

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

ФАРҒОНА ПОЛИТЕХНИКА ИНСТИТУТИ

**“БИНО ВА ИНШООТЛАР ҚУРИЛИШИ, ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ ВА КАДАСТР” КАФЕДРАСИ**

“Кўчмас мулк кадастри” фанидан

РЕФЕРАТ

Бажарди:

15-10 Арх гуруҳ талабаси

Хайдаров Обиджон

Қабул қилди:

Тўраева М

Фарғона 2014 й.

Баҳолаш фаолиятининг қонунчилик асоси.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” ги қонуни, Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолашнинг Миллий стандарти, бошқа меъёрий ҳужжатлар кўчмас мулкларни баҳолашнинг қонунчилик асосини ташкил этади.

Баҳолаш фаолиятида юз берадиган муносаботларни тартибга солиш мақсадида 1999 йил 19 августда Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” ги қонуни қабул қилинган. Ушбу қонунга 2006 йил тегишли ўзгаришлар киритилган. Қонун 22 моддани ўз ичига олади.

Қонунда баҳолаш қоилятига тушунча берилган. Баҳолаш фаолияти деганда, баҳолаш объектини қийматини аниқлаш бўйича баҳоловчи, яъни юридик ёки жисмоний шахснинг фаолияти тушунилади. Бунда қайд қилинадики, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензия берган баҳоловчини баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик талабларига риоя қилишини назоратини амалга ошириш зарур.

Қонуннинг 5- моддасига биноан баҳолаш объектларига қуйидагилар қирадилар:

- алоҳида моддий объектлар;
- шахс мулкни ташкил этувчи нарсалар тўплами, шу жумладан маълум турдаги мулк;
- Мулкчилик ҳуқуқи ва ва мулкка бошқа ҳуқуқлар ёки мулк тартибидан алоҳида нарсалар;
- Талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар;
- ишлар, хизматлар, ахборотлар;
- интеллектуал мулкчилик объектлари ва қонунчилик асосида фуқоролик ахборотида бўлиш имкониятига эга бўлган фуқоролик ҳуқуқларининг бошқа объектлари.

Баҳолашнинг мақсадли моҳиятига қараб объектнинг бозор ва меъёрий қиймати белгиланади. Агарда кўчмас мулк объектни баҳолаш шартномасида қиймат баҳолашнинг тури кўрсатилмаган бўлса, бундай ҳолда унинг бозор қиймати аниқланади. Объектни баҳолашда амалга оширишда талаблар “баҳолаш стандартлари” да шакиллантирилади. У ўз ичига қуйидагиларни олади.

- баҳолаш тамойиллари;
- бошланғич тартиби ва услублари;
- баҳолаш натижаларини рамиёлаштиришга талаблар.

Баҳолаш стандартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан ўрнатиладиган тартибда ишлаб чиқаради ва тасдиқлайди.

Мулкий мунособотларнинг муъётлари ўз объектларини баҳолашни ўтказиш ҳуқуқига эгадирлар. Объектларни баҳолашни мажбурий равишда ўтказиш ҳолатлари қонунда аниқланган ва санаб ўтилади. Мулкий мунособотлар субъекти ва баҳоловчи ўртасидаги шартнома объектини баҳолаш учун асос бўлиб ҳисобланади.

Баҳолаш фаолиятини юритиш учун баҳоловчи лицензияга эга эканлиги тўғрисидаги маълумотлар албатта шартномага киритилиши зарур. Баҳолаш учун тўланадиган пуллик мукофотининг миқдори шартномада аниқланади ҳамда объект қийматининг миқдorigа эмас.

Баҳоловчи мустақил шахс ҳисобланади, унинг фаолиятига буюртмачининг ёки бошқа бир манфаатдор шахсларнинг аралашувига йўл қўйилмайди.

Агарда баҳоловчи шахс мулкнинг эгаси бўлса, тасисчиси бўлса, юридик шахснинг раҳбари бўлса ёки баҳолаш объектида мулкий манфаатга эга бўлган жисмоний шахс бўлса, ёхуд шундай манфаатларга эга бўлган шахслар билан яқин қариндошлиги бўлса, бундай ҳолларда баҳолашга йўл қўйилмайди.

Баҳолаш мақсадларида корхона деб мулк комплекси киради, қайси тижоратчилик фаолиятини амалга ошириш ниятида умумий қоида асосида ташкилот амалга оширилади.

Корхона (бизнес) таркибига ҳамма турдаги мулклар, унинг фаолияти учун зарур бўлган ҳаракатдаги ва беҳаракат мулклар ва материал бўлмаган активлар (қоғозлар) мулкчилик ҳуқуқлари, талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар ва капитал киради. Ҳаракатдаги ва беҳаракат нарсалар ҳамда нарсаларга эгалик ҳуқуқи ваталаб қилиш ҳуқуқлари ташкилотнинг активи ҳисобланади ва идора ҳисоботида (бухгалтерия) келтирилади, агарда ўтган даврдаги ходисалар натижасида ташкилот ихтиёрида фаолият юрғизиб иқтисодий яхшигина даромад келтириши идора учун катта манфаат келтиради. Баҳолашда ер тушунчасининг иқтисодий, географик ва юридик конценциясини тушуниш зарур бўлади. Баҳолаш назариясида ернинг иқтисодий тушунчаси-буни ободончилик манбаи деб ҳисоблаш керак, унинг қиймати асосийдир, бу шакл шубҳасиздир. Ердан потенциал фойдаланиш шартлари бу географик, қонунчилик, соционал ва иқтисодий мулоқотдир, булар даврасида баҳолаш тажрибаси тўпланади.

Ер иқтисодий конценция нуқтаи назаридан аввало жисмоний субстанцияни ташкил қилади унга мулкчилик ҳуқуқи берилади, қайсики у қонуний асосида жамият манфаатларини ҳимоя қилишни назарда тутилган ҳолда маълум чегараланган бўлади. Ер асосий ободончилик манбалари ҳисобланади, бу пул миқдори билан баҳоланади, ёки айри бошлаш ҳисобида бўлади. Ернинг географик конценциясида унинг жисмоний элементларини аниқлаб фокусилаш керак, уни тақсимлашда ердан фойдаланишдаги одамлар қанолати назарда бўлиши керак, физик характеристиканинг турли бўлиши назарда тутилиб ҳар хил кўрилатган регионда ҳар хил бўлиши назарда тутилади, бунинг аҳамияти каттадир. Беҳаракат мулкнинг юридик конценциясининг моҳияти ер ёки тупроқни қамраб олибгина қолмай, ер билан боғлиқ табиатнинг қандай бўлишидан қатъий назар, масалан дарахтлар, ўсимликлар ёки жамиятнинг таъсири, масалан иморатлар бошқа қурилмалардир. Беҳаракат мулк ер устини қамраб олиб қўймасдан, ердаги ҳамма жойлашаган нарсаларни ўз ичига олади. Ер участкасини баҳолаш фойдаланилмаётган ерлар ёки ободонлашаган иморатлар билан ер участкалари кўрилганда булар иқтисодий тушунча қаторига киради.

Ер участкалари ишлатилмай захирада бўлса ёки ободонлашган бўлса беҳаракат мулк дейилади. Ернинг қиймати ундан келатган даромад билан аниқланади ва беҳаракат мулкнинг одамларга келтираётган манфаатлари ва заруриятларининг қониктирилиши билан баҳоланади.

Турли беҳаракат мулкнинг қиймати унинг сифати, ягоналиги, мустақамлиги, жойлашган ўрнининг доимийлиги, нисбий унга бўлган тақлифларнинг чегараланганлиги ер участкасининг ўзига хос фойдалиги назарда тутилган ҳолда аниқланади.

Ҳаракатдаги мулк материал ва материал бўлмаган беҳаракат мулк бўлмаганларни ўз ичига олади. Бу иншоотлар беҳаракат мулк билан доимий боғлиқ эмас, улар ўзларининг хусусиятларига қараб ўз жойларини ўзгартириши ва алмаштириши мумкин.

Иншоотларни баҳолаш иқтисодий принципларнинг умумий ишлаганларидан ҳулосавий натижалардан фойдаланиб ҳар хил ҳолатлар таъсирини инобатга олган ҳолда иншоот нарҳини белгилашдир.

Мулкнинг баҳоланишида қуйидаги иқтисодий принциплар қўлланилади:

- энг яхши ва энг юқори даражада ишлатиш принципи;
- манфааилик принципини;
- ўрнини алмаштириш принципи;

- талаб ва таклифларни муносиблик принципи;
- Рақобатчилик принципи;
- ўзгариш принципи;
- жамғариш, тўлаш принципи;
- мувозанат принципи;
- олдиндан кўра билиш принципи;
- даромаднинг кўпайиши ва камайиш принципи;
- Маҳсулотни ортиқча ишлаб чиқариш принципи;
- мўлжалга тўғри келиш принципи;
- нисбий боғлиқлик принципи;
- иншоотлар, мулклар, уларга мулкдорлик ҳуқуқини тақсимлаш принципи; (мулкга бўлган ҳуқуқни одилona тақсимлаш)

Иншоотнинг, мулкнинг нархларига белгилашда унга таъсир кўрсатувчи ҳар хил фарқларнинг аниқловчи ролини назарда тутиб, мулкнинг баҳоларини классификациялаш қуйдаги принциплар асосида бозор билан алоқадир, баҳолаш принципи мулкдор иштрокида мулкдан фойдаланиш принципларини назарда тутиши зарур.

Бозор иштрокчиларининг алоқадорлик принциплари. Талаб ва таклифлар. Мулкнинг бозордаги нархнинг келиб чиқиши бозорда талаб ва таклифларнинг ўзаро муносабатлари, сотувчи ва олувчининг ўзаро алоқалари натижасида келиб чиқади. Одатда талаб таварлар ва хизмат кўрсатиш миқдори сотиб олувчиларни харид қилиш қобилиятлари, муайян давирда юзага келган нархлар бўйича аидқилишимкониятигабоғлиқди.товага ва хизмат кўрсатиш миқдори сотиб олувчининг харид қилиш қобилиятлари, муайян давирда юзага келган нархлар бўйича харид қилиш имкониятларига боғлиқдир.Товарга ва хизмат кўрсатишга камол топган талабнинг келиб чиқиши истъеъмол қилувчининг тавар танлашлари ва сотиб олиш имкониятларида мавжуд бўлиши зарур. Шундай қилиб тавар ва хизмат кўрсатилишига талабнинг ҳосил бўлиши ушбу таварга ёки хизматга талаб уларнинг фойдалиги ва уларнинг миқдорий камлиги ва уларга бўлган талаб харид қилувчиларнинг имкониятлари билан аниқланади. Таклифлар, иншоотлар миқдорига боғлиқ, сотилиши зарур бўлган шу даврда рақобатга бардош бера оладиган аниқ баҳога эга иншоотлар бўлиши керак. Тавар ва хизмат кўрсатиш талаб уларнинг сифати, фойдалигига ва хажмининг чегараланганлиги харидорнинг сотиб олиш имконияти аниқланади.

Талаб ва таклифларнинг бир-бирига нисбатан боғлиқлиги аниқ нисбатан боғлиқлиги аниқ харидорларнинг сотиб олиш имкониятлари

товар миқдorigа ўз таъсирини кўрсатувчи омилдир. Талаб- таклифлар нарх-навони аниқловчи омилдир бу-талаб ва таклифлар нисбати ва бозор баҳосини аниқлайди.