

Р Е Ж А

КИРИШ

**I БОБ. Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас
мулк бозорининг иқтисодий мазмуни ва моҳияти**

1.1 Кўчмас мулк бозорининг иқтисодиётдаги тутган ўрни

1.2 Кўчмас мулк бозорининг назарий ҳуқуқий асослари

**II БОБ. Кўчмас мулкни баҳолашда харажат ёндашуви
қўлланилиш механизми**

2.1 Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажат ёндашуви усуллари

2.2 Кўчмас мулк бозорида мулкни баҳолаш харажат
ёндашуви жараёни таҳлили

ХУЛОСА

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

КИРИШ

Мамлакатимиз иқтисодиётини барқарорлигини таъминлаш ва ушбу мақсадни амалга оширишда мамлакатимиз томонидан қилинаётган саъй-ҳаракатлар ижобий ҳолатни бермоқда. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси президенти И.А. Каримовнинг нутқида, “Уй-жой қурилиши соҳаси ўткир ижтимоий муаммоларни ҳал этиш учун улкан аҳамиятга эга экани, қурилиш билан боғлиқ кўплаб тармоқлар ва бутун мамлакат иқтисодиётининг мутаносиб ривожланиши ҳамда барқарор ўсиш суръатларини таъминлайдиган энг муҳим омил эканини ҳисобга оладиган бўлсак, бугунги конференция учун танланган қишлоқда уй-жой қурилишининг роли ҳақидаги мавзунинг долзарблиги тўғрисида” гапириб ўтилган¹.

Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчар ва кўчмас мулкни билан боғлиқ муаммоларни, камчиликларни келиб чиқиш сабабларини очиб бериш, уни бартараф этишнинг самарали ечимини топиш ва шу йўл орқали иқтисодиётимизнинг муҳим қисми бўлган кўчмас мулк соҳасини барқарорлигини, истиқболини таъминлаш, энг муҳим устувор йўналишларини белгилаб олиш ва келажакда уни татбиқ этиш орқали ундаги фаолиятини такомиллаштириш долзарб масалалардан ҳисобланади.

Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида мамлакатимизнинг кўчмас мулк бозори фаолиятини таҳлил қилиш натижасида уни фаолият механизмининг тадқиқ қилиш ва ривожлантириш йўллари белгилашдан иборат

Кўчмас мулк бозорининг фаолият механизми, кўчмас мулкни баҳолаш усуллари ва операциялари ҳисобланади.

Ҳаммамизга маълумки, мамлакатимиз раҳбари И.А.Каримовнинг “Замонавий уй-жой қурилиши – қишлоқ жойларини комплекс ривожлантириш ва қиёфасини ўзгартириш ҳамда аҳоли ҳаётининг сифатини яхшилаш омили” мавзусидаги халқаро конференциянинг очилиш маросимидаги нутқида, “Эксперт марказларининг маълумотларига кўра, иқтисодий ривожланган давлатларда инвестициялар таркибида умумий сармоялар ҳажмининг 20 фоизидан 40 фоизигача бўлган улуши айнан уй-жой қурилиши соҳасига тўғри келаётгани албатта бежиз эмас.

Бугунги кунда уй-жой қурилиши ва иқтисодиётнинг мазкур соҳа билан боғлиқ тармоқларини ривожлантириш молия тизимини шакллантириш ва барқарор

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг “Замонавий уй-жой қурилиши – қишлоқ жойларини комплекс ривожлантириш ва қиёфасини ўзгартириш ҳамда аҳоли ҳаётининг сифатини яхшилаш омили” мавзусидаги халқаро конференциянинг очилиш маросимидаги нутқи

ривожлантиришнинг энг муҳим бўғинларидан бири ҳамда банклар активлари ва ишончли ресурс базасининг мустаҳкам манбаи бўлиб қолмоқда.

Бу ҳолат жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози ҳамон давом этаётган ҳозирги шароитда алоҳида аҳамият касб этмоқда.

Уй-жой қурилиши соҳаси ўткир ижтимоий муаммоларни ҳал этиш учун улкан аҳамиятга эга экани, қурилиш билан боғлиқ кўплаб тармоқлар ва бутун мамлакат иқтисодиётининг мутаносиб ривожланиши ҳамда барқарор ўсиш суръатларини таъминлайдиган энг муҳим омил” деб айтилган², ва 2013 йилга белгиланган вазифалар қаторида “....2013-йилда фақат Жамғарма маблағлари ҳисобидан қиймати 780 миллион долларлик 34 тадан ортиқ муҳим лойиҳа, биринчи навбатда, хорижий шериклар билан ҳамкорликда барпо етилаётган объектларни молиялаштириш режалаштирилмоқда.

2013 йилда асосий мақсадимиз – қурилиши бошланган ва мамлакатимизнинг саноат ишлаб чиқариш таркибини тубдан ўзгартиришга хизмат қиладиган объектларни барпо этиш суръатларининг пасайишига йўл қўймаслик принципиал аҳамиятга эга. Жорий йилда 115 та муҳим объектни ишга тушириш кўзда тутилмода....”³

Буларнинг барчаси Ўзбекистон ўзи танлаган замонавий демократик ва иқтисодиёти ривожланган давлатлар қаторига кириш, аҳоли учун муносиб турмуш шароити яратиб бериш ва жаҳон ҳамжамиятида муносиб ўрин эгаллаш йўлидан қатъий ишонч билан бораётганининг яна бир тасдиғидир.

² Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг “Замонавий уй-жой қурилиши – қишлоқ жойларини комплекс ривожлантириш ва қиёфасини ўзгартириш ҳамда аҳоли ҳаётининг сифатини яхшилаш омили” мавзусидаги халқаро конференциянинг очилиш маросимидаги нутқи

³ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг 2012 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ҳамда 2013 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. http://press-service.uz/uz/news/show/dokladi/doklad_prezidenta_respubliki_uzbekist_1/

I Боб. Иқтисодийни модернизациялаш шароитида кўчмас мулк бозорининг иқтисодий мазмуни ва жаҳон тажрибаси

1.1. Кўчмас мулк бозорининг иқтисодийдаги тутган ўрни

Кўчмас мулк – бу кенгликда белгиланган ўрнашган жойига эга бўлган жисмоний объектлар ва улар билан ҳам ер ости, ҳам ер усти бўйича чамбарчас боғлиқ бўлган ёки хизмат кўрсатувчи предмет хисобланган барча нарсалар, шунингдек, объектларга эгалик қилиш билан боғлиқ ҳуқуқлар, манфаатлар ва фойдалардир. Жисмоний объектлар деганда, бири бири билан чамбарчас боғлиқ бўлган ер участкалари ва улар да жойлашган қурилишлар тушунилади. Кўчмас мулк фуқаролик ҳуқуқларининг объекти ҳисобланади ва у жойлашган ер участкалари билан чамбарчас боғлиқ. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига мувофиқ кўчмас мулкка «ер участкалари ва ер ости, кўп йиллик экинлар, шунингдек, бино ва иншоотлар»⁴ қиради. Қонун кўра кўчмас мулкка бошқа мол-мулк ҳам киритилиши мумкин.

Кўчмас мулк (ер участкаларидан ташқари) барпо этилади, фойдаланилади ва эскиради. Кўчмас мулк: барпо этилиш ёки қурилиш босқичида бўлган (қурилиши тугалланмаган); белгиланишига кўра фойдаланиладиган; самаралироқ йуналишда фойдаланиладиган; уларнинг эскириши туфайли улардан фойдаланишнинг иложи бўлмайдиган объектлар қўринишида намоён этилиши мумкин.

«Кўчмас мулк бозори» деганда, «товар алмашуви соҳаси тушунилади, «... унда олди-сотди жараёни билан боғлиқ муносабатлар юзага келади ва амалга оширилади». Ушбу бозор «маълум бир механизмлар туплами бўлиб, улар ёрдамида мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ манфаатлар бир шахсдан бошқа шахсга ўтади, нархлар белгиланади ва ердан фойдаланишнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида кенглик тақсимланади».

⁴ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Тошкент.: Адолат, 1996.

Бирламчи бозор – бу кўчмас мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тушадиган иқтисодий вазият. Хўжалик юриштишнинг маъмурий-бўйруқбозлик тизимидан бозор иқтисодиётига ўтиш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш шароитида кўчмас мулк бозорида асосий сотувчи бўлиб, ўз бошқарув органлари орқали давлат иштирок этади.

Кўчмас мулк бозори инфратузилмасининг асосий функциялари ва унинг фаолиятининг турлари шартли равишда уч гуруҳга бўлинади: биринчи гуруҳ – кўчмас мулк бозорини ўрганиш; иккинчи гуруҳ – кўчмас мулк билан операцияларни тайёрлаш; учинчи гуруҳ - кўчмас мулк билан операцияларни ўтказиш.

Инфратузилманинг биринчи гуруҳ функцияларини бажаришдаги фаолияти маркетинг тадқиқотлари, юридик маслахатлар ва ахборот хизматларини ўз ичига олади.

Иккиламчи бозор – кўчмас мулкнинг илгари истеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга – жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

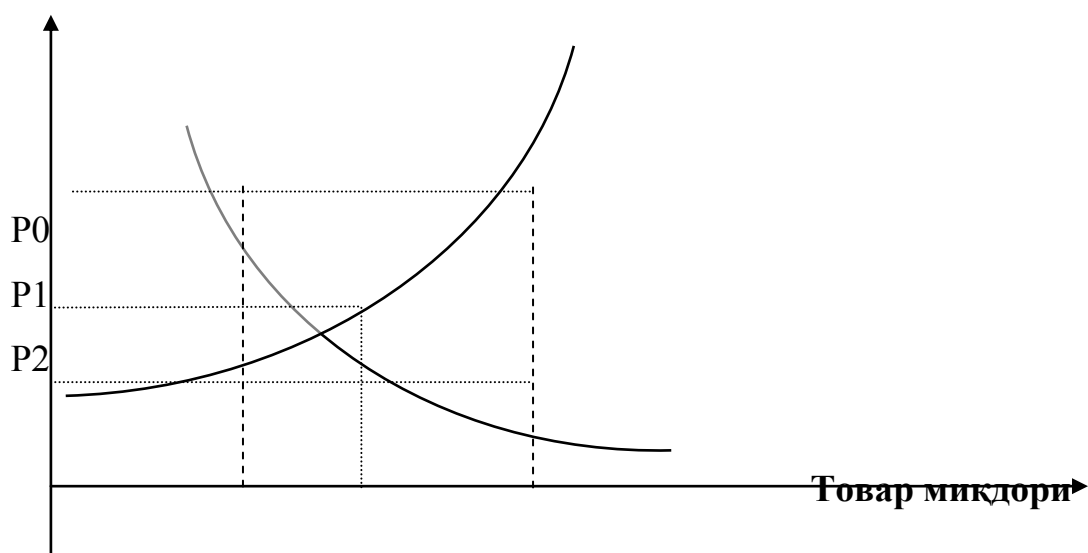
Турли товарларга бўлган талаб ва таклиф хоҳ у кўчмас мулк бўлсин ёки бошқа товар бўлсин, айнан бозорда вужудга келади. Таклиф ишлаб чиқарувчиларнинг имкониятларига қараб, талаб эса шу товар ёки маҳсулотга бўлган эҳтиёжга, ҳаридорнинг уни сотиб олиш имкониятига қараб белгиланади: товарга бўлган эҳтиёж қанчалик кучли бўлмасин, уни пулсиз сотиб олиш мумкин эмас. Агар пул бўлмаса, талаб ҳам бўлмайди, талаб ва таклифнинг нисбатидан эса нарх вужудга келади. Аммо талаб ва таклиф ҳам биринчи навбатда нарх-навога боғлиқдир. Бозор қандайдир тарзда ера элементлар ўртасида мувозанат ўрнатади, нархни, талаб ва таклифни бошқаради (1-расм).

Талаб ва таклиф ўзаро кучли боғлиқ бўлиб, бир-бирини келтириб чиқаради. Улар қиймат қонуни орқали ўзаро таъсирлашади ва ишлаб чиқарувчиларга хатти-ҳаракатларни ва ресурсларни қайсикка йўналтиришни

кўрсатиб беради. Қаерда талаб таклифдан юқори бўлса, нарх ҳам кийматдан юқори бўлади. Ресурслар ҳам шу томонга йўналтирилади, энг юқори фойда ҳам шу ерда бўлади. Бошқача қилиб айтганда, киймат қонуни асосида жуда самарали товар-бозор механизми вужудга келиб, фаолият кўрсатади. Бу механизм ишлаб чиқаришни, товар мўл-кўллигини, иш вақтининг тежамлилигини ва меҳнат унумдорлигинининг юқори бўлишини тартибга солади.

Бозордаги ҳамкорлар бир-бирларини эркин танлайдилар, талаб ва таклиф ҳам шу ерда шаклланади, улар ўртасидаги нисбат эса нархни белгилайди. Аммо бозорда фақат ишлаб чиқарувчилар ва истеъмолчилар эмас, балки ишлаб чиқарувчиларнинг (корхоналар, фирмалар, компаниялар) ўзаро манфаатлари ҳам тўқнаш келади. Бу алоқа, одатда рақобат кўринишида ифодаланади ва унинг натижасида кўпинча баъзи ишлаб чиқарувчилар банкрот бўлса, бошқалари ривожланиб кетади.

Баҳо



1-расм. Талаб ва таклиф эгри чизиги
(нархнинг бозордаги товарнинг миқдорига боғлиқлиги)⁵

⁵ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

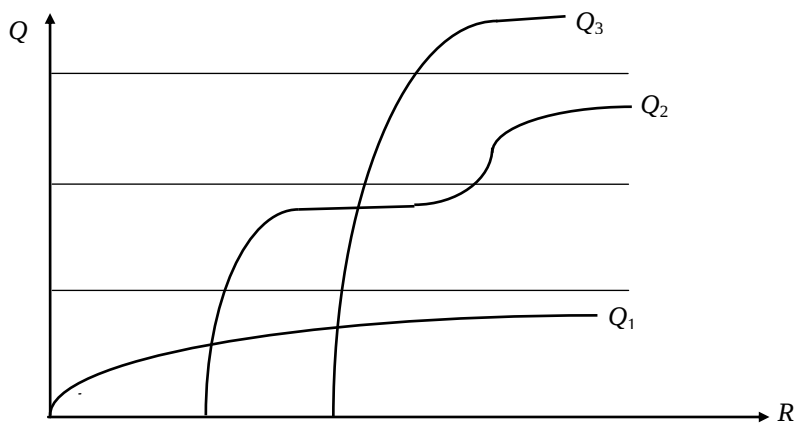
Жаҳон тажрибасидан маълумки, бозор иқтисодиёти ишлаб чиқарувчи ва истеъмолчига эркинлик берибгина қолмай, балки мулкчиликни мустаҳкамлайди, фаровонлик ва тараққиёт учун замин яратади, аммо у ёки бу даражада муқаррар равишда мулкӣ табақаланишга олиб келади, буни эса кўпчилик адолатсизлик деб тушунади. Бундай карашларнинг илдизи XIX асрларга бориб тақалади.

1.2. Кўчмас мулк бозорининг назарий ҳуқуқий асослари

Иқтисодиётнинг таркибий қисми бўлган кўчмас мулк бозорини замон талаби асосида ривожлантириш муҳим масалалардан бир ҳисобланади. Таъкидлаш жоизки, мамлакатимизда "Риэлторлик фаолияти тўғрисидаги қонун қабул килинган, кўчмас мулк бозори фаолиятининг ҳуқуқий асослари янада мустаҳкамланди. Ҳозирда мазкур ҳужжат тизим фаолияти ва ривожланишида асосий омил бўлиб хизмат қилмоқда. Зеро, хусусий сектор ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатишнинг ҳуқуқий жиҳатлари қонун йўли билан кафолатланди. Айни чоғда, кўчмас мулк бозорида аҳолига сифатли хизмат кўрсатиш, сотувчи ва харидорларнинг тенг ҳуқуқлилигини таъминлаш борасида барча шарт-шароитлар яратилди. Мамлакатимизда фаолият юритаётган риэлторлик ташкилотлари қонун асосида яратиб берилаётган шароитларга жавобан, зиммаларига юклатилган вазифаларга нисбатан масъулият билан ёндашмоқдалар. Ҳозирда республикаимиз аҳолисига ва тадбиркорлик субъектларига кўрсатиладиган кўчмас мулклар ва уларга эгалик килиш ҳуқуқини расмийлаштириш хизматларининг узлуксизлигини таъминлаш мақсадида 2011 йил 23 июндан эътиборан "Ko chmas mulk

savdo xizmati" masъулияти чекланган жамияти ва унинг худудий филиаллари ўз фаолиятини юритиб келмоқда.

Немис олими Эрнст Энгел (1821-1896) биринчи бўлиб даромад ўзгаришининг истеъмол таркибига таъсирини тадқиқ қилган. Товарлар таркибининг даромадга нисбатан ўзгаришини ифодаловчи чизиқлар, *Энгел эгри чизиқлари* дейилади (2-расм).

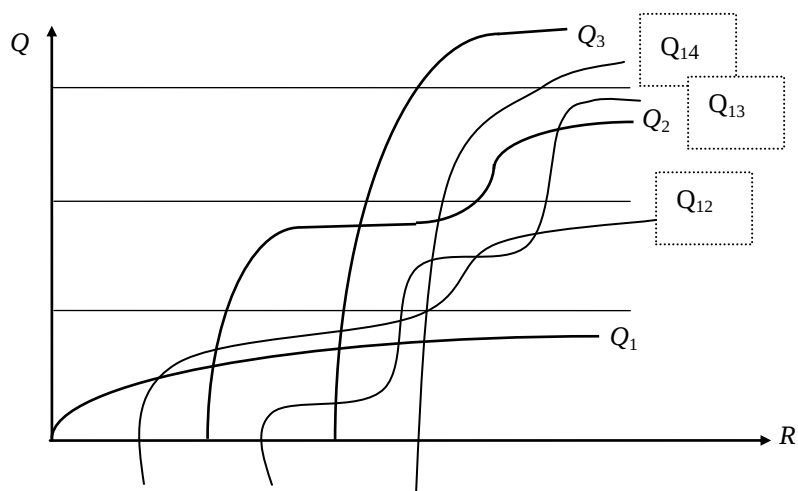


2-расм. Энгел эгри чизиқлари⁶

Горизонтал ўқ бўйича истеъмолчи даромади R , ордината ўқи бўйича – сотиб олинadиган товарлар миқдори Q белгиланган.

Истеъмолчи эҳтиёжи биринчи навбатда озиқ-овқат маҳсулотлари билан тўйинади (Q_1 - озиқ-овқат маҳсулотлари), кейин стандарт сифатли саноат маҳсулотлари (Q_2) билан ва ниҳоят, олий сифатли товарлар ва хизматлар (Q_3) билан. Аҳолини даромади юқори бўлган худуд ёки мамлакатларда булардан ташқари, харид олий сифатли товарлар ва хизматларга ўтганда ҳам, стандарт сифатли саноат маҳсулотларига талабнинг билан сакраш қонунияти кузатилган.

⁶ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.



3-расм. Республика кўчмас мулк бозорига мос Энгел эгри чизиқлари⁷

Ўзбекистон КМБда истеъмолчи эҳтиёжи биринчи навбатда озиқ-овқат маҳсулотлари билан тўйинади Q_1 , кейин стандарт саноат маҳсулотларга тўйинади (Q_{12}), тадбирларга зарур товарларга тўйинади (Q_{13}) ва ниҳоят кўчмас мулк тўйинади (Q_{14}). Республика КМБда истеъмолчилар хорид қонуният Q эга хос ва мураккабдир. Бунга сабаб аҳолининг демографик муаммоси ҳисобланади. Оилалар кўп фарзандли ва ёш оилалар жуда кўплиги олий сифатли сифатли маҳсулотларга талабни камайтиради ва кўчмас мулкка талабни кўпайтиради. Ушбу ҳолат республика КМБда алоҳида эга хос қонуният мавжудлигини билдириб турибди.

Бозор талаби ва таклифи. КМБ талаби алоҳида бозордаги истеъмолчиларнинг индивидуал талаблари йиғиндиси билан аниқланади. КМБ талаби чизиғи эса маълум бозордаги истеъмолчиларнинг индивидуал талаблари чизиқларини қўшиш орқали олиниши мумкин.

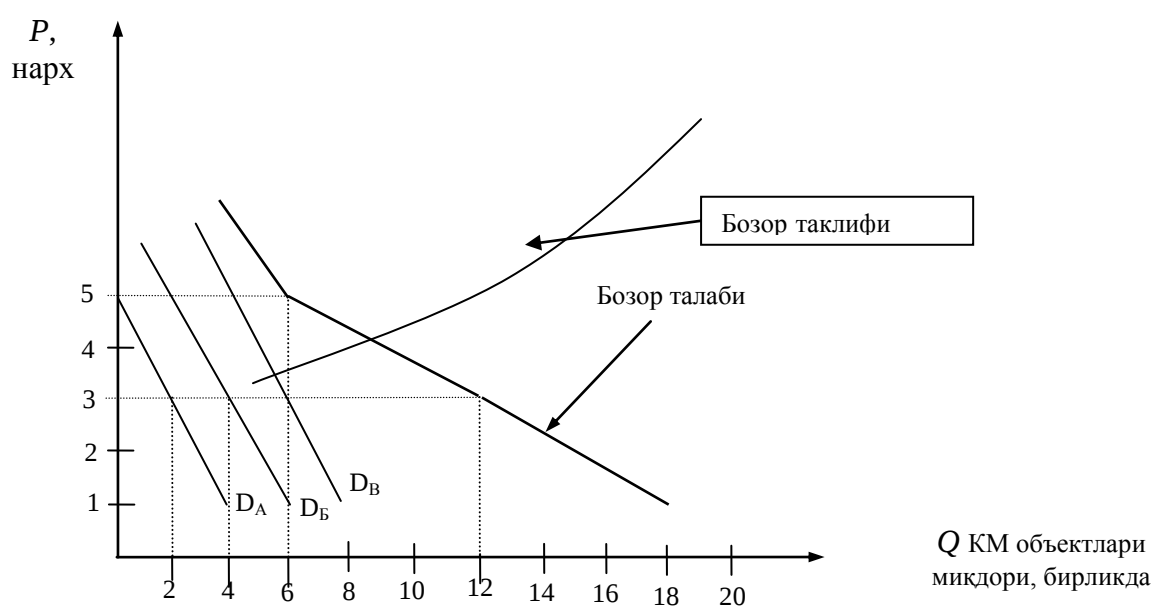
Фараз қилайлик, кўчмас мулк бозорида (масалани соддалаштириш учун) A , B ва C истеъмолчилар ҳаракат қилади дейлик.

Қуйидаги 4-расмда кўра истеъмолчиларнинг талаб чизиқлари ва бозор талаби-таклифи чизиғи келтирилган. Бозор талаби чизиғи ҳар бир

⁷ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

истеъмолчининг берилган нархлардаги талабларини қўшиш орқали ҳосил қилинган.

Бозор талаби чизиғининг ҳар бир нуқтаси берилган нархда учта истеъмолчи учун қанча КМБ бирлиги кераклигини кўрсатади. Масалан, нарх 3 сўм бўлганда, бозор талаби 12 бирлик бўлиб, у А, Б ва В истеъмолчиларнинг нарх 3 сўм бўлгандаги талаблари йиғиндисига тенг ($2 + 4 + 6 = 12$).



4-расм. КМБ истеъмолчилар талаб чизиқлари ва бозор талаби-таклифи чизиғи⁸

Истеъмолчиларнинг индивидуал талаблари чизиқлари тўғри чизиқлардан иборат бўлгани бозор талаб чизиғи ҳам тўғри чизиқдан иборат бўлиши шарт эмас. Нима учун деганда, юқори нархларда баъзи бир истеъмолчилар товарни сотиб олмаслиги ҳам мумкин ёки улар ҳар хил миқдорда сотиб олиши мумкин.

Яна шуни таъкидлаш лозимки, истеъмолчилар талабларига таъсир қилувчи барча омиллар бозор талабига ҳам таъсир қилади. Масалан,

⁸ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

истеъмолчилар сонининг ошиб бориши бозор талаб чизигини ўнгга, тепага силжитади ёки бўлмаса, истеъмолчилар даромадларини ортиши, уларнинг Кмга бўлган талабини оширади. Бу ўз навбатида бозор талаб чизигини ўнгга-тепага силжишига олиб келади.

Умуман олганда, бозор талабини аниқлашда ҳар хил демографик гуруҳларга қарашли истеъмолчилар талабларини йиғишга, ҳар хил ҳудудларда яшовчи истеъмолчилар талабларини йиғишга тўғри келади. Масалан, хонадонларга бўлган бозор талаби ўрганилганда ёш оилаларни талаби, оилаларни даромадлари ва турли маҳсулотларга талаби тўғрисидаги ахборотларни олишга ва уларни жамлашга тўғри келади. Шу масалани ҳудудлар бўйича аниқлаш ҳам мумкин.

Бозор талаби чизигини бирга индивидуал талаб чизигини ифодалашда товарларнинг нарх бўйича эластиклик коэффициентидан фойдаланиш мумкин. Биз юқорида кўрган эдикки, агар талаб нарх бўйича эластик бўлса, нархнинг пасайиши истеъмолчини товардан кўпроқ сотиб олишга ундайди. Натижада истеъмолчининг товар сотиб олишга сарфи ўсади, нарх ошганда истеъмолчи сарфи камаяди.

Агар талаб эластик бўлмаса, нарх ошганда истеъмолчи сарфи ҳам ошади, нарх пасайганда камаяди. Бордию талаб бирлик эластикликка эга бўлса, нарх ошганда ҳам, ошмаганда ҳам истеъмолчининг товар сотиб олишга сарфи ўзгармайди.

II боб. Кўчмас мулкни баҳолашда харажат ёндашуви қўлланилиш механизми

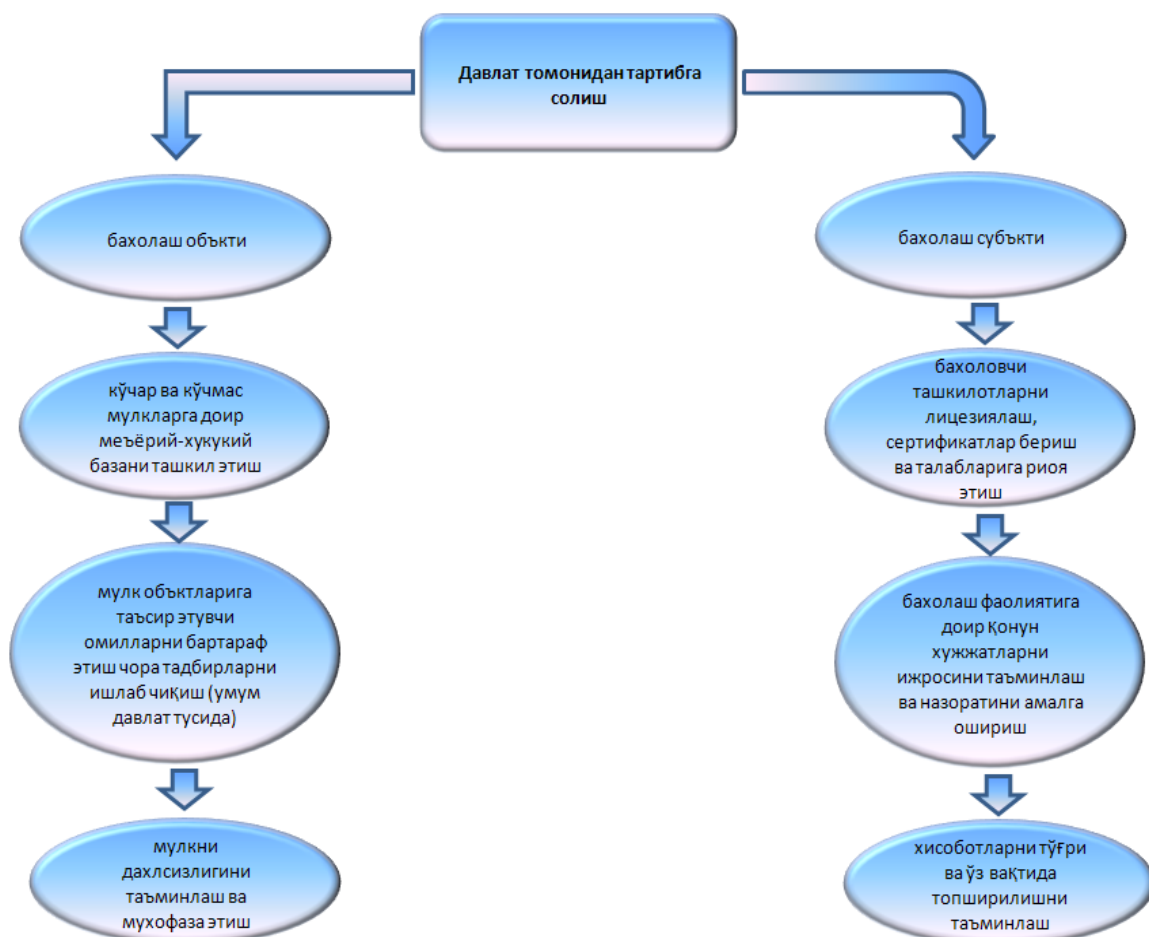
2.1. Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажат ёндашуви усуллари

Мамлакатимизда мулкка бўлган эътибор жуда ҳам катта аҳамият берилмоқда айниқса хусусий мулкка бўлган эътибордир. Агар тарихга назар ташлайдиган бўлсак бизга маълумки Собиқ иттифоқ парчаланмасидан олдин ўзининг маъмурий буйруқбозлик остида мулкни тасарруф этиш, мулкдан фойдаланиш ва мулкка бўлган ҳуқуқ ҳеч қайси шахсда йўқ эди ва аксинча мулк субъекти бўлиб фақат давлатни ўзи бўлиб иштирок этган.

Шу сабабли мулк билан боғлиқ бозор деярли йўқ эди. Мустақилликка эришгач бозор иқтисодиётига ўтилиши натижасида давлат мулклари секин аста хусусийлаштирила бошланди. Бу эса мулкни баҳолаш хизмати илк келиб чиқишини ҳамда мулкни тартибга солувчи қонунлар, меъёрий ҳужжатлар тасдиқлана бошланиши шулар жумласига бозор муносабатларига ўтишнинг асосий шarti кўп укладли иқтисодиётни ва рақобатлашувчи муҳитни шакллантириш учун шарт-шароитини вужудга келтиришдан иборат эди. Бунда асосийси мулкчилик масаласини ҳал қилишдир. Шу сабабли Республикамиз Президенти И.А. Каримов мулкчилик масаласини ҳал қилишни “Бозорни вужудга келтиришга қаратилган бутун тадбирлар тизимининг тамал тоши бўлиб хизмат қилади”⁹ деб алоҳида таъкидлаб кўрсатади.

Ушбу йўлда ҳукумат томонидан ва мутасадди ташкилотлар томонидан ишлаб чиқарилган қонунлар, меъёрлар, қарорлар бошқа **ҳуқуқий** база орқали бутун мулк муносабатларни тартибга солади ва унинг устидан назоратни кучайтиради (5-расм).

⁹ И.А.Каримов "Ўзбекистон - иқтисодий ислохотларнинг чуқурлаштириш йулида"-Т.: "Ўзбекистон" 1995 й



5-расм. Давлат томонидан тартибга солиниши¹⁰

Бозор иқтисодиётини вужудга келтириш вазифаси ўтиш даврида мулкчиликда давлат секторининг салмоғи анча юқори бўлган мамлакатларда бу мулкнинг маълум қисмини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришни тақозо қилади. Шу сабабли илк бор Ўзбекистон республикасининг 1991 йил 19 ноябрда 425-XII сонли “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлайтириш тўғрисида” қонун қабул қилинди ва ушбу қонунга қўшимча равишда уни тўлдирувчи ва уни янада такомиллаштирувчи қарорлар ишлаб чиқилди.

Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар ва давлат мулкни босқичма-босқич давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг чуқурлашувига мувофиқ тарзда ривожланмоқда. Ҳозирги вақтда бу асослар қонун ва қонун ости ҳужжатлари, мулк қийматини баҳолаш

¹⁰ Маълумотлар асосида ишлаб чиқилган

стандартларининг миллий тизими ва бошқарув органларининг бошқа тартибга солувчи ҳужжатлари билан намоён этилган.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасида бозор муносабатларини мамлакатимиз иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этиши мустахкамлаб қўйилди.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва шаклланиши унинг ҳуқуқий-меъёрий асосини яратиш ва такомиллаштириш билан бир вақтда олиб борилмоқда. Яратилган ҳуқуқий асосларда баҳолаш фаолиятининг тартибга солиниши алоҳида ўрин тутди. У «баҳоловчилар хизматларининг сифатини оширишга ва уларнинг баҳоловчиларнинг касбий ҳамжамияти (ўзини-узи тартибга солиш) ёки давлат органлари (давлат томонидан тартибга солиш) томонидан ёхуд биргаликда белгиланадиган маълум бир мезонларга мос келишига йўналтирилган чора-тадбирлар ва тартиблар тизимини» ўзида намоён қилади.

Бундай тартибга солиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

- баҳолашга нисбатан ёндашув ва талабларни аниқлаш, қайсиқим улар, одатда баҳолаш андазаларида ифодаланади;

- баҳоловчининг мустақиллиги билан боғлиқ бўлган унинг ахлоқий-этик хусусиятларига нисбатан талабларни аниқлаш, қайсиқим улар касб этикаси кодексларида ифодаланади;

- баҳоловчи касб маҳорати даражасига ва амалий иш тажрибасига нисбатан талабларни аниқлаш, қайсиқим улар касбий малакага нисбатан қўйиладиган талабларда ифодаланади.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини йўлга қўйиш, уни тубдан жорий қилиш ва такомиллаштириш мақсадида бир қатор меъёрий ҳужжатлар: қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар маҳкамаси қарорлари, Давлат мулкини бошқариш қўмитаси қарорлари қабул қилинди. Жумладан баҳолаш фаолиятининг тубдан жорий қилиш, уни йўлга қўйиш мақсадида 1999 йил 19 августда “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Қонун

қабул қилинди. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори, Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш” тўғрисида Низом, 1998 йил 21 январдаги 18-сонли “Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида” қарори, 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори, 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизминини тасдиқлаш ҳақида” қарори, Давлат мулки, 2009 йил 22 апрелдаги “Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарори, “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари” ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар қабул қилинган.

Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 31 декабрдаги 343-сонли қарорига асосан давлат ташкилотлари ва давлат унитар корхоналари балансида бўлган асосий воситаларни, яъни кўчар мулкларни сотиш тартиби белгилаб берилди. Бу эса кўчар мулкларни баҳолашга бўлган талабини оширди.

Мулк қийматини баҳолашни ташкил этишда Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алоҳида ўрин тутди, унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекти қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси қонун йўли билан тартибга солиш

механизмлари изохланган¹¹. Қонунда «баҳолаш объектининг бозор қиймати» (7-модда) ва «баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати» (8-модда) тушунчалари муҳим ҳисобланади.

Қонунда баҳолаш стандартлари аниқ ифодаланган бўлиб (9-модда), улар қуйидагиларни белгилайди:

- баҳолаш тушунчалари ва тамойилларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига қўйиладиган талабларни;
- бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;
- баҳолашни ўтказиш тартибини;
- баҳолаш усулларини қўллаиш хусусиятларини;
- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;
- бошқа талабларни.

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қаршли объектлари бирор бир битим тузишга жалб этилган тақдирда ва шу жум ладан:

- баҳолаш объектларини 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 мажмуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;
- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг ўз фойдасига улуш тариқасида бсрилаётганда мажбурийлиги белгилаб қўйилган

¹¹ Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 й. 15-сон, 178-модда.

Бундан ташқари қонунга биноан баҳолашни ўтказиш, баҳолаш объектининг қиймати тўғрисида имзо чеккан тақдирда ҳам шу жумладан;

- мулк национализация қилинаётганда;
- ипотека кредити берилганда;
- тарафлардан бирининг талабига биноан мулк бўлинаётганда;
- мулк мулкдорлардан давлат эҳтиёжлари учун сотиб олинаётганда ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқача тарзда олиб кўйилаётганда;

- солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда баҳолаш ишларини ўтказиш мажбурийлиги белгиланган.

Қонунда баҳоловчининг ҳуқуқлари, мажбуриятлари, мустақиллиги, баҳоловчи ташкилотларнинг таркибий тузилиши, унга бўлган талаблар ва баҳолаш ҳисоботлари алоҳида ўрин тутди. Шу сабабли Ушбу Қонуннинг 2009 йилда қайта кўриб чиқилиб бир қанча ўзгартиришлар киритилди. Жумладан:

4-моддада баҳоловчи ташкилот, баҳоловчи ва баҳоловчининг ёрдамчиси тўғрисида алоҳида тушунча ва талаблар берилган. Бу билан баҳоловчининг билим малакаси юқори бўлиши, малака сертификатига эга бўлиши, баҳоловчи ташкилот эса фаолиятини юритиш бўйича лицензияга эга бўлиши бундан ташқари бу модданинг 3-қисмида баҳоловчининг ёрдамчисининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари ҳақида белгилаб қўйилган.

Қонуннинг 14 ва 15-моддаларида баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқ мажбуриятлари келтирилган бўлиб, бундан ташқари 15¹-моддасида баҳоловчи ташкилот томонидан кўрсатиладиган қўшимча профессионал хизматлар кўрсатиб ўтилган. Булар:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертиза қилиш;
- инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;

- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятига ахборот технологияларини жорий этиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа қўшимча профессионал хизматлар ҳам кўрсатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш бўйича қанчалик меъёрий ҳужжатлар ишлаб чиқилмасин мамлакатимизда бу фаолият бўйича хали хануз камчилик мавжуд. Жумладан баҳоловчилар томонидан етарли билим малака эга эмаслиги, масъулиятни хис қилмаслиги, баҳоланаётган объектларни юзаки ёндашган ҳолда баҳоланиши натижада мулкларнинг ҳақиқий қиймати бузилиб, мамлакатимиз иқтисодий тараққиётига салбий таъсир кўрсатиб келмоқда. Шу камчиликларни олдини олиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори қабул қилинди. Бу қарорда қуйидагилар кўрсатиб ўтилган: “Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмапти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, хусусийлаштириладиган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматларнинг сифати ҳолисона баҳоланиши учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмаяпти. “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Ўзбекистон Республикасининг Қонунига мувофиқ ва мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усулларини татбиқ этиш, баҳолаш ишларининг

натижалари ва холислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш мақсадида...”¹².

Ушбу қарорда баҳоловчилар масъулиятини ошириш, уларга берилган лицензия бекор қилиниб, лицензия талабларига ўзгартиришлар киритилиб, бошқатдан баҳоловчи корхоналарга фаолият юритиш бўйича лицензиялар бериш тартиби йўлга қўйиш кўрсатиб ўтилган. Жумладан қарорнинг 4-қисмда эса “Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари, Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси:

- 2008 йилнинг 1 сентябригача баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги Низомнинг талаб ва шартларига тўлиқ жавоб берувчи амалдаги баҳоловчи ташкилотларни белгиланган тартибда қайтадан рўйхатга олсин ва баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун уларга янги нусхадаги лицензиялар берсин;
- Давлат солиқ қўмитаси билан биргаликда 2008 йилнинг 1 сентябридан бошлаб баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги низомнинг талаб ва шартларига жавоб бермайдиган баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини белгиланган тартибда тўхтатиш чораларини кўрсин.”

Президентимизнинг ушбу қароридан сўнг баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва уни назорат қилишга қатъий эътибор берилди. Бир қатор меърий ҳужжатларга ўзгартиришлар киритилди. Жумладан. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунига, Вазирлар Маҳкамасининг “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги қарори ва унинг низомига ва бошқа бу соҳага масъул бўлган (Давлат рақобат қўмитаси, Молия вазирлиги ва бошқа) органлар қарорлари ва меърий ҳужжатларига ўзгартиришлар киритилди.

¹² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлар тўплами, 2008 й, 18-сон, 145-модда.

Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг муваффақиятли амалга оширилиши учун фаолиятнинг ушбу турини лицензиялаш механизми яратилди. Ўзбекистон Республикасининг «Фаолиятнинг айрим турларини лицензиялаш тўғрисида»ги Қонуннинг 5-моддаси ва «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунга мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли «Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида»ги қарори билан «Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги низом» тасдиқланди, унда:

- лицензия талаблари ва шартлари; лицензия олиш учун зарур бўлган ҳужжатлар;
- аризаларни кўриб чиқиш ва лицензия бериш ёки лицензия беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилиш тартиби;
- лицензияни қайта расмийлаштириш, унинг амал қилиш муддатини узайтириш, дубликат бериш тартиби;
- лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш тартиби;
- лицензиянинг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш, лицензияни бекор қилиш механизмлари ва уни рўйхатга олиш тартиби белгиланган.

Юқорида кўрсатилган Низомнинг 7-бандига мувофиқ қуйидагилар баҳолаш фаолиятини амалга оширишнинг лицензия талаблари ва шартлари ҳисобланади:

“Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига, Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандартлари талабларига, шунингдек бошқа қонун ҳужжатларига риоя қилиш;

- лицензия олишда ушбу Низомда назарда тутилган миқдорда тўлиқ шакллантирилган устав капиталининг мавжудлиги;
- фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжудлиги;

- фаолиятнинг фақат ушбу Низомда назарда тутилган тўрини амалга ошириш;
- баҳоловчи томонидан баҳолаш фаолиятини фақат битта баҳоловчи ташкилотда амалга ошириш. Бунда баҳолаш фаолияти баҳоловчи томонидан бошқа баҳоловчи ташкилотда фақат у баҳолаш фаолиятини амалга оширган баҳоловчи ташкилот билан тузилган меҳнат шартномаси (контракти) ёки фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тўхтатилгандан, бекор қилингандан ёки унинг муддати тугагандан кейин амалга оширилиши мумкин;
- баҳоловчи ташкилот штатида ушбу Низомда назарда тутилган миқдорда баҳоловчиларнинг мавжудлиги;
- баҳолашни ўтказишда олинган ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;
- баҳолашни ўтказиш бўйича шартнома мажбуриятларини ўз вақтида ва сифатли бажариш;
- баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари лавозимига фақат баҳоловчини тайинлаш;
- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белиланган тартибда мустақилликни таъминлаш;
- баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган шахс (шахслар) томонидан баҳолаш тўғрисида ҳаққоний ҳисобот тузиш;
- баҳоловчи ташкилотда ўз баҳоловчилари ишлари сифатини назорат қилишнинг тасдиқланган ички қоидалари мавжудлиги;
- лицензияловчи органни номи ёки жойлашган жойи (почта манзили) ўзгарганлиги тўғрисида давлат рўйхатидан ўтказилган санадан бошлаб 10 кун муддатда хабардор қилиш;
- ярим йилда бир марта Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитасига белгиланган шаклда баҳолаш фаолияти тўғрисида,

шунингдек Ўзбекистон Республикаси Давлат рақобат қўмитаси талабига кўра баҳолашни ўтказиш билан боғлиқ бўлган бошқа ахборотларни тақдим этиш.

Қуйидагилар:

- кўчар мулкни (қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлардан ташқари) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 1500 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида иккита баҳоловчи штатига эга бўлиши керак;
- кўчмас мулкни (мулкний комплекс сифатидаги корхоналардан ташқари) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2000 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида учта баҳоловчи штатига эга бўлиши керак;
- бизнесни (мулкний комплекс сифатидаги корхоналар, моддий ва номоддий активларнинг барча турларини) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2500 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида тўртта баҳоловчи штатига эга бўлиши керак.

Бунда устав капиталининг камида 30 фоизи пул маблағларидан иборат бўлиши керак.

Баҳоловчи ташкилотлар қўшимча баҳолаш фаолияти профессионал хизматларининг фақат қуйидаги турларини кўрсатиши мумкин:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш;
- инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;
- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва ахборот технологияларини жорий этиш;

- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини амалга ошириш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

Ушбу хизматларни кўрсатиш учун баҳоловчи ташкилотлар албатта шу фаолиятни амалга ошириш бўйича лицензияга эга бўлишлари шарт.

Ўзбекистон Республикасида қабул қилинган баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензия олиш ҳужжатларини юритиш тартиби 2-расмда келтирилган.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи қонун ҳужжатларидан ташқари баҳоловчилар учун мулкчилик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар мажбуриятларнинг айрим турлари ва баҳолаш объектига нисбатан мулкӣ муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари ҳам алоҳида аҳамиятга эга.

Хусусан, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси, бошқа қонунчилик ва меъёрий ҳужжатлар, шу жумладан хусусийлаштириш, банкротлик, гаров, ипотека, ишончли бошқарувга доир қонунчилик ва меъёрий ҳужжатлар шулар жумласидандир.

Баҳолаш фаолиятини қатъий белгиланган тартиб асосида олиб борилиши баҳолаш фаолияти сифатининг асосий меъзони ҳисобланади. Бунда мулкни баҳолашнинг миллий стандартлари муҳим роль ўйнайди. Ўзбекистон Республикасининг Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси томонидан қабул қилинган қарорлар асосида мулкни баҳолаш Миллий стандартлари ишлаб чиқилган бўлиб бу стандартлар бугунги кунда баҳоловчилар томонидан амал қилиб келинмоқда. Жумаладан 1-МБМС “Баҳолашни умумий тушунча ва принциплари” (2006 йил 14 июн), 2-МБМС “Бозор қиймати баҳолаш базаси сифатида” (2006 йил 14 июн), 3-МБМС “Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш базаси” (2006 йил 14 июн), 4-МБМС “Молиявий ҳисобот ва турдош ҳужжатлар мақсадида баҳолаш” (2006 йил 14 июн), 5-МБМС “Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш” (2006 йил 14 июн), 6-МБМС “Ҳарбий-техник мулкни баҳолаш”(2008 йил 5 феврал), 7-МБМС

“Баҳоловчилар иши сифатини назорат қилишнинг ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар” (2008 йил 5 сентябр), 8-МБМС “Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш” (2009 йил 6 октябрь), 9-МБМС «бизнес қийматини баҳолаш» (2009 йил 6 октябрь), 10-МБМС “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”. Бу миллий стандартларга баҳолаш жараёнида амал қилишда баҳоловчилар томонидан яхши ўрганиб ўзлаштирган бўлишлари керак. Шу сабабдан ҳозирги кунда бу соҳада фаолият олиб бораётган баҳоловчиларга миллий стандартларни ўқитиш ва ўргатиш мақсадида Давлат мулк қўмитаси ва унинг ҳудудий бошқармалари ҳамда инфратузилмавий ташкилотлари томонидан ўқув дарслари ташкил қилиниб келинмоқда.

Баҳолаш стандартлари баҳоловчилар ўз маҳсулотини у асосида баҳолаши лозим бўлган сифатнинг минимал даражасини кўрсатади. Баҳолардан фойдаланувчилар, ўз навбатида, баҳоловчининг чуқур билимга эгаллиги, шунингдек, у томондан касбий ва этика стандартларга амал қилинишига нисбатан ўзларининг оқилона умидларини ўлчаш учун базага эга бўлишади. Ҳозирги вақтда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асоси баҳолашнинг халқаро стандартлари талаблари билан узвий боғланган.

Давлат мулки объектлари қийматини баҳолашнинг меъёрий-ҳуқуқий асосида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан сўнгги йилларда тасдиқланган қонун ости ҳужжатлари ҳам муҳим ўрин тутди. Бинобарин, давлат тасарруфидан чиқарилаётган (хусусийлаштирилаётган) корхона (объект)лар мулкини баҳолаш қиймати ва уни сотишда таклиф этишнинг бошланғич нархини белгилаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2001 йил 9 мартдаги

Низомга мувофиқ ўтказилган давлат мулкининг қийматини баҳолаш натижалари белгиланган шаклдаги йиғма далолатномада акс эттирилиши керак.

Амалдаги қонуний меъёрларнинг ўзаро боғланишига ва қонун ҳужжатларига қўшимчалар ва аниқликлар киритишга алоҳида эътибор қаратилиши керак.

Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулк Қўмитаси томонидан 2009 йил 26 августдаги “Ўзбекистон Республикаси 2009-2015 йиллар давомида баҳолаш фаолитини асосий ривожлантириш йўналишлари” белгилаб олинди. Бундан мақсад- 2009-2015 йиллар оралиғида мустақил- баҳолаш тизимини ривожлантириш, мамлакатда баҳолаш хизмати сифатини унинг мукаммал даражага ошириш, янги методлар асосида баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солиш ва маҳаллий баҳолашдан жаҳон бозори босқичига чиқишнинг аниқ муддатлар давомида ўз олдига қўйган вазифага эришишдир. Шу сабабли ушбу 2009-2015 йиллар оралиғида баҳолаш фаолияти соҳасида тартибга солувчи меъёрий-ҳуқуқий базани янада мустаҳкамлаш ва такомиллаштириш мақсадида:

- меъёрий-ҳуқуқий базани тизимли қайта кўриб чиқиб баҳолаш соҳасига тегишли меъёрлар ишлаб чиқиш;
- турли вазирликлар томонидан терминлар, аниқликлар ва тушунчалар беришга йўл қўймаслик;
- турли вазирликлар томонидан келишилмаган ҳолда бир-бирига зид меъёрлар ишлаб чиқаришга йўл қўймаслик;
- аралаш қонунлар билан баҳолаш фаолияти ўртасидаги қонунлар билан чегара ўрнатиш;
- ривожланган жаҳон мамлакатларнинг тажрибасига асосланиб баҳолаш соҳасини қонунга зид бўлмаган ягона базани яратиш;
- меъёрий ҳуқуқий ҳужжатларнинг мақсадидан келиб чиқиб унинг сонини қисқартириб такомиллаштириш ва бир мақсадга келтириш ва кенгайтирилган ҳолда тадбиқ этиш.

Юқорида санаб ўтилган меъёрий-базани мустаҳкамлаш мақсадида 2009-2012 йиллар давомида баҳолаш фаолияти қонунига зид бўлган турли

меъёрий-хужжатларни бартараф этиш мақсадида инвентаризация қилиш. Инвентаризация натижасига кўра меъёрий-хужжатларга ўзгартиришлар ва кўшимчалар киритиш. Шунга асосан меъёрий-хужжатларда бир хил тушунчага келтириш, хилма-хил тушунчаларни бартараф этишга эришишни таъминлаш. 2013-2015 йилларда баҳолаш фаолияти низомини, методларни, йўриқномаларни, бошқа меъёрий-хужжатларни шу жумладан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорларини мулкни баҳолаш миллий стандартлари талабларига мослаштириш керак ҳамда баҳолаш фаолияти билан боғлиқ меъёрий-хужжатларни “Қонун-стандарт-бошқариш методикаси” кўринишга келтириш керак.

Шундан келиб чиқиб, баҳолаш фаолияти хизматини сифат даражасини ошириш баҳоланаётган объектларга нисбатан ҳаққоний баҳо бериш ва кейинчалик унинг натижалари бўйича маъсулиятни ҳис этиш ҳамда баҳолаш фаолиятини жаҳон стандартларга, меъёрий хужжатларга мослаштириш лозимдир.

Юқоридагларни инобатга олиб, Мулкни баҳолашда Ўзбекистонда мулк баҳолаш соҳасини тараққийлаштириш ҳамда Ўзбекистон Республикаси баҳолаш фаолияти қонунига асосан уни мулк турларига қараб аниқ мулкни баҳолашнинг янги миллий стандартлар ишлаб чиқариш зарур: Жумладан

- Хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолаш;
- Бизнесни баҳолаш;
- Транспорт воситаларни баҳолаш;
- Битмаган қурилишни баҳолаш;
- Солиқ солиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш;
- Номоддий активлар ва интеллектуал мулкни баҳолаш;
- Қиммат тошлар, металллар ва тилла буюмларни баҳолаш;
- Суд ишларни олиб боришдаги мулкларни баҳолаш;
- Қишлоқ хўжалиги чорвачилик ва дехкончилиқ ерларини баҳолаш;

- Янги ерларни баҳолаш;
- Сув ресурсларини баҳолаш;
- Асбоб ускуналар ва асосий воситаларни баҳолаш;
- Қадимий маданий обидалар (хайкаллар) ва бошқалар.

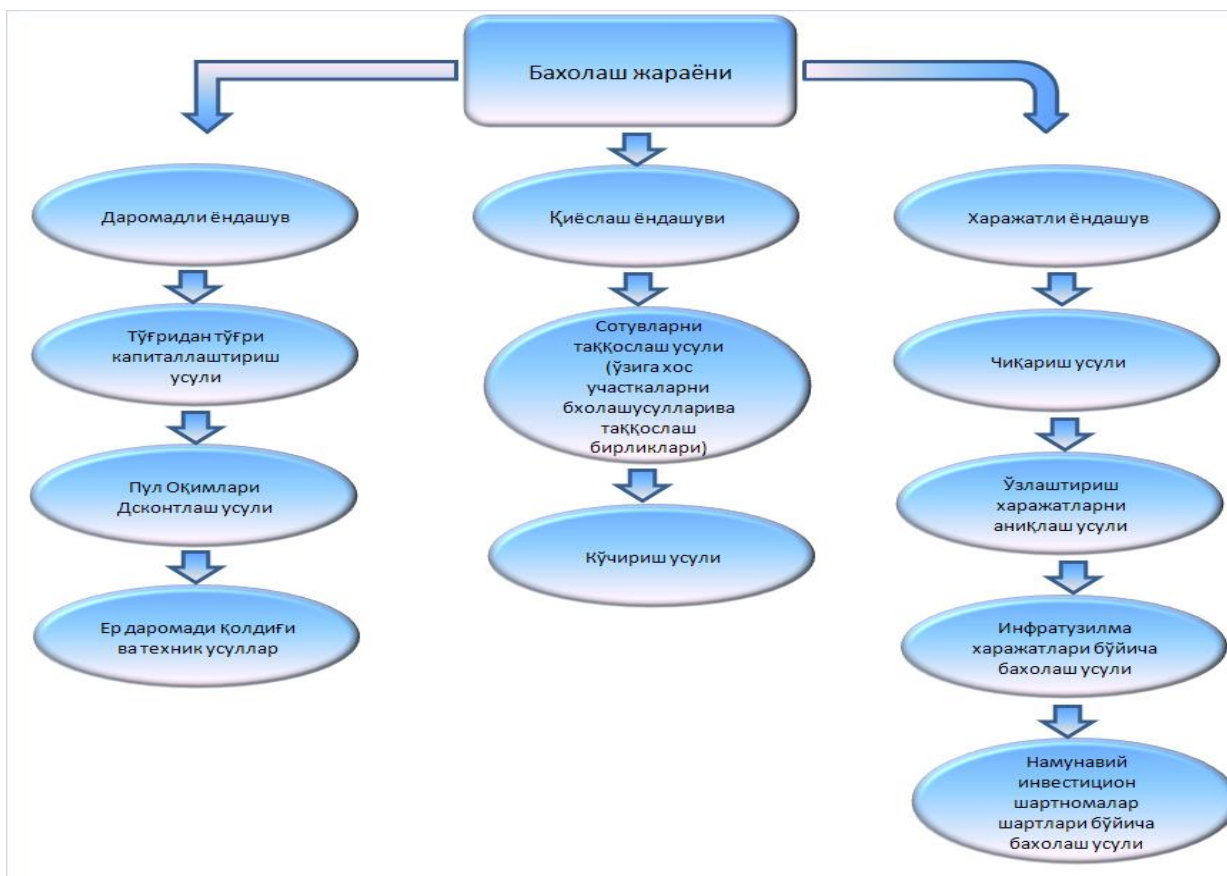
Юқорида санаб ўтилган стандартларни жорий этилиши объектни баҳолаш пайтида бир мунча енгилликлар ва аниқликларни яратиб беради.

Мамлакат иқтисодиётини барқарорлигини янада ривожлантириш йўлида тегишли қонунлар, қарорлар, йўриқномалар, меъёрий-ҳужжатлар шу жумладан Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва тегишли бошқарув органлар томонидан тегишли кўрсатмалари асосида ишлаб чиқарилаётган бу меъёрий ҳужжатлар баҳолаш фаолиятига сезиларли даражада ўсиш даражасини кўрсатмоқда. Шуларни инобатга олган ҳолда мулкни баҳолаш соҳасида унинг барқарорлигини таъминлаш ва уни тартибга солувчи меъёрий ҳужжат сифатида янги мулкни баҳолашнинг миллий стандарти сифатида жорий этилиши ва келажакда ижобий ифодасини топади деб ўйлаймиз.

2.2. Кўчмас мулк бозорида мулкни баҳолаш харажат ёндашуви жараёни таҳлили

Мамлакатимизда мулкни баҳолаш жараёнида ўзига хос ёндашувлар асосида таҳлил қилиниши асосида яъни даромадга оид ёндашув, Қиёсий ёндашув, Харажатга оид ёндашув асосида таҳлил қилинади (7-расм).

Даромадга оид ёндашув. Даромадга оид ёндашув асосан даромад келтирадиган манбалар бўлмиш бино-иншоотларни ижарага беришдан тушадиган тушумлар ҳисобига баҳоланади. Лекин кўчмас мулк объектидан бошқа даромадлар кўчмас мулк фаолиятидан олинishi ва ижара ҳақиға кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун ҳақ, сақлаш камераларини тақдим этишдан олинган даромад). Бунда, даромад манбаи баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлиқ бўлиши лозим.



7-расм. Баҳолаш жараёни таркиби¹³

Бозор ижара ставкасидан кўчмас мулк объектига бўлган тўла мулкдорлик ҳуқуқини баҳолашда фойдаланилади. Контракт ижара ставкаси ижарага берувчининг қисман мулкый ҳуқуқларини баҳолаш учун қўлланилади.

Майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишлар мазкур бозордаги бошқарувнинг типик даражаси учун бозор кўрсаткичлари бўйича ҳисобланади. Қиёсий объектлар бўйича бозор кўрсаткичларини ҳисоблаш учун зарур ахборот бўлмаса, йўқотишлар қиймати баҳолаш объектига доир ретроспектив ва жорий ахборот таҳлили асосида, улар келгусида ўзгариши мумкинлигини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Операцион харажатлар қуйидагиларни ўз ичига олади:

- миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига боғлиқ бўлмаган шартли ўзгармас харажатларни;

¹³ Маълумотлар асосида ишлаб чиқилган

- миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига қараб ўзгарадиган шартли ўзгарувчан (эксплуатацион) харажатларни;
- алмаштириш харажатлари (захиралар)ни.
- Шартли ўзгармас харажатларга қуйидагилар киради:
- мол-мулк солиғи;
- мол-мулкни суғурталаш харажатлари;
- хизмат кўрсатувчи ходимлар маоши (агар у бинонинг юкланишига боғлиқ бўлмаса) ва унга солинадиган солиқлар.

Шартли ўзгарувчан харажатларга қуйидагилар киради:

- бошқарув харажатлари;
- коммунал харажатлар;
- ҳудудни сақлаш харажатлари;
- жорий таъмирлаш ишлари учун харажатлар;
- хизмат кўрсатувчи ходимлар маоши ва унга солинадиган солиқлар;
- хавфсизликни таъминлаш харажатлари.

Алмаштириш харажатларига том, пол тўшами, электроарматура каби ва бошқа тез эскирадиган яхшилашларни вақти-вақти билан алмаштириш харажатлари киради.

Капиталнинг қайтиш меъёрини ҳисоблаш учун қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

Баҳолаш объектининг қиймати пул оқимларини дисконтлаш усули (кейинги ўринларда матнда ПОД усули деб юритилади) ёрдамида дисконтлаш йўли билан, шундан сўнг баҳоланаётган кўчмас мулкдан фойдаланишнинг ҳар бир йилидаги пул оқимларини, шу жумладан мазкур кўчмас мулкка эгалик даврининг охирида уни қайта сотишдан келадиган пул оқимини қўшиш орқали аниқланади:

Қиёсий ёндашув. Баҳолаш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи камида учта аналогни танлаб

олиши лозим. Таққослаш аналогларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган энг самарали фойдаланишдир.

Баҳолаш объекти қийматини сотувларни таққослаш усули билан баҳолашда таққослаш бирлигини танлаш, қоида тариқасида, кўчмас мулк типи билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилар қўлланилади:

- бино ёки ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;
- бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи;
- тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган баҳолаш объектлари учун ўрин, номер нархи ва бошқа ўлчов birlikлари.

Ушбу ўлчов birlikлар ёрдамида учта бир хил объект танланади ва бир-бирига таққосланади. Мисол тариқасида Уч та бир хил уй унинг майдони, географик жойлашган жойини ва бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда таққосланади. Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади.

Топшириладиган мулкый ҳуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналог даромадининг манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари ҳақида ахборот мавжуд бўлиши лозим.

Молиялаштириш шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битимлар тузишда баҳолаш объектига нисбатан кредитлаш схемалари ва ҳақ тўлаш шаклларида фарқлар мавжуд бўлган ҳолда амалга оширилади.

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади. Хариддан кейинги харажатларга, масалан, бино ёки унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар киради. Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига

тузатишлар киритишни назарда тутати. Аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритишни амалга ошириш учун баҳоловчи таққосланаётган объектлар жойлашган ер билан боғлиқ фарқларни аниқлаши ва кўчмас мулк объектининг нархига бу фарқлар қўшган ҳиссани ҳисоблаши лозим.

Фойдаланиш турига қараб тузатиш киритиш аналог сифатида баҳолаш объекти билан мувофиқ келмайдиган энг самарали фойдаланишли объект танланган ҳолда қўлланилади.

Агар аналог қийматига кўчмас мулк ҳисобланмайдиган компонентлар (масалан, бизнес учун асбоб-ускуналар, мебель) киритилган бўлса, уларнинг қиймати аналог қийматидан чегириб ташланиши лозим. Аналоглар сони билан тузатишлар киритиш амалга оширилаётган таққослаш элементларининг нисбатига доир мавжуд ахборотга қараб, баҳоловчи тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий ва сифатга оид усуллари қўллаиди.

Кўчмас мулкни таққослашда квартиралар қийматининг ошишига таъсир этувчи қуйидаги асосий омилларга алоҳида эътибор қаратиш лозим:

- яхши жойда жойлашганлиги;
- квартирадан манзарани кўриниши;
- яшаш жойи майдонининг планировкаси ва жисмоний хусусиятлари;
- автомобилни қўйиш учун жойнинг мавжудлиги.

Харажатга оид ёндашув. Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш тўрган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни тахмин

қилиш йўли билан амалга оширилади. Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;
- баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;
- ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати тақсимлаш усули билан ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар ва яхшилашлар нархининг кўчмас мулк типлари бўйича гуруҳланган кўчмас мулкнинг умумий нархидаги типик нисбатига доир статистик ахборот асосида аниқланади.

ХУЛОСА

Иқтисодиётнинг таркибий қисми бўлган кўчмас мулк бозорини замон талаби асосида ривожлантириш муҳим масалалардан бир ҳисобланади. Таъкидлаш жоизки, мамлакатимизда "Риэлторлик фаолияти тўғрисидаги қонун қабул қилинган, кўчмас мулк бозори фаолиятининг ҳуқуқий асослари янада мустаҳкамланди. Ҳозирда мазкур ҳужжат тизим фаолияти ва ривожланишида асосий омил бўлиб хизмат қилмоқда. Зеро, хусусий сектор ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатишнинг ҳуқуқий жиҳатлари қонун йўли билан қафолатланди. Айни чоғда, кўчмас мулк бозорида аҳолига сифатли хизмат кўрсатиш, сотувчи ва харидорларнинг тенг ҳуқуқлилигини таъминлаш борасида барча шарт-шароитлар яратилди. Мамлакатимизда фаолият юритаётган риэлторлик ташкилотлари қонун асосида яратиб берилаётган шароитларга жавобан, зиммаларига юклатилган вазифаларга нисбатан масъулият билан ёндашмоқдалар.

Таҳлил натижалари асосида қуйидаги хулосаларни келтириш мумкин:

1.Кўчмас мулк ҳавфсизлигини чуқурроқ англаш лозим - бу функцияга албатта ҳам объектни ҳам мулкни ўзини суғуртаси, ва хатто ижарачиларни суғуртаси, учинчи шахс олдида зарар етказилган ҳолда контрагентларнинг жавобгарлигини суғурталашни таклиф қиланади.

2.Реклама ва тараққиётнинг мақсади - мижозларни жалб қилиш, кўчмас-мулк объектини имиджини, таниқлилиқ ва позициялашни яратиш, ундан ташқари - аниқ бюджет бўйича режали сотишни таъминлашдан иборат. Жараённинг бу функциясида объектни реал позициялашдаги берилаётган рекламани мос келмаслиги rischi мавжуд. Бу riskни камайитириш учун кўчмас мулкни рекламасига алоҳида ҳуқуқий ва тоовар меъёрларини ишлаб чиқишни тавсия этаман.

4. Кўчмас мулк олди сотдиси ушбу муносабат кўпроқ юридик шахсларга баҳолаш ташкилотларига мурожат этилмасдан балки жисмоний шахсларнинг ўртасида вужудга келади ва аниқ белгиланган жойда амалга оширилмайди. Шу сабабдан махсус уй жой олди-сотдиси билан шуғулланадиган агентликлар хизматидан фойдаланишни жорий этиш ҳисобига:

- сотувчилар (жисмоний шахслар) томонидан ўзи белгиланган нархларнинг сунъий ўсиш ҳолатлар бартараф этилади;
- солиқ солинишидан бўйин товлашлар йўқолади

Юқорида кўрсатилган мулохозалар бизнинг фикримизча кўчмас мулк бозори инфратузилмасини ривожлантириш ва мувофиқлаштирилишнинг самарали механизмини яратилиши ва энг асосийси кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти ўз ўрнини барқарорлигини таъминлаши мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси “Ипотека тўғрисидаги” қонун 04.10.2006й
2. Ўзбекистон Республикаси “Фуқаролик кодекси” 30.08.1996 й
3. Ўзбекистон Республикаси “Уй-жой кодекси” 24.12.1998й
4. Ўзбекистон Республикаси “Ер кодекси” 30.04.1998й
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори.
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Қарори.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида” қарори,
8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” қарори.
9. 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 қарори.
10. Ўзбекистон Республикасининг Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги 161-сонли қарорига асосан “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” Низом
11. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги “Баҳолашни умумий тушунча ва принциплари” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (1-МБМС).
12. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги “Бозор қиймати баҳолаш базаси сифатида” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (2-МБМС).
13. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги “Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш базаси” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (3-МБМС),
14. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги “Молиявий ҳисобот ва турдош ҳужжатлар мақсадида баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (4-МБМС).
15. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2006 йил 14 июндаги “Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (5-МБМС).
16. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 6 октябрдаги “Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-МБМС).
17. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 6 октябрдаги “Бизнес қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (9-МБМС).
18. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 12 октябрдаги “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-МБМС).
19. Каримов И.А. Юксак маънавият енгилмас куч. - Т.:Ўзбекистон, 2008 й.
20. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. Т.:Ўзбекистон, 2009 й.
21. Каримов И.А. Асосий вазифамиз – ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир.-Т.: Ўзбекистон, 2010.-77 б.

22. Каримов И.А. Мамлакатимизни модернизация қилиш ва кучли фуқаролик жамиятини барпо этиш – устувор мақсадимиздир. Т.: Ўзбекистон, 2010.-80 б.
23. Каримов И.А. Энг асосий мезон – ҳаёт ҳақиқатини акс эттириш. Т.: Ўзбекистон, 2010. – 24 б.
24. Каримов И.А. 2012 йил Ватанамиз тараққиётини янги босқичга кутарадиган йил булади. Т.: Ўзбекистон, 2012. – 36 б.
25. Каримов И.А. 2013-йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ҳамда 2014-йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Мақамасининг мажлисидаги маърузаси
26. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й
27. Турсунхўжаев М. Л., Набиев А. Н., Набиев С. А. “Молиявий инқироздан чиқишда корхоналарни модернизация қилиш муаммолари”. –Тошкент: –2009, – 130 б
28. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000 й.
29. Шамшиев З.С.. Республика кўчмас мулк биржаси. “Шарқ”. Тошкент. 2007 й
30. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. - М.: Филин, 2002.
31. Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации. - М.: Финансы и статистика, 2003.
32. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А Оценка недвижимости: Учебник. - М.: Финансы и статистика, 2003.
33. Н.А Мирзарахимова Становление и развитие оценочной деятельности Республики Узбекистана мақола.05.03.2010й
34. Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O‘quv qo‘llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.
35. Ш.Ш Шоҳаъамий Проблема и предпосылки развития концепции финансовый инженерии в Узбекистан
36. Шоюсупов Б. “Развитие системы оценочной деятельности в Узбекистане Т. 5.03.2010й

Интернет сайтлари.

<http://www.press-service.uz> (Ўзбекистон Республикаси Президент портали).
<http://www.mf.uz> (Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги).
<http://www.cbu.uz> (Ўзбекистон Республикаси Марказий банки)
<http://www.uzse.uz> (“Тошкент” Республика фонд биржаси).
<http://www.gki.uz> (Ўзбекистон республикаси давлат рақобат кўмитаси)
<http://www.stat.uz> (Ўзбекистон давлат статистика кўмитаси)
<http://www.tfi.uz> (Тошкент молия институти)