

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

қўлёзма ҳуқуқида

ТАЖЕДДИНОВА ЭЛЬМИРА АЗАТОВНА

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА ТУРАР – ЖОЙ ХОНАДОНЛАРИНИ
БАҲОЛАШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ
(КЎП ХОНАЛИ БИНОЛАР МИСОЛИДА)

Магистрлик унвонини олиш учун

ДИССЕРТАЦИЯ

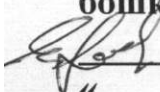
5А 580901 - « Кўчмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш »
мутахассислиги

Иш кўриб чиқилган ва
Ҳимояга таклиф этилади

Илмий раҳбар:

 п.ф.д.Проф.Иноятлов У.И.

“Иқтисодиёт ва кўчмас мулкни
бошқариш” кафедраси мудири:

 доц. Ёдгоров В.У.

« ____ » ____ 2011й.

Илмий маслаҳатчи:

____ т.ф.д.Проф.Тўйчиев Н.Ж.

Тошкент – 2011й.

Тадқиқот ишининг илмий янгиликлари. Илмий ишда иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш шароитида турар - жой хонадонларини баҳолаш услубиятини такомиллаштириш бўйича назарий тавсиялар ва амалий таклифлар куйидагилардан иборат:

- Кўчмас мулкни баҳолаш назарий-услубий асосларини ёритиб берилган;
- Турар - жой биноларини баҳолашда унга таъсир этувчи омилларни аниқланди ва баҳолашга ёндошувлар кўрсатиб берилган;
- Турар-жой биноларини баҳолаш натижалари баҳолаш усуллари мувоффиқлаштирилди;
- Тошкент шаҳрида жойлашган кўп хонали бино мисолида баҳолаш жараёнини амалга оширилди ва таҳлил қилинди;
- Кўп қаватли турар-жой бино хонадонларини баҳолаш усулларини такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқилган.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти шундаки, мазкур тадқиқот ишида умумлаштирилган назарий хулосалар ҳамда амалий тавсиялар кўчмас мулк объектларини баҳолашни, ўрганишга йўналтирилган бўлиб, улардан келажакда амалга ошириладиган илмий – тадқиқот ишларида кенг фойдаланиш мумкин. Ушбу тадқиқот ишининг назарий хулосалар ва амалий натижаларидан турар – жой хонадонларини, шу жумладан кўп хонали биноларни баҳолашни такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқишда, “Кўчмас мулкни баҳолаш”, “Кўчмас мулк экспертизаси” каби ўқув курсларини ўқитишда фойдаланиш мумкин.

Ишнинг илмий-тадқиқот ишининг тузилиши. Тадқиқот иши кириш, 3 та боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва интернет сайтлари ҳамда иловалардан иборат.

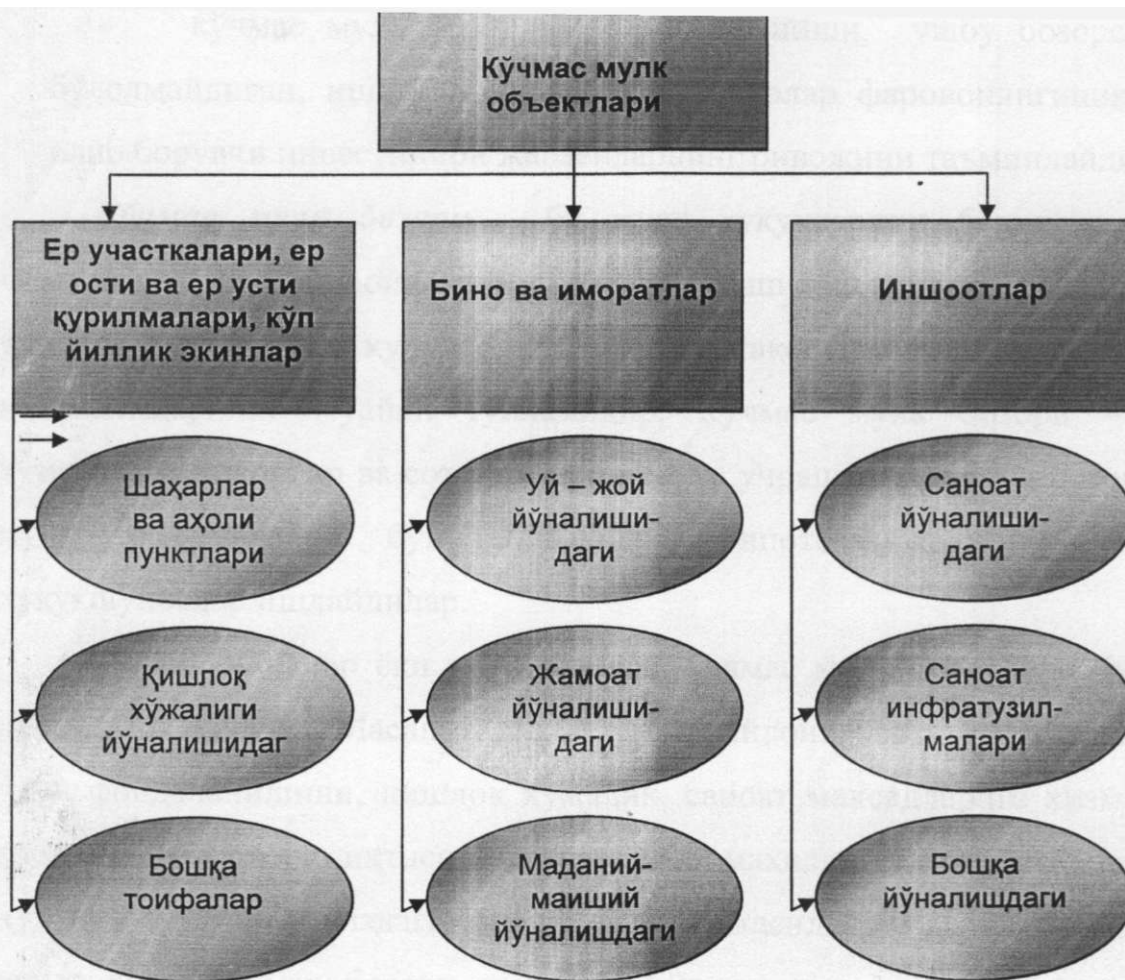
I - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ МЕЎЁРИЙ-ХУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Кўчмас мулкни баҳолаш назарияси ва тамойиллари

Мустақил давлатнинг ривожланаётган иқтисодиётидаги энг муҳим долзарб муаммоларидан ҳисобланган ҳолатлардан бири – бозор инфратузилмасини шакллантириш, бозор иштирокчилари ўртасида мўътадил, маданиятли рақобатга риоя қилишдир. Бозор муносабатларининг ривожланиши, хусусий мулк институтининг пайдо бўла бошлаши, кўчмас мулк бозорининг фаоллаштирилиши, кўчмас мулк соҳасини бошқариш ва назорат қилишни давлат тизимига киритиш зарурияти вужудга келди, негаки кўчмас мулк соҳасидаги бозор инфратузилмасининг бош ислохотчиси давлатдир.

Кўчмас мулк (КМ) (Недвижимость) – ер учаткаси ва ер участкасининг табиий қисмларини - масалан, дарахтлар, фойдали қазилмалар, бундан ташқари, инсонлар билан боғлиқ ҳамма нарсани, яъни, бино ва ҳудудий яхшиланишларни ўз ичига олади. Бинога бирлашган, узоқ давом этадиган ҳаммаси, яъни сув билан таъминлаш тизимлари, иситиш ва совутиш ускуналари, электр ўтказгичлари, шунингдек, кўтариш объектлари, яъни кўтаргич ва лифтлар ҳам кўчмас мулк қисмлари ҳисобланади. КМ барча ер ости ва ер усти бирлашмаларини ўз ичига олади. КМ тушунчаси хусусий мулкка боғлиқ барча ҳуқуқларни, қизиқиш ва манфаатларни ҳам ўзига қамраб олади.

Кўчмас мулк (ер участкаларидан ташқари) барпо этилади, фойдаланилади ва эскиради. Кўчмас мулк: барпо этилиш ёки қурилиш босқичида бўлган (қурилиши тугалланмаган); белгиланишига кўра фойдаланиладиган; самаралироқ янги йўналишда фойдаланиладиган; уларнинг эскириши туфайли улардан фойдаланишнинг иложи бўлмайдиган объектлар кўринишида намоён этилиши мумкин. Кўчмас мулкнинг асосий объектлари 1-расмда келтирилган.



1 – расм. Кўчмас мулк объектлари

*Манба: Р.Х. Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н. Кравченко, Б.Ю. Ходиев "Кўчмас мулкни баҳолаш" - Т., 2005й

Бизнес соҳасида тадбиркорликни ривожлантириш учун хорижий инвестицияларни фаол жалб этиш зарурлиги алоҳида кўрсатилади, бу эса ўз навбатида кўчмас мулк бозорининг ҳолатига боғлиқдир. Негаки кўчмас мулк бозори иқтисодий ва ижтимоий жараёнларга кучли таъсир кўрсатади ва миллий иқтисоднинг ривожланишида катта аҳамиятга эгадир.

Кўчмас мулк бозорининг ўрни ва аҳамияти қуйидагилардан иборат:

- бу нафақат мутахассислар, балки барча фуқаролар иштирок этадиган муносабатлар доираси, яъни бу аввало ижтимоий бозордир. Шунинг учун улар кўчмас мулк бозорининг ривожланиши умуман ҳар бир шахс мамлакатнинг иқтисодий равнақи шароитларини таъминланишидан манфаатдордирлар;

кўчмас мулк бозорининг ривожланиши, ушбу бозорсиз мавжуд бўлолмайдиган, ишлаб чиқариш ва фуқаролар фаровонлигининг ўсишига олиб боровчи инвестицион жараёнларнинг ривожини таъминлайди.

Кўчмас мулк бозори – бу мулк ҳуқуқларини беришга, нархларни белгилашга, ердан фойдаланиш ва уни яхшилашларнинг рақобат қилувчи турлари ўртасида ҳудудларни қайта тақсимлашга имкон берадиган механизмларнинг муайян тўпламидир. Кўчмас мулк бозори – мураккаб тузилма. Харидорлар ва сотувчиларни бирга учраштириш учун бозорда кўчмас мулк операциялари бўйича вакиллар, ипотека кредитори, суғуртачи, ҳуқуқшунослар ишлайдилар.

Турли ҳудудлар ёки туманлардаги кўчмас мулк бозорлари бир-биридан катта фарқ қилади. Масалан, ҳар бир ер майдони ўзига хос бўлиб, қурилиш учун фойдаланилиши, қишлоқ хўжалик, саноат мақсадларига хизмат қилиши мумкин. Бу фарқлар иқтисодий шароитлар, маҳаллий ҳокимият белгилайдиган ҳудудий ҳуқуқий негиздаги таъвофутлар натижасида ҳам келиб чиқади. Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозори самарали бўлиши учун қуйидаги шароитларни яратиш лозим:

- бозорни марказлаштириш шароитидан чиқариш;
- андозалаштирилган мулкни мавжудлиги;
- сотувлар ва нархлар ҳажмларининг мавсумий тебранишлари йўқлиги;
- моддий молиялаштириш, ҳуқуқий талаблар ва чеклашларни минимумига келтириш;
- маҳаллий ҳокимият томонидан бозорга ўтказиладиган таъсирини йўқотиш.

Юқорида қайд этилган шартларни бажариш жуда ҳам мураккаб, шунинг учун ҳам кўчмас мулк бозори ҳали мукамал эмас. Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида келишувлар баҳзида яширин (хусусий) хусусиятга эга. Давлат институтларида рўйхатга олиш вақтида кўпинча маълумотларнинг ҳаммаси киритилмайди ёки улар аниқ бўлмайди. Сотиб олиш ва сотиш шартномасида кўрсатилган нарх ҳар доим ҳам тўланган нархга тўғри келавермайди. Ҳақиқий

нархлар ҳақида маълумотлар тўлиқ бозорда мавжуд бўлади. Баъзида келишувлар ахборотлар етарли бўлмаган, асосланмаган маълумотларга таянган ҳолларда амалга оширилади, шунинг учун ҳам нархлар юқори ёки паст бўлади. Шу сабабли ҳам бозор маълумотлари таҳлилига ўта эҳтиёткорлик билан ва ҳис-ҳаяжонсиз ёндошиш лозим.

Кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг ўзгариб туриши секин рўй беради. Объектлар ўзига хос бўлгани учун харидорлар санокли бўлади. Агар талаб бўлса, унда таклифлар сонини кўпайтириш қийин бўлади, негаки бинолар секин қурилади. Кўчмас мулк ортиқча бўлганда эса нархлар бир неча йил мобайнида паст бўлиб қолади.

Баҳолаш тамойиллари бозорда кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда, баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади. Баҳолаш тамойиллари ҳақида гапиришдан олдин баҳолашнинг ўзи нималигини аниқлаб олиш зарур.

«Баҳолаш» (appraise) - сўзи бир неча хил маънога эга. У нархни аниқлаш, қийматни белгилаш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати қадр-қиммати ҳақида хулоса чиқариш каби маъноларни англатади.

Кўчмас мулкнинг баҳоловчилари амал қиладиган баҳолаш жараёни барча маъноларни қамраб олиши туфайли баҳоловчи нафақат баҳоланаётган объектнинг қимматини аниқлайди, балки қимматни аниқлаш учун миқдорий ва сифат кўрсаткичларини белгилайди.

«Баҳо» (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад мазмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича ҳаракатни, ёки қиймат ҳақидаги хулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақдим этилган ҳисоботни англатиши мумкин. Ёки бошқача айтганда, *баҳо* - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат ҳақидаги фикрдир.

Кўчмас мулкнинг қийматини баҳолаш деганда юридик ёки жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк муайян тури (объект)нинг энг эҳтимолга яқин

қийматини аниқлашга бўлган эҳтиёжларини қондириш оуиича қасоии фасоилиги тушунилади.

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётида баҳолаш тамойилларининг тўртта гуруҳи ажратилади. Кўчмас мулкни баҳолаш:

- мулкдорнинг тасаввурларига асосланган;
- мулкни эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган;
- бозор муҳитининг ҳаракатидан келиб чиқадиган;
- энг яхши ва энг самарали фойдаланиш билан боғлиқ тамойилларга асосланади.

Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини англатмайди (2-расм). Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади. Бу тамойиллар фақатгина бозор иқтисодиёти субъектлари ҳатти-ҳаракатларининг асосий қонуниятларини тавсифлайди ва реал турмуш шароитларида бир қатор омиллар уларнинг ҳаракатларини бузиши мумкин.

Мулкчиликнинг ҳар қандай объекти қийматини баҳолаш тамойиллари биринчи гуруҳининг асосий мезони бўлиб, унинг фойдалилиги ҳисобланади. Мол-мулк агар реал ёки потенциал мулкдорга фойдали бўлса, у қийматга эга бўлади. Фойдалилик ҳар бир истеъмолчи учун индивидуал бўлгани ҳолда вақт ва қийматда сифат ва миқдор жиҳатдан аниқланган. Бироқ бозор иқтисодиётида мулкдор учун объектининг умумий фойдалилиги сифатида унинг даромад келтириш қобилиятини кўрсатиш мумкин. Фойдалилик қанчалик катта бўлса, баҳолаш қиймати шунчалик юқори бўлади.

Фойдалилик тамойили шундан иборатки, кўчмас мулк мулкдорнинг эҳтиёжини қондиришга қанчалик кўп қодир (ишлатиш давомийлиги) бўлса, унинг қиймати шунчалик юқори бўлади.



2 – расм. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари*

*Манба: Р.Х. Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н. Кравченко, Б.Ю. Ходиев "Кўчмас мулкни баҳолаш" - Т., 2005й

Хариддор ҳар доим ҳам оир хилдаги мол-мулк билан чегараланмаиди. Шунинг учун кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг яна бир методологик тамойилини ажратиш мумкин – бу ўрин босиш тамойили. У қуйидаги тарзда аниқланади: кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда берадиган бошқа кўчмас мулк харид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан аниқланади.

Фойдалилик тамойилидан баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади – кутиш ёки олдиндан кўриш тамойили. Албатта, кўчмас мулкнинг ўтган ва ҳозирги даврлари муҳим, бироқ унинг иқтисодий баҳосини унинг келажаги белгилаб беради. Ҳар қандай мол – мулкнинг фойдалилиги мўлжалланаётган бўлажак фойдалар (даромадлар) бугунги кунда қанчага баҳоланаётганлиги билан аниқланади. Кутиш тамойили даромад ёки келажақда ушбу мулкка эгалик қилишдан олинishi мумкин бошқа фойдаларнинг жорий қийматини аниқлашдан иборат.

Баҳолаш тамойилларининг иккинчи гуруҳи мулкдан фойдаланиш билан шартланган ва ишлаб чиқарувчиларнинг тасаввурларига боғлиқ.

Ҳар қандай иқтисодий фаолиятнинг даромадлилиги ишлаб чиқаришнинг тўртта омили билан белгиланади: ер, ишчи кучи, сармоя ва бошқарув. Кўчмас мулкнинг даромадлилиги - бу барча тўрт омил ҳаракатининг натижасидир, шунинг учун тизим сифатида мулкнинг қиймати даромадни баҳолаш асосида аниқланади. Кўчмас мулкни баҳолаш учун ҳар бир омилнинг ундан олинадиган даромаднинг шаклланишига қўшган ҳиссасини билиш зарур. Бундан улуш тамойили келиб чиқади, у қуйидагидан иборат: мулккий мажмуа тизимида ҳар қандай қўшимча активнинг қўшилиши, агар олинадиган кўчмас мулк қийматининг ўсиши уни харид қилиш харажатларидап юқори бўлса, иқтисодий жиҳатдан мақсадга мувофиқдир.

Ер участкасининг ортиқча унумдорлиги менежмент, ишчи кучи ва сармоядан фойдаланиш харажатлари тўланганидан сўнг қолган соф даромад сифатида аниқланади. Бу қолдиқ унумдорлик тамойилидир.

Ишлаб чиқаришнинг у еки бу омили узгариши ошариши ёки камайтириши мумкин. Иқтисодий назариянинг ушбу қонидасидан мулкни баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади, унинг мазмуни қуйидагича: ишлаб чиқаришнинг асосий омилларига ресурсларнинг қўшилиб бориши билан соф натижа (даромад) харажат ўсиши суръатларидан тезроқ оша бошлайди, бироқ маълум бир нуқтага етгандан кейин, соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг харажатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг юқори даромад назариясига асосланади ва юқори унумдорлик тамойили деб номланади.

Мулккий мажмуа – бу тизим бўлиб, тизимнинг ривожланиши ва мавжуд бўлишининг қонуниятларидан бири бўлиб унинг элементларининг мувозанатлашганлиги ва мутаносиблиги ҳисобланади. Демак, мулккий мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчмас мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

Тамойилларнинг учинчи гуруҳи бозор муҳитининг ҳаракати билан тўғридан-тўғри боғлиқдир. Бозор иқтисодиётида нархни шакллантиришга таъсир этувчи муҳим омил бўлиб талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ҳисобланади. Агар талаб ва таклиф тенг бўлса, у ҳолда нархлар барқарор бўлиб қолади.

Юқорида таъкидланганидек, фойдалилик вақт ва кенгликда аниқланган. Бозор бу аниқликни биринчи галда нарх орқали ҳисобга олади. Агар кўчмас мулк ушбу ҳудуд учун муайян вақтда хос бўлган бозор андазаларига мос келса, у ҳолда унинг нархи ўртача бозор қиймати атрофида ўзгариб туради; агар объект бозор талабларига мос келмаса, у ҳолда бу, одатда, ушбу мулкнинг паст нархлари орқали акс этади. Бундай қонуниятнинг амал қилиши билан бошқа тамойил - мувофиқлик тамойили боғлиқ, унга кўра ишлаб чиқаришнинг жиҳозланганлиги, технология,

даромадлилик даражаси ва ҳоказолар оуиича бозор талаоларига мос келмайдиган кўчмас мулк ўртачадан паст нархда баҳоланади.

Мувофиқлик тамойили билан регрессия ва прогрессия тамойиллари боғлиқ. Регрессия, қачонки кўчмас мулк ушбу бозор шароитларига кўра ортикча бўлган яхшиланиш билан тавсифланса, содир бўлади. Бундай мулкнинг бозор нархи, эҳтимол, унинг реал қийматини акс эттирмайди ва уни шакллантиришнинг реал харажатларидан паст бўлади. Прогрессия, қачонки кўшни объектларнинг, масалан, яхшиланган инфратузилмани таъминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир булади.

Рақобат тамойилининг мазмуни куйидагича: агар рақобот курашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан-тўғри камайиши ҳисобидан, ёки хатар омилини ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

Кўчмас мулкнинг қиймати нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Мол-мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчмас мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари тўртинчи гуруҳининг муҳим мезонлари бўлиб унинг қийматининг бозор конъюнктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқиб ўзгариши ҳисобланади.

Шубҳасиз, сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар бозор конъюнктураси ва нарх-наво даражасига таъсир кўрсатади. Корхона қиймати ўзгаради. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат. Шунинг учун мазкур кўчмас мулкдан фойдаланишнинг эҳтимолий усуллари кўриб чиқиш учун бозор муҳитининг шарт-шароитларидан келиб

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

қўлёзма ҳуқуқида

ТАЖЕДДИНОВА ЭЛЬМИРА АЗАТОВНА

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА ТУРАР – ЖОЙ ХОНАДОНЛАРИНИ
БАҲОЛАШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ
(КЎП ХОНАЛИ БИНОЛАР МИСОЛИДА)**

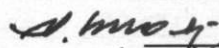
Магистрлик унвонини олиш учун

ДИССЕРТАЦИЯ

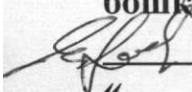
**5А 580901 - « Кўчмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш »
мутахассислиги**

**Иш кўриб чиқилган ва
Ҳимояга таклиф этилади**

Илмий раҳбар:

 п.ф.д.Проф.Иноятов У.И.

**“Иқтисодиёт ва кўчмас мулкни
бошқариш” кафедраси мудири:**

 доц. Ёдгоров В.У.

« ____ » _____ 2011й.

Илмий маслаҳатчи:

_____ т.ф.д.Проф.Тўйчиев Н.Ж.

Тошкент – 2011й.

чиқиш зарур. Агар кўчмас мулкни икки ва ундан ортиқ мулкни ҳуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг умумий қиймати ортади. Иқтисодий тақсимот тамойили шуни билдирадики, мулк ҳуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим.

Бундай таҳлилнинг натижаси бўлиб мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади, бошқача айтганда, мулкдан фойдаланишнинг йуналишини аниқлаш юридик ва техник жиҳатдан амалга оширилажак ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини таъминлайди. Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили ана шундан иборат. Мазкур тамойил, агар баҳолаш катта таркиблаш мақсадида амалга оширилаётган бўлса, қўлланилади. Агар баҳолашнинг мақсади амалдаги мулк мажмуанинг қийматини эҳтимолий ўзгаришларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқлашдан иборат бўлса, у ҳолда ушбу тамойил қўлланилмайди.

Юқорида келтирилган тамойилларнинг ҳисобга олиниши кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг юқори ишончлилигини таъминлаш имконини беради.

1.2. Кўчмас мулкни баҳолаш соҳасидаги қонуний асослар, баҳолашнинг миллий андозалари

Ҳозирги пайтда кўчмас мулкни техник, ҳуқуқий ва иқтисодий баҳолаш операциялари, уларнинг дастлабки йилларда сотиш нархини аниқлаш, ер кодекси ва кадастри ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун, маълум қонуний ва меърий ҳужжатлар асосида амалга оширилаяпти.

Шу ҳужжатларнинг тегишли қисмларини келтирамиз. Ўзбекистон Республикасининг 1991-йил 19-ноябрдан кучга кирган «Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида» ги Қонуни (31.08.95- йилдаги №118-1; 26.12.97- йилдаги №349-1 қарорларда ЎзР Қонунига ўзгартиришлар киритилган).

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда бажарилади (26.12.97-йилдаги №349-1 ЎзР Қонунининг таҳририда).

Ер кодекси тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг «Ер кодекси» 1998-йил 1-июлдан кучга кирган ва у Ўзбекистон Республикасида ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий хусусиятларини бошқаради.

Жумладан, «Ер кодекси» да қуйидагилар кўрсатиб ўтилган:

16- модда. Ўзбекистон Республикасида ер мулки.

Ер - давлат мулки ва умуммиллий бойлик бўлиб, оқилона фойдаланилиши лозим, давлат томонидан муҳофаза қилинади ва Ўзбекистон Республикасининг қонуний ҳужжатларида белгиланган ҳоллардан ташқари сотиб олиниши ва сотилиши, айирбошланиши, тухфа қилиниши, гаровга қўйилиши мумкин эмас.

18- модда. Юридик ва жисмоний шахсларда ер майдонлари учун мулк ҳуқуқларининг вужудга келиши.

Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган дипломатик ваколатхоналар ва уларга тенглаштирилган халқаро ташкилотларнинг ер майдонлари учун мулк ҳуқуқи, уларнинг ваколатхоналари учун фойдаланиладиган бинолар ёки бинолар қисмларини, шу жумладан, ваколатхона бошлиғи резиденцияси жойлашган ер майдонлари билан бирга ҳамда бу ваколатхоналарнинг биноларини қуриш учун ер майдонларини қонунларда белгиланган тартибда сотилганида вужудга келади.

Хорижий, юридик ва жисмоний шахслар – Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган дипломатик корпус ходимлари, матбуот вакиллари, фирма, компания ва халқаро ташкилотларнинг доимий ваколатхоналари ходимлари, хорижий инвестицияларга эга корхоналарда доимий асосда ишлаётган шахсларнинг ҳамда республикада доимий яшаётган ва яшаш гувоҳномаси бўлган шахсларнинг ер майдонлари учун мулк ҳуқуқи, улар тураржой хоналари жойлашган ер майдонлари билан бирга қонунларда белгиланган тартибда сотишганида вужудга келади.

Давлат ер кадастри тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги Қонуни 1998-йил 28-августдан кучга кирган. Давлат ер кадастри ер майдонларини бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини тартибга солади.

Хусусан, Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти билан боғлиқ бўлган «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги Қонунда қуйидагилар айтиб ўтилган.

15-модда. Ер майдонлари ҳуқуқларини давлат томонидан рўйхатга олиш асослари.

Ер майдонлари учун ҳуқуқларнинг давлат томонидан рўйхатга олинishiга асос бўлиб, бу ҳуқуқларни белгиловчи, ўзгартирувчи ёки тугатувчи ҳужжатлар хизмат қилади.

Мулк сифатида бино, қурилма ёки иншоотга ҳуқуқнинг ўтиши вақтида вужудга келган ер майдонига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи, ер майдони учун тегишли ҳужжатлар асосида рўйхатга олинади.

Давлат ер кадастри ер қийматини баҳолашни аниқлаш учун асосдир.

19-модда. Ерларнинг қийматини баҳолаш

Барча тоифадаги ерларнинг қийматини баҳолаш натурал ва қиймат кўрсаткичлари тизими ёрдамида бажарилади. Ерларнинг қийматини баҳолаш конунларда белгиланган тартибда амалга оширилади.

Турли мақсадларга мўлжалланган ерларнинг қийматини баҳолаш улардан фойдаланишнинг самаралилиги даражасини белгилаш, ер учун тўловни ва унинг меоёрий нархини, ер майдонларининг кимошди савдоси асосида сотилган вақтдаги бошланғич нархини ҳисоблаб чиқиш, ерларни давлат ва жамият эҳтиёжлари учун мусодара қилинганидаги йўқотишлар ва зарарларнинг ўрнини қоплаш учун бажарилади.

Ерларнинг қийматли баҳолаш бўйича олинган Маълумотлар ерни баҳолаш ҳақидаги ахборотни ташкил қилади.

Республикаси Олий Мажлисининг 19.08.1999- йилдаги Қарори билан тасдиқланган.

Мазкур ҳужжат 22 та моддадан иборат бўлиб, баҳолаш фаолияти мақсадини, тушунчасини, баҳолаш объектларини, баҳоланаётган объект қийматининг турларини, баҳолаш андозаларини, баҳолашни ўтказиш ва унинг натижаларидан фойдаланиш ҳуқуқини, баҳолашни ўтказишнинг шартлигини, баҳолашни ўтказиш асосларини, баҳолаш шартномасига қўйиладиган талабларни, баҳоловчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини, баҳоловчининг мустақиллигини, ҳисоботнинг мазмунига қўйиладиган умумий талабларни, ҳисоботнинг аниқлигини, баҳоловчининг масоулиятини, баҳоловчиларнинг фуқаролик масоулиятини суғурталанишини, баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмаларини ва баҳсларнинг ҳал қилинишини акс эттиради.

Жумладан, ушбу Қонунда қуйидагилар келтирилган:

3-модда. Баҳолаш фаолияти тушунчаси.

Баҳолаш фаолияти деганда баҳоловчининг (юридик ёки жисмоний шахснинг) баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолияти тушунилади.

14-модда. Баҳоловчининг ҳуқуқлари.

Баҳоловчи қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- баҳолаш усулларини мустақил равишда қўллаш;
- баҳолаш объектини мажбурий баҳолашдан ўтказишда ҳужжатлардан фойдаланиш эркинлигини тامينлашни буюртмачидан талаб қилишга, ушбу баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган тушунтиришларни ва қўшимча малумотлар олишга;
- баҳолаш объектни баҳолашдан ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни учинчи шахслардан талаб қилиб олишга. Мазкур ахборотни беришни рад этиш баҳолашнинг ишончлилига жиддий таъсир этадиган ҳолларда, баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиб ўтади;

- баҳолашни ўтказишда иштирок этишга заруриятга қараб бошқа баҳоловчилар ёки ўзга мутахассисларни жалб этиш;

- буюртмачи шартнома шартларини бузган, баҳолаш объекти ҳақида зарур ахборот тақдим этилишини ёки шартномага мувофиқ иш шароитларини таоминламаган ҳолларда, баҳолашни ўтказишни рад этишга ҳақли.

Баҳоловчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

15-модда. Баҳоловчининг мажбуриятлари.

Баҳоловчи:

- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатлари ва баҳолаш стандартлари талабларига риоя этиши;

- ҳолисона баҳолашни ўтказишга тўсқинлик қилувчи ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда ўзининг иштирок этиш имконияти йўқлиги тўғрисида буюртмачига хабар қилиши;

- баҳолаш ўтказилаётган пайтда олинаётган ҳужжатларнинг сақланишини таъминлаши;

- баҳолаш фаолиятини амалга оширишга доир лицензияни буюртмачининг талабига биноан тақдим этиши;

- баҳолаш ўтказилаётган пайтда буюртмачидан олинган махфий ахборотни ошкор этмаслиги, (қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно);

- ҳисоботнинг нусхасини уч йил мобайнида сақлаши шарт.

Баҳоловчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа мажбуриятларни ҳам бажариши лозим.

16-модда. Баҳоловчининг мустақиллиги

Баҳоловчининг фаолиятига буюртмачи ёки бошқа манфаатдор шахсларнинг аралашувига йўл қўйилмайди.

Агар:

- буюртмачи баҳоловчининг мулкдори, муассиси (акциядори), кредитори, суғурталовчиси бўлса;

- баҳоловчи буюртмачи-юрidik шахснинг буюртмачиси ёки муассиси (акциядори) ёхуд мансабдор шахси бўлса;

- баҳоловчи юрidik шахснинг мулкдори, муассиси (акциядори), мансабдор шахси ёки баҳолаш объектида мулкый манфаати бўлган жисмоний шахс ёхуд шундай манфаати бор шахслар билан яқин қариндош ёки қуданда бўлса;

- баҳоловчи шартномадан ташқари буюртмачига ёки баҳолаш объектига нисбатан ашёвий ёки мажбуриятга оид ҳуқуқларга эга бўлса, баҳолаш ишларини бажаришга йўл қўйилмайди.

18-модда. Ҳисоботнинг ишончилиги

Ушбу Қонунда назарда тутилган тартибда тузилган ҳисобот ишончли деб тан олинади.

Баҳолаш объектининг ҳисоботда кўрсатилган қиймати, агар қонун ҳужжатлари ёки суд қарори билан бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, баҳолаш объекти хусусида битим тузиш мақсади учун тавсия хусусиятига эга бўлади.

Кўчмас мулк устидаги амаллар ва уни баҳолаш жараёни маълум мъёрий ва ҳуқуқий ҳужжатлар асосида ташкил қилинади. Уни баҳолаш Ўзбекистон Республикасининг қуйидаги меъёрий-техник ҳужжатлари асосида амалга оширилади:

- «Асосий фондлар қийматини амалдаги нархларга кўра қайта ҳисоблаш бўйича ишни ташкил этиш тўғрисида» ЎзР президенти ҳузуридаги Вазирлар Маҳкамасининг 18.06.92-йилдаги №293 Қарори. №1-илова. 1992-йилда асосий фондлар қийматини халқ хўжалиги тармоқлари бўйича қайта ҳисоблаш индекслари.

- «Пул тўлаб ажратиб олиниши, сотилиши, ҳиссадорлик жамиятлари ва масъулияти чекланган жамиятларга ўзгартирилиши лозим бўлган давлат корхоналари ва ташкилотлари мулкнинг

қийматини баҳолаш тўғрисидаги қоида» ЎзР президенти ҳузуридаги Вазирлар Маҳкамасининг 26.06.92-йилдаги №171-Қарори.

- 1993-йилда асосий воситаларнинг емирилишига қараб уларнинг қийматини қайта баҳолаш коэффициенти. «Ўзбекистон Республикасининг асосий воситаларни қайта баҳолашни ўтказиш тартиби», 9.06.1993-йилда тасдиқланган. №1-илова.

- Асосий воситалар қийматини қайта ҳисоблаш индекслари. Вазирлар Маҳкамасининг 01.06.1993- йилдаги №261-Қарори. №1-илова.

- 1995- йилда асосий воситалар қийматини қайта баҳолаш индекслари. Вазирлар Маҳкамасининг 28.11.1994- йилдаги №572-Қарори. №1-илова.

- Вазирлар Маҳкамасининг 23.11.1994- йилдаги №575 Қарорида ёрдамчи хўжаликни юритиш учун (0,06 га) ва тураржой қурилиши учун (0,04 га) ер майдонлари учун умрбод мерос қилиб олинадиган эгалик ҳуқуқини мамлакат фуқароларига сотиш кўзда тутилган.

- «Алоҳида корхоналар ва мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг баҳзи масалалари тўғрисида» ЎзР Олий Мажлисининг Қарори. Олий Мажлиснинг 31.08.1995- йилдаги №119-1- қарорига №2–илова «ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг қарорига кўра давлат тасарруфидан чиқарилиши ва хусусийлаштирилиши амалга ошириладиган объектлар рўйхати».

- Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бино ва иншоотларни баҳолаш, қайта баҳолаш тўғрисидаги қоида. ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995- йилдаги №478 Қарори билан тасдиқланган.

- Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бинолар ва иншоотлар бўйича инвентаризацион-баҳолаш ишларини ўтказиш тўғрисида. ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг 21.01.1998- йилдаги №35 қарори.

- **Ўзбекистон Республикаси давлат мулк объектларини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тартиби.** ЎЗР Давлат мулк қўмитасининг Раиси томонидан 1997- йил 23- майда тасдиқланган. (ЎЗР Адлия вазирлиги томонидан 23.05.1997- йил, №345 билан рўйхатга олинган).

- **Амортизация бўйича чегирмалар.** Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодекси. 23-модда.

- **Турар-жой бинолари жисмоний емирилишини баҳолаш тўғрисидаги қоида.** ҚМҚ 2.01.16-97.

- **Фуқаролар турмайдиган бино ва иншоотлар тикланма қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами.** ГККИНТП – 18-01-99. Т., 1999- йил.

Кўчмас мулк устида бажариладиган амалларга доир яна бир неча техник ва мъёрий ҳужжатлар мавжуд, янгилари жорий этиляпти.

Мулкни баҳолаш андозалари Халқаро қўмитаси (МБАХҚ) (ICVPS) (*International Committee Valuation of Property Standards*) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ (UNO) (*United Nations Organization*) Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича Андозалар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш андозалари (ХБА) (IVS) (*International Valuation Standards*) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини тақлиф этади.

Бозор иқтисодиёти шароитларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро меоёрлари талабларига айнан ўхшаш кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг амалдаги тизими Ўзбекистонда мавжуд эмас эди.

Мавжуд меъёрий усуллар иккиламчи бозор талабларига жавоб бермайди, хорижий инвестицияларни ҳисобга олмайди, бозор иқтисодиёти шароитларига мос келмайди.

Кўчмас мулкни баҳолаш андозаларининг умуман янги тизимини яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қуйидагилардан иборат:

- ривожланаётган мамлакатнинг иқтисодий шароитлари;
- ўтиш даврида хатоларга йўл қўймаслик;
- кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ фан ва техникадаги барча янгиликларни тадбиқ этиш;
- тўпланган халқаро тартибдан фойдаланиш;
- андозаларнинг ишлаб чиқилиши замонанинг мақсадигина эмас, балки талаби ҳамдир.

Бизнинг республикамизда 1997-йилнинг май ойида Тошкент Давлат Авиация институти, Республика лойиҳа ташкилотлари, Тошкент Архитектура-қурилиш институтининг мутахассислари ва олимлари томонидан грант бўйича бажарилган «Кўчмас мулкни баҳолашнинг техник андозаларини ишлаб чиқиш» деб номланган тегишли ҳужжатлар пакети яқунланди ва тақдим этилди. Лойиҳа кўринишидаги мазкур иш АҚШ Халқаро тараққиёт агентлиги (ХТА) (AID) (*Agency of International Development*) тақдим этган маблағлар ҳисобига Евросиё жамғармаси ёрдамида грант асосида амалга оширилди.

Мазкур иш Ўзбекистон Республикасидаги ўзига хос шароитларни ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро тан олинган техник андозаларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш бўйича халқаро тажрибани ўрганиш асосида бажарилди.

Андозалар кўчмас мулк объектларини баҳолаш технологиясига мувофиқ бўлган тартибда ишлаб чиқилди.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг техник андозалари (КМБТА) тизими Ўзбекистон Республикасида ривожланаётган бозор муносабатлари иқтисодий шароитларига мувофиқ тарзда, амалдаги қонунлар, меоёрлар,

ТАСДИҚЛАЙМАН

Кафедра муdiri:

доц. В.У. Ёдгоров

«_____» _____ 2011й.

Тошкент архитектура-курулиш институти

«Иктисодиёт» кафедрасининг магистранти

Ўнатеддинова Ёлмира Азатовна

(Ф.И.Ш.)

5А 580901 «Кўчмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш» мутахассислигидан

МАГИСТРЛИК ДИССЕРТАЦИЯСИНИ ТАЙЁРЛАШ

БЎЙИЧА ТОПШИРИҚ

Кўчмас мулк бозорига турар-той хонадонлари-
ни баҳолашнинг ўзига хос усулларини
(кўп хонадон бинолар меъморига)

мавзусидаги магистрлик диссертацияси Тошкент архитектура - курулиш институти ректорининг 2010 йил «2» март 2/48-сон буйруғига биноан тасдиқланган.

Илмий рахбар этиб: проф. Уноятов У.У. тайинланган.
(Лавозими, Ф.И.Ш.)

Илмий ишда куйидаги маълумотлардан фойдаланиш белгиланган Ўзбекистон
Республикаси Конституцияси, Президенти қарорлари
Вазирлар маъмурияти қарорлари, махсус адабиётлар

Диссертацияда Кўчмас мулкни баҳолаш усулларини
дан фойдаланган ҳолда тахминий ҳисоб-китоб
методлари уларнинг график тизмалари.

каби тахлилий ва гуруҳловчи жадваллар, графиклар, чизмалар ва ҳ.к.ни келтириш кўзда тутилган.

Илмий ишда куйидаги масалаларни ёритиш кўзда тутилган:

Кўчмас мулкни баҳолашнинг ҳуқуқий-
методик асосларини тахминий кўчмас
мулкни баҳолаш усулларини тахминий
Меъмоний шаклида кўрсатилган кўп
қаватли, кўп хонадонли турар-той бино-
сини баҳолаш. Кўп қаватли турар-той
бинолари хонадонларини баҳолаш усул-
ларини тахминий баҳолаш.

қоидалар ва давлат андозалари негизида яратилган. Техник андозаларни ишлаб чиқишда етакчи хорижий давлатлар тажрибалари ҳисобга олинган, мазкур соҳадаги фан ва техника ютуқлари тадбиқ этилган, ушбу лойиҳа муаллифларининг янги илмий асарларидан фойдаланилган.

КМБТАнинг бош йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи-мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланиши шароитидаги кўчмас мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истеҳсолчиларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишдан иборат.

КМБТАда бино ва иншоотларнинг ишончилиги аниқ баҳо бериш масаласига оид андозалар (стандартлар) берилган бўлиб, бунда лойиҳа муаллифлари ишлаб чиққан оригинал услубдан фойдаланилган; шунингдек мазкур ҳужжатда, иншоотлар ишончилиги ва мустаҳкамлиги назарияларининг сўнги ютуқларига суянган ҳолда, кўчмас мулк объектларини зилзилабардошликка доир қурилиш меъёрлари (нормалари) талабларига жавоб бериш-бермаслиги масаласига ҳам баҳо берилган.

КМБТА да саноат, жамоат, фуқаро бинолари ва иншоотларини паспортлаштириш ишларини ташкил этиш муаммоси ҳам ўз аксини топган.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг ишлаб чиқилган андозалари бир қатор хусусиятларга эга, жумладан:

- Кўчмас мулкнинг асосланган баҳоланиши;
- Андозалар кўчмас мулк объектларини баҳолаш технологиясига мувофиқ равишда ишлаб чиқилганлиги;
- Андозалар тизими ривожланаётган бозор муносабатларининг иқтисодий шароитларига мувофиқ ҳолда, Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунлари, меъёрлари, қоидалари ва давлат андозалари негизида яратилганлиги;
- Ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланган шароитда, мамлакатимизда вужудга келаётган янги ижтимоий-иқтисодий тизим хусусиятини ҳисобга

олган ҳолда кўчмас мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истехмолчилар, жамият ва давлатнинг ҳуқуқ ва манфаатларини муҳофаза этиши;

- Истехмолчи талабларига асосланган баҳолаш хусусиятларини мувофиқ тарзда ўз ичига олган андозаларнинг услубий тамойили;

- Андозалар аввало баҳолаш натижаларига қўйилган талабларни хизматлар сифатида белгиланиши;

- Андозалар кўчмас мулк қийматини аниқлашга малакасиз ёндошув учун ўрин қолдирмайди, нафақат тикланувчи, ликвидацион ёки қолдиқ қийматларни, балки кўчмас мулкдан самарали фойдаланиш ва харажатлар билан даромадларнинг мувозанатлаштирилган ўзаро нисбати тамойилларига асосланган инвестицион қийматни ҳам ҳисобга олишга имкон берадиган услубиятларнинг мажмуавийлигига нисбатан қатъий талаблар қўяди;

Умуман олганда техник андозаларда Республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, республикадаги меъёр ва қоидалар ҳамда районларнинг зилзилавий кўрсаткичлари ва минтақанинг ер, тупроқ шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган.

Шу даврда халқаро андозалар ва яратилган баҳолашнинг техник андозалари ва шу каби долзарб муаммолар юзасидан Республика марказий газеталарида, радио ва телевидениеда чиқишлар уюштирилди. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш ва тадбиркорликни ривожлантириш қўмитаси 1997 йил октябр ойида муаллифлардан жорий этиш мақсадида ишлаб чиқилган Техник андозаларни олди.

Давлат мулкни бошқариш қўмитаси 1998 йил январ ойидан ўз буйриғи билан қуйдаги баҳолаш андозаларини жорий этди:

- Бозор қиймати баҳолаш асослари сифатида. 76-01-98 Ўз ОСТ
- Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш асослари. 76-02-98 Ўз ОСТ
- Молия ҳисоботи ва смета ҳужжатлари мақсадида баҳолаш. 76-03-98 Ўз ОСТ
- Кўчмас мулкни баҳолаш. 76-04-98 Ўз ОСТ

- Ишлаб чиқариш ва транспорт воситалари, машиналар ва жихозларни баҳолаш. 76-05-98 Ўз ОСТ.

Келгуси йилларда Ўздавстандартнинг 02.08.99-йилдаги №12-234-қарори билан 1999.01.08.-дан бошлаб, киритилган андозалар ўрнига Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти соҳасидаги қуйидаги Давлат андозалари жорий қилинди:

О'з Dst 926:1999 Бозор қиймати баҳолаш асослари сифатида.

76-01-98 Ўз ОСТ ўрнига;

О'з Dst 927:1999 Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш асослари.

76-02-98 Ўз ОСТ ўрнига;

О'з Dst 928:1999 Молия ҳисоботи ва аралаш ҳужжатлар мақсадида баҳолаш. 76-03-98 Ўз ОСТ ўрнига;

О'з Dst 929:1999 Кўчмас мулкни (ер майдонлари, қурилиши тугалланмаган бино ва иншоотлар қурилишини) баҳолаш. Асосий қоидалар.

76-04-98 Ўз ОСТ ўрнига;

О'з Dst 930:1999 Ишлаб чиқариш ва транспорт воситалари, машиналар ва жихозларни баҳолаш. Асосий қоидалар

О'з Dst 931:1999 Ишлаб чиқариш ва транспорт воситалари, машиналар ва жихозларни баҳолаш. Асосий қоидалар. 76-05-98 Ўз ОСТ ўрнига;

О'з Dst 934:1999 Атамалар ва таърифлар. Биринчи марта киритилапти.

Бу андозалар Республиканинг шу йўналишида катта ижобий ютуқ бўлсада, хали ҳам бу андозалар замоннинг юқори талабларига тўла жавоб беролмайди, андозаларда Республика хусусияти, унинг техник-меёрий ҳужжатлари, хусусан республика территорияси сейсмик зоналарга алоқадорлиги етарлича инобатга олинмаган.

Ҳозирги пайтда баҳолашга тааллуқли бўлган бошқа янги андозаларни яратиш ва амалдагиларни мувофиқлаштириш устида ишлар олиб борилмоқда. Баҳолаш жараёнини мукаммаллаштириш ва уларни халқаро талабларга мослаштириш ҳақида Республика газеталарида чиқишлар, 1999

йил Ўзбекистон Республикаси баҳоловчилар жамиятини яратилишига сезиларли туртки бўлди.

Юқорида санаб ўтилган меъёрий-қонуний ҳужжатлар ва ҳуқуқий актлар ҳам баҳолаш фаолиятини ташкил этишда, ҳам баҳоловчи мутахассисларни тайёрлашда асосий негиз бўлиб хизмат қилади.

1.3. Кўчмас мулкни баҳолаш усуллари ва ёндашувлари

Амалда кўчмас мулк қийматини аниқлашда авваломбор, унинг техник ҳолатини, емирилганлик даражасини ва кейин маълум иқтисодий усуллардан фойдаланган ҳолда унинг бозор баҳосини аниқлаш тақозо этилади.

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо – бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати мақбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ҳарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳини ажратиб кўрсатиш мумкин. Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндошувлари бўйича таснифлаш мумкин. Мутахассисларда энг кўп танилган, шу тасниф бўйича кўчмас мулкни баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган:

- харажатли ёндошув;
- қиёсий ёндошув;
- даромадли ёндошув.

Харажатли усулга кўра кўчмас мулкнинг бозор қиймати, эркин ер майдонининг қиймат суммаси ва яроқсизликни ҳисобга олган ҳолда уни яхшилаш учун олиб борилган қурилиш ишларининг қиймати сифатида аниқланади.

Назарий жиҳатдан олганда кўчмас мулкнинг балансланган ва мукаммал бозорда кўчмас мулк объектини яратишга кетган бозор харажатлари, сотув бўйича бозор ахборотлари ҳамда кўчмас мулкдан келган даромад қийматнинг битта ва бир хил маҳносига мос келиши лозим. Бу эса ҳар бир доимий талаб ва таклиф кучини мувофиқлаштириб туради.

Шундай қилиб, кўчмас мулкнинг бозор нархини аниқлашнинг харажат услуби - бу, бир томондан бозор нархини аниқлаш тадбирининг зарурий бўлаги, иккинчи томондан - кўчмас мулкнинг баҳоси тўғрисидаги тасаввурни англаш учун ягона восита саналади.

Сотувни қиёслаш усули, шунингдек бозор ва бозор ахбороти усули, тўғридан-тўғри қиёслаш усули баҳолашнинг кенг қўлланиладиган усули ҳисобланади. Ҳар хил номларига, турли мамлакатларда ҳар хил қўлланишига қарамасдан, усулнинг моҳияти бир хил, яъни мулк қиймати ўхшаш объектларнинг яқиндаги олди-сотди баҳоларига солиштириш йўли билан аниқланади.

Баҳолаш усули бир қарашда оддий кўринсада, уни амалиётда қўллаш кўпгина қийинчилик ва ўзига хос шароитларга боғлиқдир

Биринчи навбатда бундай қийин шароитларнинг мавжудлиги, иккита ўта ўхшаш кўчмас мулк объектининг мавжуд бўлмаслигидир. Жойлашиш ўрни, жисмоний таҳрифлари ва ҳолати, молиялаштириш вазни (оғирлиги) ва шартлари, сотилган вақти объектлар ўртасидаги жиҳатлар ҳисобланади. Шу билан бирга бозордаги вазиятга қараб кўпгина фарқлар ўз хиссасини ўзгартириши ҳам мумкин.

Мавжуд усулни қўллашдаги қийинчиликлардан яна бири бозор қийматини аниқлашга доир ҳисоблашнинг зарурлигидир. Бунда бозор омиллари ўз таҳсирини ўтказмайди. Катта даромадли объектларни сотиш жараёнида сотиш шартлари ва иқтисодий таҳрифлари кам ёки тўлиқсиз бўлади. Шунинг учун сотувларни қиёслаш усуллариининг ушбу ҳолатларида фақатгина бозор қиймати миқдорида бўлиши бир қанча ишончлироқ бўлган маълумотларни баён қилиш мумкин бўлади. Айнан шунинг учун кўчмас

мулкнинг савдо баҳосини сотувларни қиёслаш усули билан аниқлаш эҳтиёткорлик билан бажарилишини талаб қилади.

Даромадларни қиёслаш усули. Сармоядорнинг энг қадрли заҳираларидан бири - бу вақт. Йўқотилган вақтни қайтариб бўлмайди. Бенжамин Франклин шундай дерди: «Вақт – бу пул». Нотўғри ишлатилган вақт пулларни йўқотишни англатади. Молиявий ишларда вақт омилини ҳисобга олиш зарурияти молиялаштириш жараёнининг моҳияти билан аниқланади ва вақтнинг турли паллаларига тегишли пулларнинг нотенг қиймати тамойили кўринишида ифодаланади. Ҳатто инфляция ва таваккал эҳтиборга олинмаса ҳам, бугун олинган маблағ эртангисига тенг келмайди, - унинг харид қилиш қобилияти камроқ бўлади.

Даромаднинг ижобий қўйилмасида пул маблағларининг тушиши уларнинг кетишидан ошади. Фоизлар қўйилмаси бир хил бошланғич маблағ учун бутун инвестициялар муддати давомида (оддий фоизли пул микдорлари) ёки ўтган даврлар учун ҳисоблаб устига қўшилган фоизларга эга маблағ учун қўлланилиши мумкин (мураккаб фоизли пул микдорлари).

Инвестицияларнинг бошланғич суммаси одатда жорий қиймат деб аталади ва PV (*Present Value*) билан белгиланади.

Орттирилган сумма - муддат охирига ҳисоблаб устига қўшилган фоизлар билан биргаликдаги бошланғич ёки жорий қиймат - келгуси қиймат деб аталади ва FV (*Future Value*) каби белгиланади.

Тўпланган (орттирилган) сумма бошланғич суммани ортишнинг кўпайтувчисига кўпайтириш орқали аниқланади ва у тўпланган сумма бошланғичидан неча марта каттароқ эканлигини кўрсатади.

II - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ (ОБЪЕКТНИ) БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИ ВА УСУЛЛАРИ ТАҲЛИЛИ (КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР-ЖОЙ БИНОЛАРИ МИСОЛИДА)

2.1. Объектни баҳолаш тадбири (асосий далиллар ва хулосалар, баҳолаш натижалари, баҳолаш сифати сертификати)

Баҳолаш хизмати Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги 811-1-сонли Қонуни, Баҳоловчи ташкилот ва баҳолавчилар тўғрисидаги Низом, Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш Миллий стандарти ва бошқа қарор ва қонунларга асосан бажарилди.

Асосий далиллар ва хулосалар

1. Буюртмачининг номи: Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчаси, 1-уй, 12-хонадонда яшовчи фуқаро.
2. Баҳоловчининг номи: Тажеддинова Эльмира Азатовна
3. Баҳолашнинг ҳақиқий санаси: 22 май 2010 йил.
4. Баҳоланувчи объектнинг таркиби: Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчасида жойлашган тўрт қаватли бинонинг тўртинчи қаватидаги 12-квартира. Объектнинг умумий майдони 69 кв.м., яшаш майдони 51.25 кв.м.
5. Объект эгаси: Каримов Жасурбек Қобулович.
6. Объектнинг жойлашган ўрни: Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчаси.
7. Баҳолаш мақсади: Объектнинг бозор қийматини аниқлаш.
8. Баҳолаш вазифаси: Баҳолаш объектининг бозор қиймати ҳақида буюртмачига маслаҳат бериш.
9. Ҳисобот шакли: Ёзма.

Баҳолаш натижалари ва хулосалар

Баҳолашнинг ҳисоб натижалари:

- харажатли усул - 36 751 000 сўм
- сотувни қиёслаш усули – 62 533 000 сўм

Якуний қиймат - 54 798 000 сўм

Яъни, баҳолаш натижаларидан олинган якуний қиймат эллик тўрт миллион етти юз тўқсон сакиз минг сўмни ташкил этади.

Баҳолаш сифати сертификати

Бажарилган ишдан келиб чиқиб қуйидагилар тасдиқланади:

- мазкур ҳисоботда айтилган фикр ва далиллар тўғри ва аниқ;
- таҳлил, фикр ва хулосалар қилинган эҳтимоллар ва чекловчи шартларга мос келади ва менинг шахсий, мустақил ва профессионал таҳлил, фикр ва хулосаларимдир;

- баҳоланаётган объектдаги жорий мулкдан манфаатим бўлмаган ва келгусида ҳам мулкдан манфаатим йўқ. Баҳоланаётган объект билан боғлиқ бўлган бирор бир томонга нисбатан қандайдир қўшимча мажбуриятларим йўқ;

- хизматга ҳақ тўлаш объект қийматининг аниқланган якуний баҳоси ва ҳамда олдиндан аниқланган қиймат ёки мижоз фойдасига аниқланган қийматга боғлиқ эмас;

- баҳоланаётган объектнинг махсус тафтиши ўтказилган;

Ҳисоботдаги ахборот таҳлили, фикрлар ва хулосалар Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонунининг, Ўздавстандартнинг 1999-йил 2-августдаги 12-234 сонли қарори билан тасдиқланган Давлат баҳолаш андозалари талабларига мос келади.

Қабул қилинган (бажарилган) эҳтимоллар ва чекловчи шартлар

Баҳолаш ҳисоботи қуйидаги эҳтимолларга мувофиқ ҳолда тайёрланган:

1. Баҳолаш кўчмас мулк объекти ҳукуқини белгилайдиган ҳужжатлардан келиб чиққан ҳолда амалга оширилди.

2. Баҳолаш вақтидаги хулосалар, мулкдор ўзининг энг яхши манфаатларидан келиб чиққан ҳолда кўчмас мулкни бошқаради, деган эҳтимолга асосланиб қилинган;

3. Олинган маълумотларга кўра, баҳолаш объекти унинг қийматига таъсир қилиши мумкин бўлган мазкур ҳисоботда айтиб ўтилганлардан ташқари бирор бир яширин нуқсонларга эга эмас;

5. Кўчмас мулк объекти барча санитария ва экология меъёрларига мос келади, агар бошқача ҳолатлар баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда қайд этилмаган бўлса;

6. Ҳисоботда Буюртмачи томонидан маълумотнома кўринишида тақдим этилган аниқ ахборот манбаларидан фойдаланилди.

Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот қуйидаги чекловчи шартларга мувофиқ тузилган:

1. Ҳисоботдан олинган кўчирмалардан ёки ҳисоботнинг ўзидан муаллифларнинг ёзма розилигисиз нусха олиниши мумкин эмас;

2. Муаллифлар мазкур ҳисобот бўйича қўшимча маслаҳатларни бермайдилар ва алоҳида шартномаларда айтиб ўтилган ҳоллардан ташқари, баҳолаш объекти билан боғлиқ масалалар бўйича судда жавоб бермайдилар;

3. На бутун ҳисобот, на унинг бирор бир қисми Буюртмачи томонидан реклама мақсадида ишлатиш, жамоатчилик билан алоқа бўйича чоратадбирлар учун ишлатишга муаллифларнинг дастлабки ёзма рухсатисиз тақдим этилиши мумкин эмас;

4. Ҳисоботдаги қиймат ҳақидаги хулоса, умуман баҳолаш объектига тааллуқли;

5. Ҳисоботда қилинган ҳамма башоратлар мавжуд бозор вазиятига асосланган. Бироқ, бу тахминлар вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин;

6. Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот (хулоса) тавсия мақомига эга.

Баҳоловчиларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Баҳоловчи («Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонуннинг 14 - бобидан):

- ✓ баҳолаш усулини мустақил қўллашга;
- ✓ баҳолаш объектини зарурий баҳолаш ўтказилганда ҳужжатлар билан танишиштириш, бу баҳолашни амалга ошириш учун ҳужжатларни кўриш, изоҳлар ва қўшимча маълумотлар олишни Буюртмачидан талаб этишга;
- ✓ бошқа баҳоловчи ёки мутахассисларни баҳолаш ўтказишда катнашишга зарурият туғилганда, шартнома асосида жалб этишга ҳақлидир.

Баҳоловчи («Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонуннинг 15 - бобидан):

- ✓ баҳолаш фаолияти амалга оширилганда қонунлар ва баҳолаш андозаларининг талабларига риоя этишга;
- ✓ баҳолашни ўтказиш жараёнида олинадиган ҳужжатларни асрашга;
- ✓ баҳолашни ўтказиш жараёнида Буюртмачидан олинган конфиденциал ахборотни ошкор этмасликка мажбурдир.

Баҳолашдан мақсад

Баҳолаш мақсади – объектни баҳолаш натижасида ечими аниқланган асосий вазифаларни ифодалаш. Мақсадни ифодалаш куйидагиларни ўз ичига олади:

- а) баҳоланаётган нарх тури;
- б) баҳоланаётган мол – мулк ҳуқуқи тури;
- в) баҳоланаётган объектнинг умумий кўрсаткичи (номи);
- г) баҳолаш санаси.

Мол – мулкнинг бозор қиймати - бу кўчмас мулкдаги бирор бир манфаатнинг (мулк ҳуқуқлари, масалан, мерос бўлиб қолган ижара ҳуқуқларининг ва ҳ.к.) эркин бозордаги энг эҳтимолли сотилиш қиймати.

Дастлабки вариантда магистрлик диссертациясини тугатиш графиги:

I – боб Кўзмас илмий баҳолашнинг ҳуқуқий-
маърифий асослари
(Диссертация биринчи бобининг дастлабки
вариантдаги номи ва уни топшириш муддати)

II – боб Кўзмас илмий баҳолаш таратилиш ва
усуллари таълими
(Диссертация иккинчи бобининг дастлабки
вариантдаги номи ва уни топшириш муддати)

III – боб Кўзмас илмий баҳолаш усуллари
таълими ва таълими
(Диссертация учинчи бобининг дастлабки
вариантдаги номи ва уни топшириш муддати)

Топшириқ 20 10 йил « 10 » октябрь берилди.

Диссертациянинг кафедрада дастлабки ҳимояси муддати 02.06.2011
(сана)

Илмий раҳбар проф. Иноятов У.И.
(Лавозими, Ф.И.Ш.)

И. тоқ- 10.8.10
(имзоси, сана)

Топшириқни қабул қилдим Ишангердинова Эльмира Азатовна
(Магистрантнинг Ф.И.Ш.)

Int. G. 10.8.10.
(имзоси, сана)

Ёки, харидор ва сотувчи рози бўлган пул ёки пул эквивалентида ифодаланган киймат. Бунда улардан биронтаси ҳам мушкул ҳолатга тушиб қолмайди, иккови ҳам ўзига хос асосларга эга бўлади, етарлича хабардор бўлишади ва ўз манфаатларига кўра иш кўришади. Бу таърифда кўзда тутилишича, сотувнинг маълум муддатда бажарилиши ва юридик ҳуқуқлар (титул)нинг сотувчидан харидорга ўтказилиши қуйидаги шартларга риоя қилинганда юз беради:

- сотувчи ва харидор қонун доирасида, ўзига хос асослар негизида иш кўришади;
- иккала томон келишув мавзуси ҳақида яхши хабардордир ва ўз манфаатларини энг яхши тарзда қондириш мақсадида иш кўришади;
- объект очик бозорда етарлича вақт қўйилган;
- баҳо — келишувда қатнашаётган бирор томоннинг махсус маблағ ажратиши ён бериши натижаси эмас;
- тўлов турли пул шаклида (нақд ёки пул ўтказиш йўли билан) бажарилади ва бунда қўшимча шартлар бўлмайди.

Бозор нархи — келишувда тўланган сумма — бу тарихий далил. Бозор нархи — албатта яхши хабардор бўлмасада, босимдан озод бўлган ва мустақил иш кўрган харидор ва сотувчи ўртасидаги музокаралар натижасида амалга оширилган келишув нархи.

Қўлланилган атама ва тушунчалар

Атама ва таърифлар

Асосий тушунчалар, атама ва уларнинг таърифлари ЎЗР ХБА (Халқаро Баҳолаш Андозалари — МСО (Международный Стандарты Оценщиков)) 1-4 МБАХҚ (Мулкни Баҳолаш Андозалари Халқаро Қўмитаси — МКСОИ (Международный Комитет Стандартов Оценка Имушество)) ва МБМС (Мулкни Баҳолаш Миллий Стандарти — НСОИ (Национальный Стандарт Оценка Имушество)) 1, 2, 5 24 июл 2006-йилдаги №1605-сонли, 18 ноябр

2009-йилдаги ЎзР МБМС №10-сонли ва №2044-сонли талабларига мос келади.

Ер участкаси – бегиланган чегара, майдонган, жойлашган ўрнига ва давлат ер кадастрига, акс этилагн ҳуқуқли тартиб ва бошқа тавсифларга эга бўлган ер фондининг бир қисми.

Яхшиланиш – ер участкасида ундан кейинги фойдаланиш учун ва у билан мустаҳкам алоқа ўрнатиш учунишлаб чиқарилган фаолият натижасидаги ўзгартириш. Яхшиланиш бино, иншоот, муҳандислик тизимлари ва тармоқлари, кўп йиллик дарахтлар ва мустаҳкам объектлар ҳамда умумий конструктив қисмларни ўз ичига олади.

Кўчмас мулк(КМ) – ер участкаси ва ер участкасининг табиий қисмларини - масалан, дарахтлар, фойдали қазилмалар, бундан ташқари, инсонлар билан боғлиқ ҳамма нарсани, яъни, бино ва ҳудудий яхшиланишларни ўз ичига олади. Бинога бирлашган, узок давом этадиган ҳаммаси, яъни сув билан таъминлаш тизимлари, иситиш ва совутиш ускуналари, электр ўтказгичлари, шунингдек, кўтариш объектлари, яъни кўтаргич ва лифтлар ҳам кўчмас мулк қисмлари ҳисобланади. КМ барча ер ости ва ер усти бирлашмаларини ўз ичига олади. КМ тушунчаси хусусий мулкка боғлиқ барча ҳуқуқларни, қизиқиш ва манфаатларни ҳам ўзига қамраб олади.

Махсуслашган кўчмас мулк – нафлиликка эга бўлган, ундан фойдаланиш аниқ турда чегараланган, ўзига хос куч (конструктив хусусит, ўзига хослик, ҳажм, жойлашган ўрни ёки ушбу омиллар бирлашуви)га эга бўлган КМ, уни очик бозорда сотиш жуда кам ҳалларда амалга оширилади.

Махсуслашмаган кўчмас мулк – бу очик бозорда сотиб олинадиган, сотиладиган ва ижара қилинадиган кўчмас мулкдир.

Асосий кўчмас мулкка эгалик – мулкдорлик, бошқарув фойдаланиш ҳуқуқлари йиғиндиси.

Кўчмас мулк ҳуқуқий эгалигини қайд этиш адлия уюшмаси – махсус адлия Вазирлигининг бўлинмаси. Ушбу бўлинмага кўчмас мулк ҳуқуқларини

қайд этиш бўйича вазифалар юкланган. Бу ҳаракат оқибатида кўчмас мулкнинг эгалари алмашади.

Кўчмас мулкнинг ҳуқуқий таърифи – майдон ва кўчмас мулк объектининг таърифи бўлиб, унга кўра улар судда ишни кўриш учун мақбул ҳолда бир маънода тенглаштирилиши мумкин.

Кўчмас мулк ҳуқуқлари – кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва бошқариш билан боғлиқ мулк ҳуқуқлари.

Ерни инобатга олган ҳолда кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи – кўчмас мулк асосида вужудга келадиган муносабатлар, яъни у:

- Ўзбекистон республикаси ҳуқуқларини бошқаришга боғлиқ бўлган фуқаролик қонунчилигини;
- Ўзбекистон республикаси ҳуқуқлари билан бирга республика субъектлари ҳуқуқларини бошқаришга боғлиқ бўлган қонунчиликни тартибга солиб туради.

Бундан ташқари, кўчмас мулкка тегишли турда қўлланиладиган алоқа тартибга солиш учун нормаларни ўрнатади.

Ҳолат чегараси ёки *чегарали ҳолатлар* – ерга тегишли бўлган, фойдаланиш, ҳуқуқ эгалигини ўтказиш ва жорий қилишда кўринади.

Сервитут – бошқа шахснинг еридан бир ёки ундан кўп шахслар томонидан чекланган фойдаланиш ҳуқуқи. Ёки бошқача айтганда, асосий кўчмас мулк эгалик ҳуқуқларини маълум даражада чегаралаш, масалан сув ҳавзаси (жамоат жойи)га бориш мақсадида, мулкдорга тегишли ер участкасидан бутун йил давомида текин ўтиш зарурияти.

Ижара – шартномали хўжалик операцияси, асосий кўчмас мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини олиш шакли, асосий кўчмас мулк эгаси (ижарачиси) бошқа юридик ёки жисмоний шахсга маълум давр ҳамда маълум тўловга фойдаланиш ҳуқуқини беради.

Ижара ҳақи – бировни мулкдан фойдаланиш учун тўланадиган ҳақ.

Ижара шартномаси – ижарачига ўтказиш учун фойдаланиш ҳуқуқи билан боғлиқ бўлган белгиланган шроитда маълум муддатга эгалик қилиш учун расмийлаштирилган шартнома (битим).

Корхона – ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш учун фойдаланиладиган мулк бирлашмаси, қонун бўйича белгиланган ташкилот ҳаракати. Корхона таркиби унинг фаолияти учун олдиндан белгилаб қўйилган мулкнинг барча турини, ۇни кўчар мулк, кўчмас мулк, номоддий активлар, мулк ҳуқуқи, талаб ҳуқуқи, мажбурият, капитал, қимматли қоғозларни ўз ичига олади.

Қайта ишлаб чиқариш қиймати – ҳозирги нархларда аввал қурилган объектнинг айнан бир хил нусхасини қуришга кетадиган харажатлар йиғиндисидир. Бунда айнан ўша архитектуравий - режали ва конструктив ечимлар ҳамда айнан бир хил материаллар ва муҳандислик қурилмаларидан фойдаланиш назарда тутилади.

Жорий қиймат – келгуси фойдалар қиймати, мос келадиган дисконтлаш ставкасидан фойдаланишдан аниқ санага олиб келиш.

Кўчмас мулкнинг қолдиқ қиймати – баҳолаш моментига бошланғич қийматнинг кўчмас мулкдан фойдаланган даврда яратилган маҳсулот ёки хизматларга ўтмаган қолдиғидир. Бу соф ҳолда ҳисоб категорияси бўлиб, бошланғич қийматдан баҳолаш моментига йиғилган амортизация ажратмаларининг айирмасига тенг.

Таққослаш маълумотлари – Қийматнинг ҳисоб миқдорини олиш учун баҳолаш таҳлилида ишлатиладиган маълумотлар. Солиштирма маълумотлар баҳоланаётган мулк объектлари характеристикалари ўхшаш мулк объектлари характеристикаларига дахлдор бўлади. Бундай маълумотлар сотиш нархларини, ижара ставкаларини, даромад ва харажатларни, бундан ташқари, мазкур бозор бўйича олинган капитализация ставкаларини ва фойдалиликни ўз ичига олади.

Таққослаш элементлари – кўчмас мулк учун тўланадиган вариациягача нархда олиб келадиган кўчмас мулк объектнинг аниқ таъриф ва

ишланмалари. Таққослаш элементлари куйидагиларни ўз ичига олади: мол – мулк ҳуқуқларини берилган турлари, молиялаштириш шартлари, сотиш шартлари, бозордаги аҳвол, жойланиши, жисмоний ва иқтисодий шароитлар.

Таққослаш бирликлари – одатда бу икки хил коэффициентдан ташкил топган алоқадорлик, яъни мулк объектлари орасидаги аниқ фаркни ифода этади ва нархни аниқлашгача бўлган барча усулда объект таҳлилини осонлаштиради (масалан, кв.м. га ёки куб.м. га нарх (қиймат)) ёки унга соф фойдани келтирадган мулкни сотув нархини бўлишда қабул қилинадиган муносабат (соф фойда мультипликатори ёкм йиллик нархлаштириш).

Энг самарали фойдаланиш тамойили – бу жисмоний сабабга эга бўлган, юридик рухсат этилган молиявий амалга ошириш мумкин бўлган мулкдан энг эҳтимолий фойдаланиш ва ушб мулкни баҳолаш жараёни қийматнинг энг максимал миқдорини беради. ЭСФ тамойили бозор қийматини аниқлаш асосида ётадиган бошланғич маънога эга ҳамда бозор қиймати ҳисобларининг ажратиб бўлмайдиган қисми ҳисобланади.

Эскириш – технологиянинг, одамларнинг одатлари ва дидлари ёки атроф – муҳитнинг ўзгаришлари сабаб бўлган мулк объекти фойдалигининг камайиши натижасида қийматнинг йўқолиши.

Жисмоний эскириш – ички жараёнлар ва ташқи омиллар таъсири остида умуман бино (иншоот)ларнинг ҳамда уларнинг алоҳида таркибий қисмлари, конструкциялари, муҳандислик тизимларининг дастлабки эксплуатацион хусусиятларини йўқотиши. Жисмоний емирилиш – бу эксплуатация жараёнидаги табиий жараёнлар ҳисобига қийматнинг йўқолиши. У емирилиш ва бузилиш, чириш, занглаш, синиш ва конструктив нуқсонларда ифодаланади.

Бартараф этиладиган эскириш – эскиришни тиклаш харажатлари қўшилган қийматдан камроқ.

Бартараф этилмайдиган эскириш – эскиришни тиклаш харажатлар қўшилиши мумкин бўлган қийматдан юқори.

Функционал эскириш – объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги (квартиранинг муваффақиятсиз қурилиши, объектнинг ноўрин инфратузилмаси, ортиқчаликлар ва ҳ.к.) туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

Иқтисодий (ташқи) эскириш – иқтисодий, сиёсий ва бошқа омиллар (объект ёнидан аэропорт, тез юрар магистрал, завод ва ҳ.к. лар қурилиши) билан шартланган ташқи муҳитнинг ёмонлашуви туфайли эскириш. Агар жисмоний эскиришни қайсидир маънода объектни реконструкция қилиш ёки модернизациялаш йўли билан бартараф этиш мумкин бўлса, ташқи таъсирдан эскиришни, одатда, бартараф этиб бўлмайди. Ташқи таъсирдан эскиришнинг ўлчов усули бўлиб жуфт сотувларнинг тахлили ҳисобланади, яъни кўчмас мулк бозорида иккита таккосланадиган объект сотилиб, улардан бири ташқи эскириш белгиларита эга, иккинчиси эса - йўқ. Нархлардаги фарк баҳоланаётган бинонинг ташқи таъсирдан эскиришининг миқдори ҳақида хулоса чиқариш имконини беради.

Ташқи таъсирдан эскиришни ўлчашнинг бошқа усули бўлиб баҳоланаётган объектга ўхшаш иккита объектнинг ижара ҳақидан олинадиган даромадларни таккослаш ҳисобланади, улардан бири салбий таъсирга дучор бўлган. Ушбу иккита объектни таккослашдан олинган даромад йўқотилишини капиталлаштириш ташқи таъсирдан эскириш миқдорини тавсифлайди.

Ялпи рента мультипликатори – мулкнинг сотилиш нархини салоҳиятли ёки ҳақиқий ялпи даромадга бўлиш натижаси.

Нарх мультипликатори – объект баҳоси ёки қиймати орасидаги муносабат, объектни баҳолашнинг ўхшашлиги ҳамда унинг молиявий, эксплуатацион ва техник таърифлари.

Капитал даромади – пул маблағлари қимматлари ва қайта сотувдан тушган пул билан аниқланадиган бошланғич хусусий капитал даромадининг

ички қўйилмаси. Солиқлар тўлангунга қадар ва тўланганидан кейинги иккита қўйилма мавжуддир.

Реверсия омили – инвестицион давр охирида қайтариладиган инвестиция ёки қайта сотишдан тушган пулни баҳолаш, учун фойдаланиладиган пул бирлиги жорий қийматининг омили.

Риск – келажакда маълум фойда олишнинг пасайиш эҳтимоллиги ва баҳолаш ўтказиш санасида унинг қийматининг тушиш ҳоли. Макроиктисодий рискнинг асосий омиллари:

- Инфляция даражаси;
- Мамлакатларнинг иқтисодий ўсиш даражаси;
- Фоиз ставкасининг ўзгариши;
- Валюта курсининг ўзгариши;
- Иқтисодий барқарорлик даражаси.

Фойдалилик ставкаси – фойда (харажат) суммаси алоқаси ва (ёки) инвестицион воситаларга сумма миқдорининг қиймат ўзгариши.

Пул оқими – кўчмас мулк объектининг маълум белгиланган вақтида ташкил этиладиган пул маблағлари оқими.

Соф пул оқими – маълум белгиланган вақтда қабул қилинадиган ва корхона ихтиёрида бўладиган пул маблағлари оқими.

Дисконт (ажратма) – кредит олиш мақсадида тўланадиган пул суммаси. Кредит тақдим этилаётган вақтда унинг асосий суммасидан чиқариб ташланади.

Дисконтлаш – инвестициялардан тушган пул киримларини уларнинг жорий қийматига келтириш жараёни.

Пул оқимини дисконтлаш – мос келадиган дисконтлаш ставкаларидан фойдаланган ҳолда баҳолаш санаси унинг қийматини келгуси пул оқимига тубдан ўзгартириш.

Дисконтлаш ставкаси – баҳоланаётган кўчмас мулк объектини ташкил этиш ёки тубдан ўзгартириш билан боғлиқ бўлган қўйилган барча

харжатларни олиб келиш учун фойдаланиладиган ушбу объектни баҳолаш санасига келажакда ҳисоб бўйича фойдани ташкил этадиган фоиз ставкаси.

Кондоминиум – уй-жой мулкдорлари ширкатига қаранг.

Коттедж – оилавий яшаш учун ер участкали уй.

Кўчмас мулк кадастри – махсус ахборот тизими, бу тизимга аниқ объектлар, уларнинг эгалари ва ҳ.к. ҳисобини олиб бориш; истовчиларни мос ахборот билан таъминлаш (пуллик ва текин) юклатилган.

Девелопер – ўз маблағлари ва ҳисобига, маълум турдаги кўчмас мулкни уни келгусида сотиш ва шу фаолият оқибатида даромад олиш мақсадида курувчи-тадбиркор.

Асосий кўчмас мулк даромади – нисбий иқтисодий кўрсаткич, ундан фойдаланиш самарадорлигини характерлайди.

Лизинг (узок муддатли молиявий ижара) – шартномали хўжалик операция, бир ҳуқуқий ёки жисмоний шахс (лизинг берувчи) томонидан, бошқа ҳуқуқий ёки жисмоний шахс (лизинг олувчи) буюртмаси бўйича бир мақсад учун асосий кўчмас мулкни эгаликка олиш шакли, бунда биринчи шахс иккинчи шахсга уни аниқ даврга ва махсус ҳисобланган тўлов асосида фойдаланишга беради, лизинг тўловлари тўлаб бўлингандан сўнг иккинчисига мулкдор ҳуқуқи ўтади.

Асосий кўчмас мулкни ривожлантириш (сервеинг)– кўчмас мулкни бошқариш ҳақидаги тасаввурларнинг махсус тизими, конкрет объект ҳолати, ҳамда бутун кўчмас мулк бозорини узлуксиз кузатиш (мониторинг) ва бошқарувни яхшилаш, маънавий эскиришни олдини олиш, функционал аҳамиятини ўзгартириш йўли билан, Ю унинг даромадини ошириш бўйича чора-тадбирларни узлуксиз (зарурият туғилганда) қабул қилишдир.

Бирламчи кўчмас мулк бозори – янги қурилган, аввал фойдаланилмаган кўчмас мулкни сотиш бозори.

Иккиламчи кўчмас мулк бозори – аввал фойдаланилган кўчмас мулкни сотиш бозори.

Кўчмас мулк истеъмоли хусусиятлари – асосий кўчмас мулкка тегишли ички хусусиятлар, ундан фойдаланувчилар (эгалари)нинг аниқ талабаларини қондиради.

Сервеер – асосий кўчмас мулкни ривожлантириш, бошқариш бўйича мутахассис.

Уй-жой сертификати - маълум бир тоифага кирадиган фуқароларни уй-жой билан таъминлаш мажбуриятларига эга бўлган кредит уюшмаларига ёки давлат кўмиталарига бериладиган ва бундан олдин қурилиш ташкилоти томонидан лойҳаланиб қурилиши битган яшаш уйидан маълум бир майдонга эгалик ҳуқуқини тасдиқлаб берадиган қайд этилган қимматли қоғоздир.

Кўчмас мулк объектига эга бўлиш шакллари - кўчмас мулк объектини барпо этиш, ёки сотиб олиш, мерос қилиб олиш, (ижарага) асосида лизинга олиш, ўзига олган хўжалик операцияларнинг жами.

Кўчмас мулк объектининг нархи - унинг қийматининг пулли кийёфаси.

Рекреация – маҳаллий участкалар (маслан, парклар) ёки инсонлар дам олиши учун мўлжалланган асосий кўчмас мулк (масалан, холлар).

Риелтор – бозор даллоли, ҳуқуқий ёки жисмоний шахс, у кўчмас-мулк олди-сотдиси билан шуғулланади.

2.2. Баҳолаш объектининг таърифи (объект жойлашган турар-жой, бино таърифи, конструктив қисм, бинонинг баҳоланувчи қисмлари).

Объект жойлашган турар-жой, бино таърифи

Объект (квартира, уй) нинг бозор қийматини аниқлаш бўйича ишни амалга ошириш учун буюртмачи қуйидаги ҳужжатларни ўрсатиши керак:

- Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Давлат кадастр ва ер ресурслари бошқармаси томонидан берилган уйнинг кадастр ҳужжати. Реестр рақами 55н-123, 21 декабр 2009й.;
- Уйнинг шахсий мулки ҳуқуқи Давлат регистрация (қайд этиш) гувоҳномаси, ТА серияли, рақами 0879067, 21 декабр 2009й.;

- Уй эгасининг, яъни буюртмачининг паспорт копияси – “Каримов Жасурбек Қобулович”.

Объектни баҳолаш бўйича маълумот

Қуйидаги жадвалда объектни баҳолаш ҳамда яхшиланишларни таърифлаш бўйича умумий маълумотлар берилган:

1-жадвал. Объектнинг таърифи бўйича умумий маълумот

Турар – жой биноси (уй)нинг таърифи	
Жойлашган ўрни	Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчаси, 1-уй
Уй (квартира)нинг умумий майдони	69 кв.м.
Яшаш майдони	51.25 кв.м.
Бино ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи	Тўлиқ эгалик ҳуқуқи
Фойдаланиш мумкин булган муҳандислик коммуникациялари	Газ, электр токи билан таъминлаш, канализация, иситиш ускуналари, телефон
Кадастр рақами	55н-123
Маълумотлар манбаи	Кадастр ҳужжати ва визуал текширув

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Мазкур жадвалда баҳоланаётган объект бўйича умумий маълумотлар берилган, яъни бинонинг умумий ва яшаш майдонлари, эгалик ҳуқуқи, фойдаланиш мумкин бўлган муҳандислик коммуникациялари ва ҳ.к.

2-жадвал. Яхшиланишларни таърифлаш бўйича умумий маълумот

Яхшиланишларни таърифлаш	
Умумий таъриф	Кўп хонали турар – жой биносининг 3 хонали яшаш уйи, уйнинг умумий майдони 69 кв.м.
Қават/қаватлилиги	4-қават/4
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари - яхши. Пардозлаш ишлари - яхши.

МУНДАРИЖА

КИРИШ	2
I - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ ХУҚУҚИЙ-МЕЎЁРИЙ АСОСЛАРИ	
1.1. Кўчмас мулкни баҳолаш назарияси ва тамойиллари.....	7
1.2. Кўчмас мулкни баҳолаш соҳасидаги қонуний асослар, баҳолашнинг миллий андозалари.....	16
1.3. Кўчмас мулкни баҳолаш усуллари ва ёндашувлари.....	29
II - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ (ОБЪЕКТНИ) БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИ ВА УСУЛЛАРИ ТАҲЛИЛИ (КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР-ЖОЙ БИНОЛАРИ МИСОЛИДА)	
2.1. Объектни баҳолаш тадбири (асосий далиллар ва хулосалар, баҳолаш натижалари, баҳолаш сифати сертификати).....	32
2.2. Баҳолаш объектининг таърифи (объект жойлашган турар-жой, бино таърифи, конструктив қисм, бинонинг баҳоланувчи қисмлари).....	44
2.3. Объектни баҳолаш жараёни (харажатли, қиёсий сотув усулларидан фойдаланиб объектни баҳолаш жараёни ва қийматини аниқлаш).....	54
III - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШ УСУЛЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ	
3.1. Кўчмас мулкни баҳолаш жараёнларида халқаро тажрибалар.....	67
3.2. Кўп қаватли турар-жой бино хонадонларини баҳолаш усулларини такомиллаштириш йўллари.....	71
Хулоса	77
Фойдаланилган адабиётлар	81
Интернет сайтлари	83
Иловалар	84

Ер майдони ва унинг жойлашиши таърифи

Объект Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчасида жойлашган.

Майдон:

- шимолдан – шаҳар аҳамиятидаги йўл – оммавий йўловчи транспорти шаҳар ҳалқасининг қисми бўлган Муҳиддинова кўчаси;
- шарқдан - Чехиянинг Ўзбекистон Республикасидаги элчихонаси;
- жанубдан - Мирзо – Улугбек тумани Давлат солиқ назорати биноси;
- ғарбдан – бир қанча турар – жой биноларнинг узлуксиз мавзеси билан чегараланган.

Объект шакли - буюртмачи тақдим этган ҳужжатларга мувофиқ – тўғри тўртбурчак кўринишида.

Метрогача масофа. Энг яқин «Буюк ипак йўли» метро бекати тахминан 1000 метр масофада жойлашган.

Транспорт билан таъминланганлик

Майдон шаҳарнинг бош магистрал кўчалари доирасида жойлашганлиги баҳоланувчи объектга қийинчиликсиз етиб олишга имкон беради.

Баҳоланувчи объект жойлашган доирада, оммавий шаҳар транспорти хизмат кўрсатади:

- 17, 63, 129, 83, 96, 110 автобуслар;
- 13 трамвай;
- 51, 95, 168 маршруткалар;
- 17, 18 троллейбуслар ва бошқа.

Объект жойлашган бино таърифи

Баҳоланаётган объект Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Муҳиддинова кўчасида жойлашган. Объект тўрт каватли бинонинг 4-каватида жойлашган.

Ҳозирги вақтда объектнинг эгаси Каримов Жасурбек Қобулович. Баҳрланаётган объект 3 хонали квартира ҳисобланади. Баҳоланаётган объект 3-этаж. 3-этаж яшаш хонаси, ошхона, ювиниш хонаси, санузел ва балкондан иборат. Баҳоланаётган объектнинг ҳажмий - режавий қисми бўйича жадвалда куйидаги маълумотлар берилган:

3-жадвал. Баҳоланаётган объектнинг ҳажмий - режавий қисми

Ҳажмий - режавий кием

Уйнинг умумий майдони	69 кв.м.
Коридор	6.25 кв.м.
Яшаш хонаси	17.5 кв.м.
Яшаш хонаси	17.5 кв.м.
Яшаш хонаси	10 кв.м.
Ошхона	4.5 кв.м.
Ювиниш хонаси	2.72 кв.м.
Санузел	1.53 кв.м.
Балкон	9 кв.м.
Уйнинг баландлиги	2.8 м.

•Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъуляти чекланган жамият ҳисоботи

Ҳажмий - режавий киемда бинонинг умумий майдони ва унинг яшаш майдонларининг ҳажмий алоҳида - алоҳида кўрсатилади.

Конструктив қисм

Бинонинг пойдевори - лентасимон темир-бетонли, ора ёпмалар темир-бетонли ёпма, юк кўтарувчи девор - ғиштли, пол эса ДСПдан қилинган.

Том.

Том текис, полдан томгача масофа 2.8 м., коридор, 1-,2-,3-хоналарнинг ва ошхона томлари водозэмульсион буёк билан бўялган, балкон ва ювиниш хонаси ҳамда санузеллар томлари эса пластик том.

Деворлар.

Коридор, 1-,2-,3-хоналар ва ошхона деворлари водоземлюсион буюк билан буюланган, ювиниш хонаси ҳамда санузел деворлари эса кафель қилинган, балкон девори “Хопер” типли декоратив штуркатурка қилинган.

Пол.

Коридор, 1-,2-,3-хоналар ва ошхона поллари ДСПдан қилинган, балкон поли ДСП ва кафель қилинган, ювиниш хонаси ҳамда санузеллар поллари эса кафель қилинган.

Эшик ва деразалар.

Деразалар темир панжараларга эга, ҳамда уларга ойна ўрнатилган, эшик ҳам темирли.

Куйида жадвал кўринишида уйнинг конструктив элементлари ва пардоз ишлари буюйича қисқача таъриф берилган:

4-жадвал. Бинонинг конструктив элементлари*

Бинонинг конструктив элементлари	
Номи	Таърифи
Пойдевор, асос (фундамент)	Лентасимон темир-бетонли
Юк кўтарувчи девор	Ғиштли
Тўсиқ (девор)(хоналараро)	Ғиштли
Пол	ДСП
Қаватлараро ёпмалар	Темир-бетонли ёпма
Толь (Том устига қопланадиган қатлам)	Юмшоқ, ўрамли

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият хисоботи

Ушбу жадвалдан кўриш мумкинки, уйнинг конструктив элементларидан юк кўтарувчи девор ва тусиқ деворлар бир хил хом ашёдан қилинган, пойдевор лентасимон темир бетондан, пол эса ДСПдан қилинган.

5-жадвал. Бинонинг пардоз ишлари таърифи

Уйнинг таърифи	
Том (Потолок)	Коридор - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (1) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (2) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (3) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Ошхона - водозэмульсион буёқ билан бўялган Балкон - пластик том Ювиниш хонаси ва санузел - пластик том
Девор (стенни)	Коридор - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (1) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (2) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Яшаш хонаси (3) - водозэмульсион буёқ билан бўялган Ошхона - водозэмульсион буёқ билан бўялган Балкон - "Хопер" типли декоратив штукатурка ва қисман кафел билан қопланган Ювиниш хонаси ва санузел – кафель
Пол	Коридор – ДСП Яшаш хонаси (1) – ДСП Яшаш хонаси (2) – ДСП Яшаш хонаси (3) – ДСП Ошхона – ДСП Балкон – ДСП ва кафель Ювиниш хонаси ва санузел – кафель

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Жадвалдан қуйидаги натижалар олинди, яъни коридор, яшаш хоналари ва ошхонанинг девор ва томлари водоземлюсион бўёқ билан бўялган, балкон ювиниш хонаси ва санузел томлари пластик, деворлари кафель қилинган. Коридор, яшаш хоналари ва ошхона поллари ДСП, балкон ДСП а кафель, ҳамда ювиниш хонаси ва санузел эса кафелли ўзидан қилинган.

Нотурар-жой бозори таҳлили

Бозорда пайдо бўладиган муҳим ўзгариш ва прогнозларни ифода этадиган индекслар кўчмас мулк бозоридаги асосий ролни ўйнайди. “Avesta Research” аналитик маркази 2007 йилдан бошлаб баҳо таҳлили ва унинг ўзгаришига таъсир қиладиган асосий омиллар негизида кўчмас мулк бозоридаги барча сегментлар бўйича индекслар қаторини ишлаб чиқди.

Тошкент шаҳридаги кўчмас мулк бозори: 2009 йил, август ойи

- Августда кўчмас мулк бозоридаги барча индикаторлар турар – жой кўчмас мулкни ҳисобга олмаган ҳолда қатъий пасайиши кузатилди
- AVEX-Res индекси июл ойига нисбатан августда 2,5%га ўсди
- Шаҳар бўйича умумий яшашга ижара нархи 7%га тушди ва 5,3\$/м²
- Омбор ва ишлаб чиқаришга мўлжалланган кўчмас мулк ўртача нархи – 393 АҚШ доллари, офис бинолари – 790 АҚШ доллари, савдо кўчмас мулк – 910 АҚШ доллари ҳар бир квадрат метрга.

6 – жадвал. 2009 йил август ойига AVEX кўчмас мулк бозори индикаторлари

Индикатор номи	Тури	Ўлчов бирлиги	Июл ойига индикатор қиймати	Август ойига индикатор қиймати	Ўзгариши, %
AVEX - Res	Кўчмас мулк турар – жой индикатор қиймати	АҚШ доллари/кв.м.	479,0	491,0	+ 2,5%
AVEX – ResRent	Ижарага берилган индикатор қиймати	АҚШ доллари/кв.м.	5,7	5,3	-7,0%

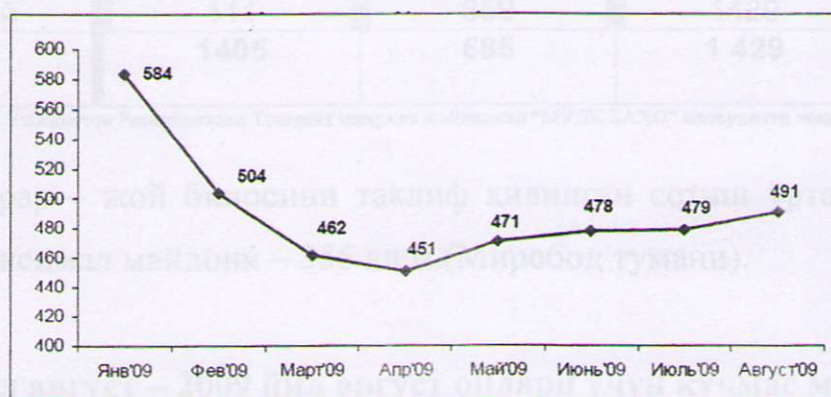
AVEX – Office	Офислар индикатор қиймати	АҚШ доллари/кв.м.	842	790	- 6,1%
AVEX – Office Rent	Ижарага берилган офислар индикатор қиймати	АҚШ доллари/кв.м.	9,2	9,1	-1,0%

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Жадвал натижалари олинган маълумотлар бўйича AVEX – Office Rent индикатор бўйича Ижарага берилган офислар индикатор қиймати июл ойига 9,2 га тенг бўлса , бу кўрсаткич август ойига 9,1ни, яъни улар орасидаги ўзгариш қиймати -1,0% ни ташкил этган. AVEX – Res индикатор бўйича Кўчмас мулк турар – жой индикатор қиймати июл ойига 479 га тенг бўлса , бу кўрсаткич август ойи 491 қийматга тенг, яъни улар орасидаги ўзгариш плюсли кўрсаткичга, яъни +2,5% ни ташкил этган.

1 - диаграмма

Avex-Res индикатор динамикаси



*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Мутахассисларнинг ушбу таҳлили бўйича, Avex-Res индикатори август ойида 491 қийматни ташкил этди, бу кўрсаткич эса ўтган 4 ойга нисбатан белгили даражада юқори кўрсаткичга эришганлигини акс эттирмоқда.

7 – жадвал. Туманлар бўйича кўчмас мулк турар – жой биноси таклифи нархи (АҚШ доллари/кв.м.)

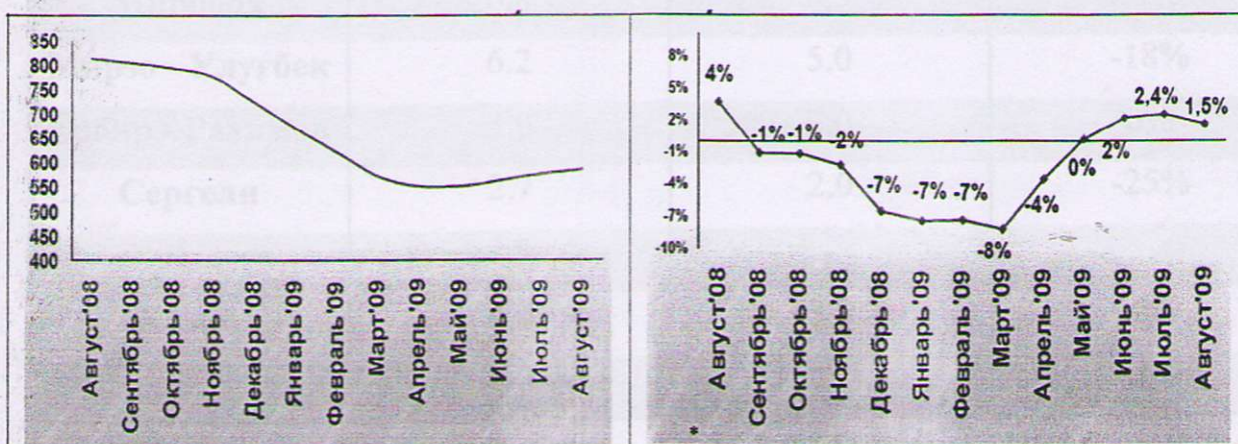
Туман	Таклиқ миқдори	1 кв.м. га ўртача нарх	1 кв.м. га максимал нарх	1 кв.м. га минимал нарх
Бектемир	1	358	358	358
Миробод	189	702	1 379	301
Мирзо-Улугбек	366	599	1 429	227
Собир- Раҳимов	45	493	1 013	281
Сергели	46	366	667	230
Учтепа	67	452	786	284
Ҳамза	150	520	1 179	294
Чилонзор	164	585	1 125	317
Шайхонтохур	84	578	1 190	286
Юнусабад	182	572	1 300	275
Яккасарой	111	659	1429	369
Ташкент	1405	585	1 429	227

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Турар – жой биносини таклиф қилинган сотиш ўртача майдони – 70 кв.м. Максимал майдони – 355 кв.м.(Миробод тумани).

2-3 – диаграмма

2008 йил август – 2009 йил август ойлари учун кўчмас мулк турар – жой биноси ўртача нархи динамикаси



2008 йил август ойида кўчмас мулк турар – жой биноси ўртача нархи динамикаси 4% ни ташкил этган бундан кейинги кўрсаткичлар 2009 йил март ойигача кетма кет тушган, яъни март ойи учун -8%. 2009 йил апрел ойидан бошлаб кўрсаткич яна ўса бошлаган, яъни бунда олдин -4% кейин -2% ва ҳоказо. Август ойига келиб эса кўчмас мулк турар – жой биноси ўртача нархи динамикаси 1,5%га ўсган.

**8 – жадвал. Хом – ашё турига қараб турар – жой биноси нархи
(АҚШ доллари/кв.м.)**

Хом - ашё	Таклифлар миқдори	1 кв.м. учун ўртача нарх	1 кв.м. учун минимал нарх	1 кв.м. учун максимал нарх
Ғишт	652	679	275	1 429
Панел	753	503	227	1 165

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Яъни бунда, август ойида панелли турар – жой бинолари учун таклиф нархи 503 \$/м² ни ташкил этган бўлса, ғиштли бинолар учун бу кўрсаткич 679 \$/м² ни ташкил этди.

**9 – жадвал. Туманлар кесимида ижара бинолари ўртача нархи ўзгариши
(АҚШ доллари/кв.м.)**

Туманлар	Июль	Август	Ўзгариши, %
Бектемир	3.0	-	-
Миробод	6.8	6.5	-4%
Мирзо - Улуғбек	6.2	5.0	-18%
Собир - Рахимов	3.0	3.0	0%
Сергели	2.7	2.0	-25%
Учтепа	2.3	-	
Хамза	4.0	3.8	-5%
Чиланзор	4.8	4.7	-3%

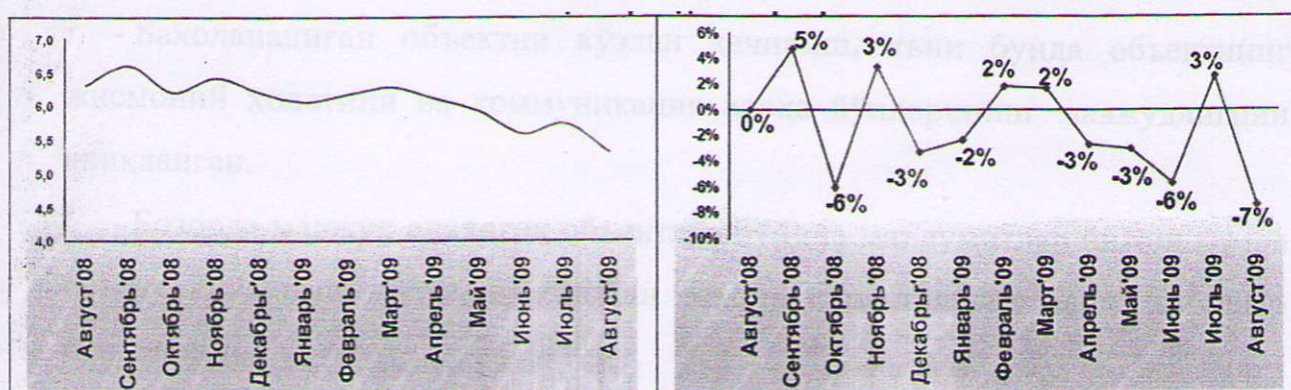
Шайхонтохур	4.9	3.0	-38%
Юнусобод	4.7	5.1	8%
Яккасарой	6.2	6.5	5%
Тошкент	5.7	5.3	-7%

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Категория боғлиқ ҳолда ижарада яшаш ҳамма категориялар бўйича категориянинг энг катта даражаси С (-13%) да тушиб кетди.

4-5 – диаграмма

Тошкент шаҳридаги уйнинг ижара нархи ўзгариши



*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Диаграмма натижаси шуни кўрсатадики, 2008 йил сентябрь ойидаги ижара нархи кўрсаткичи +5% бўлса, октябрда бу кўрсаткич -6%га тушганлигини кўриш мумкин. 2009 йил февраль ва март ойларида уйларнинг ижара нархлари бирхиллигини, яъни кўрсаткичлар 2%га тенглиги кўринади. 2009 йил август ойига келиб эса бу кўрсаткич яна пасайган, яъни -7%га тенг бўлган.

2.3. Объектни баҳолаш жараёни (харажатли, қиёсий сотув усулларида фойдаланиб объектни баҳолаш жараёни ва қийматини аниқлаш)

Баҳолаш жараёни

Баҳолаш жараёни – нарх (баҳо) ҳақида хулоса чиқариш учун маълумотлар таҳлилини ўз ичига олган, масалани аста-секин ҳал этиш тадбири. Баҳолашнинг бозор қийматид объектларни баҳолаш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- Умумий маълумотлар ва уларнинг таҳлилни йиғиш: ушбу босқичда бозор қийматига таъсир этадиган табиий, иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омилларни характердайдиган маълумотлар таҳлил қилинган.

- Махсус маълумотлар ва уларнинг таҳлилни йиғиш: ушбу босқичда баҳоланаётган объектга кўпроқ тегишли бўлган тўлароқ маълумотлар йиғилган.

- Баҳоланадиган объектни кўздан кечириш, яъни бунда объектнинг жисмоний ҳолатини ва коммуникация алоқа йўлларининг мавжудлигини аниқланган.

- Бозорда мавжуд аналогик объектлар бўйича маълумотлар йиғиш ҳамда объект қийматига тўғри ва қисман таъсир кўрсатадиган барча омиллар аниқланган.

- Объектни баҳолашнинг ҳар хил ёндошувларини қабул қилиш: объектнинг бозор қийматини баҳолаш учун икки хил ёндошув (харажатли ва қиёсий таҳлил усуллари) қабул қилинди (яъни, бу объектни баҳолашда турар – жой хизматига хос бўлади).

- Объектни харажатли усулда баҳолаш – бу жараён қайта тиклаш қиймати асосида амалга оширилади.

- Объектни қиёсий таҳлил усулида баҳолаш – бу жараён бозорни таҳлил қилиш натижасида маълум бўлган аналогик объектлар сотуви маълумотлари асосида амалга оширилади.

- Олинган умумий натижаларни мувофиқлаштириш, яъни, баҳолашнинг ҳар бир ёндошуви (усули)даги барча коэффициентларни ўзиники қилиш олиш ва якуний қийматни аниқлаш амалга оширилади.

Мавзунинг долзарблиги. Бугунги кунда, иқтисодийтимизни модернизация қилиш, техник ва технологик янгилаш, унинг рақобатбардошлигини кескин ошириш, экспорт салоҳиятини юксалтиришга қаратилган устувор лойиҳаларни амалга оширишда кўчмас мулк бозори ва баҳолаш фаолиятига талаб ошмоқда.

Президентимиз И.А. Каримов такидлаганларидек, “Жаҳон миқёсида глобаллашув ва рақобат тобора кучайиб бораётган бугунги замонда юз бекраётган туб ўзгаришлар жараёнида эгаллаб турган ўрнимизни холисона ва танқидий баҳолашимиз, тобора ўсиб бораётган ҳаёт талабларига жавоб беришимиз, кечаётган давр билан ҳамқадам бўлишимиз шарт”¹.

Мамлакатимиз ўзининг қолоқ ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилмаси билан собиқ иттифокда жон бошига истеъмол даражаси энг паст ўринда турарди. Мустақил ривожланиш йилларида – тарихан қисқа бир дақрда юртимиз янги ва улкан марраларни кўлга киритди, бунинг натижасида мамлакатимизнинг қиёфаси бутунлай ўзгариб, жаҳон ҳамжамиятидаги ўрни ва нуфузи юксалиб бормоқда. Бунинг натижасини бир нечта соҳалар ривожланишида кўришимиз мумкин.

Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришгач Кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг тикланиши ва оёққа туришига иқтисодийдаги бозор ислохотларининг ривож топиши сабаб бўлди. Бу тушунарли ҳолатдир, негаки айнан бозорнинг ривожланиши мамлакат иқтисодийдаги барча келгуси ўзгаришларни белгилаб беради.

2004 – 2005 йиллар кўчмас мулк бозори тарихида нархлар ўзининг барча сегментлари билан шидатли тезликда ўсиш даври кўиринишида ўрин олди. Масалан, биргина турар – жой кўчмас мулкнинг ўзи ўртача 62,5%га нисбатан

¹ Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислам Каримовнинг 2010 йилнинг асосий якунлари ва 2011 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузас//Халқ сўзи, 2011 йил

- Баҳолаш бўйича ҳисобот тайёрлаш: бу охириги босқич бўлиб, бунда қабул қилинган барча натижалар, маълумотлар биргаликда ёзма ҳисобот кўринишида баён этилади.

Бинонинг баҳоланувчи қисмлари таърифи

Баҳоланувчи қисм Мухиддинова кўчаси йўналиши бўйича жойлашган тўрт қаватли бинонинг тўртинчи қавтидаги 3 хонали квартирани ўз ичига олади. Баҳоланаётган объект кириш (коридор), 3та яшаш хоналари, ошхона, балкон ювиниш хонаси ва санузелдан иборат.

Объектнинг умумий майдони 69 кв.м., яъни 6.0 x 11.5 м. ўлчамда.

Коридорнинг умумий майдони 6.25 кв.м., ўлчами эса 2.5 x 2.5 м.

Киришдан (коридордан) 5та эшикка кирилади, яъни 3та яшаш хонаси, ювиниш хонаси ва санузел (туалет). Ўтириш хонаси орқали балкон ва ошхонга кирилади. Квартирада умумий 5 та дераза мавжуд. Балкон ва битта яшаш хонаси ҳамда ётоқхона деразалари ташқарига қараган, яна битта яшаш хонаси(ўтириш хонаси)нинг деразаси ҳамда ошхона деразалари эса балконга қаратилган.

Объектнинг умумий яшаш майдони 51.25 кв.м., бунда битта меҳмонхона, битта ётоқхона ва яна битта хона (ўтириш хонаси), иккита хона майдонлари 17.5 кв.м., улар бир хил ўлчамда, яъни 3.5 x 5.0 м, ётоқхонанинг умумий майдони 10 кв.м., ўлчами эса 2.5 x 4.0 метрни ташкил этади.

Ошхонанинг умумий майдони 4.5 кв.м, яъни 1.8 x 2.5 м. ўлчамда.

Ювиниш хонасининг умумий майдони 2.72 кв.м., 1.6 x 1.7 м. ўлчамда, санузел (туалет)нинг умумий майдони эса 1.53 кв.м., ўлчами 0.9 x 1.0 м. (0.63 кв.м., яъни 0.9 x 0.7 м. ўлчамда шахта бор.)

Балконнинг умумий майдони 9 кв.м., ўлчами эса 6.0 x 1.5 м.

Объектни баҳолаш учун асосланган ёндошув (усул)ларни танлаш

Умуман кўчмас мулк бозорида қаралаётган мулк баҳосига бевосита таъсир қиладиган қийматни аниқлаш барча омилларни ҳисобга олган ҳолда

амалга оширилади. Баҳолашга классик ёшдошувнинг учта усулини жалб қилиш (қўллаш)ни талаб этади:

- Харажатли усул;
- Сотувларни қиёсий таҳлил этиш усули;
- Даромадли усул (капитал даромади методи ва пул оқимларини дисконтлаш методи)

Мазкур уч хил усулдан фойдаланиш битта ва бошқа объектлардан з хил миқдордаги қийматни қабул қилишга олиб келади. Таҳлил натижаларида баҳоланаётган объект учун қайси метод ёки методларни қўллаш кўпроқ мос келиши кўчмас мулк қийматининг якуний баҳоси қўйилади.

Бозордаги вазиятнинг таҳлили

Баҳолашнинг асосий мақсади объект буюртмачининг талабига кўра сотиш учун бозор қийматини аниқлаш. Объектни баҳолашда Кўчмас мулкни баҳолашнинг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонунига, Давлат баҳолаш андозаларига мувофиқ ва баҳолаш мақсадига боғлиқ ҳолда зарур усуллар танланади.

Юқорида таърифланган мақсадни ҳисобга олган ҳолда, баҳолашнинг икки хил усулидан фойдаланган ҳолда объект баҳоланади ва қиймати аниқланади.

Харажатли усул билан баҳолаш

Харажатли баҳолашнинг умумий қоидалари.

Харажатлар бўйича баҳолашга ёндошиш, ўхшаш кўчмас мулк объекти қурилиши қийматини мавжуд объект қиймати билан таққослашга асосланади. Бундай ёндашилганда ўхшаш объект қурилиши қиймати аниқланади, кейин эса йиғилган емирилиш қийматига мос келувчи миқдор

чегириб ташланади, ҳосил бўлган қиймат, баҳоланувчи объект баҳосини ташкил этади.

Кўчмас мулкни харажатли усул билан баҳолашдаги тадбирлар тартиби

Кўчмас мулкни қийматини аниқлаш учун харажатли ёндошиш усулини қўллашдаги асосий қадамлар:

- тикланувчи қийматни аниқлаш (тўғридан- тўғри ва билвосита харажатлар);

- бино (иншоот) нинг йиғилган емирилиши қийматини аниқлаш;

- Кўчмас мулкнинг умумий қийматини аниқлаш;

- қайта тиклаш харажатларини аниқлаш (қўшимча харажатлар).

Кўчмас мулк объекти қиймати қуйидаги ифода билан аниқланади:

$$K_{м.к} = K_c - K_{м.е} + K_{м.ар.к}, \quad (1)$$

Бунда: $K_{м.к}$ – Кўчмас мулк объекти қиймати;

K_c - қурилиш қиймати (тўғри ва билвосита харажатлар);

$K_{м.е}$ - емирилиш қиймати;

$K_{м.ар.к}$ - қайта тиклаш харажатлари (реконструкция).

Баҳолаш объектларини тиклаш қийматини баҳолаш.

Юқорида кўрсатилган объектларни баҳолашда баъзи бир қийинчиликлар мавжуд. Булар, айнан бинолар учун лойиха-смета хужжатлари, объектдан фойдаланиш бўйича эксплуатацион харажат ҳақидаги маълумотларни (коммунал тўловлар, солиқлар, суғурта бадаллари ва бошқалар), ижарачи томонидан таъмирлаш ўтказилиши учун харажатлар сметасининг йўқлигидир.

Шу сабабли тиклаш қиймати тикланувчи қийматни йириклаштирилган кўрсаткичлари маълумотномасидан фойдаланилган ҳолда ҳисоблаб чиқилди.

Турдош бино сифатида мамурий, тўрт каватли турар – жой бинолари қабул қилинди. Мазкур турар – жой бинолари хусусиятлари барча асосий параметрлари билан баҳоланувчи объект параметрларига мос келади. Тўрт каватли турар-жой бинолари учун аналог қабул қилинган. (“серия 77”) Бинонинг умумий майдонининг 1 кв.м.га тўғри келадиган қайта тиклаш қиймати тўплам бўйича – 373.36 сўмни ташкил этади (Тўплам УПВС (10), Жадвал №8).

**10-жадвал. Харажатли ёндошиш усули билан объект қийматини
ҳисоблаш жараёни**

Кўрсаткичлар	Ўлчам бирлиги	Миқдори
Квартиранинг умумий майдони	кв.м.	69
1991- йилги нархлардаги баҳолаш қиймати, УПВС тўпламдаги жадвал бўйича	сўм	373,36
2003 йилдаги каркас панелли бинолар учун битим индекси		411,4
2003 йилдан 2009 йилгача бўлган тармоқлар бўйича ишлаб чиқариш корхоналари индекси		3.234
Баҳолаш вақти учун квартира(объект)нинг тўлиқ қайта тиклаш қиймати	сўм	34 275 293

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Емирилишни баҳолаш

Ўзбекистон Республикасининг Кўчмас мулкни баҳолаш бўйича Давлат андозасига мувофиқ, бу турдаги объектлар учун ҳам умуман бинонинг, ҳам унинг юк кўтарадиган конструкцияларининг жисмоний, функционал ва маънавий емирилишини аниқлаш зарурдир.

Конструкция, таркибий қисм, умуман, тизимнинг жисмоний емирилиши деганда табиий иқлим омиллари, инсоннинг ҳаёт фаолияти, ишлаб - чиқариш ва эксплуатацион омиллар ва бошқаларнинг таъсири оқибатида уларнинг дастлабки техник-иқтисодий сифатларини (чидамлилиқ, мустаҳкамлилиқ, бардошлилиқ, ташқи кўриниши ва бошқалар) йўқотилиши тушунилади.

Емирилишни аниқлаш ҚМҚ 2.01.16-97 «Жисмоний емирилишни баҳолаш қоидалари....»га асосланади, ҳамда жисмоний, функционал ва маънавий емирилишнинг ҳақиқий қийматлари эксперт тарзида белгиланади ва қуйидаги жадвал кўринишида ҳисобланади (11- жадвал).

11-жадвал. Жисмоний емирилишни аниқлаш

Бинонинг конструктив элементлари номи	Алоҳида конструктив элементларнинг солиштирма улушлари, %	Жисмоний ва бошқа емирилишлар, %	Емирилишнинг ўртача улуш ифодаси
Пойдеворлар	9	11	0.99
Деворлар ва оралиқ деворлар	28	20	5.6
Том	2	30	0.6
Поллар	7	15	1.05
Оралиқ ёпилмалар	12	16	1.92
Оралиқлар	11	15	1.65
Пардоз ишлари	15	12	1.80
Ички санитар-техник ва электротехника мосламалари	11	18	1.98
Бошқа ишлар	6	20	1.2
Жами	100		17,52

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Бунда емирилишнинг ўртача улуш ифодасини топиш учун алоҳида конструктив элементларнинг солиштирма улушлари қийматини жисмоний ва бошқа емирилишлар қийматига кўпайтирилади, чиққан натижа 100 га бўлинади ҳамда шу тариқа ҳисоб – китоб бажарилади.

Натижада эса ўртача улуш ифодаси топилади. Олинган умумий кўрсаткичлар йиғиндиси асосида жами натижа олинади.

Харажатли ёндошиш билан аниқланган якуний қиймат

Юқорида берилган формула асосида жамғармали эскиришни ҳисобга олган ҳолда баҳоланаётган объект қиймати аниқланади. Ҳисоб қиймати натижалари 12 – жадвалда кўрсатилган:

12 – жадвал. Ҳисоб қиймати натижалари

Объект номи	Қайта тиклаш қиймати, сўм	Девелопер фойдаси, %	Умумий эскириш, %	Қўйилманинг қолдиқ қиймати, сўм
Уч хонали турар – жой биноси	34275293	30	17.52	36 751 000
Жами				36 751 000

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган “МУЛК БАҲО” масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Шундай қилиб, юқорида келтирилган ифодага кўра якуний қиймат $K_{мк}^* = 36\,751\,000$ сўмни ташкил этади.

Демак, олинган қиймат ўттиз олти миллион етти юз эллик бир минг сўмни ташкил этади.

Қиёсий сотувлар усули ёрдамида баҳолаш

Сотувларни тўғридан – тўғри қиёслаш билан баҳолаш, баҳолананувчи 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.

Баҳолаш қийматини аниқлашга сотувларни қиёслаш нуқтаи назаридан ёндошиш қўлланилганида қуйидаги ишлар бажарилади:

- бозор ва сотув учун таклифларни, яҳни баҳоланувчи объект билан солиштириб бўладиган Кўчмас мулк объектларини ўрганиш;
- сотилиш нархи ва сўралган нарх, келишувнинг тўланиши, жисмоний хусусиятлар, жойлашиш ўрни ва келишувни бошқа шартлари ҳақидаҳар бир танланган объект бўйича ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш;
- сотилиш вақтига нисбатан баҳоланаётган объектнинг жойлашиш ўрни, жисмоний хусусиятлари ва сотув шартлари бўйичаҳар бир танланган объектлар билан қиёслаш ва таҳлил этиш;
- ҳар бир солиштирилувчи объект бўйича сотув нархлари ёки сўралаётган нархлар ва баҳоланувчи объект ўртасидаги мавжуд фарқларга мувофиқ тузатишлар киритиш;
- солиштирилувчи Кўчмас мулк объектларининг тузатилган нархларига келтириш ва баҳоланувчи объект қийматини чиқариш.

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

Бошланғич 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 нархиҳақидаги 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 Тошкент шаҳрида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан тахминан бир хил бўлган учта объектни аниқлашга эришилди. Қиёсланувчи объектлар ҳақидаги маълумотлар 13 – жадвалда келтирилган.

13 – жадвал. Баҳоланаётган объектнинг қиёсланувчи объектлари

Баҳолаш объектлари					
Тасвир	Ўлчов	Ўлчов	Ўлчов	Ўлчов	Ўлчов
Таклиф қилинган нарх	\$		50 000	43 000	43 000
Умумий майдон	кв.м.	69	75.0	75.0	70.0
Умумий майдоннинг қиймат нархи			666,7	573,3	614,3
Тузатишлар					
Эгалик ҳуқуқи		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		666.7	573.3	614.3
Таклиф этилган вақт		май	10 май	10 май	10 май
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		666.7	573.3	614.3
Жойлашиш ўрни		Мирзо-Улуғбек тумани, Ю Муҳиддинов а кўчаси, 1-уй, 12-	Мирзо-Улуғбек тумани, Яланғоч даҳаси, 77-квартира	Мирзо-Улуғбек тумани, Яланғоч даҳаси, 77-квартира	Мирзо-Улуғбек тумани, Солиқ идораси (ориентир

		квартира			Дом быта)
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		666.7	573.3	614.3
Жисмоний баҳо бериш					
Конструктив ечими		Ғиштли	Ғиштли	Ғиштли	Ғиштли
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		666.7	573.3	614.3
Қаватлилиги		4-қават/4	2-қават/4	1-қават/4	1-қават/4
Тузатиш (+/-)	%		-4 %	-8 %	-4 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		640	527.5	565
Жойлашган ҳолати		Яхши	Ўртача таъмирда	Яхши	Евро таъмирда
Тузатиш (+/-)	%		+5 %	0 %	-10 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		627	527.5	621.5
Мебел ва техника мавжудлиги		Мебел ва техникасиз	Мебел ва техникасиз	Мебел ва техникасиз	Мебел ва техникасиз
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		627	527.5	621.5
Қўшимча қулайликлар мавжудлиги		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Томорқа	Томорқа
Тузатиш (+/-)	%		0 %	-5 %	-5 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		627	501	590
Муҳандислик коммуникацияси					
Иситиз тизими, сув билан таъминланганлик, канализация, газ юилан таъминланганлик		Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		627	501	590
Телефон		Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд

Тузатиш (+/-)	%		0 %	0 %	0 %
Тузатилган нарх	\$/ кв.м.		627	501	590
Улуш коэффиценти			0.30	0.30	0.40
Квартира умумий майдоннинг қиймат нархи	\$/ кв.м	574	188	150	236
Объект қиймати	\$	39 606 000			
Объектнинг баҳолаш қиймати	сўм	62 533 000			

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

Шундай қилиб, сотувларнинг қиёсий таҳлили усули ёрдамида баҳоланган баҳолаш объектнинг қиймати:

$$K_{мк}^{***} = 62\,533\,000 \text{ сўмни ташкил этади.}$$

Демак, қиймат олтимиш икки миллион беш юз ўттиз уч минг сўмга тенг.

Якуний баҳолаш учун натижаларни мувофиқлаштириш

Объект қийматини баҳолашга турлича ёндошувларни қўллаб, якуний натижани топиш учун ечим қабул қилиш назариясидан фойдаланиб қуйидаги натижалар қайд қилинди:

Сўнгги ечимни қабул қилиш учун фойдаланиладиган нуфузлик улуш коэффицентлари баҳолашни ўтказиш мақсадини ҳисобга олган ҳолда белгиланади. Масалан, баҳолаш мақсади объектнинг меъёрий қийматини аниқлашдан иборат эканлигини ҳисобга олсак, унда харажатли усул асосий бўлади. Шунинг учун харажатли усул учун нуфузлик коэффиценти 0.3 деб қабул қилинди.

14-жадвал. Якуний ҳисоб – китоб қиймати натижалари

	Қиймат, сум	Коэффицент	Қийматга келтириш
Харажатли усул	36 751 000	0,3	11 025 300
Қиёсий сотувлар усули	62 533 000	0,7	43 773 100
Жами			54 798 400
Яхлитланган қиймат			54 798 000

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳрида жойлашган "МУЛК БАҲО" масъулияти чекланган жамият ҳисоботи

купроқ усди. 2010 йилда эса бу кўрсаткич олдингига нисбатан юқорирок натижани берди.

Республика иқтисодиётининг хўжалик юритишнинг бозор механизмларига ўтиши, корхоналарни давлат тасарруфидан чиқариш, қайта таркиблаш, хусусийлаштириш ва акциялаштириш жараёнларининг кенгайиши, хорижий сармоянинг жалб этилиши, мулкый ва номулкый ҳуқуқлар билан турли хилдаги операцияларнинг ривожланиши мулкдорлар ўртасидаги, шунингдек, мулкдорлар ва давлат ўртасидаги муносабатларни цивилизациялашган йўллар билан тартибга солиш ва кўчмас мулк бозорини шакллантириш заруриятини келтириб чиқарди. Бозор иқтисодиёти шароитида баҳолаш фаолияти соҳасида тўпланган миллий ва жаҳон тажрибаларини чуқур ўрганишни талаб этган ҳолда кўчмас мулкни шу жумладан, турар – жой хонадонларини баҳолашнинг ўзига хос замонавий усуллари ишлаб чиқиш зарурияти келиб чиқади.

Мамлакат бозор ислохотларининг ривожланиши кўчмас мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усуллари мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Республикада кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунларидаёқ пайдо бўлди. Ўзбекистон бозор ислохотларининг ривожланиши кўчмас мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди.

Ўзбекистон Республикасининг **«Баҳолаш фаолияти тўғрисида»²** ги 811-1-сонли қонуни билан ушбу фаолият турининг юқори халқаро талабларга жавоб

² Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни, // «Халқ сузи». 1999 йил, 19 август. №54

III - БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШ УСУЛЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

3.1. Кўчмас мулкни баҳолаш жараёнларида халқаро тажрибалар

Ўтиш даврида Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини пайдо бўла бошлашида баҳолаш фаолиятига бағишланган ўқув-услубий адабиётлар, хусусан ўзбек тилида камлиги қатор муаммоларни келтириб чиқараяпти. Хорижда эса кўчмас мулкни баҳолаш тушунчаси анча олдинроқ ривожланган ва чет давлатларда ушбу соҳа бўйича бир қанча адабиётлар, ўқув – қўлланмалар ва ҳисоб ишларини бажарадиган махсус технологиялар мавжуд.

Мулкни баҳолашга бозор иқтисодидаги ривожланган давлатларнинг ҳозирги замон йўналишлари таққосланса ва Россияда асосан ҳисобларни формаллаштириш ва баҳолашнинг математик усуллари, ҳамда ҳукуқан белгиланган бошқа иқтисодий фанлар орасидаги ўзаро боғлиқликлар – бухгалтерия ҳисоби, аудит, молия менежменти, инвестицияни лойиҳалаштириш ва бошқалар такомиллаштирилаяпти, асосий тамойиллар эса мўътадил, ўзгаришсиз қолмоқда. Шунинг учун олинган адабиётларни таҳлил қилиб уларни қуйидаги гуруҳларга ажратиш мумкин:

- кўчмас мулкни баҳолаш;
- асосий фондларни баҳолаш, жумладан машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари;
- корхоналарни баҳолаш;
- ноёб захираларни баҳолаш (табiiй ва заргарлик);
- мулкга солиқ солиш;
- кўчмас мулк иқтисоди ва инвестицияси.

Қуйида юқорида келтирилган кетма-кетликда гуруҳлар бўйича охириги йилларда тараққий этаётган давлатлар олим ва мутахассислари яратган адабиётларни қисқартирилган шарҳи кўриб чиқилади.

тармоғидан олиш мумкин бўлган архитектурасидан мижоз-сервер архитектурасигача, яъни бунда ахборотлар марказий компьютер (сервер)да сақланади ва уни ташкилот тармоғининг барча фойдаланувчилари (мизожлар машиналари — иш станциялари) олинishi мумкин кўринишида шакллантирилиши мумкин.

Автоматлашган ахборот тизимининг дастурий-техник мажмуалар таркибига қуйидагилар киради:

1. Маълумотларни марказлаштирилган тарзда сақлаш ва ишлов бериш ҳамда ташкилот тизими фойдаланувчиларининг узлуксиз тарзда олишлари учун Windows Server ёки Linux операцион тизимлари учун Intel архитектура тизими;

2. Мижозлар автоматлашган ишчи ўринлари жойлаштирилган график ва семантик ахборотларга ишлов бериш учун ишчи станциялари;

3. Маълумотларни ички ҳисоблаш тизимида 100 – 1000 Мбит/с тезликда узатиш учун жиҳозлар (хаб, свича);

4. Ахборотни киритиш воситалари (сканер, дигитайзер);

5. Чиқувчи ҳужжатларни чоп этиш воситалари (лазерли, рангли оқимли принтер ва плоттер);

6. Ҳужжатларни кўпайтириш воситалари;

7. Коммуникация ва алоқа воситалари (модем, факс-модем, факсимил аппаратлар ва телефон станциялари);

8. Қабул қилинган ахборотга ишлов бериш ва архивлаш технологияларини қўллаб қувватлашни таъминловчи воситалар (стример, ҳавфсизликни таъминлаш қурилмалари).

Юқорида келтирилган хорижий тажрибалардан келиб чиққан ҳолда шуни айтиш мумкинки, Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини смарадорлигини оширишда ва унинг янада ривожланишида чет эл адабиёт ва ўқув қўлланмаларидан ҳамда тажрибалардан фойдаланиш жуда катта аҳамиятга эгадир. Уларни ўрганиш ва амалда кенг миқёсда қўллаш баҳолаш фаолиятини такомиллаштиради.

Хулоса

Бугунги кунда “Кўчмас мулк кетмас давлат” деган ибора тез-тез қўлланила бошланди. Давлат тасарруфидаги санацияга учраган, банкрот ташкилот ва муассасаларнинг кўчмас мулк объектлари аукцион, танлов ва биржа савдолари оркали хусусийлаштирилмоқда. Кўчмас мулкларнинг ҳақиқий эгалари, республикада мулкдорлар синфини ташкил этмоқда. Бу эса ўз ўрнида халқ хўжалигимизнинг ривожланишига, янги иш ўринлари очилишига, бозорни истеъмол моллари билан тўлдиришга туртки бўлмоқда.

“2009 – 2015 йиллар оралиғида Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” Давлат дастурида белгиланиши бўйича, баҳолаш фаолияти ислоҳоти (реформаси)ни ишлаб чиқиш, ўз ўрнида республикада иқтисодий ислоҳотларни амалга оширишнинг катта ишлари қисмини ташкил қилади. Баҳолаш фаолияти Ўзбекистон Республикаси бозор инфраструктура ривожланишидаги алоқалари билан пайдо бўлди ва ҳозирги вақтда иқтисодиётнинг алоҳида соҳасини ташкил этди. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тизимини ташкил этиш Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти”га асосланган. “Баҳолаш фаолияти” юридик шахсларни лицензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, лицензион талаб ва шароитларни амалга ошириш ишларини назорат қилишни ўз ичига олади. Ўзбекистон Республикаси баҳолаш хизмати доирасида зарурий қонуний база ташкил этилган ва унинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароит яратилган.

Сўнги йилларда Ўзбекистон Республикасида Баҳолаш фаолияти жуда аниқ ва муҳим натижаларга эришди. Ҳозирги шароит таҳлили ва юртимизнинг истиқболли амалиёти шунини кўрсатадики, яқин йилларда баҳолаш фаолиятининг сифатли томонлари кенгайтириш тавсифланиши керак. Бу жараён асосан Жаҳон молиявий инқироз шароитида муҳимдир. Инқироз шароитида бизни ривожланишимиз учун иқтисодиётимизни базавий тармоқларини модернизациялаш ва техник ривожлантириш бўйича узоқ

муддатли ўйланган умумий лойиҳалар дастури ишлаб чиқилишини, замонавий инновацион технологияларни қўлланилишини, Ўзбекистон янги марраларга етиши учун истеъдодга зўр зарба берилишини, жаҳон бозорида мамлакатимизни рақобатбардошлилигини таъминланилишини чуқур ўйлашимиз керак. (“Жаҳон молиявий – иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари”).

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг «Баҳолаш ташкилотларининг фаолиятини янада такомиллаштириш ва хизмат кўрсатиш сифатини ошириш» Қарорида кўчмас мулкни баҳолаш фаолиятини давлатнинг тартибга солиш тизимини такомиллашуви ҳамда уй-жойни баҳолаш ривожланиши – миллий иқтисодиётимизни шакллантирувчи асосий қисми ҳисобланишини қайд этди. Бу эса ўз навбатида кўчмас мулкни баҳолашда қонунчилик базасини шакллантириш ва нархларнинг методологик базасини яратиш талаб этилади. Ҳозирги пайтда баҳолаш жараёнига алоҳида эътибор берилмоқда. Чунки, республикада қурилиш даражасининг ўсиши натижасида кўчмас мулкка, шу жумладан, турар – жой бинолари, алоҳида ҳовлилари ва шу каби йўналишдаги бино ва иншоотларга бўлган талаб ошмоқда. Ҳар қандай мулк эгаси бозордаги нархни билмасдан ўзига тегишли кўчмас мулкни истаган нархда сота олмайди. Кўчмас мулк бозорида турар – жой хонадонларини баҳолаш жараёни ўзига хос маънога эга. Баҳолаш жараёнини амалга оширишда кўчмас мулкни баҳолашнинг икки хил усулидан фойдаланилади.

Харажатлар бўйича баҳолашга ёндошиш, ўхшаш кўчмас мулк объекти қурилиши қийматини мавжуд объект қиймати билан таққослашга асосланади. Бундай ёндашилганда ўхшаш объект қурилиши қиймати аниқланади, кейин эса йиғилган емирилиш қийматига мос келувчи миқдор чегириб ташланади, ҳосил бўлган қиймат, баҳоланувчи объект баҳосини ташкил этади.

Сотувларни тўғридан – тўғри қиёслаш билан баҳолаш, баҳолананувчи мулк қиймати ўз хусусиятлари билан ўхшаш бўлган мулк билан яқинда бўлиб ўтган келишувлар нархлари баҳоланувчи мулк қийматини

аникланиши шарт-шароитидан келиб чиқади. Ҳар бир солиштирилувчи сотув баҳоланувчи кўчмас мулк билан қиёсланади. Сўнгги ечимни қабул қилиш учун фойдаланиладиган нуфузлик улуш коэффициентлари баҳолашни ўтказиш мақсадини ҳисобга олган ҳолда белгиланади. Олинган натижалар йиғиндиси асосида якуний натижа топилади.

Мамлакатимиз иқтисодиётини босқичма – босқич ислоҳ қилиш баҳолаш ишларининг бутун мажмуини ташкил қилишни ҳамда баҳолаш ишлари технологияси ва методологиясини янада такомиллаштириш заруратини белгилаб беради.

Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартириш ўта муҳим аҳамият касб этди, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва, бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар ҳажмини ошириш мумкин. Баҳолаш ишлари технологиясини такомиллаштириш ва уларнинг сифатини оширишнинг асосий йўналишлари қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- * турли усуллар билан мулкӣ ва номулкӣ ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш бўйича ишларнинг услубий таъминотини ишлаб чиқиш;

- * баҳолаш ишларининг турли хиллари ва усулларининг дастурий таъминотини ишлаб чиқиш.

Республикаимизда бозор иқтисодиёти шароитида турар – жой хонадонларини баҳолаш услубиятини такомиллаштириш бўйича назарий тавсиялар ва амалий таклифлар қуйидагилардан иборат:

- Кўчмас мулкни баҳолаш назарий-услубий асосларини ёритиб берилган;
- Турар - жой биноларини баҳолашда унга таъсир этувчи омилларни аниқланди ва баҳолашга ёндошувлар кўрсатиб берилган;
- Турар-жой биноларини баҳолаш натижалари баҳолаш усуллари мувофиқлаштирилди;
- Тошкент шаҳрида жойлашган кўп хонали бино мисолида баҳолаш жараёнини амалга оширилди ва таҳлил қилинди;

- Кўп қаватли турар-жой бино хонадонларини баҳолаш усулларини такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқилган.

Кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг ўсиши кўчмас мулк объектларини баҳолашга бўлган талабни янада оширмоқда. Бу эса нафақат мавжуд турар – жойлар савдосини ўстирди, балка ўзларининг иш фаолиятининг асосий қисмини мазкур қурилиш ишларига қаратишди. Бу кўрсаткич кўчмас мулк бозорида янги иштирокчиларни пайдо бўлишига имкон яратди. Турар – жойлар учун инвестор, риэлторлар очикдан – очик фаол баҳо бериши муаммо. Бу жараёнда барча бозор иштирокчиларига бозорнинг ҳамма қисмларини ўргата оладиган ва хизмат қиладиган тажрибали риэлторларга боришади. Айрим вазиятларда риэлтор исботи ва фикр – мулоҳазаси билан бозорда иш жараёни юқори авж олади. Масалан, жорий ойда риэлторда харидорлар аризаси сонининг пасайган бўлса, бу ҳар доим ҳам бозорга таклиф тушушининг пасайишини билдирмайди. Бу харидорларнинг турли хил саволларига жавоб етарли даражада қониқтира оладиган ва фаол мутахассис ўзининг ишини кўрсата оладиган бошқа риэлторларга ўтишига боғлиқ.

Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти энди ривожланаётган соҳа бўлганлиги учун, ушбу фаолиятни янада ривожлантиришда хорижий тажрибаларни ўрганиш ва кенг миқёсда фойдаланиш баҳолаш фаолиятини такомиллаштиради. Бундан ташқари баҳолаш фаолияти билан шуғулланувчи малакали мутахассисларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масаласига алоҳида эътибор қаратиш керак.

Республикада мулкни баҳоловчи мутахассисларни тайёрлаш билан банд бўлган тузишлар мулкчиликнинг турли объектларини баҳолаш соҳасидаги таълим дастурларини фаол ишлаб чиқмоқда. Кўчмас мулк қийматини баҳолашдаги айрим масалаларнинг батафсил кўриб чиқилиши баҳоловчи мутахассисларга баҳолаш фаолиятининг ўзига хос хусусиятлари билан тўла ва чуқурроқ танишиш, унинг муаммоларини ва такомиллаштириш йўллари тушуниш имконини беради.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, // «Халқ сўзи». 1999 йил, 19 август. №54
2. Ўзбекистон Республикаси президентининг “Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш (“Давархитектқурилиш”) кўмитасини ташкил этиш тўғрисида”ги ПФ-636-сон фармони, 1993 йил 5 август.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш ташкилотларининг фаолиятини янада такомиллаштириш ва хизмат кўрсатиш сифатини ошириш” № ПП-843 сонли Қарори 2008 йил, 24 апрел.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 16 февралдаги ПҚ-10 сонли “Уй-жой қурилиши ва уй-жой бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ҚАРОРи.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сон қарорига илова “Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисида” НИЗОМ.
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2 декабр 2003 йилдаги, 538-сонли “Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш кўмитаси фаолиятини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ҚАРОРи.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 24 октябр 2003 йилдаги, 463-сонли “Капитал қурилишда нархларни шакллантиришнинг смета-норматив базасини такомиллаштириш ва яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ҚАРОРи.
8. Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислон Каримовнинг 2010 йилнинг асосий якунлари ва 2011 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига

багишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси//Халқ сўзи, 2011 йил

9. “Жаҳон молиявий – иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари”

10. И.А.Каримов «Юксак маънавият енгилмас куч» Т., «Ўзбекистон» 2008 й.

11. “2009 – 2015 йиллар оралиғида Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” Давлат дастури.

12. Н.Ж. Тўйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плахти “Кўчмас мулкни баҳолаш асослари”, Т., 2001й.

13. Р.Х.Алимов, Б.Б.Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю.Ҳодиев “Кўчмас мулкни баҳолаш”, Т., 2005й.

14. Н.Ж. Тўйчиев ва бошқалар. “Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси” Т.: Молия., 2000, 50 б.

15. Н.Ж. Тўйчиев, А.С. Усманов, К.А.Плахти “Методика технической, правовой и экономической оценки недвижимости затратным подходом (на базе методов, отличных от рыночной оценки)”, Т., 2003г.

16. Н.Ж. Тўйчиев “Фуқаро ва саноат бинолари конструкциялари”, Т., 2005й.

17. В.М. Кожухар “Экспертиза и управление недвижимостью”, М., 2009г.

18. В. А. Прорвич “Стандартизация оценки недвижимого имущества”, М., 2006г.

19. Л.Н.Тепман “Оценка недвижимости”, 2008г.

20. Н. S. Harryson “Valuation of Immovable Property”

21. Ellwood L.W. “Tables for Real Estate Appraising and Financing” 4th Ed., Cambridge, MA, 1977.

22. Д. А. Шевчук “Управление недвижимостью”, М., 2008г.

23. Дашков Ко “Экспертиза и управление недвижимостью”, М., 2009г.
24. Федотова М. А. и др. “Словарь терминов по профессиональной оценке”, М.: Финансовая академия.
25. Болдырев В.С, Галушка А.С., Федоров А.Е. “Введение в теорию оценки недвижимости”. –М.
26. Тўйчиев Н.Ж. ва бошқалар. “Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Т.: Молия., 2000й
27. Тўйчиев Н.Ж. ва бошқалар. Иморат ва иншоотларнинг жисмоний, вазилавий ва маонавий емирилишини аниқлаш услубияти. Т.: Узгеодезкадастр., 2000й.
28. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости. Пер. с англ. –М.: Дело, 1997
29. Тўйчиев Н.Ж. ва бошқ. Кўчмас мулк кадастрпини юритиш учун бино(иншоот)ларни техник паспортлаштириш ва инвентарлаштириш ишларини ўтказиш қоидалари. –Тошкент, Узгеодезкадастр, 2000.
30. Тўйчиев Н.Ж. ва бошқ. Мулкни баҳолашда атроф муҳит таосирини ҳисобга олиш. Давлат стандарти – Тошкент, Узгеодезкадастр, 2000
31. Н.Я. Кузин «Био ва иншоотларни баҳолашга бозор йўналишлари»
32. Генри С. Харрисон «Кўчмас мулкни баҳолаш» (АҚШ)
33. С. Грибовский «Даромадларни капиталлаштириш усуллари»
34. В.Н. Зарубин, В.М. Рутгайзер «Кўчмас мулкни бозор қийматини баҳолаш».

Интернет сайтлари

www.gov.uz

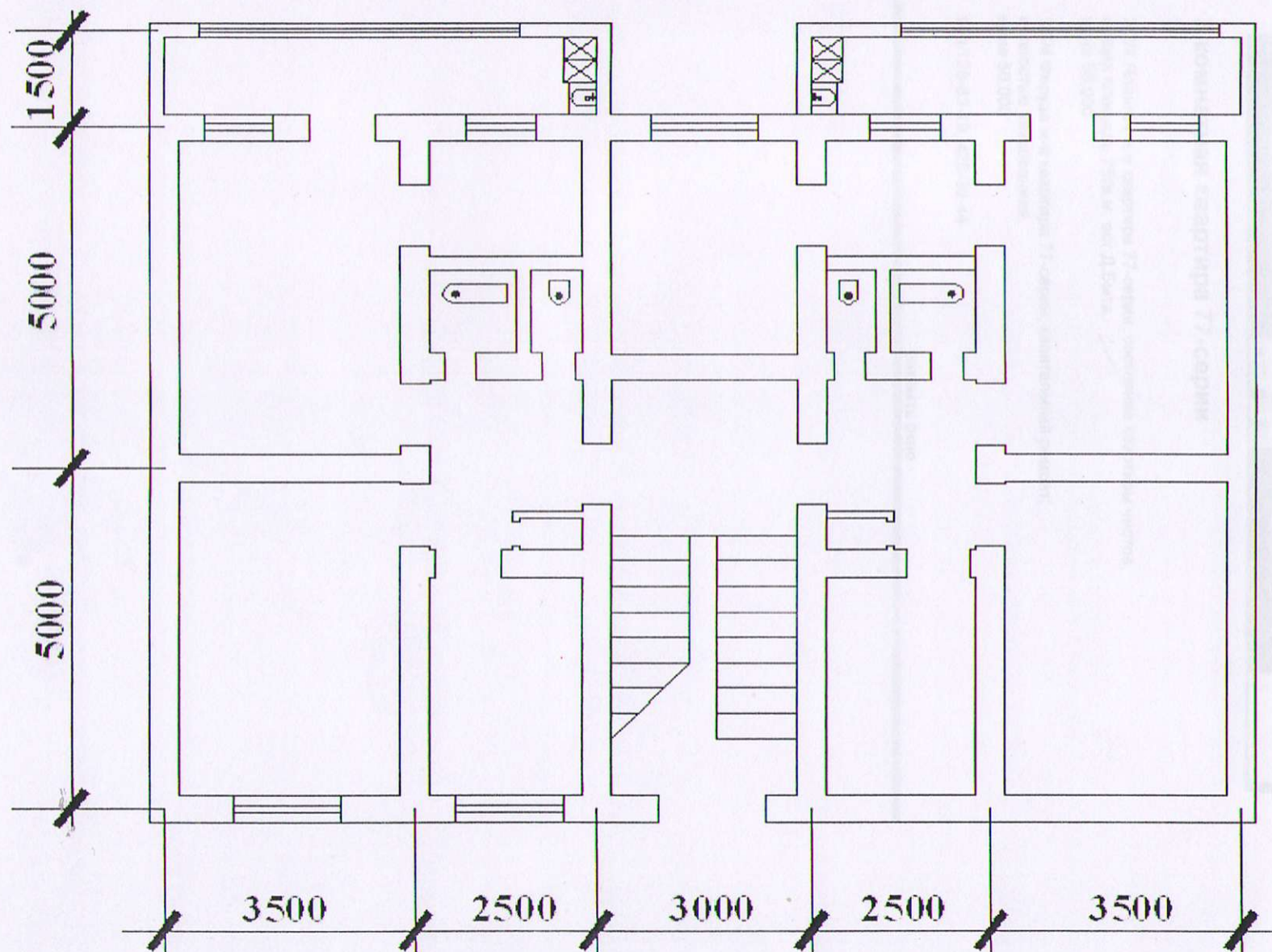
www.gkas.uz

www.eip.com

www.ivs.com

Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Мухиддинова кўчасида жойлашган 1-уй, 12-хонадон

Чизма плани



МАЪЛУМОТНОМА

Тошкент Архитектура – курилиш институти «Кучмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш» мутахассислиги магистранти Тажеддинова Эльмира Азатовна томонидан «Кучмас мулк бозорида турар – жой хонадонларини баҳолашнинг узига хос хусусиятлари (Куп хонали турар – жой бинолари мисолида)» мавзусидаги тақдим этилган ушбу магистрлик диссертациясида илмий тадқиқот ишининг умумий тавсифи, асосий мазмуни, хулоса ва тавсиялар келтирилган бўлиб, бир қатор долзарб масалалар ёритилган.

Илмий ишнинг натижалари асосида киритилган хулоса ва тақлифлардан келиб чиқиб, бозор иқтисодиёти шароитида кучмас мулк бозорида турар – жой хонадонларини баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш йуллари курсатиб утилган.

Магистрант Тажеддинова Эльмира Азатовна томонидан «Кучмас мулк бозорида турар – жой хонадонларини баҳолашнинг узига хос хусусиятлари (Куп хонали турар – жой бинолари мисолида)» мавзусидаги бажарилган илмий тадқиқот иши натижаларидан корхонада баҳолаш фаолиятини такомиллаштиришда фойдаланиш мумкин.

Директор  Мухомедов А.



1996-2009 йилларда чоп этилган бир қатор адабиётлар кўчмас мулкни баҳолашга бағишланган. Улар орасида куйдагиларни кўрсатиш мумкин: Е.И. Тарасевич «Кўчмас мулкни баҳолаш», В.С. Болдирев ва бошқалар «Кўчмас мулкни баҳолаш назариясига кириш», Н.Я. Кузин «Био ва иншоотларни баҳолашга бозор йўналишлари», Генри С. Харрисон «Кўчмас мулкни баҳолаш» (“Valuation of Immovable Property”) (АҚШ), С. Грибовский «Даромадларни капиталлаштириш усуллари», В.Н. Зарубин, В.М. Рутгайзер «Кўчмас мулкни бозор қийматини баҳолаш», В. А. Прорвич «Стандартизация оценки недвижимого имущества» (2006й.), Л.Н.Тепман «Оценка недвижимости» (2008й.), Д. А. Шевчук «Управление недвижимостью» (2008й.), Дашков и Ко «Экспертиза и управление недвижимостью» (2009й.) ва ҳ.к.

Бу адабиётларда кўчмас мулкни баҳолашнинг назарий, услубий ва амалий масалалари ёритилган. Улар мустақил амалий фан сифатида нафақат Россияда, балки бошқа чет эл давлатларида ҳам ўрганилмоқда.

Чет элда асосий фондларни баҳолаш масалалари, жумладан, машина ва ускуналар бўйича ўқув-услубий, ҳамда кўрсатмалар шаклидаги адабиётлар чоп этилган. Улар орасида куйдагиларни қайд этиш мумкин: “Агросаноат корхоналарида асосий фондларни баҳолаш ва қайта баҳолаш услубияти” (Россия, Қишлоқ хўжалик вазирлиги), «Автотранспорт воситаларини тақдим этиш вақтига табиий емирилиш ва техник ҳолатини ҳисобга олган ҳолда қийматини аниқлашга услубий кўрсатма» (РД, НАМИ), «Жароҳатланган (бузилган) транспорт воситалари, уларни тиклаш ва улардан кўрилган зарар қийматларини баҳолаш услубияти», «Транспорт воситаларининг техник ҳолатини ҳисобга олган ҳолда қолдиқ қийматини баҳолаш услубияти» (Россия, Автомобил транспорти Департаменти), В.В. Капустин «Сизнинг автомобилнингиз қанча туради?», Ю.В. Андрианов «Транспорт воситаларини баҳолашга кириш», Дж. Алико «Valuation cars and tools» (АҚШ), Р. Подвальный, Э. Рэтэр «Valuation cars and tools» (АҚШ) ва бошқалар шулар жумласидандир.

Қайд килинган адабиётларда воситаларни, жумладан, машина ва ускуналарни баҳолашнинг асосий тушунча ва тамойиллари келтирилган, ҳамда баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий, услубий ва ахборот таъминоти, асосий воситаларни баҳолаш ҳисоботини шакли ва мазмуни кенг ёритилган.

Баҳолаш этапларининг муҳим босқичларидан бири бу фаолият кўрсатаётган корхоналарни баҳолашдир. Мутахассисларнинг этиборини ўзига жалб қилаётган ушбу масалалар бўйича (ўқув ва услубий характердаги) қатор адабиётлар мавжуд. Булар: В.В. Григорьев, М.А. Федотова «Корхонани баҳолаш», Г.В. Булқчева, В.В. Демшин «Россия корхоналарини даромадли йўналишни қўллаб баҳолашнинг амалий томонлари», В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Корхоналарни баҳолаш. Мулкий йўналиш», М.В. Карп ва бошқалар. «Корхоналарда молиявий лизинг», М.А. Федотова «Бизнес қанча туради?», Ф. Модильяни, М. Миллер «How much cost the firm?» (АҚШ), Э.Б. Саприцкий «Саноат ускуналарини қийматини баҳолаш услубияти». Келтирилган адабиётларда корхоналарни баҳолашнинг Россия ва хорижий давлатлар тажрибалари кенг ёритилган, корхоналарни баҳолашнинг баъзи бир амалий ҳисоблари (савдо-экспорт фирмаси мисолида) келтирилган, ҳамда корхоналарни баҳолашда даромадли усуллардан фойдаланиш йўллари кўрсатилган.

Охириги пайтларда хорижда, жумладан, Россияда ноёб заҳираларни баҳолаш масалалари долзарб бўлиб қолмоқда, жумладан, табиий заҳиралар, заргарлик буюмлари, қимматбаҳо қоғозлар. Улар анъанавий баҳолаш воситалардан (кўчмас мулк, сармоя, асосий восита) ўзларининг хусусиятлари ва услубияти билан фарқланадилар. Қуйида келтирилган адабиётларда ноёб заҳиралар хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда баҳолаш услубияти келтирилган: Н.Д. Дронова, Р.Х. Аккалаева «Заргарлик буюмларининг бозор қийматини баҳолаш», Е.П. Ушаков ва бошқалар «Табиий заҳираларнинг асосий турларини баҳолаш».

Қатор адабиётлар баҳолаш фаолияти чегараларидан ташқари муҳим муаммоларга, Кўчмас мулк иқтисоди ва бошқаруви, Кўчмас мулк солиғи,

Кўчмас мулк инвестицияларига бағишланган. Шулар жумласидан: Дж. Фридман, Н. Ордуэй «Даромад келтирувчи кўчмас мулк таҳлили ва баҳоси» (АҚШ), С. Хадсон-Вильсон, Ч. Вюртзебах «Manage the brief-case of immovable property» (АҚШ), В.И. Ресин «Economics of immovable property», Л.П. Белых «Кўчмас мулк портфелини ташкил этиш», Е.И. Тарасевич «Кўчмас мулкга инвестициялар таҳлили», Р.Т. Нагаев «Кўчмас мулк. Ер тузиш, шаҳарсозлик ва иқтисод», П.Г. Грабовый «Кўчмас мулк иқтисоди ва бошқаруви», Дж. Эккерт «Tax of immovable property and organize the valuation» ва бошқалар. Бу адабиётларда хорижда ва Россияда кўчмас мулк бозоридаги аҳвол ёритилган, кўчмас мулкга инвестициялар қиймати таҳлили, кўчмас мулкни инвестициялаш инфляцияга қарши восита сифатида, кўчмас мулк билан ҳуқуқий операциялар асоси, инвестиция ҳажмига таъсир этувчи омиллар, кўчмас мулкка солиқ қўйилмалари ва бошқалар. Шунини таҳкидлаш жоизки, юқорида номлари қайд қилинган адабиётлар муаллифлари баҳолаш бўйича хориждаги етакчи мутахассислардир.

Баҳолаш жараёнларини осонлаштириш учун ҳозирги техника технологиянинг тараққий этиши натижасида “VAL – MASTER” дастури яратилди. Бу Санкт-Петербургда «Активларни баҳолаш тадқиқот Маркази» томонидан яратилган кўпқиррали, кўп ахборотлар асосида ташкил қилинадиган баҳолаш жараёнининг автоматлаштирилган дастуридир. (Тарасевич Е.И., Парфенов С.Л.). Кўчмас мулкни баҳолашда янги иморат ва иншоотларни нарҳини баҳоловчи, емирилишларни ҳисобловчи, объектни даромадини капиталлаштириш усулида баҳосини аниқловчи мазкур дастурнинг моҳияти – компьютер технологиясидир.

Дастурни қўллаш йўналишлари куйдагилардан иборат:

- кўчмас мулкни бозор усулида баҳосини аниқлаш;
- мулкни кредитга олишга, олди - сотдига, пул эмиссиясини таъминлашга ва бозорда сотишга олиб чиқиш;

- ташкилотни молиявий аҳволини мақбуллаштиришда комплекс тадбирлар таклиф этиш, бозор нархидан келиб чиққан ҳолда солиқ тўлови, таннархи тизимини оптималлаштириш каби таклифлар яратиш;

- устав капиталини яратишда, ташкилотларни қўшилишида ёки ажралишида, бизнесни баҳолашда активга тегишли баҳолашнинг молиявий ва бухгалтер ҳисобларини бажариш;

- кўчмас мулкни бошқаришда ечим қабул қилиш;

- ташкилотни кризисга қарши бошқаришда ечим қабул қилиш;

- мулкга қўйилган солиқларни аниқлашда мулк баҳосини аниқлаш;

- мулкни суғурта қилишда унинг баҳосини аниқлаш каби амал ва жараёнлар ва ҳ.к.

Яратилган дастур ниҳоятда универсал ва мукаммал бўлиб, алгоритмик тизим ва катта ахборотлар банкини фойдаланувчининг ҳоҳиши ва топшириғига қараб бир неча хил имкониятлардан биратўла фойдаланиш имкониятини беради.

3.2. Кўп қаватли турар-жой бино хонадонларини баҳолаш усулларини

такомиллаштириш йўллари

Мамлакатимиз иқтисодиётини изчил ва босқичма – босқич ислоҳ қилиш ва бу билан боғлиқ хўжалик юритишнинг бозор механизмларини ривожлантириш жараёнлари баҳолаш ишларининг бутун мажмуини ташкил қилишни, мол-мулк (корхона), қимматли қоғозлар ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлашга нисбатан ёндашувларни қайта кўриб чиқиш ҳамда баҳолаш ишлари технологияси ва методологиясини янада такомиллаштириш заруратини белгилаб беради.

Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартириш ўта муҳим аҳамият касб этди, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва,

бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар ҳажмини ошириш мумкин. Баҳолаш ишлари технологиясини такомиллаштириш ва уларнинг сифатини оширишнинг асосий йўналишлари қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- * турли усуллар билан мулкӣ ва номулкӣ ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш бўйича ишларнинг услубий таъминотини ишлаб чиқиш;

- * андазалар ва намуналар сифатида баҳолаш ҳужжатларининг турли хилларини тайёрлаш ва тасдиқлаш;

- * баҳолаш ишларининг турли хиллари ва усулларининг дастурий таъминотини ишлаб чиқиш.

Шуни алоҳида таъкидлаш жоизки, кўчмас мулкни баҳолаш андазалари ва қоидалари баҳоловчилар учун фақатгина “бошқарувчи ҳужжат” бўлиб қолмаслиги керак. Мазкур баҳолаш андазалари ва қоидалари шундай тузилиши керакки, улар баҳолаш бўйича амалий ишларни ўтказишда баҳолаш ишларини сифати ва ҳаққоний натижага эришиши учун юқори технологиялар билан таъминланиши керак. Шунинг учун зарурий андаза ва қоидалар асосида ишлаш билан бир пайтда янги ахборот технологиялари ва экспертлар тизимини яратиш объектни баҳолаш жараёнини осонлаштиради.

Кўчмас мулкни баҳолаш андазалари ва қоидаларини фаоллаштириш учун баҳоловчилар ишлари структурасининг маълум вариантларини ўрганиш натижасида қуйидаги асосий тўртта босқич белгиланади:

Биринчи босқич – баҳолаш вазифаларини шакллантириш, объектни баҳолаш таърифи ва баҳолаш учун зарурий бошланғич маълумотларни расмийлаштириш, керакли ҳуқуқий мақомга эга бўлган, баҳолашга берилган кенгайтирилган вазифалар билан келишиш;

Иккинчи босқич – қатъий ва илмий жиҳатдан асосланган баҳолаш вазифалари ечимининг зарурий жараёнини ташкил қилиш; мантиқий таҳлил жараёнида хатолар йўқлигини назорат қилиш ҳамда ҳисоб ўтказиш ва баҳолашнинг якуний натижасини қабул қилиш;

Учинчи босқич – баҳолаш ҳисоботининг структуравий бўлимлари асосий ҳолатини уни расмийлаштириш бўйича қатъий қоидалар ва талаб қилинган мазмунли қисмларини асослаш;

Тўртинчи босқич – аниқ белгиланган тартиб бўйича баҳолаш натижалари экспертизасини ўтказиш ва олинган маълумотлар бўйича ҳужжатларни расмийлаштириш.

Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини ривожланишида хорижий тажрибалар жуда катта аҳамиятга эгадир. Уларни ўрганиш ва кенг миқёсда фойдаланиш баҳолаш фаолиятини ва ушбу фаолиятда турар – жой ҳонадонларини баҳолаш усуллариини такомиллаштиради.

Кўчмас мулкни баҳолаш жараёнлари анча мураккаб бўлиб, бир неча иқтисодий-математик усуллар, сметалар тузиш – ҳисоблаш, бир қанча ўлчамларни ҳамда кўрсаткичларни ҳисоблаш алгоритмларини ва бошқа турли хил амалларни ўз ичига олади.

Объектни баҳолашнинг хориж тажрибаларидан бири бу –

“VAL – MASTER” дастурий таъминотидан фойдаланишдир. “VAL – MASTER” (VALUATION MASTER – КМБ УСТАСИ) – бу компьютерга мўлжалланган дастурий маҳсулот, яъни кенг қўламли кўчмас мулкни баҳолашдаги намунавий ҳисоб-китобларни (янги қурилиш қиймати, жисмоний емирилишни ҳисоблаш, даромадларни капиталлаштириш усули билан қийматни ҳисоблаш) автоматлаштиришга мўлжалланган.

“КМБ – УСТАСИ” дастури баҳолаш ҳисоботини ҳамма зарур қисмини ташкил қилади, яъни:

- титул варағи;
- ҳисобот мундарижаси;
- кириш қисми;
- умумий ахборот бўлими;
- баҳоланувчи объектнинг таҳлили;
- мулкни нобозор усуллари асосидаги баҳолаш;

- мулкни даромад келтириш усуллари асосидаги баҳолаш;
- мулкни солиштириш – такқослаш усуллари асосидаги баҳолаш;
- якуний баҳосини аниқлаш, мувофиқлаштириш, охириги ечимни танлаш қисми;
- фойдаланилган меъёрий ҳужжатлар, адабиёт ва жадваллар, берилган ҳужжатлар рўйхати;
- илова.

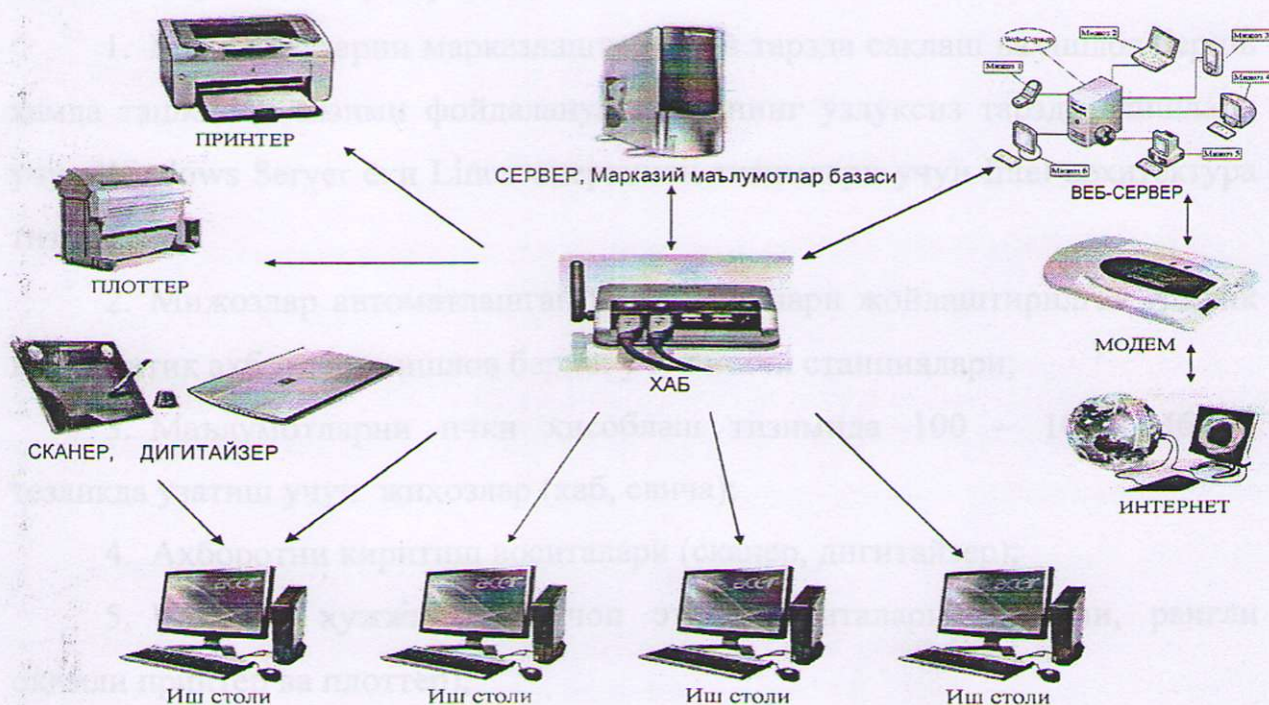
Бу келтирилган кетма – кетлик баҳолаш ҳисоботида Давлат андозаларидан келиб чиқилган талабларга мослаштирилган. Яратилган КМБ – УСТАСИ компьютер технологияси асосида бир неча ўнлаб объектлар баҳоланди, шулар қаторида Ўзбекистондаги Франция элчихонаси, ДАЕWOO-БАНК, Тошкент меҳмонхонаси, Миср элчихонасига ажратилган ер майдони ва бошқалар валюта курси бўйича баҳоланди. Дастур асосида якка иморат, ерларни ва бошқа яхшиланишларни қийматини қисқа муддат ичида мукаммал ҳисоб-китобини бажариш мумкин.

Амалиётда, айниқса корхоналарни инвентаризация ёки микротуман, марказ каби бир нечта иморатлар ва уларга тегишли ер, ускуна, техника ва шу кабиларни ҳамда кадастр ҳужжатлари тайёрланганда ёки кўп ҳолларда уларни биратўла қисқа вақтда баҳолаш зарурияти пайдо бўлади.

Ҳаражатли усул билан баҳолашда дастурий маҳсулот «VAL-MASTER» баҳолаш жараёнларини тўла автоматлаштириш имконини беради, яъни мулоқат натижасида баҳоланаётган объектнинг асосий кўрсаткичлари ҳосил қилинади ва автоматик тарзда аниқланган асосий кўрсаткичларга мос келадиган объектни танлайди, автоматик равишда ҳисоб-китоблар ўтказди, ҳамда баҳолаш бўйича ҳисобот тайёрлайди, буларнинг ҳаммаси ўз навбатида шахсий компьютерлардан самаралироқ фойдаланиш имконини беради. Автоматлаштирилган тизимда бошланғич маълумотларни тўла сақлаш ва кейинги ҳисоб-китобларда бемалол фойдаланиш кўзда тутилган.

Дастурий маҳсулотни Ўзбекистон шароитида фойдаланиш учун тузатиш коэффицентлари киритилади (худудий ва иқлимий), ҳамда ҳисобларни 1984- йил нархларидан бошлаб олиб борилади.

«VAL-MASTER» дастуридан фойдаланишда асосан автоматлашган ахборот тизимини қўллаш ишни янада анча енгиллаштиради. Қуйида автоматлашган ахборот тизимининг фаолияти схемаси 3 – расмда келтирилган.



3 – расм. Автоматлашган ахборот тизимининг фаолияти схемаси*

*Манба: Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

Бу тизим фаолияти мутахассисларнинг иш самарасини, сифатини ва қамровини салмоқли оширади. Замонавий ахборот тизими ахборотни йиғиш ва ишлов беришнинг замонавий воситалари, ҳисоблаш ва телекоммуникацион техника замирида яратилиши лозим. Бунда ахборот тизимининг техник тузилишини дастурий-техник мажзуалар тизимлари иерархиясининг ҳамма босқичларида очиш натижасида шакллантириш лозимдир. Дастурий-техник мажзуалар очилиш даражасига қараб, турли тузилишдаги ички ҳисоблаш тармоқлари — бир қиррали, яъни ахборот фойдаланувчилар компьютерларида тақсимланган ҳолда сақланадиган, ташкилотнинг ички

Бунда иккита усул бўйича олинган натижаларни тегишли коэффициентларга кўшиб, олинган натижаларнинг умумий йиғиндиси ҳисобланилади.

Фактларни ҳисобга олиб, қуйидаги баҳолаш методикаси ҳисоботида қабул қилинган натижалардан шундай хулосга келинади:

Тошкент шаҳри, Мирзо-Улугбек тумани, Мухиддинова кўчаси(1-уй, 12-квартира) адреси бўйича уч хонали квартиранинг баҳолаш қиймати:

$K_{m_k} = 54\,798\,000$ сўмни ташкил этади.

Демак, биз баҳолаётган объектнинг якуний қиймати эллик тўрт миллион етти юз тўқсон саккиз минг сўмни ташкил этади

фаолиятининг бир турига айланди.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг «Баҳолаш ташкилотларининг фаолиятини янада такомиллаштириш ва хизмат кўрсатиш сифатини ошириш» қарори³да кўчмас мулкни баҳолаш фаолиятини давлатнинг тартибга солиш тизимини такомиллашуви ҳамда уй-жойни баҳолаш ривожланиши – миллий иктисодиётимизни шакллантирувчи асосий қисми ҳисобланишини қайд этди. Бу эса ўз навбатида кўчмас мулкни баҳолашда қонунчилик базасини шакллантириш ва нархларнинг методологик базасини яратиш талаб этилади.

Юқорида келтирилган фаолият турлари кенг ривожланиб бораётган ҳозирги кунда баҳолаш фаолияти ўта долзарбдир. Аҳоли фаровонлигини оширишнинг муҳим кўрсаткичларидан бири сифатида уй – жойларни қуриш ва фойдаланишга топшириш ишларининг жадаллашуви ортиб бормокда. Бунда баҳолаш фаолиятининг ўрни катта аҳамиятга эгадир.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси – Кўчмас мулкни баҳолаш борасидаги изланишлар хорижий олимлардан Г.С. Харрисон, Е.И. Тарасеевич, Н.Я. Кузин ва бошқалар маҳаллий олимларимиздан Н.Ж. Тўйчиев, А. Т. Хотамов, К.А. Плахти, Б.Ю. Ходиев, Р.Х. Алимов ва бошқалар илмий изланишлар олиб борган. Лекин бу олимларнинг илмий изланишларида турар – жой хонадонларини баҳолаш бўйича масалалар қисман ўз аксини топган.

Тадқиқот мақсади – Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас мулк бозорида турар-жой хонадонларини баҳолашнинг замонавий усуллари қўллаш, унинг самарадорлигини ошириш ва такомиллаштиришга қаратилган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Белгиланган мақсаддан келиб чиққан ҳолда магистрлик диссертациясининг вазифалари қуйидагилардан иборат:

³ «Баҳолаш ташкилотларининг фаолиятини янада такомиллаштириш ва хизмат кўрсатиш сифатини ошириш» № ПП-843 сонли қарори 2008 йилнинг 24 апрел

кўчмас мулк бозорида турар-жой биноларини баҳолашнинг назарий услубий асосларини тадқиқ этиш;

- Турар-жой биноларини баҳолашда унга таъсир этувчи омилларни аниқлаш;

- Кўчмас мулк бозорида турар-жой биноларини баҳолаш мезонларини аниқлаш;

- Иқтисодий таркибий ўзгартириш шароитида турар-жой биноларини баҳолаш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот объекти. Тадқиқот объекти бўлиб Тошкент шаҳрида жойлашган кўчмас мулк бозори ҳисобланади.

Тадқиқот предмети. Кўчмас мулк бозорида турар – жой хонадонларини баҳолаш бўйича давлатнинг мақсадли дастурлари, қарорлари, услубий кўрсатмалари.

Тадқиқотнинг назарий ва услубий асосини Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармон ва қарорлари ҳамда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси қарорлари, Давлат мулкни бошқариш қўмитаси андозалари, “2009 – 2015 йиллар оралиғида Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” Давлат дастури, мамлакатимизда кўчмас мулкни баҳолаш меъёрий-техник ҳужжатлари хорижий ва ватанимиз олимларининг баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш бўйича олиб борган илмий-тадқиқотлари ва мулкни баҳолаш услубиятини ўрганиш бўйича таҳлил натижалари ташкил қилади.

Тадқиқот усуллари. Илмий – тадқиқот ишида қиёсий таҳлил, маълумотларни гуруҳлаш, график таҳлил ва иқтисодий-математик усуллар қўлланилди.

Илмий гипотеза. Бозор иқтисодиётида кўчмас мулк бозорида турар-жой хонадонларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини аниқлаш орқали баҳолаш усуллари такомиллаштириш йўллари белгилаш.