидаги босқичларда аниқланади:

- тиклаш ёки ўрнибоса оладиган қийматни баҳолаш (бевосита ва билвосита харажатлар);
- бинонинг жамғарилган эскиришини аниқлаш;
- реконструкция (таъмирлаш)га харажатлар аниқланади.

Амалиётда кўчмас мулк қиймати, қурилиш харажатлари ёки чиқимлар таркиби қуйидагича ифодаланади⁶¹:

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

⁶⁰ Фото суратлар асосида муаллиф томонидан тузилди.

⁶¹ Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: "Питер", 2008. – Стр. 159.

Бу ерда: Кмо - янги қурилиш қиймати; Бч - бевосита чиқимлар; Бх - билвосита (чет) харажатлар; Тд - тадбиркорлик даромадлари.

Баҳолаш объектининг тиклаш қийматини баҳолаш. Йириклаштирилган кўрсаткичлар тўпламидан баҳолаш кетма-кетлиги қуйидагича:

- норматив маълумотлар базасидан аналог объект танлаш;
- аналог – объект қийматини баҳолаш объектидан фарқли томонларини инобатга олган тўғирлаш;
- қўланилаётган норматив база бўйича базис нархларда объект қиймати аниқланади;
- қийматни маълумотлар базасининг базис нархлардан баҳоланаётган санадаги нархларга ўтказиш.

1. Икки қаватли турар жой биноси ер тўласи билан – жами олтита литердан иборат. Булар, А,Б,В,Г,Д,Е. Аналог сифатида икки қаватли алоҳида лойиҳа асосида қурилиган турар жой биноси қабул қилинган (капиталлилик гуруҳи - 4). Тиклаш қийматини аниқлаш диссертациянинг 1-иловасида келтирилган жадвалларда кўрсатиб ўтилган. 1-иловада жадвалда шартли равишда баҳолаш объекти сифатида танлаб олинган, турар жой биносининг тикланиш қиймати ҳисоблаб чиқарилган. Уни ҳисоблаб чиқаришда бинони бир бутун мажмуа эканлиги инобатга олинган. Лекин, шундай бўса ҳам бинонинг тикланиш қиймати кадастр ҳужжатларга мувофиқ, литерларга бўлиниб алоҳида-алоҳида ҳисобланган ҳамда умумлаштирилган.

Такидлаш лозимки, баҳоланаётган литерларнинг ҳар бири тикланиш қиймати умумэтироф этилган ягона формула асосида ҳисобланди⁶².

$$C_n = C_3 + C_{\text{стр}} + \text{ПП} - I_{\text{сов}};$$

Бу ерда: C_n - кўчмас мулк нархи/қиймати; C_3 – тикланиш қиймати; $C_{\text{стр}}$ – қурилиш нархи; ПП – тадбиркор даромади; $I_{\text{сов}}$ – ялпи эскириш.

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{ср.ед.91}} * V * I_{\text{удор.}} * \text{ПП}$$

⁶² Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: "Питер", 2008. – Стр. 160.

Бу ерда: $C_{\text{восст}}$ – тикланиш қиймати; $C_{\text{ср.ед.91}}$ – 91 йил ҳолатига 1м^2 майдонинг ўртача нархи; V - $I_{\text{удор.}}$ – қимматлашув индекси; ПП – тадбиркор даромади.

$$C_{\text{ср.ед.91}} = C_{\text{таб.}} * (K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x)$$

Бу ерда: $C_{\text{ср.ед.91}}$ – 91 йил ҳолатига 1м^2 майдонинг ўртача нархи; $C_{\text{таб.}}$ – Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами (СУПВС); $K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x$ – тузатиш (тахрир киритиш) коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзила бардошлиги, ҳудудий коэффициент ва ҳ.к.).

Яхшиланишларнинг ялпи эскириш салмоғи – жисмоний, функционал ҳамда ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндисидан ҳосил бўлади ва қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади⁶³:

$$I_{\text{сов.}} = (1 - I_{\text{физ./C вост/замен}}) * (1 - I_{\text{фун./C вост/замен}}) * (1 - I_{\text{внеш./C вост/замен}})$$

Бу ерда: $I_{\text{сов.}}$ – ялпи эскириш; $I_{\text{физ./C вост/замен}}$ – физик/жисмоний эскириш; $I_{\text{фун./C вост/замен}}$ – функционал эскириш; $I_{\text{внеш./C вост/замен}}$ – иқтисодий/ташқи эскириш.

Бевосита ҳисоб-китоблар қуйидаги изчиллик ва кетма-кетликда амалга оширилди:

- биринчи навбатда СУПВС керакли тўпламлари танлаб олинди;
- танлаб олинган СУПВС дан баҳолаш объектига хос аналог танланди, бунда баҳолаш объектининг конструктив элементлари инобатга олинди;
- 1991 йил ҳолатига 1м^2 қиймати объектнинг ҳажмидан келиб чиққан ҳолда танлаб олинди ва киритилди;
- барча конструктив элементларга тегишли эскириш даражалари берилди;
- тегишлилиги бўйича Давлат статистика қўмитасининг баҳолаш санасигача бўлган қимматлашув индекслари ҳамда тузатиш коэффициентлари тадбиқ этилди.

Турар жой кўчмас мулкнинг эскиришини аниқлаш. Эскириш деганда умуман олганда объект қийматининг турли сабабларга кўра йўқотилиши

⁶³ Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: “Питер”, 2008. – Стр. 161.

тушунилади. Харажат нуқтаи назаридан ёндашувда эскириш янги объект ва реал баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг тафсилотларидаги фарқларни ҳисобга олиш учун фойдаланилади. Турар жой кўчмас мулк учун эскиришнинг учта тури фарқланади: жисмоний, функционал, иқтисодий (ташқи сабабларга ва жойлашган ўрнига кўра).

Жисмоний эскириш – объект жисмоний хусусиятларини вақт билан ҳамоҳанг тарзда ўзгаришлари билан боғлиқ жисмоний эскириш амортизация ажратмалари меъёрлари ҳисобга олинади.

Функционал эскириш – объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш мамлакатимиз амалиётида маъанвий эскириш деб номланади. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

Иқтисодий (ташқи) эскириш – иқтисодий, сиёсий бошқа омиллар (объект ёнида аэропорт, тез юрар магистрал, завод ва ҳ.к.лар қурилиши) билан шартланган ташқи муҳитнинг ёмонлашуви туфайли эскириш.

Эскиришни аниқлаш усулига кўра жами эскириш қуйидаги формула орқали аниқланади⁶⁴:

$$И = (1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{фун}}) \times (1 - И_{\text{эк}})) * 100\%$$

Бу ерда, $И_{\text{физ}}$ – жисмоний эскириш, $И_{\text{фун}}$ – функционал эскириш; $И_{\text{эк}}$ – ташқи эскириш

Шундай ҳолат юқоридаги формула бўйича умумий эскириш қуйидагини ташкил этади:

$$С_{\text{и}} = (1 - (1 - 0,268) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 26,8\%.$$

Харажатларга оид ёндашувда якуний қиймат. Баҳоланаётган турар жой кўчмас мулкининг харажатларга оид ёндашувда ялпи эскириш даражасини айириб ташлашдан сўнг ташкил қилган қиймати: $C = 96168240$ (тўқсон олти миллион бир юз олмиш саккиз минг икки юз қирқ) сўм

⁶⁴ Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: “Питер”, 2008. – Стр. 162.

Турар жой биносини баҳолашга қиёсий ёндашув. Сотувларни тўғридан тўғри қиёслаш билан баҳолаш, баҳоланувчи мулк қиймати ўз хусусиятлари билан ўхшаш бўлган мулк билан яқинда бўлиб ўтган келишувлар нархлари баҳоланувчи мулк қийматини аниқланиши шарт-шароитидан келиб чиқади. Хар бир солиштирилувчи сотув баҳоланувчи кўчмас мулк билан қиёсланади. Солиштирилувчи сотув нархига улар ўртасидаги муҳим фарқларни акс эттирадилар, тўғрилашлар киритилади.

Турар жой кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан қиёслама ёндашув алгоритми қуйидагича:

1. Бозор ва сотув учун таклифларни, яъни баҳоланувчи объект билан солиштириб бўладиган кўчмас мулк объектларини ўрганиш;
2. Сотилиш нархи ва суралган нарх келишувнинг туланиши, жисмоний хусусиятлар, жойлашиш ўрни ва келишувни бошка шартлари ҳақида ҳар бир танланган объект бўйича ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш;
3. Сотилиш вақтига нисбатан баҳоланаётган объектнинг жойлашиш ўрни, жисмоний хусусиятлари ва сотув шартлари бўйича ҳар бир танланган объектлар билан қиёслаш ва таҳлил этиш;
4. Ҳар бир солиштирилувчи объект бўйича сотув нархлари ёки суралаётган нархлар ва баҳоланувчи объект ўртасидаги мавжуд фарқларга мувофиқ тузатишлар киритиш;
5. Солиштирилувчи кўчмас мулк объектларининг тузатилган нархларига келтириш ва баҳоланувчи объект қийматини чиқариш.

Шуни айтиб ўтиш керакки, харидор сотувчига ўтган маблағларни реал суммалари билан сотиб олиш ва сотиш шартномаларида ёзиб қуйилган нархлар ўртасидаги катта фарқ туфайли жорий шароитларда сотувларни қиёслаш усулини қўллаш мураккабдир.

Бошлангич ахборотлар йиғиш босқичида баҳоланувчи объектга ўхшаш бўлган объектларни сотиб олиш ва сотиш бўйича реал келишувлар ҳақида маълумотлар топишга муваффақ бўлинмайди. Бундай объектларнинг кўчмас

мулк бозори ҳали шаклланмаганлиги, сотилиш шартлари ва барча турдаги объектларни реал сотилиш нархи ҳақидаги маълумотларни яширишлар бунга сабабдир. Объект қийматини қиёсий таҳлил этганимизда, таклиф нархларига таянилади. Фикримизча, бундай ёндошиш шу нуқтаи назардан оқланганки, салоҳиятли харидор кўчмас мулк объектини сотиб олишга қарор қилишдан аввал, жорий бозор таклифини таҳлил этиб чиқади ва таклиф этилаётган объектни қиёслаш объектига нисбатан барча афзалликлари ва камчиликларини ҳисобга олиб, таклиф этилаётган объектнинг имкониятли нархи ҳақидаги хулосага келади.

Баҳолашни ўтказиш вақтида Бухоро вилояти Вобкент туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан тахминан бир хил бўлган учта объектни ⁶⁵аниқлашга эришилди. Қиёсланувчи объектлар ҳақидаги маълумотлар 2.7-жадвалда келтирилган.

Ҳисоблашлар олиб борилган қиёслаш бирлиги сифатида иморат умумий майдонинг 1 м² олинди. Биринчи тўғирлаш, фоизда ифодаланган, мос объектни сотиш нархига кўпайтирилади. Иккинчи фоиз тўғирлаш, бошланғич нархга эмас, тўғирланган нархга кўпайтирилади. Бу кетма-кетлик ҳамма тўғирлашлар киритилмагунча давом эттирилади.

1. Мулк ҳуқуқи. Қўйилган объектларнинг ҳаммасида турар жойга мулк ҳуқуқи мавжуд. Объектдан фойдаланишга алоҳида чекланишлар йўқ.

2. Бозор шарти (таклиф санаси). Таклифлар нархининг бошланғич маълумотлари 2010 йил январ ойига тегишли, шунинг учун иш бу параметрлар бўйича тўғрилаш қилинмаган.

3. Жойлашув ўрнини тўғрилаш. Объект қийматига кўпроқ унинг жойлашув ўрни таъсир кўрсатади. Таққосланаётган объектларнинг ушбу белги бўйича таснифи уч даражада: “аъло”, “яхши”, “ўрта”. Жадвалда таққосланган объектлар ушбу иерархик даражада жойлашган. Шунинг учун жойлашув ўрни бўйича берилган аналоглар бўйича тўғрилашлар қўлланилмади.

⁶⁵ Бухоро вилояти Вобкент туманидан баҳоланаётган объектга мос келувчи аналоглар (torg.uz, arka.uz) иловалардан.

4. Хоналар ҳолати бўйича тўғрилашлар. Ушбу тўғирлаш эксперт усули билан аниқланади. Олди-сотдида турган объект ҳолати бевосита унинг нархига таъсир кўрсатади. Объектлар ўзининг ҳолати бўйича бир хил эмас. Тўғирлашлар яхши/ёмон ҳолатда $\pm 5-30\%$ оралиғида олинди.

5. Қўшимча қулайликлар бўйича тўғрилашлар. Ушбу тўғирлашлар бўйича кўрсаткичлар жуфт маълумотлар бўйича аниқланди. Ушбу ҳолатда қўшима қулайликлар зарур мебел ва маиший техника, катта зал, замонавий дизайн ва каталог бўйича хоналар планировкаси, томорқа (боғ), ёзги ва қишги бассейн, ер тўла, сауна ва бошқалар. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар мавжуд қулайликлари бўйича 30 %гача қабул қилинди.

6. Ер тўла мажудлиги бўйича тўғрилаш. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар $\pm 0\%$ миқдорида ертўла мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди.

7. Қаватлилиқ бўйича тўғрилаш. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар қаватлар фарқи бўйича қабул қилинмади.

8. Канализация ва телефон мавжудлиги бўйича тўғрилашлар. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғрилашлар $\pm 1\%$ миқдорида коммуникация мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди. Таҳлиллар натижалари, объект таклиф нархи 301 376 сўм (2.8-жадвал). Ушбу ҳолатда қиёсий усул ёндашув билан аниқланган қиймати қуйидагича бўлади:

$$C = 301\,376 * 420,42 = 126\,704\,497 \text{ сўм}$$

Бу ерда: 301 376 - иморат майдонининг 1 м.кв нархи, АҚШ доллари; 420,42 – баҳоланаётган объектнинг умумий майдони, м. кв.; 1874,85- баҳоланаётган санада АҚШ долларининг расмий курси.

Баҳолаш объекти – якка тартибдаги турар жойнинг қиёсий ёндашув бўйича яхлитланган қиймати: $C = 126\,704\,497$ (бир юз йигирма олти миллион етти юзи тўрт минг тўрт юз тўқсон етти) сўм.

Бухоро вилоятидаги аналог объектлар тавсифи⁶⁶

	Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Аналог объектлар / Тавсифи	Турар жой биноси	Турар жой биноси	Турар жой биноси
Жойлашиш ўрни	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани, Ойбек кўчаси
Ер участкаси майдони	12 сотих	8 сотих	12 сотих
Иморатнинг умумий майдони	320 м.кв.	120 м.кв.	250 м.кв.
Қурилган йили	Маълумот йўқ	2008 й.	Маълумот йўқ
Қаватлар сони	2-қаватли	2-қаватли	2-қаватли
Хоналар сони	10	4	8
Ертўла	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
Қўшимча қулайликлар	Қурилиши тугатилмаган	Камин	Камин
Мебель и техниклар мавжудлиги	Қурилиши тугалланмаган	Ҳамма зарур мебель ва маиший техник	“зима-лето” сплит тизими
Объекта ҳолати	Яхши	Евроремонт	Евроремонт
Тайёргарлиги	100%	100%	100%
Иситиш	АГВ	АГВ	АГВ
Газ, сув билан таъминланганлиг, канализация, электрэнергия	Мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Телефон	Мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Объектнинг таклиф нархи	100 000 000 сўм	110 000 000 сўм	93 742 500 сўм
Иморатнинг умумий майдонинг бирлиги нархи	312 500 сўм / м. кв.	916 667 сўм/м. кв.	356 250 сўм / м. кв.
Маълумот манбаси	www.Arka.uz	www.Arka.uz	www.torg.uz

Якуний қиймат тегишли ёндашувлар билан аниқланган қийматларни коэффициентларига кўпайтириш орқали аниқлаймиз.

⁶⁶ Вобкент туманидаги тураржой биносини баҳолаш ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Объектларни қиёслаш орқали баҳолаш⁶⁷

Қиёслаш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Таклиф нархи	сўм		100 000 000	110 000 000	93 742 500
Иморатниг умумий майдони	кв.м.	420,42	320	120	250
Иморат майдонинг бирлиги нархи	сўм/ м.кв.		312 500	916 667	374 970
Тўғрилашлар		(ҳамма тўғрилашлар баҳолаш объектиги қиёслаш орқали аниқланади)			
Жойлашиш ўрни		Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани
Тўғрилашлар	%		0	0	0
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	916 667	374 970
Ер участкаси майдони		12 сотих	12 сотих	15 сотих	15 сотих
Тўғрилашлар	%		0%	-10%	-10%
Тўғриланган нархи	сўм/ кв.м.		312 500	825 000	337 473
Ертўла мавжудлиги		Мавжуд	Мавжуд	мавжуд	мавжуд
Тўғрилашлар	%		0	0	0
Тўғриланган нархи	сўм/ кв.м.		312 500	825 000	337 473
Тайёрлиги		100%	100%	100%	100%
Тўғрилашлар	%		0	0	0
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	825 000	337 473
Хоналар ҳолати		Тугалланм анган қурилиш	Тугалланман ган қурилиш	Евроремонт	Евроремонт
Тўғрилашлар	%		0	-30	-30
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	577 500	236 231
Қўшимча қулайликлар мавжудлиги		Тугалланм анган қурилиш	Тугалланман ган қурилиш	Ёзги бассейн, кишк сауна	Ёзги бассейн, сауна
Тўғрилашлар	%		0%	-15%	-15%
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	490 877	200 796
Қаватлилиги		2 қаватли	2 қаватли	2 қаватли	2 қаватли
Тўғрилашлар	%		0 %	0 %	0 %
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	490 877	200 796
Мебель и техниклар мавжудлиги		Тугалланм анган қурилиш	Тугалланман ган қурилиш	Ҳамма зарур мебель ва маиший техника	Ҳамма зарур мебель ва маиший техника
Тўғрилашлар	%		0 %	-15%	-15
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677

⁶⁷ Вобкент туманидаги тураржой биносини баҳолаш ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Қиёслаш элементлари	Ўлчов бирлиг и	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Аналог объект №1	Анлог объект №2	Аналог объект №3
К о м м у н и к а ц и я :					
Газ, сув билан таъминланганлиги, канализация, электрэнергия		Мавжуд	мавжуд	мавжуд	Мавжуд
Тўғрилашлар	%		0 %	0%	0 %
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677
Телефон		Мавжуд	Мавжуд	мавжуд	Мавжуд
Тўғрилашлар	%		0 %	0 %	0 %
Тўғриланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677
Коэффициенти			0,40	0,30	0,30
Иморатнинг умумий майдонинг бирлиги нархи	сўм / кв.м.	301 376	312 500	417 244	170 677
Баҳолаш объекти қиймати	Сум	126 577 920			

Умумий бозор қиймати 100 фоизга тенг деб қабул қилинади. Объектнинг бозор қиймати қуйидаги жадвал бўйича аниқланади:

2.9-жадвал

Бухоро вилояти, Вобкент тумани, Навбахорда жойлашган 2 қаватли турар жой биноси баҳолашга ёндашув⁶⁸

Баҳолашга ёндашув	Қиймати, сўм	Салмоғи	Келишилган қиймати, сўм
Харажатга оид ёндашув	96168240	50%	48 084 120
Қиёсий ёндашув	126704497	50%	63 352 249
Жами			111 436 369
Яхлитлаш билан			111 436 369

Бухоро вилояти, Вобкент тумани, Навбахорда жойлашган 3 қаватли турар жой биносининг бозор қиймати 111 436 369 (*бир юз бир миллион тўрт юз ўттиз олти минг уч юз олтмиш тўққиз*) сўмни ташкил қилади.

Баҳолашдан мақсад, объектнинг турар-жой бинонинг ҳозирги бозордаги ҳақиқий баҳосини аниқлашдир. Ушбу турар-жойнинг эгаси мазкур бинони тиклашни амалга оширди ва сифатли пардоз бўйича муайян ишни бажарди. Баҳоловчи, кўчмас мулкни баҳолашни Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш

⁶⁸ Вобкент туманидаги турар жой биносини баҳолашни ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

фаолияти тўғрисида”ги Қонунга, Давлат баҳолаш андозаларига мувофиқ ва баҳолаш мақсадига боғлиқ ҳолда зарур усулларни танлайди.

Юқорида таърифланган мақсадни ҳисобга олган ҳолда, меъёрий-харажатли ёндашиш, яъни тикланувчи қиймат усули; даромадларни капиталлаштириш услубининг даромадли усулига ёндошиш ва сотувни қийёслаш усули танланди.

Ҳозирги вақтда сотувларни қийёслаш усули ёрдамида баҳолаш қийин, негаки Тошкентда шундай объектни сотиб олиш ва сотишнинг иккиламчи бозори мавжуд эмас. Ўзининг функционал, конструктив, технологик аломатларига кўра баҳолаш объекти билан бир хил бўлган баъзи объектларнинг таклиф этилиш нархлари ҳақидаги маълумотлар бор. Банклар ҳақидаги сотувларнинг мавжуд эмаслиги ёки кам қийматнинг кўрсатилиши, мазкур объектлар узоқ муддатли инвестиция объекти бўлиб, катта маблағлар қўйилишини ва кўп миқдордаги жорий харажатларни талаб этади.

II боб бўйича хулоса

Турли мамлакатларда мулкни баҳолашни тартиблаштириш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) учун бош ва энг асосий институтлар бўлиб фақат ваколатли давлат ва нодавлат (ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар) ташкилотлари ҳисобланади. Лекин ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар (ЎЎМ) бозорда маълум бир тартиблаштириш функцияларини бажариш учун ваколатли давлат тартиблаштирувчи органи томонидан аккредитацияланиб рухсат берилади.

Хорижий давлатларда баҳоловчиларга қуйидаги талаблар қўйилади: махсус билимлар (ўз билимини такомиллаштириш ва бозорга оид маълумотларнинг шаклланиши устида доимий ишлаш; иш тажрибаси (3-10 йил). Профессионал эксперт-баҳоловчи юқори даражада умум таълим олган бўлиб, фаннинг қатор соҳалари бўйича (иқтисод, ҳуқуқ, юриспродекция, банк ва бухгалтер иши, қурилиш, ер тузилиши ва бошқалар) кенг билимга эга бўлиши зарур. Баҳоловчи касбини эгалловчи кишиларнинг таянч таълимига қўйиладиган талаблар турли давлатларда турличадир. Бир давлатда баҳоловчининг

тажрибасига аҳамият берилиб, олий маълумот талаб этилмайди, бошқа бир давлатларда эса бунинг акси бўлиши мумкин.

Юқорида қилинган ҳисоб китоблардан шуни хулоса қилишимиз мумкинки, кўчмас мулк қиймати аниқлигига, бинога боғлиқ бўлмаган бир нечта омиллар таъсир этар экан. Булар: бинони қайта тиклаш қийматини аниқлашда ишлатиладиган, қурилиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўпламининг сифат даражаси; бино қурилиши тугалланмаганлиги сабабли уни қийматини аниқлашда анча муракаблашиши; аналог сифатида олинаётган объектлар қийматининг базаси мавжуд эмаслиги ва уларнинг интернет ва газета-журналларда чоп этиладиган эълонлар асосида олинishi; қиёсий таҳлилдаги тузатишларнинг асосланмаганлиги ва у фақат баҳоловчининг ўзига боғлиқлиги; охириги натижаларни келишишнинг асосланмаганлиги ва у баҳоловчининг ишига соф дилдан ва виждонан ёндашувига боғлиқлиги.

III БОБ. Ўзбекистонда баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожлантириш йўллари

3.1. Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқликда ривожланишида адолатли қиймат концепциясини жорий қилиш масалалари

Замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантиришга инвестицияларни жалб қилиш жараёнлари қиймат категорияси билан узвий боғлиқ. Бунда инвестицион ва бошқарув қарорларини қабул қилишда қиймат муҳим мезон бўлиб хизмат қилади. Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (адолатли нарх мазмунида), фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Афсуски, бу категорияларнинг умумий камчилиги реал активлар бўйича “пуффак” феноменини бартараф этишга ожизлиги. Чунки уларнинг барчаси ўзида “пуффак” эффектини автоматик равишда даврий шакллантирувчи мулк бозор нархи категориясига бевосита боғлиқ. Ваҳоланки, бундай феномен эффекти молиявий инқирозлар содир бўлишининг асосий сабабчиларидан бири ҳисобланади. Бундай салбий феномен эффектини бартараф этишга қодир бўлган асосланган адолатли қиймат концепциясини бошқарув ва инвестиция амалиётларида қўллаш мақсадга мувофиқ⁶⁹.

Адолатли қиймат иқтисодий фантом доирасида интеграллашган мезон сифатида қабул қилиниши мумкинлиги уни бошқарув ва инвестиция амалиётларида қарорлар қабул қилишнинг самараси ва ишончлилигини оширади. Чунки, адолатли қиймат сифатидаги бундай мезон қиймат, нарх ва қиммат категорияларини комплекс равишда қўллайди. Бунда баҳолашнинг учта ёндашуви асосида баҳоланган қийматларни ўзаро солиштириш мумкинлиги бошқарув сифатини оширади. Зеро, баҳолашнинг ҳар бир ёндашуви баҳолаш ва бошқаришнинг умумий принципларини – алмаштириш, солиштириш, башорат

⁶⁹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 319-б.

килиш ёки кутиш тамойилларини – ўзгача ифодалаб намоён қилади. Шунинг учун ҳам, баҳолашнинг замонавий методологиясида урта ёндашув асосида баҳолаб умумий хулоса тайёрлашда қийматларнинг вазнлаштирилган коэффицентларини топишда профессионал субъективизмга йўл қўйилади. Лекин бу хулоса ёрдамида бошқарув қарорини қабул қилишда учинчи – даромадларга асосланган – ёндашув асосида баҳоланган қийматга тахминан 0,5 миқдорли вазн коэффиценти берилиши мумкин.

Шундай қилиб, бошқариш ва инвестицион қарорлар қабул қилиш мақсадида баҳолашда интеграллашган мезон сифатида адолатли қиймат кўрсаткичини аниқлаш тартибини қўллаш мумкин. Унга кўра, мулкнинг умумлашган адолатли қиймати ва қиммати қуйидагича аниқланади:

1. МҚБХБ тенденциялари асосида баҳолаш амалиётида мавжуд бўлган урта ёндашув ёрдамида мулк ва унинг иккита аналогининг реал қиймати баҳоланади;

2. Маркетинг, техник ва фундаментал таҳлил усуллари ёрдамида мулк бозоридаги мулк ва унинг иккита аналоги бўйича объектив нарх аниқланади;

3. Геометрик модел ёрдамида урта вектор учун мулк реал қиймати ва объектив нархи асосида унинг адолатли қийматлари аниқланади;

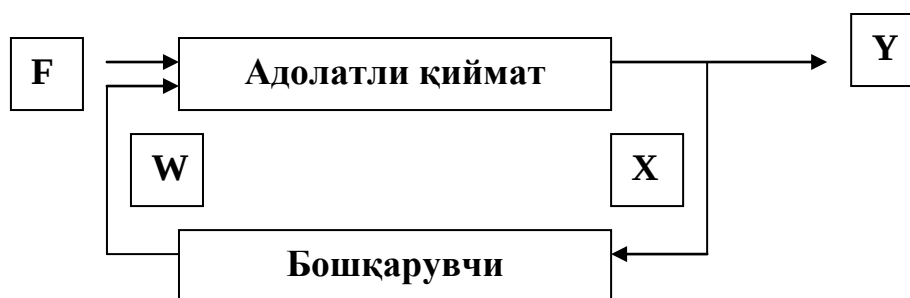
4. Адолатли қийматнинг урта вектори ёрдамида мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи бўйича геометрик модел асосида қимматлилик даражалари баҳоланади;

5. Интеграллашган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати аниқланади.

Ушбу кўрсаткич ёрдамида реал қиймат ва объектив нарх бўйича қимматлиликни уларнинг геометрик модел бўйича кўрсатилган минимал ва максимал чегаралари оралиғида миқдоран баҳолаш ва шу билан бирга “кўпик” миқдорини ҳам аниқлаш мумкин. Булар эса ишончли бошқарув ва инвестицион қарорларини қабул қилишда “кўпик” феноменига қарши курашишда муҳим аҳамиятга эга.

Айнан шу айтилганлар негизда замонавий мулкка эквивалент бўлган адолатли қийматни бошқариш ва бунда инвестицион қарорлар қабул қилишнинг омили эканлигини 3.1-расмда кўрсатилган тузилмавий-функционал модел ёрдамида визуал кўриш мумкин.

Мазкур расм схематик моделнинг ишлаш принципини қуйидагича талқин қилиш мумкин. Агарда, қачонки F-канал бўйича ташқи омил таъсири адолатли қийматга ижобий (қулай) бўлса, унда Y ва X-каналлар бўйича ҳосил бўлган натижавий омил (адолатли қиймат баҳоси) ижобий (режага мос) бўлиб, бошқарувчи ўзининг олдиндан режалаштирган жорий ички регулятив таъсирини W-канал орқали адолатли қиймат баҳосига ўтказди. Бунда адолатли қиймат барқарор режали қарор қабул қилиш жараёнини билдиради.



3.1-расм. Бошқарувчининг адолатли қиймат баҳосига боғлиқликда бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш жараёнининг регулятив схематик модели⁷⁰

Агарда, қачонки F-канал бўйича ташқи омил таъсири адолатли қийматга салбий (инқирозий) бўлса, унда Y ва X-каналлар бўйича вужудга келган натижавий омил ҳам салбий (режага мос эмас) бўлиб, бошқарувчи бундай салбий омилга жавобан ўзининг инқирозга қарши оператив сиёсатига асосланган жорий ички регулятив таъсирини W-канал орқали адолатли қийматга ўтказди. Бундай ҳолат адолатли қиймат баҳоси барқарорлигини тиклаш билан боғлиқ қарорлар қабул қилиш жараёнини англатади.

⁷⁰ Бунда: F – адолатли қийматга ташқи таъсир этувчи омиллар; Y – адолатли қийматнинг натижавий баҳоси ва бир вақтнинг ўзида бошқарувчига таъсир этувчи X-ички омил; W – бошқарувчи томонидан қарор қабул қилиниб, адолат қийматга таъсир этувчи ички омил. Манба: Шохаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 321-б.

Умуман олганда, бунда (3.1-расм) бошқарувчининг қарор қабул қилиш функцияси адолатли қиймат барқарор бўлишига бўйсундирилган бўлади.

Умуман олганда, бошқарувчи ва адолатли қиймат ўзаро “сабаб-оқибатийлик” алоқасида бўлганлиги сабабли, бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилишни бошқаришнинг мураккаб масаласи ҳисобланади. Мазкур масаланинг ечимига 3.1-расмдаги тузилмавий-функционал модел реализациясини амалга оширишни таъминловчи математик аппарат ёрдамида эришиш мумкин. Моҳиятига кўра, 3.1-расмда акс эттирилган модел омиллар таъсирида ўзини-ўзи ривожлантирувчан мураккаб динамик тизим деб ҳисобланиб, унда адолатли қиймат баҳолари ва бошқарувчи қарорлари ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Бунда, замонавий мулк тўғрисидаги мултифан нуқтаи назаридан, адолатли қиймат концепциясини қўллаш бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш билан боғлиқ профессионал фаолиятларнинг имкониятларини кенгайтиради. Ваҳоланки, адолатли қийматни қўллаш ҳозирда мавжуд бўлган бозор қиймати⁷¹, фундаментал қиммат⁷², фундаментал (иктисодий қўшилган қиймат, яъни, солиқлар айрилиб ташланганидан қолган фойда орқали ифодаланган) қиймат⁷³, бозор нархи⁷⁴, адолатли нарх⁷⁵ каби мезонларнинг маълум камчиликларини (реал активлар бўйича “пуффак” феноменини) бартараф этиш заруратидан келиб чиқади.

Айтиш мумкинки, адолатли қийматни самарали бошқариш ишончли бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилишнинг гаровидир. Бунда адолатли қийматни мунтазам баҳолаб бориб бошқариш негизида ишончли бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш моделлари мақсадга мувофиқ. Бундай

⁷¹ Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов/Пер. с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2002; Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2005.; Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: “Финансы и статистика”, 2003. – 512 с.

⁷² Теплова Т.В., Григорьева Т.И. Ситуационный анализ: схемы, задачи, кейсы. – М.: ИД ГУ ВШЭ, 2006. – Стр. 19.; Бухвалов А.В., Волков А.Д. Исследование зависимости между показателями фундаментальной ценности и рыночной капитализацией российских компаний//Вестник СПбГУ, серия 8, вып. 1 (№8), 2005; Волков А.Д. Теория ценностно-ориентированного менеджмента: финансовый и бухгалтерский аспекты – СПб: “СПбГУ”, 2006; Пурлик В.М. Ценность как корпоративная цель и индикаторы ее измерения//Вестник МГУ, серия 21. Управление (государство и общество), №2, 2006.

⁷³ Кудина М.В. Формирование стоимости компании: теоретические и методологические аспекты.//Докторлик диссертация, М., М.В. Ломоносов номидаги МДУ, 2010.

⁷⁴ Техник таҳлил мактабига мансуб намоёндалар (иктисодчи-олимлар).

⁷⁵ Молиявий ҳисоботларнинг Халқаро стандартларида қабул қилинган.

моделлар корпоратив ва молиявий бошқаришда, баҳолаш ва риелторлик фаолиятларида фойдали бўлиб, улар соддалилиги билан характерланади.

Ҳозирда кўпчилик мамлакатларда мулк қийматини баҳолаш ва нарҳини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун ва мутаносиб эмаслиги, уларнинг ўзаро эквивалент боғлиқликда ва барча учун шаффоф (транспарент) амалга оширилишини ҳамда мулкнинг реал қиймати ва объектив нарҳини ўзаро боғлиқликда комплекс баҳолаш, уларни ўзаро эквивалент боғлиқликда самарали бошқарилишини таъминлаш бўйича назарий-методологик базисни шакллантириш, самарали баҳолаш ва риелторлик фаолиятларини такомиллаштириш билан боғлиқ муаммолар ечими заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат Ўзбекистонга ҳам хос бўлганлиги сабабли, республикада нафақат хусусий мулкчилик тизими, мулкӣ муносабатлар ва юқори даражада ташкиллашган мулк бозори ривожланишига ҳамда мулк қийматини адолат нуқтаи назаридан мақсадли баҳолаш ва объектив нарҳини шакллантириш фаолиятларига масъул бўлган ташкилотларнинг амалий фаолиятига, балки мулкдорларнинг ўз активлари ва капитали қийматини самарали бошқариш фаолияти доирасида учрайдиган, лекин манфаат нуқтаи назаридан одатда бир-бири билан қарама-қарши бўлувчи, турли мақсадларга – икки тарафлама тўғри ва манфаатли суғурталаш, ҳаққоний солиқ тўлаш, адолатли қиймат баҳоларида ва объектив нарҳларда олди-сотди битимлари тузиш, адолатли суд қарори чиқарилиши, турар-жой қийматини бошқариш, кредит учун гаров сифатида қўллаш, ижара ва лизингга бериш, устав фондига киритиш, қисмларга бўлиш, ипотекада иштирок етиш, траст (ишончли бошқарув)га бериш, тугатиш, алмаштириш ва ҳ.к. – эришиш жараёнларига салбий таъсир кўрсатмоқда. Бунда мулк қийматини баҳолашнинг ҳар бир мақсадига мос келувчи қиймат (ёки нарх) тури қўлланилади. Натижада, бир мулк бир вақтнинг ўзида баҳолаш мақсадларига кўра бир-биридан миқдорий фарқланувчи бир нечта қиймат (нарх) турига эга бўлиши мумкин. Масалан, тиклаш қиймати бозор қийматидан бир неча мартга кам бўлиши мумкин.

Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятидир. Риэлторлик фаолияти юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир.

Айтиш жоизки, баҳолаш ва риэлторлик бизнесларида харажатлар ва қиймат тушунчалари фарқланади. Бунда нарх ва қиймат категориялари ушбу бизнес турларининг диққат марказида бўлиб, харажатларни ўлчаш техник характерга, қийматни аниқлаш ва объектив нархни эркин бозор шароитида шаклланиши эса ижтимоий-иқтисодий, информацион-ҳуқуқий характерга эга. Бунда мулкнинг ҳақиқий қиймати ва нархини ўрганиш мумкин бўлсада, уларнинг кўп омиллар таъсирига ва мақсадларга боғлиқлиги сабабли, уларни турли кўринишларда ифодалаш мумкинлигини келтириб чиқарган. Масалан, фундаментал қиймат, бозор қиймати ва нархи, адолатли нарх, объектив нарх, реал қиймат, инвентаризацион қиймат, тугатиш қиймати ва ҳ.к.

Баҳолаш ва нархни шакллантириш амалиётларини адолат нуқтаи назаридан таҳлил қилинса, идеал ҳолда уларни баҳолашнинг барча мақсадлари учун мулкнинг нафақат реал (фундаментал) қийматини, балки объектив бозор нархини қўлланилиши зарурлигини идрок қилиш қийин эмас. Лекин, ҳақиқатда эса, баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларида бир-бирига ҳар доим ҳам мос келмайдиган қиймат ва нархларнинг мавжудлиги ҳолатларини кўрамиз. Шу сабабли, экспертлар мулкни баҳолаш ва риэлторлик тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш ва риэлторлик хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, бу ташкилотлар фаолиятини комплекс тартибга солишнинг самарали усуллари татбиқ этиш, уларнинг маъсулиятини кучайтириш зарурлигини таъкидламоқда.

Умуман олганда, мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг ўзаро боғлиқлигини ҳисобга олиш баҳолаш ва риэлторлик амалиётида муҳим аҳамиятга еэга. Зеро, бундай қиймат ва нарх категорияларининг боғлиқлиги адолатли қиймат концепцияси асосида таъминланади. Бунда қиймат нарх

эмаслиги, реал қиймат ва объектив нархнинг эквивалентлиги тамойили, бирига трансформацияланиши ва трансферланиши мулк қиймати баҳолари ва нархлари шаклланувчи бозор муҳитида яққол намоён бўлиши назарда тутилади.

Мулк ва у билан боғлиқ ҳуқуқлар мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори(МҚБХБ)да иқтисодий ва ҳуқуқий муносабатлар воситаси, ахборот манбаи ва рецептори сифатида намоён бўлиши учун иқтисодий мазмунга, юридик конструкцияга ва информацион (ахборот) таъминотига, яъни ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион муомала механизмига ҳамда қиймат ва нархга эга бўлган муносабатлар объекти бўлиши зарур.

Мулк нархи мулк бозори товари ва МҚБХБ объекти ҳисобланади. Бу бозорлар табиатан, мазмунан ва шаклан фарқлансада, лекин улар бир-бири билан узвий боғлиқликда фаолият юритади. Чунки айнан ушбу бозорлар ёрдамида мулк қиймати унинг нархига ва аксинча (яъни, мулк нархи унинг бозор қийматига) йўналишда трансформацияланади. Бунда нархнинг қанчалик объективлиги ва қийматнинг қанчалик адолатлилиги ҳамда уларнинг қанчалик ўзаро боғлиқлиги даражаси тегишли мезон асосида баҳоланади.

Методологик нуқтаи назаридан мулкнинг реал қийматини мавжуд ёндашувлар (улар учта) ва усуллар ҳамда жамланиб бориловчи қиймат ва нархлар ретроспектив тарихий миқдорлари ахборот базаси ёрдамида алоҳида-алоҳида баҳолашга ва бозор нархини ҳисобга олган ҳолда уларнинг ўзаро эквивалентлилиқ даражасини геометрик моделга асосланган таҳлил натижалари ёрдамида аниқлаш йўли билан натижавий баҳолаш хулосасини беришга асосланади. Бунда мулк қиммати ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархини эквивалент боғлиқликда уч ўлчамли координата тизими доирасидаги, яъни фазовий уч текисликдаги форматда ифодалаб ҳамда бунинг асосида график равишда мулк кадр-қиммати ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархи ўзгаришини таҳлил қилиш имконини беради.

Агарда мулкнинг бозор нархи маълум бўлмаса (яъни мулк бозорида ликвид бўлмаса), унда унинг ўрнига Ўзбекистон шароитига мослаштирилган аналог мулк нархи ишлатилади. Аналог мулк нархи сифатида мамлакат ёки хориж давлатларидаги мулк бозори нархлари ишлатилиши мумкин. Чунки, ҳозирда жаҳон мулк бозори глобаллашув шаклларида бири ҳисоблангани учун улардаги нархлар тенденциялари нисбатан синхрон ҳаракатланади, яъни бу бозорлар ўзаро боғлиқ.

Агарда хориж давлати мулк бозори нархи аналог сифатида олинса, унда бу нарх Ўзбекистон шароити учун гипотетик равишда мослаштирилади. Бунда Ўзбекистондаги жорий расмий ўртача йиллик инфляция⁷⁶, индекс ёки шунга ўхшаш бошқа кўрсаткичлар ҳисобга олиниши мумкин.

Мулк бозори нархлари ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари баҳолаган қийматларининг жамланиб боровчи умуммиллий ахборот базаси ёрдамида мулк нархи ва қиймати эквивалент боғлиқлигининг геометрик модели асосида мулк адолатли қиймати, кадр-қиммати ва нафлилиги, реал актив бўйича “пуффак” миқдори аниқланади.

Умуман олганда, компания унинг эгаси ва давлат учун уларнинг режалаштирган мақсадларига эришиш манбаси ва институти бўлиб хизмат қилади. Бунда компания замонавий мулк сингари капитал, товар ва мулкый муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлади. Шу билан бирга, компания инвестиция, бошқариш ва баҳолаш объекти ҳамда қиймат, нарх, наф (манфаат) манбаи ҳисобланади. Ушбу контекстда қуйидаги фикр ўринли: “Компания ўзининг эгасига ва давлатга фойдали, қийматга ва эркин (ликвид) айирбошланадиган нархга эга бўлса қимматли бўлади”. Айнан шу фикр асосида айтиш мумкинки, қиймат ва нарх категориялари компаниянинг иқтисодий ва инвестицион неъмат сифатидаги ички ва ташқи табиатини эквивалент ифодаловчи кўрсаткичлар бўлиб хизмат қилади. Демак, айнан шу контекстда замонавий компанияни унинг қиймати ўстирилишига қаратилган бошқариш

⁷⁶ 2015 йилда Ўзбекистонда йиллик инфляция даражаси 5,6%ни ташкил қилди.

масаласини тизимли ечиш лозим. Ушбу масала ечимига адолатли қиймат концепцияси асосида эришиш мумкин.

Адолатли қиймат кўрсаткичи компания реал қиймати ва унинг акциялари объектив нархидан комплекс шаклланади. Кенг маънода реал қиймат компаниянинг реал ишлаб чиқариш жараёни натижасининг эквиваленти сифатида шаклланади. Бунда у нафақат инвестор(акциядор)лар манфаатини ифодалайди, балки реал бойлик яратилишига ва жамият фаровонлиги ортишига кўмаклашади.

Компания акцияларининг объектив нархи – акциялар бозорида ҳеч кимда ҳеч қандай гумон ҳосил қилмайдиган давомий ва барқарор котировкалар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф асосида эркин (очик, шаффоф) шаклланадиган аксиялар нархи.

Умуман олганда, адолатли қиймат концепцияси қуйидаги тартибга асосан амалга оширилиши мумкин⁷⁷:

- баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади;
- акциялар ривожланган бозорида шаклланган компания аксияларининг объектив нархлари аниқланади.

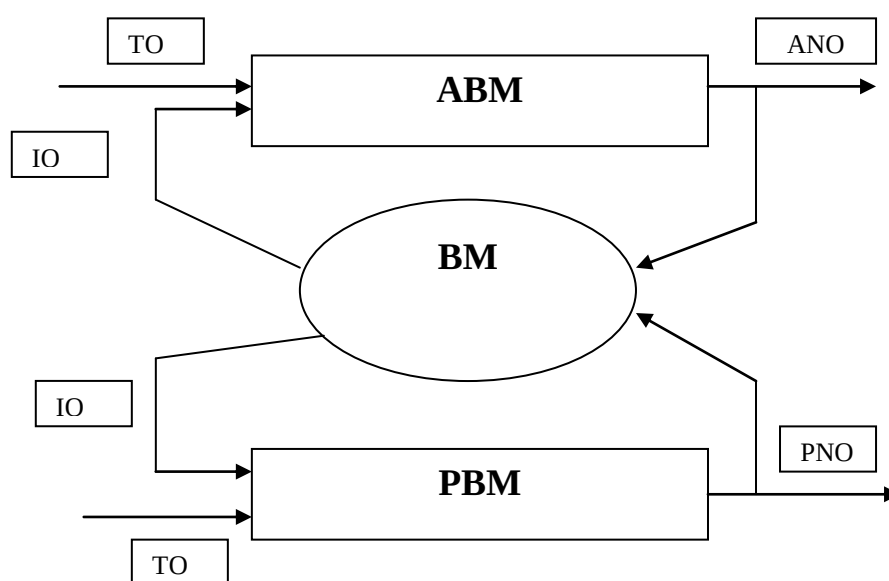
Бунда молиявий бошқарув сиёсати (жумладан, модели) бир қатор омил(кўрсаткич)ларга боғлиқ ҳолда курилади ва амалга оширилади. Ушбу кўрсаткичларни бухгалтерия ҳисоби назарияси нуқтаи назаридан уларни баланснинг актив ёки пассив қисмига тегишли эканлигига қараб икки гуруҳга ажратиш мумкин. Яъни, компания активлари ва пассивларини мос равишда икки гуруҳ кўрсаткичларига ажратиб бошқарув сиёсатини куриш ва амалга ошириш мумкин. Бунда бу гуруҳларни мос равишда КАБК (компания активларини бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар), КПБК (компания пассивларини бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар) кўрсаткичлар, деб белгилаб

⁷⁷ Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Стоимостной подход к ведению политики финансового управления открытыми компаниями// Иқтисодиёт ва инновацион технологиялар. – Т.: ТДИУ, №5, 2014 (http://www.tdiu.uz/issues/scientific_journal.aspx); яна уларники. Стоимостная концепция финансового управления компанией// Проблемы современной экономики, Санкт Петербургский экономический журнал, РФ, №1, 2015. – Стр.143-148.

олиш мумкин. Демак, молиявий бошқарувнинг умумий сиёсати КМБС қуйидаги функция билан ифодаланади:

$$\text{КМБС} = \phi (\text{КАБК}, \text{КПБК}) \quad (1)$$

1-функция компания молиявий менежменти томонидан компания адолатли қийматига эришишнинг умумий сиёсатининг функциясини англатади. Бу функцияни бажариш учун компания молиявий менежменти, 1-функция мазмунига кўра, иккита алоҳида – активларни бошқаришга ва пасивларни бошқаришга – ихтисослашган менежментга ажратилиши ва улар бош менежер томонидан бошқарилиши тавсия этилади. Шунга асосан, 3.2-расм асосида активлар бошқаруви менежменти (АВМ), пасивлар бошқаруви менежменти (ПВМ) ва бош менежер (БМ) каби таркибдан иборат компания молиявий бошқаруви сиёсати механизмининг комплекс чизмали модели ўринли.



3.2-расм. Компания активлари ва пасивларини бош менежер бошчилигида ўзаро боғлиқликда комплекс бошқариш модели⁷⁸

Мазкур 3.2-расм кўринишидаги чизмали моделда: TO – АВМ ва ПВМ фаолиятларига таъсир этувчи ташқи омиллар; ANO – АВМ кўрсаткичлари бўйича натижавий омиллар; PNO – ПВМ кўрсаткичлари бўйича натижавий омиллар; BM – компаниянинг бош молиявий менежери (*Top Management*); IO – BM томонидан ANO ва PNO таъсири остида ишлаб чиқилиб АВМ ва ПВМ

⁷⁸ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 328-б.

фаолиятларини регулятив бошқарувчи ички омиллар. Бунда ВМ фаолияти АВМ ва РВМ ҳамда компания реал қиймати ва объектив нархи эквивалентлилигини таъминлаш асосида компания адолатли қийматига эришишнинг умумий сиёсатини амалга оширишга қаратилган бўлади.

3.2. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасида баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларини ўзаро боғлиқликда ривожлантиришнинг регулятив механизминини такомиллаштириш

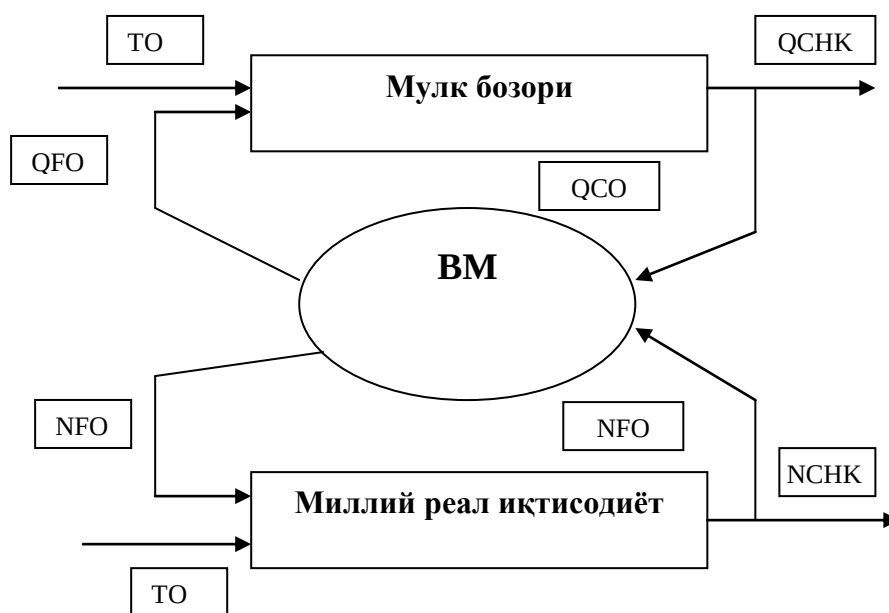
Умуман олганда, мулк бозори ва реал иқтисодиётнинг ўзаро макрорегулятив боғлиқлигини Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг фундаментал асарлари ва уларнинг қоидаларига мос келадиган ижтимоий-иқтисодий системология асосида 3.3-расмда берилган макротузилмавий модел билан ифодалаб талқин қилиш мумкин⁷⁹. Бунда мулк бозори ва миллий реал иқтисодиёт (МРИ) комплекс тартибга солинувчи мураккаб тизим⁸⁰ сифатида ифодаланиб, ўрганилади. Ушбу моделда (3.3-расм): ТО – MRI ва МВга бир вақтда таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар; QCHK – МВ индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари; NCHK – реал иқтисодиёт секторлари индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари; QFO ва NFO – макрорегулятор (М) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МВ ва MRI функциясига таъсир этадиган ички омиллар; QSO ва NSO – макрорегулятор (М) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МВ ва MRI тузилмаларига таъсир этадиган ички омиллар. Бунда М, ТОни ҳисобга олган ҳолда QCHK ва NCHK асосида ички омиллар (QFO, NFO, QSO, NSO) ишлаб чиқишдан иборат бўлган макро даражада регулятив мувозанатлайдиган

⁷⁹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2014. – 304 с.; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Социально-экономическая системология.// Журнал “Молия”, - Т., №3, 2014. Стр. 38-46; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. – Т.: “Фан ва технология”, 2012. – 264 б.; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепция и применение. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2010. – 420 с.

⁸⁰ Тизим агарда у қуйидаги белгилардан ҳеч бўлмаганда бирига эга бўлса мураккаб мураккаб (Разумов О.С. Анализ и синтез систем: теория и практика. - М.: “Атлас”, 2003. - Стр. 47) ҳисобланади: қуйи тизимларга тақсимланиш имконияти, улардан ҳар бирини ўрганиш мазмуний характерга эга; ноаниқлик ва ташқи муҳитнинг тизимга таъсир кўрсатиш шароитида фаолият юритиш унинг структураси ва кўрсаткичлари тасодифий характерини асослаб беради; тизимнинг хулқ-атворини мақсадли йўналган ҳолда танлашни амалга ошириши.

механизм функциясини бажаради. Бу омилларнинг барчаси ўзаро сабаб-оқибатлилик алоқасида бўлади.

Умуман мулк бозори ундаги нархлар ёрдамида мулкни товар сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини (талаб ва таклиф функциясини) бажаради. МРИ мулкни товар сифатида ишлаб чиқариш ва тарқоран ишлаб чиқариш жараёнларидаги муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (М) эса умумий регулятив мувозанатлаштириш функциясини бажаради.



3.3-расм. Миллий реал иқтисодиёт (МРИ) ва мулк бозорини умумий макрорегулятор (М) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият кўрсатишининг тузилмавий модели⁸¹

Моҳиятига кўра 3.3-расмда акс эттирилган модел регуляцияли ўз-ўзидан ривожланувчан мураккаб динамик тизим ҳисобланиб, унда мулк бозоридаги энг идеал ҳолатда МРИ билан эквивалент бўлади, демак, МРИ ҳолатини ва у орқали мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий-сиёсий ҳаётда рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда (“барометр” сифатида) акс эттиради. Фикримизча, фақат шундагина мулк бозори ва МРИдаги жараёнларнинг ўзаро уйғунлиги, мувофиқлиги ва барқарорлигини, мулк қийматини баҳолаш

⁸¹ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 205-б.

хизматлари бозори ва мулкдорларни ҳисобга олган ҳолда, макрорегулятив таъминлаш мумкин.

Мас равишда, мулк бозори ва МРИ давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро узвий боғлиқликда қаралиши зарур. Юқорида айтилганлардан келиб чиқиб, миллий МРИ ва мулк бозори эквивалентлиги таъминланиши мумкинлиги тўғрисида хулоса чиқариш мумкин. Бунда моделнинг (3.3-расм) иккита таркибий қисми МРИ ва мулк бозори эквивалент ва тартибга соладиган тузилмалар ҳисобланади. Бу тузилмаларнинг эквивалентлиги умумий регулятор ёрдамида таъминланади.

Таъкидлаш зарурки, мавжуд математик исбот⁸², 3.3-расмдаги умумий регулятор (М) орқали ўзаро боғлиқ бўлган ҳар иккала тизим (яъни мулк бозори ва МРИ) эквивалентлигини исботлайди. Демак, мулк бозори ва МРИни “ўхшаш-аналоглар (яъни эквивалентлар)” сифатида қабул қилиш мумкин. Бундай фикрга асосланиб, мулк кўрсаткичлари, хусусиятлари ва мулк бозорида рўй берадиган жараёнларга хос бўлган қонуниятларни, шунингдек, мулк бозори учун хос бўлган ҳодисаларнинг ривожланишини шакллантирадиган омилларни моделлаштириш ва башорат қилиш, мулк бозорининг ўз функцияларини бажариши ва МРИдаги ролини таҳлил қилиш мумкин. Бунда таъкидлаш жоизки, мамлакатлар мулк бозорларининг тартибга солиш айнан 3.3-расмдаги модел нуқтаи назардан ташкил этилиши лозим бўлиб, бу кўп жиҳатдан унинг шаклланишида мулк бозорини макротартибга солишнинг давлат-жамият шакли муҳим рол ўйнайдиган мулк бозори характериға таъсир кўрсатиши мумкин.

Юқорида айтилганлардан келиб чиқиб, МРИ ва мулк қиймати ва нархининг шартли виртуал шаклдаги индикатив бозори (МҚНБ) эквивалентлиги таъминланиши мумкинлиги тўғрисида хулоса чиқариш мумкин. Демак, ижтимоий-иқтисодий системалогия нуқтаи назаридан, МРИ, МҚНБ ва уларни тартибга солувчи МРдан иборат бўлган моделни мувозанатланадиган модел ёрдамида ифодалаш ва ўрганиш мумкин.

⁸² Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2014. – Стр. 293-298.; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепции и применение. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2010. Стр.375-378.

МҚНБни тартибга солишга (институционал, функционал ва пруденциал) тенг бўлган мувозанатлаш бир вақтнинг ўзида МҚНБ ва МРИни давлат ва жамият томонидан макро ва микро тартибга солишни англатади.

3.3-расмдаги мос равишда умумий регулятор (УР, МР) орқали ўзаро боғлиқ бўлган ҳар иккала тизим (яъни мулк бозори ва МҚБХБ ҳамда МҚНБ ва МРИ) эквивалентлигини, натижада, бу бозорлардаги нарх ва қийматнинг ҳам эквивалентлигини, исботлайди. Демак, мулк бозори ва МҚБХБ ҳамда МҚНБ ва МРИни “ўхшашан алоглар (яъни эквивалентлар)” сифатида қабул қилиш мумкин.

Бундай фикрга асосланиб, мулк кўрсаткичлари, хусусиятлари ва МҚНБда рўй берадиган жараёнларга хос бўлган қонуниятларни, шунингдек, МҚНБ учун хос бўлган ҳодисаларнинг ривожланишини шакллантирадиган омилларни моделлаштириш ва башорат қилиш, МҚНБнинг ўз функцияларини бажариши ва МРИдаги ролини таҳлил қилиш мумкин.

Таъкидлаш жоизки, мамлакатлар МҚНБларини тартибга солиш айнан 3.3-расмдаги модел нуқтаи назардан ташкил этилиши лозим бўлиб, бу кўп жиҳатдан унинг шаклланишида МҚНБни макротартибга солишнинг давлат-жамият шакли муҳим рол ўйнайдиган МҚНБга таъсир кўрсатиши мумкин.

Иқтисодий нуқтаи назардан, МҚНБ мулкнинг капитал сифатида товарга ва бундай товарни капиталга айланишини таъминлайдиган мулк бозори ва унинг қийматини баҳолаш хизматларига талаб ва таклиф функцияси бўлиб намоён бўлади. Бунда мулк бир вақтнинг ўзида ҳам капитал, ҳам товар ва мулкый муносабатлар воситаси сифатида МҚБХБ билан боғлиқ ҳолда мулк бозори муомаласида бўлиб, маълум бир ҳаётийлик даврига эга. Ушбу даврда у ўзига хос ижтимоий-иқтисодий-ахборот-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатлар воситаси, капитал ва ўзига хос товар сифатида намоён бўлади.

Фикримизча, айнан мазкур моделларнинг самарали ташкиллаштирилиши ва фаолияти негизидагина МҚНБ ва МРИ (реал иқтисодиётдаги ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш жараёнларининг) ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнларда

МРИ самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда МҚНБ ва МРИ давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

Умуман олганда, МҚНБ ва МРИнинг ўзаро макрорегулятив боғлиқлигини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган мулк тўғрисидаги мултифан асосида 3.3-расмда берилган макротузилмавий модел билан ифодалаб талқин қилиш мумкин. Бунда тизимли ёндашув тизимлилик ва комплекслилик нуқтаи назаридан МҚНБ ва МРИ ўзаро боғлиқликда ўрганиш учун кенг имкониятлар яратади.

Моҳиятига кўра 3.3-расмдаги моделни макрорегуляцияга эга бўлган ўз-ўзидан ривожланувчан мураккаб динамик иқтисодий тизим десак бўлади. Мос равишда, МҚНБ идеал ҳолатда МРИ билан эквивалент бўлади, демак, реал иқтисодиёт ҳолатини ҳамда ижтимоий, иқтисодий ва сиёсий ҳаётида рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда (“барометр” сифатида) акс эттиради.

Халқаро миқёсда ўзини-ўзи тартибга солувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари фаолияти нисбатан заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози (ЖМИИ) шароитида ва ундан кейинги рецессия даврида яққол намоён бўлди. Шу сабабли, ушбу моделлар фаолиятида белгиловчи рол ўйнайдиган миллий регулятив моделларни такомиллаштиришга қаратилган макрорегулятор назарий концепцияси ҳозирда долзарб ҳисобланади. Зеро, қиймат ва нарх, мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, мулк қийматлари ва нархлари бозори (МҚНБ) ва миллий реал иқтисодиёт (МРИ) эквивалентлиги таъминланиши мумкинлиги тўғрисида хулоса бунга асос бўлади. Бунда мулк қийматининг МҚБХБдаги баҳоси ва мулк бозоридаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш ушбу бозорларни давлат томонидан комплекс регуляция қилинишини талаб қилади.

Макроиқтисодий нуқтаи назардан ҳар иккала бозорни (“МБМҚБХБ” жуфтлигини) комплекс тартибга солиш ва бунинг асосида уларнинг эквивалентлигини таъминлашда давлат (яъни унинг ваколатли органлари)нинг

регулятив функцияси муҳим рол ўйнайди. Шунинг учун, ижтимоий-иқтисодий системология нуктаи назаридан 3.2-3.3-расмларда кўрсатилган тузилмавий-функционал моделларни мос равишда амалга ошириш (реализация қилиш) мақсадга мувофиқ. Чунки, мазкур функцияни умумий регулятор (УР, МР) ёрдамида самарали бажарилиши ушбу бозорларнинг МҚНБ доирасида зарурий эквивалентлилик даражасига эришиш демакдир. Ваҳоланки, МҚНБ ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва мулкӣ муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. МРИ мулкни капитал сифатида ишлаб чиқариш ва тарқоран ишлаб чиқариш жараёнларидаги муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (МР) эса умумий регулятив функцияни бажаради. Бунда МҚНБ ва МРИ ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин.

Одатда, макрорегуляция жараёнларида МРИ самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Шунинг учун МҚНБ ва МРИ давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

Бунда юқоридаги 3.2-3.3-расмларда кўрсатилган моделлар фаолияти қуйидаги тамойилларга амал қилади:

1. Ҳар қандай мулк ўзининг бозор қиймати ва нархига эга бўлади. Бунда улар эквивалент ва МҚНБ томонидан ўрнатилган қиймат ва нархлар чегараси (спреди) ва рисклари меъёрлари даражасида бўлиши керак.

2. МҚНБ ва ундаги (В-П)-муҳит мулкчилик тизимининг барқарорлиги ва самарадорлигини таъминлаши лозим.

3. МҚНБ транспарент бўлиши зарур, бунда давлатнинг самарали регулятив сиёсати кафолат ҳисобланади.

4. МҚНБ фаолияти махсус ижтимоий-иқтисодий-ахборот-ҳуқуқий механизм билан таъминланган ва мулкдорлар ҳуқуқлари ҳимояланган бўлиши лозим.

5. МҚНБ фаолияти макрорегулятив тартибга солиниши ва мунтазам мониторинг қилиниши зарур, бунда унинг фаолият механизми халқаро миқёсда стандартлаштирилган ва унификациялаштирилган бўлиши зарур.

6. МҚНБ очик бўлиши лозим.

7. МҚНБда соғлом рақобат бўлиши, монополия чекланиши, хуфия операциялар ва манипуляцияларга йўл қўймаслик лозим.

8. МҚНБ муносабатларида капиталлар трансчегаравий оқимларининг ҳаракати эркин бўлиши лозим.

Ушбу тамойилларга риоя қилиш умуммиллий регулятор (макрорегулятор) ёрдамида МҚНБ фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишда муҳим аҳамиятга эга.

МҚНБ фаолияти жараёнида шаклланувчи мулк қиймати ва нархи макрорегулятор ва МРИ (ИТЖ)га тўғридан-тўғри таъсир қилиб, уларнинг барчаси ўзаро бевосита сабаб-оқибатийлик боғлиқликда бўлади. Ушбу регулятив моделлар қуйидаги тамойилларга асосланади:

- тизимийлик ва комплекслилик; функционал автономлилик ва боғлиқлик;
- стандартлашганлилик ва унификацияланганлик;
- коллегияллилик;
- консолидацияланганлик;
- транспарентлилик;
- эквивалентлилик.

Макрорегулятор мувофиқлаштирувчи (коллегиял орган) ва ҳолис эксперт кенгашларидан ҳамда ижроия органидан таркиб топади. МҚНБ кенг маънода ўз ичига мулкнинг барча турлари бўйича МҚНБларини (жумладан, молия бозорини ҳам) олади. Макрорегуляторга қуйидаги функциялар берилиши назарда тутилади: МҚНБни мувофиқлаштириш ва назорат қилиш, унда регулятив тартиб-қоидаларни ўрнатиш, қонуний-меъёрий ҳужжатларни кўриб чиқиш ва парламентга тасдиқ учун тавсия этиш, МҚНБни стратегик ривожлантириш ва инқирозли ҳолатларда коллегиял равишда МҚНБ макродаражада қарор қабул

қилиш, умуман олганда, МҚНБни ҳам функционал ва ҳам институционал тартиблаштириш.

Бундай макрорегуляторни жорий қилиш мавжуд регулятив давлат органларининг миллий МҚНБдаги ўзаро зиддиятларини бартараф этади, унинг муаммоларини комплекс ечилишини таъминлайди. Масалан, Ўзбекистон шароитида макрорегуляторнинг мувофиқлаштирувчи кенгаши таркибига қуйидаги органларнинг вакиллари кириши мумкин: Олий Мажлис; Марказий банк; Молия вазирлиги; Иқтисодиёт вазирлиги; Адлия вазирлиги; Ташқи иқтисодий фаолият, инвестициялар ва савдо вазирлиги; Давлат солиқ Қўмитаси; Давлат рақобат қўмитаси ҳамда тегишли нодавлат нотижорат ташкилотлар (масалан, Савдо-саноат палатаси, Бухгалтер ва аудиторлар уюшмаси, Ўзбекистон банклар уюшмаси, Баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси, Риэлторлар уюшмаси, суғурта ташкилотлари уюшмаси, нодавлат нотижорат ташкилотлар уюшмаси ва ҳ.к.).

Таъкидлаш жоизки, макрорегуляторга Марказий банкнинг монетар сиёсат ва Молия вазирлигининг бюджет-солиқ сиёсат юритиш функциялари берилиши мумкин эмас. Марказий банк ва молия вазирлиги макрорегуляторнинг регулятив (функционал ва институционал тартибга солиш), пруденциал, мувофиқлаштириш ва назорат функциялари билан шуғулланмайди.

Ижроия орган вазифаси МҚНБни тартибга солиш учун махсус тузилган ягона умуммиллий мавқега эга бўлган Олий Мажлис ҳузуридаги МҚНБни макротартибга солувчи ва назорат қилувчи Давлат макрорегулятив комиссиясига юклатилиши мумкин. Бу ижроия орган (комиссия) макрорегуляторнинг мувофиқлаштирувчи ва эксперт кенгашларига ҳисоботдор бўлади. Макрорегулятор мамлакат Парламенти ва Республика Президенти олдида ҳисоботдор бўлиши лозим.

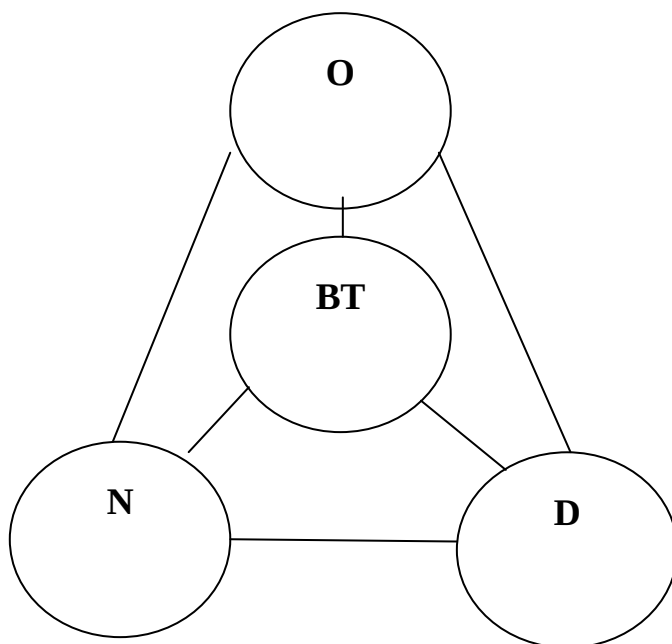
Макрорегулятор унинг тўғрисидаги махсус қонун асосида фаолият юритиши керак. Ижроия орган раҳбарлари бешта бўлиб (Раис ва унинг бешта

ўринбосари⁸³, улар Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан Парламент билан келишилган ҳолда ҳар бири беш йил муддатга (қайта тайинланиш ҳуқуқи билан) тайинланади. Бунда Ижроия орган раҳбари мувофиқлаштирувчи кенгаш раиси ҳисобланади. Ижроия орган таркибида МҚНБнинг умумиллий ахборот тизими шакллантирилади.

Шундай қилиб, макрорегулятор ўзида МҚНБнинг барча бўғинларини тизимли тартиблаштириш ва стратегик ривожлантириш вазифасини бажариш асосида мамлакатда макроиқтисодий мутаносиблилик ва барқарор иқтисодий ўсишни таъминлашга тизимли хизмат қилади.

3.3. Кўчмас мулк бозори инфратузилмаси тизимида реал қийматлар ва объектив нархларнинг яхлит ахборот базасини шакллантириш

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)нинг институционал тузилмаси 3.4-расмдаги схемада кўрсатилган.



3.4-расм. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг функционал-тузилмавий схемаси⁸⁴

⁸³ Раиснинг ўринбосарлари функционал мажбуриятлари бозор турларига (яъни: қимматли қоғозлар бозори, сугурта бозори, кредит-пул бозори, товар-хом ашё бозори, мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари) мос равишда танланади ва тайинланади.

⁸⁴ Шоҳаъзамий Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. 233-б.

Унинг мазмунини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ ўрганиш ва талқин қилиш мумкин. Ушбу 3.4-расмдаги схемада: ВТ – ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); О – баҳолаш об'екти ва унинг егаси; D – турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат регулятив органлари; N – баҳоловчиларнинг ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотажорат ташкилотлари.

Айтиш жоизки, 3.4-расмдаги схемада баҳолашнинг жаҳон амалиётидаги турли мулкни баҳолаш фаолияти ва уни тартибга солишнинг барча мавжуд моделлари мужассамлашган. Хусусан, ушбу схемадаги МҚБХБнинг О-ВТ-N фрагменти ўзини-ўзи тартибга солиш моделини ифодалайди, О-ВТ-D фрагменти – давлат томонидан тартибга солиш моделини, О-D-N-ВТ шакли еса аралаш моделини билдиради.

Ҳозирда МҚБХБ ва баҳолаш фаолияти алоҳида назариясига ва юқори даражада тартиблаштирилган мураккаб, самарали инфратузилмага ва динамик муҳитга эга бўлиб, замонавий иқтисодиёт ривожини қийматий белгилайдиган мураккаб тизим сифатида намоён бўлмоқда.

МҚБХБнинг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади. Унинг мазмунига оид тушунчалар асосан XX асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб ва узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга сабаб, инсон цивилизациясининг МҚБХБ соҳасидаги тажрибасини шу йиллар давомида бойиши, унда мулкдорларнинг мулкӣ муносабатлари ва қизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб, манфаатлари тобора ўсиб, уларнинг ҳақ-ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таъминланиб боришидадир.

Умуман олганда, замонавий МҚБХБ юқори даражада ташкиллашган ва узлуксиз ривожланаётган, борган сари жаҳон миқёсида глобаллашиб бораётган алоҳида бир бутун ва ўз муҳитига эга муносабатлар ва институтлар

(катнашчилар) мажмуаси сифатида намоён бўлувчи мураккаб тизим эканлиги аниқ бўлмоқда. Бунда унинг мазмун-моҳияти қуйидаги концептуал тушунча ва қонуниятлар асосида белгиланади. МҚБХБни, умуман олганда, қуйидагича таърифлаш мумкин: МҚБХБ – бу маълум ҳажм ва нархга эга бўлган баҳолаш хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ ташкиллашган ижтимоий-иқтисодий, информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатларни турли омиллар таъсири шароитида мақсадли амалга оширилишини таъминловчи яхлит мураккаб тизим (механизм) сифатида намоён бўлувчи баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси. Ушбу тизимнинг фаолият механизми давлат, баҳоловчи ташкилотлар ва мулкдорлар томонидан биргаликда уларни ҳар бирининг алоҳида манфаатли мақсадлари доирасида ҳаракатга келтирилади. Бу бозорда баҳолаш хизматлари ҳолис баҳоловчи ташкилотлардан истеъмолчи(мулкдор)ларга томон, молиявий ресурслар эса аксинча йўналишда ҳаракат қилади.

Умуман олганда, МҚБХБ тушунчаси баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси тушунчаси, уларнинг барча турларини ҳажмлари ва шартномавий нархларининг ўзаро боғлиқликда (талаб ва таклиф асосида) ўзгариши ва шаклланиши муҳити тушунчаси билан ҳамоҳанглигини идрок қилиш мумкин. Бу муҳитда мулк қийматининг эксперт баҳоси шаклланиши муносабати билан, уни қийматий муҳит деса бўлади.

МҚБХБ ҳар қандай мамлакат иқтисодиётининг асосий ва ўз табиатиға эга қисми(тури)дир. Бунда МҚБХБ иқтисодиётни баҳолаш хизматлари билан таъминлайди, мулкдорларнинг иқтисодий фаоллиги ва мулк тизим сифатини акс эттиради. Зеро, мулк қиймати баҳосисиз мулк муносабатлар, ижтимоий ишлаб чиқариш жараёни ва бозор фаолияти натижаларини аниқлаш қийин. Юқоридаги фикрга қўшимча сифатида айтилса, МҚБХБ – бу жамиятдаги бойликларни бозор муомаласи ва ўзлаштиришнинг қиймати билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатлар бўлиб, уларни амалга оширилиши жараёнида ҳуқуқ ва мажбурият, масъулият ва жавобгарлик, манфаат категорияларининг узвий бирлиги таъминланади. Бунда аниқ мулкдори (мулк

ҳуқуқ субъекти)га эга ФҲОнинг ҳар қандай тури ўз табиатига мос келувчи баҳолаш хизмати объекти сифатида намоён бўлиши барча учун маълум (аксиоматик) факт. Бу эса ФҲОнинг барча турларини ўзининг баҳолаш объекти сифатида шартли камраб олувчи МҚБХБ деб қабул қилинишига асос бўлади. Мос равишда, ФҲО турларига қараб МҚБХБ таснифлаб ўрганилиши мумкин.

Юқорида айтилганлар асосида умуман олганда, МҚБХБ – бу баҳолаш хизматлари натижаси сифатида қабул қилинган ФҲОларнинг баҳоланган қийматлари бўйича объектив талаб ва объектив таклиф функцияси сифатида намоён бўлувчи мураккаб тизим (механизм) бўлиб, у баҳоловчи ва мулкдор ўртасида кечадиган “*пул (мулкдор)-хизмат(баҳоловчи)-Δ(мулкдор ва баҳоловчи манфаатларини уларнинг ўзаро шартномавий келишилган натижавий копромисс нарх асосида қондирилиши)*” схемаси мазмунида ифодаланувчи алмашинув жараёнига хизмат кўрсатади. Бунда Δ миқдори баҳоловчи ва мулкдор бўлмиш буюртмачининг бундай нарх белгиланишидан аввалги даврда фарз қилиб олишни истаган натижа (пул ва хизмат) ҳажмиидан кўп ёки кам ҳам бўлиши мумкин.

МҚБХБ қийматий муҳитини табиатан қандайдир динамик ўзгарувчи фазо ёки эфир деб қаралса, унда у илмий нуқтаи назардан маълум бир қувват потенциалига эга бўлиб, унинг ўзгариши турли омиллар таъсирига бўйсунди. Бу ўзгаришлар вақт бирлиги ичида МҚБХБ иштирокчи(баҳоловчи ва мулкдор)ларининг фаолият натижаларида намоён бўлади.

МҚБХБнинг қувват потенциали, мулк бозориникига ўхшаш, унинг иштирокчиларини бу муҳит ичида ўз манфаатлари мақсадида (йўлида) қандайдир қучланиш билан таъсир этувчи қучи миқдори билан ифодаланади.

МҚБХБнинг *мақсади* – мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ эркин рақобатга асосланган малакали хизматлар кўрсатиш учун баҳоловчи ва мулкдор (буюртмачи) ўртасидаги очиқ муносабат, объектив конъюнктура, етарли, зарурий ва қулай шарт-шароитлар яратиш. МҚБХБнинг *вазифаси* – унинг ушбу мақсадига эришиши билан боғлиқ функцияларни самарали бажаришини таъминлаш. Бунда МҚБХБ ҳам, мулк бозори сингари (лекин товар хизмат

сифатида намоён бўлади), *функциялар ва вазифаларни* бажаради. МҚБХБни унинг объекти бўлмиш мулк (мулкӣ ҳуқуқлар)ни урта йирик гуруҳга ажратиш нуқтаи назаридан қуйидагича таснифлаш мумкин:

- кўчмас мулклар қийматини баҳолаш бозори;
- кўчар мулклар қийматини баҳолаш бозори;
- бизнес қийматини баҳолаш хизматлари бозори.

Баҳолаш фаолияти нуқтаи назаридан, МҚБХБнинг ушбу турларини мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари (МҚБМС) ёрдамида идрок қилиш мумкин. Бунда талабалар мустақил равишда МҚБХБ турлари нуқтаи назаридан МҚБМСларни ўрганиши тавсия қилинади.

Иқтисодиётда қуйидаги шарт-шароитлар мавжуд бўлганда МҚБХБ самарали фаолият кўрсатиши мумкин:

- эффектив (самарали) мулкчилик тизимини мавжудлиги⁸⁵;
- баҳоловчиларни сифатли хизматлар, мулкдорларни эса бундай хизматларга эквивалент пул маблағлари билан таъминланганлиги;
- талаб ва таклифни объектив мутаносиблиги;
- бозор иқтисодиёти инфратузилмасининг самарали фаолияти;
- бозор иқтисодиёти қонунлари, тамойиллари ва қонунчилигини ҳукм суриши;
- иқтисодий барқарорлик, рақобатбардошлилик ва хавфсизлик, рискларни ҳамда турли индикаторларни таҳлилийлиги ва башоратлилиги.

МҚБХБнинг фаолият кўрсатишини асосий *тамомойиллари* қуйидагилардан иборат:

- барча потенциал буюртмачилар ўз маблағларини фойдали тарзда баҳолаш хизматларига йўналтиришлари учун уларга тенг шарт-шароитлар яратиб бериш;
- бозорда тузиладиган битимларнинг ихтиёрийлиги, уларнинг нархларини объективлиги ва қонунийлиги;

⁸⁵ Эрнандо де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире./Пер. с англ. – М.: "Олимп-Бизнес", 2001. – 272 с.

- эркин рақобат йўлидаги тўсиқларни бартараф этиш;
- баҳолаш фаолияти ҳуқуқий таъминотининг сифатлилиги;
- баҳолаш ташкилотларининг транспарентлилиги;
- баҳоловчи ва мулкдор(буюртмачи)лар ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилинганлиги.

МҚБХБнинг асосий тамойилларига риоя этилиши давлатнинг тартибга солишга оид чора-тадбирлари билан бирга баҳоловчиларнинг бирлашмалари (уюшмалари) ишлаб чиққан қоидаларини уйғунлаштириш асосида таъминланади. Бунда баҳолаш хизматини кўрсатиш битими(шартномаси)нинг тартиби ва интизоми ката аҳамиятга эга.

МҚБХБни тартибга солиш тамойиллари кўп ҳолларда мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий ҳолатга боғлиқ бўлади, аммо шу билан бирга улар шаклланган жаҳон тажрибасини ҳам инобатга олишлари керак.

МҚБХБ ўзига хос инфратузилмага эга. Ҳар қандай инфратузилма сингари, МҚБХБ инфратузилмаси унга хос институционал ва функционал тузилмаларидан иборат бўлиб, улар ўзаро боғлиқ. МҚБХБнинг функционал тузилмаси ушбу бозорнинг функцияларини англатса, институционал тузилмаси эса мазкур бозор функцияларини таъминловчи инфратузилмавий унсурларни билдиради. МҚБХБнинг институционал тузилмаси мазмунини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ талқин қилинади. Унда регуляторлар биргаликда МҚБХБни мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда баҳоловчиларнинг ўзини-ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.

Умуман олганда, МҚБХБ функционал тузилмасининг фаолияти қуйида келтирилган иқтисодий модел билан ифодаланиши мумкин. Ушбу модел математик шаклда экзоген (кирувчи) ва эндоген (чиқувчи) ўзгарувчилар (параметрлар) боғлиқлигини, яъни экзоген параметрларнинг (А) эндоген параметрларга (В) таъсирини, ифодалайди. Бунда В и А нисбатини МҚБХБнинг

ўтказиш функциясини ифодалайди. Бу ифода МҚБХБ потенциали қувватини ҳам кўрсатади.

МҚБХБ асосий кўрсаткич(индикатор)лари унинг ва мулк турлари бўйича мазмунан фарқланади, аммо шаклан ўхшаш бўлади. Масалан, кўчмас мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, кўчар мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, бизнес қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, баҳоловчи ташкилотлар сони, баҳолаш ташкилотлари кўрсатган хизматлари (лицензиялари доирасида) ҳажми, баҳоловчи ташкилотлар рейтинги, мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар умумий ҳажмини ЯИМга нисбати (%) ва ҳ.к. ҳамда мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг қийматий капитализациялашуви даражаси⁸⁶ (ЯИМга нисбатан, %). Ушбу кўрсаткич(индикатор)лар мулк турлари, даврлар ва ҳудудлар кесимида бўлиши мумкин, уларни баҳолашда, таҳлил қилиш ва прогнозлаштиришда турли индикаторлардан, ёндашув ва усуллардан фойдаланиш мумкин.

III боб бўйича хулоса

Умуман олганда, мулкнинг реал қиймати ва объектив нархнинг ўзаро боғлиқлигини ҳисобга олиш баҳолаш ва риэлторлик амалиётида муҳим аҳамиятга ээга. Зеро, бундай қиймат ва нарх категорияларининг боғлиқлиги адолатли қиймат концепцияси асосида таъминланади. Бунда қиймат нарх эмаслиги, реал қиймат ва объектив нархнинг эквивалентлиги тамойили, бири-бирига трансформацияланиши ва трансферланиши мулк қиймати баҳолари ва нархлари шаклланувчи бозор муҳитида яққол намоён бўлиши назарда тутилади.

Умуман олганда, адолатли қиймат концепцияси қуйидаги тартибга асосан амалга оширилиши мумкин:

– баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади;

⁸⁶ Ушбу кўрсаткич мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг иқтисодиётдаги ролини ифодалайди.

– акциялар ривожланган бозорида шаклланган компания аксияларининг объектив нархлари аниқланади.

МҚНБ ва МРИ (реал иқтисодиётдаги ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш жараёнларининг) ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнларда МРИ самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда МҚНБ ва МРИ давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

МҚБХБнинг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади. Унинг мазмунига оид тушунчалар асосан ХХ асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб ва узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга сабаб, инсон цивилизациясининг МҚБХБ соҳасидаги тажрибасини шу йиллар давомида бойиши, унда мулкдорларнинг мулкӣ муносабатлари ва қизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб, манфаатлари тобора ўсиб, уларнинг ҳақ-ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таъминланиб боришидадир.

МҚБХБ – бу жамиятдаги бойликларни бозор муомаласи ва ўзлаштиришнинг қиймати билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқӣ муносабатлар бўлиб, уларни амалга оширилиши жараёнида ҳуқуқ ва мажбурият, масъулият ва жавобгарлик, манфаат категорияларининг узвий бирлиги таъминланади. Бунда аниқ мулкдори (мулкӣ ҳуқуқ субъекти)га эга ФҲОнинг ҳар қандай тури ўз табиатиға мос келувчи баҳолаш хизмати объекти сифатида намоён бўлиши барча учун маълум (аксиоматик) факт. Бу эса ФҲОнинг барча турларини ўзининг баҳолаш объекти сифатида шартли қамраб олувчи МҚБХБ деб қабул қилинишиға асос бўлади. Мос равишда, ФҲО турларига қараб МҚБХБ таснифлаб ўрганилиши мумкин.

ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР

Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқлиги мавзусидаги магистрлик диссертация иши тадқиқи натижаси қуйидаги хулосаларни шакллантириш ҳамда таклиф-тавсиялар ишлаб чиқиш имконини берди:

1. Мамлакатимизда “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул қилиниши билан “риэлторлик ташкилоти”, “риэлтор” ва “риэлторлик хизматлари” каби атамалар кенг қўлланила бошлади. Ўз-ўзидан аҳолида бу атамаларнинг мағзини чақишга бўлган қизиқиш уйғониши табиий, албатта. Ўзбекистон Республикаси “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонунининг 4-моддаси 1-қисмида риэлторлик ташкилотига жуда ҳам қисқа таъриф берилган бўлиб, унда айтилишича риэлторлик ташкилоти лицензияга эга бўлган тижорат ташкилотидир. Қонунда келтирилган мазкур таърифни ўқиган аҳолининг аксарият қисми риэлторлик ташкилоти ҳақида етарлича тасаввурга эга бўлмаслиги мумкин. Биз риэлторлик фаолиятига оид қонун ҳужжатларининг умумий мазмунидан келиб чиққан ҳолда ва риэлторлик ташкилотига кенгроқ тушунча бериш мақсадида уни қуйидагича таърифлашни лозим топдик. Риэлторлик ташкилоти – ваколатли давлат органи томонидан риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган лицензия талаблари ва шартларига мувофиқ кўчмас мулк объектларига ҳамда уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш чоғида юридик ва жисмоний шахсларга шартнома асосида риэлторлик хизматларини кўрсатувчи юридик шахс мақомидаги тадбиркорлик фаолияти субъекти ҳисобланади;

2. Риэлтор деганда, қонун ҳужжатларининг мазкур қоидаларидан келиб чиқиб риэлторлик малака сертификатига ва кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари кўрсатиш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган якка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятини амалга оширувчи жисмоний шахс тушунилади. Бундан шундай хулоса қилиш мумкинки, риэлторлик ташкилотининг ходимларини риэлтор деб аташ ноўрин ҳисобланади. Риэлтор

риэлторлик ташкилотидан фарқли равишда риэлторлик фаолиятдан ташқари яна бошқа фаолият турлари билан ҳам шуғулланиши мумкин;

3. Риэлторлик фаолияти – муҳим ижтимоий масъулиятли бизнесдир. Кўчмас мулк бозори аҳоли турмуш даражаси ва сифати, шунингдек, барча мулкчилик шаклидаги корхона ва ташкилотларни ривожлантириш кўрсаткичларини ифода этадиган бозор иқтисодиётининг таркибий қисмларидан биридир;

4. Мулк бозори ўзига хос инфратузилмага эга. Инфратузилма термини “инфра” – қуйи ва “структура” – тузилма, қурилма ёки фундамент сўзларидан таркиб топган бўлиб, мураккаб тузилмавий тизим категориясига (тоифасига) тааллуқли. Умуман олганда, ҳар қандай инфратузилма уни ташкил этувчи ўзаро боғлиқ таркибий унсурлар (элементлар) ва уларнинг бир-бирлари билан боғлиқ функцияларидан иборат бўлади. Бунда инфратузилма унсурларининг функцияларини нормал бажарилиши махсус ижтимоий-иқтисодий, информацион-ҳуқуқий механизм асосида ташкиллаштирилади ва амалга оширилади. Бу механизм инфратузилма унсурлари томонидан уларнинг белгиланган операциялари ва функциялари ила ҳаракатга келтирилади;

5. Мулк бозори – бу товарлар сифатида қабул қилинган ФХОлар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф функцияси сифатидан намоён бўлувчи мураккаб тизим бўлиб, у сотувчи ва харидор ўртасида кечадиган “пул-товар-харидор ва сотувчи манфаатларини уларнинг бозорда ўзаро шартномавий келишилган натижавий копромисс нарх асосида персонал (шахсан) қондирувчи ҳар иккала тарафнинг олган фойдаси (ёки улардан бирининг кўрган зарари)”) схемаси мазмунида ифодаланувчи алмашинув жараёнига хизмат кўрсатади;

6. Турли мамлакатларда мулкни баҳолашни тартиблаштириш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) учун бош ва энг асосий институтлар бўлиб фақат ваколатли давлат ва нодавлат (ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар) ташкилотлари ҳисобланади. Лекин ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи ташкилотлар (ЎЎМ) бозорда маълум бир тартиблаштириш функцияларини

бажариш учун ваколатли давлат тартиблаштирувчи органи томонидан аккредитацияланиб рухсат берилади;

7. Хорижий давлатларда баҳоловчиларга қуйидаги талаблар қўйилади: махсус билимлар (ўз билимини такомиллаштириш ва бозорга оид маълумотларнинг шаклланиши устида доимий ишлаш; иш тажрибаси (3-10 йил). Профessional эксперт-баҳоловчи юқори даражада умум таълим олган бўлиб, фаннинг қатор соҳалари бўйича (иқтисод, ҳуқуқ, юриспродекция, банк ва бухгалтер иши, қурилиш, ер тузилиши ва бошқалар) кенг билимга эга бўлиши зарур. Баҳоловчи касбини эгалловчи кишиларнинг таянч таълимига қўйиладиган талаблар турли давлатларда турличадир. Бир давлатда баҳоловчининг тажрибасига аҳамият берилиб, олий маълумот талаб этилмайди, бошқа бир давлатларда эса бунинг акси бўлиши мумкин;

8. Кўчмас мулк қиймати аниқлигига, бинога боғлиқ бўлмаган бир нечта омиллар таъсир этар экан. Булар: бинони қайта тиклаш қийматини аниқлашда ишлатиладиган, қурилиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўпламининг сифат даражаси; бино қурилиши тугалланмаганлиги сабабли уни қийматини аниқлашда анча муракаблашиши; аналог сифатида олинаётган объектлар қийматининг базаси мавжуд эмаслиги ва уларнинг интернет ва газета-журналларда чоп этиладиган эълонлар асосида олиними; қиёсий таҳлилдаги тузатишларнинг асосланмаганлиги ва у фақат баҳоловчининг ўзига боғлиқлиги; охириги натижаларни келишишнинг асосланмаганлиги ва у баҳоловчининг ишига соф дилдан ва виждонан ёндашувига боғлиқлиги.

9. Мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг ўзаро боғлиқлигини ҳисобга олиш баҳолаш ва риэлторлик амалиётида муҳим аҳамиятга ээга. Зеро, бундай қиймат ва нарх категорияларининг боғлиқлиги адолатли қиймат концепцияси асосида таъминланади. Бунда қиймат нарх эмаслиги, реал қиймат ва объектив нархнинг эквивалентлиги тамойили, бир-бирига трансформацияланиши ва трансферланиши мулк қиймати баҳолари ва нархлари шаклланувчи бозор муҳитида яққол намоён бўлиши назарда тутилади.

10. Умуман олганда, адолатли қиймат концепсияси қуйидаги тартибга асосан амалга оширилиши мумкин: баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади; акциялар ривожланган бозорида шаклланган компания акцияларининг объектив нархлари аниқланади.

11. Мулк қиймати ва нархи бозори ҳамда миллий реал иқтисодиёт (реал иқтисодиётдаги ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш жараёнларининг) ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнларда миллий реал иқтисодиёт самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда мулк қиймати ва нархи бозори ҳамда миллий реал иқтисодиёт давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

12. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади. Унинг мазмунига оид тушунчалар асосан XX асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб ва узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга сабаб, инсон цивилизациясининг мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори соҳасидаги тажрибасини шу йиллар давомида бойиши, унда мулкдорларнинг мулкӣ муносабатлари ва қизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб, манфаатлари тобора ўсиб, уларнинг ҳақ-ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таъминланиб боришидадир.

13. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори – бу жамиятдаги бойликларни бозор муомаласи ва ўзлаштиришнинг қиймати билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқӣ муносабатлар бўлиб, уларни амалга оширилиши жараёнида ҳуқуқ ва мажбурият, масъулият ва жавобгарлик, манфаат категорияларининг узвий бирлиги таъминланади. Бунда аниқ мулкдори (мулкӣ ҳуқуқ субъекти)га эга фуқаролик ҳуқуқлар объектларининг ҳар қандай тури ўз табиатига мос келувчи баҳолаш хизмати объекти сифатида намоён бўлиши барча

учун маълум (аксиоматик) факт. Бу эса фуқаролик ҳуқуқлар объектларининг барча турларини ўзининг баҳолаш объекти сифатида шартли камраб олувчи мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори деб қабул қилинишига асос бўлади. Мос равишда, фуқаролик ҳуқуқлар объектлари турларига қараб мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори таснифлаб ўрганилиши мумкин.

14. Баҳолаш, ипотека ва риэлторлик фаолиятлари билан шуғулланувчи нодавлат ташкилотларини ташкил этиш ва фаолият кўрсатишининг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш зарур.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

I. Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ва методологик аҳамиятга молик нашрлар

1.1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. – Т.: “Ўзбекистон”, 1992 йил 8 декабрь.

1.2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик Кодекси. 1997 йил 1 мартдан амалга киритилган.

1.2. Ўзбекистон Республикасининг Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998 й. 598-I-сон Қонуни билан тасдиқланган.

1.3. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой Кодекси. 1998 йил 24 декабрдаги 713-I-сон Қонун билан тасдиқланган. 1998 йил 24 декабрдаги 714-I-сон Қарор билан амалга киритилган.

1.4. Ўзбекистон Республикаси Солиқ Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 24.04.1997 йил 396-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. 1998 йил 1 январдан кучга кирган.

1.5. “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни. 2010 йил 22 декабр, 269-сон.

1.6. “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни. 2006 йил 4 октябрь, 58-сон.

1.7. “Гаров тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 1-сон, 17-модда; 1994 й., 11-12-сон, 285-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1995 й., 6-сон, 118-модда; 1995 й., 9-сон, 193-модда; 1997 й., 4-5-сон, 126-модда.

1.8. “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни. 1999 йил 19 август.

1.9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги 843-сонли Қарори.

1.10. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2015 йил 19 ноябрдаги “Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Янги қуриладиган ва реконструкция қилинадиган ишлаб чиқариш қувватлари лойиҳаларининг техник-иқтисодий асосланишини, техника ва технологияларни экспертизадан ўтказиб баҳолаш агентлиги фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 332-сонли Қарори.

1.11. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги 332-сонли Қарори.

1.12. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 322-сонли Қарори.

1.13. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси. <http://uza.uz>.

1.14. Каримов И.А. Жаҳон молиявий–иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Т.: “Ўзбекистон”, 2009. – 56 б.

1.15. Каримов И.А. Юксак маънавият – енгилмач куч. – Т.: “Ўзбекистон”, 2008. – 240 б.

1.16. Каримов И.А. “Бизнинг бош мақсадимиз – жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислоҳ этишдир”. – Т.: “Ўзбекистон”, 2005. – 136 б.

II. Монография, илмий мақола, патент, илмий тўпламлар

2.1. Аристотель. Никомахова этика//Соч. Т.4. – М.: “Мысль”, 1984. – Стр. 154.

- 2.2. Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: “Питер”, 2008. – 621 с.
- 2.3. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: “Фан”. 2005. – 210 б.
- 2.4. Баздникин А.С. Цена и ценообразование: Учебное пособие. - М.: “Юрайт-Издат”, 2006. - 332 с.
- 2.5. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов/Пер. с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2002.
- 2.6. Бромберг Г. В. Реализация интеллектуальной собственности – условие экономического успеха. - М.: ИНИЦ “Роспатента”, 1999. – 102 с.;
- 2.7. Ходиев Б.Ю., Беркинов Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2007. – 256 б.
- 2.8. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Ўқув қўлланма. – Т.: Тошкент архитектура-қурилиш институти, 2014. – 200 б.
- 2.9. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общ.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010. – 380 с.
- 2.10. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. – 464 б.
- 2.11. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи / Монография. – Т.: “Фан ва технология”, 2012. 179-182-б.
- 2.12. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Системное развитие рынка ценных бумаг в регулятивной взаимосвязи с реальной экономикой/ Монография. - Т.: “Фан ва технология”, 2012. – Стр. 266-269.
- 2.13. Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Стоимостной подход к ведению политики финансового управления открытыми компаниями// Иқтисодиёт ва инновацион технологиялар. – Т.: ТДИУ, №5, 2014.
- 2.14. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2014. – 304 с.

- 2.15. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Социально-экономическая системология.// Журнал “Молия”, - Т., №3, 2014. Стр. 38-46.
- 2.16. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. – Т.: “Фан ва технология”, 2012. – 264 б.
- 2.17. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепция и применение. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2010. – 420 с.
- 2.18. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Касьяненко, Г.Махавикова, В.Есипов, С.Мирзажанов. – М.: “КНОРУС”, 2010. – 752 с.
- 2.19. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие. – М.: “ЮРАЙТ”, 2007. – 256 с.
- 2.20. Исамухамедова Ш.А., Ёдгоров В.У. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. – Т.: “ТАҚИ”, 2011. – 198 б.
- 2.21. Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2005.
- 2.22. Ксенофонт (430-354 гг. до нашей эры) Домострой//Воспоминания о Сократе. – М.: Наука, 1993. – Стр. 199.
- 2.23. Марк Майкл В. Ценовое преимущество./Пер с англ. - М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004.
- 2.24. Маршалл А. (1842-1924). Основы экономической науки/Пер. с англ. В.Бомкина, В.Рысина, Р.Столпера. – М.: “Эксмо”, 2008. – 832 с.
- 2.25. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: “ИНТЕРРЕКЛАМА”, 2003. – Стр. 21.
- 2.26. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. – М.: “Филин”, 2002. – 130 с.
- 2.27. Риккардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Избранное/Д.Риккардо (пер. с англ.; предисловие П.Н.Клюкина). – М.: “Эксмо”, 2007.

- 2.28. Платон – древнегреческий мыслитель (427-347 гг. до нашей эры) Аристотель. Никомахова этика//Соч. Т.4, М.: Мысль, 1984. – Стр. 154.
- 2.29. Самуэльсон П.Э. Экономика. - М.: МГП “Алгон”, 2000. – 400 с.; Хикс Дж.Р. Стоимость и капитал. – М.: “Прогресс”, 1988. – 365 с.
- 2.30. Шарп У., Александер Г., Бэйли Дж. Инвестиции: Пер. с англ. - М.: “ИНФРА-М”, 1999. - 1028 с.;
- 2.31. Шумпетер Й. История экономического анализа//Истоки: Вопросы истории народного хозяйства и экономической мысли. Вып. 2. – М.: “Экономика”, 1990. – Стр. 239.
- 2.32. Эрнандо Де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире./Пер. с англ. - М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2001. – 272 с.
- 2.33. Hamouda O. And Price B. The Justict of the Just Price //The European Journal of the History of Economic Thought. 1997. Vol. 4(2). P.191-216.
- 2.34. Lowry S. (Ed.) Pre-Classical Economic Thought. Boston ets.: Kluwer Academic Press. 1987. Н. 125.
- 2.35. Витте С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах. – М.: “Начала”, 1997.
- 2.36. Maximilien Bernard Joseph Schauten. Valuation, Capital Structure Decisions and the Cost of Capital. Нидерланды, 2008. – Р. 102-120.

III. Фойдаланилган бошқа адабиётлар

- 3.1. Ўзбекистон Республикаси иқтисодий-ижимой тараққиётининг мустақиллик йилларидаги (1990-2010 йиллар) асосий тенденция ва кўрсаткичлар ҳамда 2011-2015 йилларга мўлжалланган прогнозлари: Статистик тўплам. – Т.: “Ўзбекистон”, 2011. – 350 б.
- 3.2. Ўзбекистон Миллий Энциклопедияси. – Т.: «ЎМЭ» давлат илмий нашриёти. 2002.

3.3. Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти. Давлат мулкни бошқариш қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги №01/19-19-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлиги рўйхатидан 2006 йил 24 июлда №1604-сон билан ўтказилган.

3.4. “Knight Frank” халқаро қўчмас мулк агентлигининг ҳар чораклик “Global House Price Index” ҳисоботи.

3.5. “Credo Max Estimation” қўчмас мулкни баҳолаш агентлиги ҳисоботи.

3.6. Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитаси маълумотлари.

3.7. www.gov.uz. – Ўзбекистон Республикаси Давлат ҳокимияти портали;

3.8. www.press-service.uz – Ўзбекистон Республикаси Президентининг Матбуот хизмати расмий сайти;

3.9. www.gkas.uz – Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси расмий сайти;

3.10. www.stat.uz – Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси;

3.11. www.stroyinfo.uz – Капитал қурилишда иқтисодий ислохотлар ва нархларни шакллантириш Маркази сайти;

3.12. www.mfer.uz – Ўзбекистон Республикаси Ташқи иқтисодий алоқалар, инвестиция ва савдо Вазирлигининг расмий сайти;

3.13. www.UzA.Uz – Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти;

3.14. www.review.uz – “Экономическое обозрение” журналининг расмий;

3.15. www.cer.uz – Иқтисодий тадқиқотлар Марказининг расмий сайти;

3.16. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали;

3.17. www.vip.lenta.ru – Интернет нашриёти.

Бинонинг тикланиш қийматини аниқлаш⁸⁷

Объект		Тураб жой биноси, А бўлими		
Қисқача техник тасниф				
Қаватлар		2		
Қурилган йили		2011 й.		
Майдони	16,4 х 10		164,00 кв.м	
Баландлиги			6,40 м	
Ҳажми			1 049,60 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Тураб жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами (СУПВС) бўйича 1 м² аналогнинг қиймати			53,07 сум	
Аналог тариқасида: “Икки қаватли тураб жой” танлаган				
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш			1,00	
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти			1,08	
Капиталлик гуруҳи коэффициенти			1,00	
Худудийлик коэффициенти			1,01	
Зилзилабардошлик коэффициенти			1,10	
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти			1,00	
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти			1,00	
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти			0,51	
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м² қиймати			37,21 сум	
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси			343,60	
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,186	
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,210	
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,227	
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,340	
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,117	
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,166	
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,010	
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,208	
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,215	
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти			1,117	
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси			1565,269	
Тадбиркор даромади коэффициенти			1,11	
ҚҚС коэффициенти			1,00	
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати			67 848 784,26 сум	
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	12 / 12	бетон яхши	5,0	0,60
Девор ва тусиқлар	21 / 21	ғишт яхши	5,0	1,05
Пардевор	7 / 7	темир-бетон плиталари, ёғоч Яхши	5,0	0,35

⁸⁷ Вобкент туманидаги тураб жой биносини баҳолаш-ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Ёпма том	7 / 7	шифер яхши	5,0	0,35
Пол	8 / 0	йўқ	5,0	0,00
Эшик ва деразалар	8 / 4	акфа яхши	5,0	0,20
Пардозлаш ишлари	14 / 0	йўқ	0,0	0,00
Электротехника сантехника ҳолати	17 / 0	йўқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	6 / 0	йўқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 51		0,0	2,55
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		6,8
Ташки ёки иктисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		4 639 364,17 сум
Баҳолаш қиймати			63 209 420,09 сум	
1м ² нархи			385 423,29 сум	
Объект			Дарвозахона, Б бўлими	
Қисқача техник тасниф				
Қаватлар			1	
Қурилган йили			2011 й.	
Майдони	5,4 x 10		54,00 кв.м	
Баландлиги			3,20 м	
Ҳажми			172,80 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати				37,40 сум
Аналог тариқасида: “Соябон” танлаган				
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фарқланишни ҳисобга олиш				1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Капиталлик гуруҳи коэффициенти				1,00
Худудийлик коэффициенти				1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти				1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти				0,90
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати				37,81 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси				343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1.117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269
Тадбиркор даромади коэффициенти				1,11
ҚҚС коэффициенти				1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати				3 547 548,83 сум
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				

Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	7 / 7	бетон яхши	5,0	0,35
Девор ва тусиқлар	8 / 8	ғишт яхши	5,0	0,40
Пардевор	75 / 75	шифер яхши	5,0	3,75
Ёпма том	5 / 0	йўқ	5,0	0,00
Пол	0 / 0	йўқ	5,0	0,00
Эшик ва деразалар	5 / 0	йўқ	5,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 90		0,0	4,50
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		8,7
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		308 707,70 сум
Баҳолаш қиймати		3 238 841,13 сум		
1м² нархи		59 978,54 сум		
Объект		Соябон В бўлими		
Қисқача техник тасниф				
Қаватлар		1		
Қурилган йили		2011 й.		
Майдони	21 x 5,5		115,50 кв.м	
Баландлиги			3,20 м	
Ҳажми			369,60 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м² аналогнинг қиймати				22,90 сум
Аналог тариқасида: “Соябон (ёғоч)” танланган				
Қабул қилинган баландлик коэффициентида фарқланишни ҳисобга олиш				1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Капиталлик гуруҳи коэффициенти				1,16
Худудийлик коэффициенти				1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти				1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Конструктив қурилмаларнинг номуносивлиги коэффициенти				1,00
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м² қиймати				29,11 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси				343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1.117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269

Тадбиркор даромади коэффиценти				1,11	
ҚҚС коэффиценти				1,00	
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати			5 840 834,24 сум		
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш					
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %	
Устун	56 / 56	Метали устун яхши	5,0	2,80	
Ёпма том	40 / 40	Шифер яхши	5,0	2,00	
Пол	4 / 4	бетон яхши	5,0	0,20	
Жисмоний эскириш	100 / 90		0,0	5,00	
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		9,2	
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		536 188,58 сум	
Баҳолаш қиймати			5 304 645,66 сум		
1м² нархи			45 927,67 сум		
Объект			Хаммом Г бўлими		
Қисақача техник тавсиф					
Қаватлар			1		
Қурилган йили			2011 й.		
Майдони		3,6 х 4,75		17,10 кв.м	
Баландлиги				2,20 м	
Ҳажми				37,62 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш					
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м² аналогнинг қиймати				89,20 сум	
Аналог тарикасида: “Бани (упрощенные)” танланган					
Қабул қилинган баландлик коэффицентида фарқланишни ҳисобга олиш				1,00	
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффиценти				1,00	
Капиталлик гуруҳи коэффиценти				0,93	
Худудийлик коэффиценти				1,01	
Зилзилабардошлик коэффиценти				1,10	
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффиценти				1,00	
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффиценти				1,00	
Конструктив қурилмаларнинг номуаносиблиги коэффиценти				0,50	
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м² қиймати				48,26 сум	
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси				343,60	
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,186	
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,210	
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,227	
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,340	
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,117	
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,166	
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,010	
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,208	
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1,215	
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти				1.117	

Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269
Тадбиркор даромади коэффиценти				1,11
ҚҚС коэффиценти				1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати				3 154 225,76 сум
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуғи %
Пойдевор	11 / 11	бетон яхши	5,0	0,55
Девор ва тусиклар	39 / 39	шлакаблок яхши	10,0	3,90
Пардевор	10 / 0	йўқ	0,0	0,00
Ёпма том	7 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пол	4 / 0	йўқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	11 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	13 / 0	йўқ	0,0	0,00
Электротехника сантехника ҳолати	3 / 0	йўқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	2 / 0	йўқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 50		0,0	4,45
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		8,7
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		272 973,01 0сум
Баҳолаш қиймати		2 881 252,75 сум		
1м² нархи		168 494,31 сум		
Объект		Тандирхона Д бўлими		
Қисқача техник тавсиф				
Қаватлар		1		
Қурилган йили		2011 й.		
Майдони	4,6 х 4,75		21,85 кв.м	
Баландлиги			2,40 м	
Ҳажми			52,44 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами бўйича 1 м² аналогнинг қиймати ГККИНП-18-013-04				40,10 сум
Аналог тариқасида: “Чойхона, кафе” танланган				
Қабул қилинган баландлик коэффицентида фаркланишни ҳисобга олиш				1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффиценти				1,04
Капиталлик гуруҳи коэффиценти				1,16
Худудийлик коэффиценти				1,01
Зилзилабардошлик коэффиценти				1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффиценти				1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффиценти				1,00
Констуктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффиценти				0,33
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м² қиймати				25,70 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси				343,60

01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,186	
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,210	
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,227	
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,340	
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,117	
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,166	
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,010	
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,208	
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1,215	
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициентлари			1.117	
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси			1565,269	
Тадбиркор даромади коэффициентлари			1,11	
ҚҚС коэффициентлари			1,00	
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати		2 341 946,39 сум		
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуғи %
Пойдевор	8 / 8	бетон яхши	5,0	0,40
Девор ва тўсиқлар	25 / 25	шлакаблок яхши	10,0	2,50
Пардевор	9 / 0	йўқ	0,0	0,00
Ёпма том	8 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пол	7 / 0	йўқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	13 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	16 / 0	йўқ	0,0	0,00
Электротехника сантехника ҳолати	12 / 0	йўқ	0,0	0,00
Қўшимча	2 / 0	йўқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 33		0,0	2,90
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		7,2
Ташки ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		167 973,76 сум
Баҳолаш қиймати		2 173 972,63 сум		
1м² нархи		99 495,31 сум		
Объект		Овулхона Е бўлими		
Қисқача техник тавсиф				
Қаватлар		1		
Қурилган йили		2011 й.		
Майдони	10,1 x 4,75		47,98 кв.м	
Баландлиги			2,40 м	
Ҳажми			115,14 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Тураж жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами бўйича 1 м² аналогнинг қиймати ГККИНП-18-013-04				29,70 сум
Аналог тариқасида: “Овулхона” танланган				

Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш				1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти				1,08
Капиталлик гуруҳи коэффициенти				0,93
Худудийлик коэффициенти				1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти				1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти				1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти				0,26
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати				11,43 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси				343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти				1.117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269
Тадбиркор даромади коэффициенти				1,11
ҚҚС коэффициенти				1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати			2 287 469,27 сум	
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	10,6 / 10,6	бетон яхши	5,0	0,53
Девор ва тўсиқлар	15,8 / 15,8	шлакаблок яхши	10,0	1,58
Пардевор	15,9 / 0	йўқ	0,0	0,00
Ёпма том	4,1 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пол	11,8 / 0	йўқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	9,5 / 0	йўқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	2,4 / 0	йўқ	0,0	0,00
Электротехника сантехника ҳолати	16,3 / 0	йўқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	13,6 / 0	йўқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 26,4		0,0	2,11
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		6,4
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		146 790,56 сум
Баҳолаш қиймати			2 140 678,71 сум	
1м ² нархи			44 620,71 сум	