

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

ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ

МАГИСТРАТУРА БЎЛИМИ

**Қўлёзма ҳуқуқида
УДК: 338.5**

ТАШПУЛАТОВ ГИЁС ТОХИРОВИЧ

**МУЛК ҚИЙМАТИНИ УНИНГ НАРХИ БИЛАН
БОҒЛИҚЛИКДА БАҲОЛАШ**

**Мутахассислик: 5A231501-“Баҳолаш иши ва риэлторлик”(мулк объектлари
бўйича)**

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Илмий раҳбар: _____

и.ф.д.,проф. Ш.Ш.Шоҳаъзамий

ТОШКЕНТ-2016

**Диссертация Тошкент молия институти “Баҳолаш иши ва
инвестициялар” кафедрасида бажарилган**

Илмий раҳбар:

и.ф.д.,проф. Шоҳаъзамий Ш.Ш.

Кафедра мудири:

и.ф.н. Зойиров Л.С.

**Магистратура бўлими
бошлиғи:**

и.ф.н. Ортиқов У.Д.

МУНДАРИЖА		Бет
	КИРИШ.....	3
I БОБ	МУЛК, ҚИЙМАТ ВА НАРХ ТУШУНЧАЛАРИ, УЛАРНИ БАҲОЛАШ КОНЦЕПЦИЯЛАРИ.....	8
1.1.	Мулк, мулкый ҳуқуқ тушунчалари: назарий қарашлар ва турлари.....	8
1.2.	Мулк қиймати ва нархи тушунчалари, уларнинг таснифи.....	20
1.3.	Мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш концепциялари ва моделлари.....	26
	I боб бўйича хулоса.....	38
II БОБ	МУЛК ҚИЙМАТИНИ УНИНГ НАРХИ БИЛАН БОҒЛИҚЛИКДА БАҲОЛАШ: АМАЛИЁТ ТАҲЛИЛИ ВА РЕАЛ АКТИВЛАР БЎЙИЧА “ПУФФАК” МУАММОСИ	39
2.1.	Халқаро стандартлар асосида мулк бозор қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш амалиёти ва реал активлар бўйича “пуффак” феномени.....	39
2.2.	Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг хусусиятлари ва муаммолари.....	48
2.3.	Мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро боғлиқлиги.....	61
	II боб бўйича хулоса.....	64
III БОБ	ЎЗБЕКИСТОНДА МУЛК ҚИЙМАТИНИ УНИНГ НАРХИ БИЛАН БОҒЛИҚЛИКДА БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ.....	66
3.1.	Мулк реал қиймати ва объектив нархларининг яхлит ахборот базасини шакллантириш.....	66
3.2.	Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш услуги.....	69
3.3.	Мулк ва унинг қийматини баҳолаш хизматлари бозорларини реал иқтисодиёт билан боғлиқликда ривожлантириш масалалари.....	77
	III боб бўйича хулоса.....	81
	ХУЛОСА.....	83
	Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	87
	ИЛОВАЛАР.....	94

КИРИШ

Мавзунинг асосланиши ва унинг долзарблиги. Бугунги кунда кўпчилик мамлакатларда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун ва мутаносиб эмаслиги, уларнинг ўзаро эквивалент боғлиқликда ва барча учун шаффоф (транспарент) амалга оширилишини ҳамда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархини ўзаро боғлиқликда комплекс баҳолаш, уларни реал активлар бўйича “пуффаксиз” ўзаро узвий эквивалент боғлиқликда самарали бошқарилишини таъминлаш бўйича назарий-методологик базисни шакллантириш, самарали баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларини такомиллаштириш билан боғлиқ муаммолар ечими заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат Ўзбекистонга ҳам хос саналади. Ваҳоланки, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов мулкни мустақил (ҳолисона) баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари тадбиқ этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш зарурлигини таъкидлаган.¹

Юқоридаги келтирилган муаммо ва масалалар ечимига қаратилган илмий хулосалар бериш, назарий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш зарур бўлиб, танланган мавзунинг чуқур ўрганишга нечоғлиқ эҳтиёж сезилаётганлигидан далолат беради.

Тадқиқот объекти бўлиб, мулк қийматини баҳолаш институтлари ва улар фаолият юритадиган бозорлар ҳисобланади.

Тадқиқот предмети мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашда юзага келадиган мулк муносабатлар ташкил этади.

Тадқиқот мақсади — мулк қийматини баҳолашнинг замонавий концепциялари, тенденциялари ва муаммоли жиҳатлари таҳлили асосида давлатнинг макроиқтисодий сиёсати контекстида мулк қийматини унинг

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли қарори.

нархи билан боғлиқликда баҳолаш бўйича назарий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот вазифалари. Белгиланган мақсадга эришиш учун қуйидаги вазифалар қўйилди:

- мулк, қиймат ва нарх тушунчаларини, баҳолаш концепциялари ва моделларини тизимли ўрганиш ва тадқиқ қилиш;
- мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг халқаро стандартлари имкониятлари ва муаммоли жиҳатларини таҳлил қилиш;
- Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан баҳолаш хусусиятлари ва муаммоларини таҳлилий очиб бериш;
- Ўзбекистон шароитида мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро узвий боғлиқлигини таҳлил қилиш;
- Ўзбекистонда мулк адолатли қийматини баҳолаш бўйича илмий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги. Илмий янгилик характериға эға қуйидаги натижаларни кўрсатиш мумкин:

- 1) давлатнинг макроиқтисодий сиёсати контекстида мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш методологиясида адолатли қиймат концепциясини қўлланилишининг зарурлиги илмий асослаб берилди;
- 2) мулкнинг ҳар бир турининг табиатиға мослаштирилган адолатли қийматни баҳолаш методикалари ишлаб чиқилди;
- 3) давлат миқёсида мулк турлари бўйича баҳоланган қийматлар ва шаклланган нархларнинг тарихий статистик ахборотлар миллий базасини яратиш ғояси асослаб берилди.

Тадқиқотнинг асосий масалалари ва фаразлари.

Масала: “Баҳолаш фаолияти жараёнида баҳолаш хулосалари ҳанузгача мулкнинг бозор қийматиға таянганлиги сабабли, реал активлар бозор қиймати таркибида “пуффак” шаклланиши молиявий-иқтисодий инқироз рискинни кучайтиради”

Фараз: “Давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашни адолатли қиймат концепцияси асосида амалга оширилса баҳолаш хулосалари ҳаққоний бўлиб реал активлар бўйича “пуффак” феномени бартараф этилади”

Тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар шарҳи (таҳлили). Мулк, неъмат, бойлик уларнинг қиймати, нархи ва қимматлилиги категорияларининг муаммоли жиҳатларини ва долзарблигини ўрганиб, ўзларининг илмий мақола ва китобларида келтириб ўтган чет эллик олимлардан Сократ, Аристотель, А.Маршалл, У.Джевонс, Д.Рикардо, Ф.Аквинский, Дж.Хикс, А.Смит, П.Самуэльсон, У.Петти, Д.Фридман, С.Витте, М.Блауг, Ф.Бастиа, К.Менгерлар ва шулар каби бошқа классик олимларнинг фундаментал аҳамиятга эга асарларида берилган. Буларнинг асарлари ханузгача баҳолаш фаолиятида ўз аҳамияти ва қимматлилигини йўқотмаган. Классик асарларга асосланган ҳолда мулкнинг бозор қийматини баҳолашнинг методологик асослари ва амалий жиҳатлари В.Смит, Г.Десмонд, Р.Келли, Т.Коупленд, Россиялик олимлардан В.Гребенников, С.Грибовский, В.М.Рутгайзер, Х.Мамаджанов, А.Асаул, А.Г.Грязнова, Г.Микерин, А.Черняк, М.А.Федотова, Е.Н.Иванова, С.В.Валдайцев, Л.Ф.Гараникова, В.В.Царев, О.Н.Щербакова ва шулар каби иқтисодчиларнинг ишларида кенг ёритиб берилган. Шуларга ўхшаш ишлар Ўзбекистонлик олимлар Ш.Ш.Шоҳаъзамий, Н.Тўйчиев, Г.Нигманова, В.Ёдгоров, Д.Миржалилова, И.Джалалова, Р.Турсунов, А.Кравченко, С.Беркинов, Б.Ходиевларнинг асарларида ҳам берилган. Бунда мулкнинг қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг адолатли қиймат концепцияси Ш.Ш.Шоҳаъзамийнинг ишларида илк бор берилган. Ушбу концепция магистрлик диссертациямизнинг юқорида санаб ўтилган олимларнинг ишлари билан бир қаторда методологик асоси бўлиб хизмат қилади. Зеро, жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозининг сабоқлари ила магистрлик диссертациямизда ишлаб чиқилган тавсия ва таклифлар адолатли қиймат концепциясига асосланади.

Тадқиқотда қўлланилган методиканинг тавсифи. Магистрлик диссертациясида тизимли таҳлил, статистик қайта ишлаш, солиштирма таҳлил, корреляцион-регрессион таҳлил методларидан фойдаланилган.

Тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти. Магистрлик диссертацияда илгари сурилган илмий фикр-мулоҳазалар баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларига оид илмий тадқиқотларни янада кенгайтириш ва чуқурлаштириш учун хизмат қилади. Булардан тегишли илмий ташкилотлар ва бўлинмалар фойдаланиши мумкин.

Иш тузилмасининг тавсифи. Магистрлик диссертацияси кириш, учта боб, ҳар бир боб бўйича хулоса, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати, иловалар, 15 та расм ва 18 та жадваллардан иборат.

Кириш қисмида мавзунинг асосланиши ва долзарблиги, тадқиқот объекти ва предмети, тадқиқот мақсади ва вазифалари, илмий янгилиги, тадқиқотнинг асосий масалалари ва фаразлари, тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар шарҳи (таҳлили), тадқиқотда қўлланилган методиканинг тавсифи, тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти, иш тузилмасининг тавсифи баён этилган.

Магистрлик диссертациянинг биринчи бобида мулк, мулк ҳуқуқ тушунчалари улар бўйича назарий қарашлар ва турлари, мулк қиймати ва нархининг таснифи ва тавсифи, мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг концепциялари ва моделларининг умумназарий жиҳатлари тизимли тадқиқ этилди.

Магистрлик диссертациянинг иккинчи бобида мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг халқаро стандартлар асосида баҳолаш амалиёт таҳлили ва муаммолари, Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг хусусиятлари ва муаммолари, мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш бозорларининг ўзаро узвий боғлиқлиги таҳлил қилинди.

Магистрлик диссертациянинг учинчи бобида Ўзбекистонда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархини шакллантириш бўйича яхлит ахборот

базани жорий қилиш, мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш бўйича концепцияни амалиётга тадбиқ этиш бўйича тавсиялар, мулк қиймати ва уни нархини шакллантирувчи бозорни реал иқтисодиёт билан боғлиқликда ривожлантириш чоралари бўйича илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди.

Магистрлик диссертациянинг хулоса ва таклиф қисмида тадқиқот натижасида олинган илмий хулосалар, назарий таклифлар ва амалий тавсиялар берилган.

I БОБ. МУЛК, ҚИЙМАТ ВА НАРХ ТУШУНЧАЛАРИ, УЛАРНИ БАҲОЛАШ КОНЦЕПЦИЯЛАРИ

1.1.Мулк, мулкӣ ҳуқуқ тушунчалари: назарий қарашлар ва турлари

Маълумки, инсоният пайдо бўлиши билан мулк тушунчаси илк бор қандайдир буюм деган тасаввур сифатида юзага келган бўлиб, ҳозирда унинг мазмун-моҳияти тўғрисида турли қарашлар ва билимлар тизими шаклланган.

Ҳозирги замонда мулкни мазмунан қандайдир буюмга тенглаштириш унинг соддалаштирилган тор маънодаги эскича ифодаси демакдир. Зеро, замонавий мулк (неъмат, бойлик ёки аниқроғи уларга эквивалент бўлган мулкӣ ҳуқуқлар тизими сифатида) қуйидаги маъноларда комплекс ифодаланиши мумкин:

мулк – Аллоҳ ўзи буюрган инсонига, унинг учун ўлчаб берган берган нафси ва санаб берган умрига мос равишда ажратган неъмат бўлиб, шу муносабат билан инсон бу неъматнинг мулкдори сифатида Илоҳий мулкӣ ҳуқуққа эга бўлади ва натижада социум қонунлари бўйича ижтимоий-иқтисодий мулкӣ ҳуқуқларни олади;

мулк – мулкӣ ҳуқуқ субъектларига тегишли бўлган турли шакл ва мазмундаги фуқаролик ҳуқуқларининг объектлари (ФҲО) сифатида намоён бўлувчи (конкрет мисолий ҳол учун) ашёлар, шу жумладан пул ва қимматли қоғозлар, бошқа буюмлар, мол-мулк, шу жумладан мулкӣ ҳуқуқлар, ишлар ва хизматлар, ихтиролар, саноат намуналари, фан, адабиёт, санъат асарлари ва интеллектуал фаолиятнинг бошқа натижалари, шунингдек шахсий номулкӣ ҳуқуқлар ва бошқа моддий ҳамда номоддий бойликлар бўлиб, улар мулкӣ ҳуқуқ субъектларининг мулкӣ муносабатлари мақсадида тизимлаштирилган ижтимоий, иқтисодий, юридик ва техник-технологик параметрлар билан ифодаланувчи турфа ФҲО;

мулк² – турлари қонунлаштирилган мулкый ҳуқуқ объектлари бўлиб, уларга (конкрет мисолий ҳол учун) қуйидагилар киради: мамлакат ҳудудидаги ер, ер ости бойликлари, ички сувлар, ҳаво ҳавзаси, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси, иморатлар ва иншоотлар, маҳсулотлар, турар жой ва квартиралар, маҳсулот белгилари, саноат намуналари, ихтиролар, фойдали моделлар, саноат намуналари, интеграл микросхемаларнинг топологияси, селекция ютуқлари, хизмат кўрсатиш белгилари, асбоб-ускуналар, моддий ва маънавий маданият буюмлари, пуллар, қимматли қоғозлар ва бошқа мол-мулклар; инсоннинг меҳнат қилиш қобиляти, жумладан, ихтиролар, кашфиётлар, фан, адабиёт, санъат асарлари, ахборот, илмий ғоялар, техник ишланмалар ва ақлий ижоднинг бошқа объектлари; тарих ва маданият ёдгорликлари; мол-мулкдан хўжаликда фойдаланиш натижалари (маҳсулот ва даромадлар);

мулк –қиймат, нарх, қиммат, наф, фойдалилик, фаровонлик, манфаат ва даромад каби иқтисодий категориялар манбаси, фуқаролик ҳуқуқлари субъектларининг ижтимоий-иқтисодий ривожланиш мотиви, омили сифатидаги неъмат (бойлик);

мулк – кўп фанларни ўзаро гармонизациялаштириш негизида шаклланувчи кўпфанлилик (мультифан) ғоясига асосланган назариянинг ва кўп асрли жамият тараққиёти ва иқтисодий амалиётга эга тизимли тадқиқот объекти, зеро у кўп турли, кўп қиррали, кўп хоссали, кўп бозорли, турли омилларга таъсирчан мураккаб табиатли фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг ҳар қандай тури.³

Мулк ишлаб чиқариш воситалари ва ишлаб чиқарилган маҳсулотларни эгаллаш, фойдаланиш ва уларни тасарруф этиш соҳасида бўладиган ижтимоий муносабатларнинг мажмуи сифатида ҳам таърифланиши мумкин.

Юридик маънодаги “мулк” тушунчаси тўғрисида шуни айтиш керакки, шахслар томонидан табиат бойликларини, ашёларини ўзлаштиришда

² Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик Кодекси 1-қисм.

³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– Т.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.8.

бўладиган ижтимоий муносабатларни тартибга соладиган ва мустақкамлайдиган ҳуқуқий нормалар тизими – юридик маънодаги “мулк” тушунчасида қўлланилади. Бу маънодаги мулк мулк ҳуқуқи (субъектга тегишли соф маънодаги субъектив ҳуқуқ сифатида эмас, балки муайян ҳуқуқ соҳаси) сифатида кўрилади.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, мулк назарияси бўйича кўплаб классик назарияларни келтириб ўтишимиз мумкин.

Биринчи ёндашув⁴ – бу қийматнинг меҳнат назарияси ва унинг турлари: идеалистик (Фама Аквинский), нисбийлик (Дэвид Рикардо), абсолютлик (Карл Маркс). Бунда Д.Рикардо идеалистик ва абсолютлик назарияларидан фарқли меҳнатдан ташқари фойда суммасини ҳам ҳисобга олади.

Қийматнинг меҳнат назарияси (илмий концепция)га асосан мулкнинг товар сифатидаги мазмуни, уни ишлаб чиқаришга кетган меҳнат ҳажми билан белгиланади.

Умумлаштириб айтилса, меҳнат – бу барча мулк ва товарларда мужассамлашган умумий асос.

Иккинчи ёндашув⁵ – бу чегаравий нафлик (фойдалилик) назарияси. Унга кўра, қиймат ва нарх белгиланишининг асосида мулк(товар)нинг фойдали(нафли)лиги ётади. Ушбу назарияни асослашнинг методологик принципларидан бири бўлиб маржинализм ҳисобланади. Унга кўра, субъектив қиммат – бу аниқ бир субъектга мулкнинг қимматлилиги.

Объектив қиммат⁶ – бу моддий бойликнинг бозор нархи. Бу қиммат бозор нархи сифатида “нархнинг чегаравий миқдорини белгиловчи ҳаридор” ва “нархни чегаравий миқдорини белгиловчи сотувчи” баҳолари асосида тартибга солинади. Бундай “чегаралари чекланган жуфтликлар” ёрдамида сотувчи ва ҳаридор нархлари мувозатлаштирилади. Яъни

⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.13.

⁵ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.14.

⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.14.

қимматлилик талаб ва таклиф мувозанатига эришиш жараёнида амалга оширилади.

Субъектив нафлилик⁷ (фойдалилик) миқдорини баҳолашда Г. Госсеннинг иккита қонунидан фойдаланилади.

Бунда Г. Госсеннинг биринчи қонуни қуйидагича ифодаланади: талаблар қондирилишига мос равишда тўйиниш ўсади, конкрет фойдалилик миқдори эса пасаяди.

Г. Госсеннинг иккинчи қонуни қуйидагича ифодаланади: неъматнинг чекланган захирасида унинг “чегараси чекланган экземпляр” мавжуд бўладики, ундан кейин неъматлар истеъмолидан қониқиш интенсивлиги бирдай (бир хил) қолади, ва талабларни максимал тўйинтириш учун истеъмолни “чегараси чекланган экземпляр” миқдорида тўхтатиш зарур.

Чегаравий нафлик (фойдалилик) назарияси доирасида неъматлар фойдалилигини миқдорий ўлчаш учун иккита – кардиналистик ва ординалистик – йўналиш мавжуд.

Кардиналистлар⁸ (У.Джевонс, А.Маршалл) чегаравий нафликни абсолют миқдорлар ёрдамида ўлчашни таклиф қилиб, бунда улар пулдаги баҳоларга таянганлар.

Ординалистлар⁹ (В.Парето, Дж.Хикс, П.Самуэлсон) чегаравий нафликни нисбий таҳлилни қўллашни таклиф қилганлар. Бунда нисбий таҳлил товарларнинг бир комбинацияси афзалликларини бошқа комбинациялари билан қиёсий солиштириш йўли билан амалга оширилади ёки товарлар тўпламига қиёслаш. Бундай таҳлил воситаси бўлиб неоклассиклар томонидан макроиқтисодий жараёнларни тадқиқ этишда қўлланилувчи бефарқлилик чизиқлари ҳисобланади.

⁷ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.14..

⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.14.

⁹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.14.

Учинчи ёндашув – бу Альфред Маршалл таклиф қилган харажатлар ва фойдалилик бирикмаси назарияси.

Бунда Альфред Маршалл таъкидлаганки, харажатлар (меҳнат қиймати назарияси) ва фойдалилик (чегаравий нафлилик назарияси) бир-бирига зид бўлмай, бозор қонунларининг талаб ва таклиф категорияси таркибий қисмларидир. Унинг фикрича, нархларга иккита омил – “чегараси чекланган фойдалилик” ва “ишлаб чиқариш харажатлари” – қайчи наштарларига ўхшаш бараварига таъсир қилади. Қайчининг бу наштарлари бир-бири билан учинчи унсур ҳисобланувчи талаб ва таклиф ёрдамида боғланади.

Юқорида келтирилган ёндашув ва назариялар асосида, айтиш мумкинки, харидор товар учун тўлашга рози бўлган нарх товарнинг фойда (наф)лилиги, бозорда ўзгарувчан конъюнктура асосида шакллланувчи харидор ҳуқ-атвори психологияси билан белгиланади.

Мулк тушунчаси XX асрнинг 60-70 йилларида ҳуқуқ назарияси билан уйғунлашиб, мустақил назарияга – мулкый ҳуқуқ назариясига айланди. Бу назария трансакцион харажатлар назарияси, иқтисодий ҳуқуқ, ижтимоий танлаш назарияси, иқтисодий ташкилотлар назарияси ва шулар каби бошқа назариялар билан бирга замонавий неоинституционализмнинг асосларини ташкил қилган.¹⁰

Мулкый ҳуқуқ назарияси ривожига қатор олимлар сезиларли ҳисса қўшганлар, масалан: А.Маршалл, Дж.Хикс, Р.Коуз, Р.Саватье, Г.Демсец, Л.Эннекцерус, Т.Коупленд, Д.Мурзин, Р.Капелюшникова, С.Алексеев ва бошқалар.¹¹

Мулкый ҳуқуқ моддий ва номоддий объектларга бўлиши мумкин. У давлат ва бошқа ижтимоий механизмлар (урф-одатлар, қадриятлар, маънавият, диний меъёрлар) томонидан ҳимояланиши ва тартибга солиниши зарур.

¹⁰ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.17.

¹¹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.17.

Мулкий ҳуқуқ тушунчаси ўзида икки ҳолатни қамрайди:

- мулкдор ўзига қонунан тегишли бўлган объектни барча руҳсат этилган усуллар ёрдамида ишлатиш;

- шартномаларда кўрсатилмаган фойда ёки зарарни ўзининг барча шартномавий мажбуриятларини (жумладан, солиқлар бўйича) бажаргандан кейин ўзлаштириш.

Жамият нуқтаи назаридан, мулкий ҳуқуқ жамият аъзолари (жумладан, давлат билан) ўртасидаги муносабатларни ўрнатувчи қоидалар сифатида намоён бўлади.

Конкрет шахс нуқтаи назаридан, унинг мулкий ҳуқуқи у ёки бу мулк (ресурс) хусусида қарор қабул қилиш бўйича ҳуқуқлар “боғлами” сифатида намоён бўлади.

Мулкий ҳуқуқ назариясига асосан мулк ҳуқуқи содир бўлишининг иккита йўлини кўрсатиш мумкин: аниқ ва тасодифий.

Мулк ҳуқуқлари назариясига оид адабиётлар асосан аниқ йўлни назарда тутати, уларда, А.Онорега¹² кўра, мулкка оид ҳуқуқлар таснифи кенг тарқалган бўлиб, улар қуйидагилардан иборат:

- 1) мулкка эгалик ҳуқуқи;
- 2) мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи;
- 3) мулкни бошқариш ҳуқуқи;
- 4) мулкдан фойдаланиш ёки уни бошқариш жараёнида ундан даромад олиш ҳуқуқи;
- 5) мулкнинг капитал қийматига ҳуқуқ (бу ҳуқуқ бегоналаштириш, истеъмол, ўзгартириш ёки тузатиш, тугатиш ҳуқуқларини назарда тутати);
- 6) ҳавфсизлик ҳуқуқи (яъни экспроприациядан иммунитет);
- 7) мулкни мерос ёки васият асосида олиш ҳуқуқи;
- 8) мулк бўйича чекланмаган муддатга ҳуқуқ;

¹² Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.18.

9) бошқалар учун зарар етказмасдан фойдаланишни талаб қилиш (ҳар қандай зарарни маън қилиш) ҳуқуқи;

10) қарздор мулкни қарз эвазига тортиб олиш ҳуқуқи;

11) мулкни аввалги ҳолати сақланганлигича қайтарилиши ҳуқуқи.¹³

Мулк ҳуқуқи ўз навбатида икки маънодаги: объектив ва субъектив маънодаги мулк ҳуқуқига бўлинади.

Объектив маънодаги мулк ҳуқуқи деганда, табиат ашёларини ижтимоий ўзлаштиришнинг мавжуд заҳираларини, усулларини белгилаш, тартибга солиш ва мустаҳкамлаш учун халқ манфаатларини кўзлаб белгиланган тадбирларни ифодаловчи ҳуқуқ нормалари йиғиндиси назарда тутилади. Чунончи, мулк тўғрисидаги умумий қоидалар объектив ҳуқуқ нормалари ҳисобланади.

Субъектив маънодаги мулк ҳуқуқи деб, айрим шахслар, яъни ҳуқуқ субъектларининг (давлат, юридик шахслар ва фуқароларнинг) объектив ҳуқуқ нормалари асосида келиб чиқадиган мулкни эгаллаш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф қилиш ҳуқуқларига айтилади.

Ўзбекистон Республикасининг “Мулкчилик тўғрисида”ги қонуни ва Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси (ФК)¹⁴нинг 164-моддасида белгиланишича, мулкдор ўзига тегишли мол-мулкка ўз ихтиёрига кўра, ўз хоҳиши ва манфаатларини кўзлаб эғалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан иборат.

Мулкни эгаллаш ҳуқуқи – мулкни қўлда ёки унга нисбатан ўз ҳуқуқларини амалга оширишга имкон берувчи бирон жойда сақлаб туришдир. Мулкни қонунга мувофиқ равишда ўз қўлида ёки ўз эрки-иродаси таъсири остида сақлаб турган шахс мулкни эгаллаш ҳуқуқига эга. Бундай ҳуқуқ, аввало, мулк эгасига тегишли бўлади. Мулкни эгаллаш ҳуқуқи қонун ёки шартномага асосан бошқа шахсда ҳам бўлиши мумкин. Масалан, мулк шартнома бўйича ижарага берилганида, вақтинча текин фойдаланиш учун

¹³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mul'k, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.19.

¹⁴ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 1-қисм.

топширилишида, омонат қўйилишида ёки маъмурий далолатномаларга биноан вақтинча сақлаш учун бирон ташкилот ёки фуқароларга ўтказилишида эгалик ҳуқуқи мулк эгаси ҳисобланмаган шахсда ҳам бўлиши мумкин.

Мулкни қонун талабларига мувофиқ қўлда сақлаб туришга қонуний эгаллаш деб айтилса, қонуний асослар бўлмай туриб бировларга қарашли мулкни эгаллаш, масалан, бировнинг ўғирлатган ёки йўқотган мулкни қўлда сақлашга қонунсиз эгаллаш деб айтилади.

Мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи – мулкнинг фойдали хусусиятларини ўзлаштириш, мулкдан иқтисодий маънода фойда кўришдир. Мулкдан қонунга мувофиқ равишда фойдаланувчи шахс шу мулкдан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади. Мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи шу мулкни эгаллаш ҳуқуқи билан чамбарчас боғлиқдир. Мулкни эгалламай, қўлда сақламай туриб ундан фойдаланиб ҳам бўлмайди. Масалан, мулк ижараси шартномасига мувофиқ, ижарага берувчи даставвал мулкни ижарага олувчига қонун ёки шартномада кўзда тутилган тартибда топширади. Топшириш билан бир вақтда ижарага олувчида мулкка нисбатан эгалик қилиш ҳуқуқи ҳам вужудга келади ва у шундан сўнг ижарага берилган мол-мулкдан фойдаланиши мумкин. Мулкдан ишлаб чиқаришда ёки қундалик ҳаётда фойдаланишда бу мулк бутунлай истёъмол қилинади ёки муайян вақт давомида аста-секин эскиради.

Мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи – мулкнинг юридик тақдирини белгилаш, яъни мулк юзасидан бошқа шахслар билан бўладиган ҳуқуқий муносабатни белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ҳуқуқдир.

Мулк эгаси тасарруф этиш ҳуқуқига биноан мулк юзасидан хилма-хил битимлар, шартномалар, чунончи, ашёни сотиш, ҳадя қилиш, ижарага қўйиш тўғрисида шартномалар туза олади. Агар ашё бутунлай кераксиз бўлиб қолса, мулк эгаси бундай ашёни ташлаб юбориши, ўзидан бирон-бир усул билан соқит қилиши мумкин. Бу ҳуқуқ мулкдорга ўз мол-мулкига нисбатан қонунга зид бўлмаган ҳар қандай ҳаракатларни амалга ошириш, шу жумладан мол-

мулкдан гаров нарсаси сифатида фойдаланиши ёки унга бошқача йўллар билан вазифа юклаш, уни бегоналаштириш ёки мол-мулкни бошқача усул билан тасарруф этишга имкон беради.

Бу ҳуқуқнинг қўлдан кетиши билан мулкка нисбатан бўлган эгалик ҳуқуқи ҳам қўлдан кетади. Масалан, мулкни омонатга қўйишда ашёни эгаллаш ҳуқуқи, ижарага беришда ашёни эгаллаш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи бировга ўтса, ашёнинг сотилиши ёки ҳадя қилинишида эса субъектив мулк ҳуқуқининг ҳар уч элементи: эгаллаш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқлари ҳам бутунлай бошқа шахсга (яъни мулкдорга) ўтади.

Айрим ҳолларда, чунончи, мулкни йўқотиш, ўғирлатиш ҳолларида мулк эгаси ўз мулкини эгаллаш, фойдаланиш ва уни тасарруф этиш имкониятидан маҳрум бўлса ҳам, эгалик ҳуқуқини қонунда белгиланган ҳолларда ва муддатларда ўзи сақлаб туради. Фуқарога тегишли мулк ўғирлатилганида унинг кимнинг қўлида бўлишлиги аниқланганидан сўнг қонун билан белгиланган уч йиллик даъво муддати давомида талаб қилиб олиниши мумкин. Акс ҳолда мулкка нисбатан бўлган эгалик ҳуқуқи йўқолади. Умуман олганда, мулкни тасарруф этиш элементи кимда бўлса, шу шахс (гарчи мулк қўлида, яъни эгалигида ёки фойдаланишида бўлмаса ҳам) мулкдор ҳисобланади. Зеро, тасарруф этиш элементи мулкнинг шакли ва ҳуқуқий мақомига қараб муайян ҳужжатлар (ордер, тилхат ва ҳ.к.) билан тасдиқланади.

Мулкдорнинг мулккий ҳуқуқни ўз хоҳишига кўра амалга оширишда унинг манфаати ётади. Бу манфаат бевосита унинг ўзига, яқинларига ёки бошқаларга тааллуқли бўлиши мумкин. Масалан, ота-она вояга етмаган фарзанди номига банкка омонат пул маблағи қўйганда ҳам, гарчи бунда учинчи шахснинг манфаати кўзлагандай бўлса ҳам, аслида мулкдорнинг ҳаракати замирида ота-она сифатидаги бурчи ётади. Мулкдорни ўз хоҳишига кўра ёки манфаатига зид равишда мулккий битимлар тузишга мажбур қилиш, умумий қоида бўйича бундай битимлар ҳақиқий саналмаслигига сабаб бўлади.

Мулк эгалари ўзларига тегишли мулк ҳуқуқидан ғайриқонуний мақсадларда, бировнинг зарарига фойдаланиши йўл қўйилмайди.

Мулкдор ҳуқуқлари ва ваколатларининг чегараси Ўзбекистон Республикаси Конституцияси¹⁵нинг 54-моддасида баён қилинган бўлиб, унга асосан мулкдор ўз ҳуқуқларини амалга оширишда экологик муҳитга зарар етказмаслиги, фуқаролар, юридик шахслар ва давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаслиги шарт.

Бу конституциявий норма ФКнинг 172-моддасида батафсил талқин қилинган. Ушбу моддага асосан мулкдор ўз мулкый ҳуқуқларини амалга оширишда қуйидаги шартларига амал қилиши лозим:

1. Мулкдорнинг ўз ҳуқуқларини амалга ошириши бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаслиги шарт.

2. Қонунларда назарда тутилган ҳолларда, шартларда ва доирада мулкдор бошқа шахслар унинг мол-мулкидан чекланган тарзда фойдаланишига йўл қўйишга мажбур (масалан, кўчмас мулк – ер участкаси эгаси қўшни ер участкасининг эгасидан зарур ҳолларда, бошқа ер участкаларининг эгаларидан ҳам ўзганинг ер участкасидан чекланган ҳолда фойдаланиш (сервитут) ҳуқуқини беришни талаб қилишга ҳақли. Одатда, сервитут пиёдалар ва транспорт йўли, электр, алоқа, газ ёки сув қувурлари ўтказиш учун зарур бўлиши мумкин. Ер участкасида сервитут белгиланиши ер эгасини мулк ҳуқуқидан асло маҳрум қилмайди. Сервитутдан фойдаланувчи билан ер участкаси эгаси ўртасида сервитут ҳақида битим тузилиб, у кўчмас мулкка оид битимлар каби рўйхатдан ўтказилади. Сервитут белгиланган участканинг эгаси агар қонунда бошқа тартиб назарда тутилмаган бўлса, сервитут кимнинг фойда-сини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсдан участкадан фойдаланганлик учун мутаносиб ҳақ талаб қилишга ҳақлидир.¹⁶

¹⁵ Ўзбекистон Республикаси Конституцияси 1992й.

¹⁶ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 173-модда.

3. Мулкдор ўзининг устунлик мавқеини суиистеъмол қилишга, бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларини камситадиган ўзга ҳаракатларни қилишга ҳақли эмас.

4. Мулкдор ўз ҳуқуқини амалга оширганда фуқароларнинг соғлиғига ва атроф-муҳитга зарар етказишнинг олдини олиш чораларини қўришга мажбур.

Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш ва бекор бўлиш асослари деганда, мулк ҳуқуқининг олинishi ёки йўқотилиши билан боғлиқ бўлган юридик фактлар назарда тутилади.

Мулк ҳуқуқини объектив ва субъектив маънода талқин қилиш мумкин. Объектив маънодаги мулк ҳуқуқи – табиат ва жамият бойликларини ижтимоий-иқтисодий ўзлаштиришни тартибга солиш билан боғлиқ ҳуқуқ нормалари йиғиндиси. Зеро мулк тўғрисидаги умумий қоидалар объектив ҳуқуқ нормалари ҳисобланади.

Субъектив маънодаги мулк ҳуқуқи – мулкый ҳуқуқ субъектларининг (давлат, юридик ва жисмоний шахсларнинг) объектив ҳуқуқ нормалари асосида юзага келадиган мулкни эгаллаш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф қилиш ҳуқуқлари мажмуаси.

Мулк ҳуқуқининг вужудга келишини билдирадиган дастлабки асослар бўйича мулкка нисбатан субъектив фуқаролик ҳуқуқи илгари ҳеч кимга тегишли бўлмаган мулкка нисбатан ёки аввалги мулк эгасининг ҳуқуқи билан боғлиқ бўлмаган ҳолда вужудга келади. Мулк ҳуқуқининг дастлабки асосда вужудга келиши:

биринчидан, табиат неъматларини ўзлаштириш;

иккинчидан, ишлаб чиқариш ва тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш натижасида янги ашёларни вужудга келтириш;

учинчидан, эгасиз мулкнинг суд қарори билан давлат ихтиёрига олинishi;

тўртинчидан, эгаси бўлмаган мулкка ёки эгаси бўлса ҳам хўжаликсиз билан сақланаётган мулкка, эгалари томонидан белгиланган муддатларда

талаб қилиб олинмаган мулкларга, шу жумладан топилган ашёлар, хазиналар (бошқа усулда яширилган нарсалар) топилиши ҳолларида юз беради.

Мулк ҳуқуқининг вужудга келишида эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат ўзига хосдир. Мулкдор бўлмаган, лекин кўчмас мол-мулкка ўн беш йил давомида ёки бошқа мол-мулкка беш йил давомида ўзиники каби ҳалол, ошкора ва узлуксиз эгалик қилган шахс бу мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини олади, яъни тўла маънода мулкдор ҳуқуқларига эга бўлади.¹⁷

Шундай қилиб умумлаштириб айтиш мумкинки, мулк ҳуқуқлари деб одамларнинг юқорида келтирилган мулк ҳуқуқи назарияси доирасида ресурсларга (яъни мулкка) оид ҳуқуқларга эга бўлиш билан боғлиқ муносабатларини жамият томонидан санкцияланган (руҳсат берилган) тартибга солувчи нормалар тушунилади.

Мулк ҳуқуқлари нафақат давлат томонидан ҳимояланиши, балки бошқа ижтимоий механизмлар – урф-одатлар, маънавий тузуклар, диний қоидалар – ёрдамида ҳимояланиши мумкин.

Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради. Кўчмас мулк жумласига кирмайдиган мол-мулк кўчар мулк ҳисобланади.¹⁸

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, мулк ва мулкый ҳуқуқ неъмат тўғрисидаги мультифан нуқтаи назаридан товар, капитал ва мулкый (ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион)¹⁹ муносабатлар воситаси шаклларида намоён бўлиб, уларнинг ҳар бири ўз хоссаларига эга бўлган ҳолда сифатий ва миқдорий кўрсаткичларга, ижтимоий, иқтисодий ва информацион таъминотга ҳамда юридик конструкция(ҳуқуқий база)га эга бўлади. Ушбу хоссалар мулк ва мулкый ҳуқуқларнинг мулкый муносабатлар

¹⁷ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 187-модда.

¹⁸ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси 1-қисм 83-модда.

¹⁹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.-264 б.

реализациясини келтириб чиқаради. Бунда мулк ва мулкый ҳуқуқларни фуқаролик ҳуқуқлари объектлари таркибига кириши уларни ижтимоий, иқтисодий ва ҳуқуқий муносабатлар объекти (неъмат, бойлик) сифатида қаралишини, натижада ўз-ўзидан мулк ва мулкый ҳуқуқлар қийматини баҳолаш ва нархини шакллантирилишини ўзаро боғлиқликда амалга оширилишини тақозо этади.

1.2. Мулк қиймати ва нархи тушунчалари, уларнинг таснифи

Иқтисодиётда амал қилиб турган барча қиймат ва нарх турлари уларнинг ҳар бирига мос келувчи тизимлар – қиймат тизими ва нарх тизими – таркибига киради. Бу тизимлар турли йўналишлар бўйича амал қилади. Бунда қиймат ва нарх ҳар доим турлари бўйича ўзгариб турувчи ва ихтисослашуви аниқлашиб боровчи категориялардир.

Мулкнинг субъектга (мулкдорга) тегишлилиги ёки тегишли эмаслиги юридик нуқтаи назардан маълум бир ҳажмда (миқдорда) ва меъёрий қийматда тасдиқланиши, қафолатланиши, таъминланиши ва амалга оширилиши зарур. Айнан шундай ҳолат мулкнинг қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш ҳамда уларни ҳисобга олувчи мулк ва у билан боғлиқ турли ҳуқуқ (яъни мулкый ҳуқуқ)лар заруратини ва уларнинг хоссаларини юзага келтирилади. Бу ўз-ўзидан мулк ва у билан боғлиқ турли ҳуқуқларни (мулк ва мулкый ҳуқуқларнинг хоссаси нуқтаи назаридан) капитал (неъмат, моддий ва номоддий бойлик), мулк бозори объекти (товари), муносабатлар воситаси (инструменти), бунда ахборот манбаи ва рецептори (сезгир қабул қилиб олувчи) бўлишига асос бўлади. Буларнинг барчаси тегишли ахборот билан таъминланган мулк ва мулкый ҳуқуқларнинг ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион реализациясини келтириб чиқаради. Мулк ва мулк ҳуқуқлари бозор товари бўлиши учун эса бошланғич (старт) бозор қиймати баҳосига ҳамда бозор конъюктураси (талаб ва таклиф) ва психологияси асосида шаклланган нархга эга бўлиши лозим. Мулк ва у

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

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

Ҳозирда қиймат ва нархнинг мазмунини очиб берувчи қуйидаги назарий ёндашувлар мавжуд:²⁰

- классик ёндашувга (А.Смит, Д.Рикардо) асосан қиймат ва нарх – товар (мулк)нинг пулда ифодаланган баҳоси;

- неоклассик ёндашувга асосан қиймат ва нарх – товарнинг фойдалилигини баҳоловчи восита;

- замонавий неоклассик ёндашувга асосан (А.Маршалл) нарх – ишлаб чиқариш харажатларининг пулда ифодаланган чегаравий фойдалилиги ҳамда талаб ва тақлиф нисбати;

- қийматни баҳолаш назариясига кўра, қиймат нарх эмас, баҳо эса улар тўғрисидаги сифатий ва миқдорий хулоса. Чунки қиймат экспертлар баҳоси, нарх бозор конъюнктураси натижаси. Зеро қиймат ва нарх ўзаро

²⁰ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.78.

трансформацияланиш хусусиятига эга бўлиб, улар идеал ҳолда тенг бўлиши мумкин. Одатда бу ҳол камдан-кам учрайди, учраса ҳам, улар мувозанати омилларнинг ўзгарувчан таъсирида тезда бузилади:

- замонавий мулк тўғрисидаги мультифан²¹га асосан қийматни баҳолаш назариясига кўра, қиймат нарх эмас, уларнинг баҳоси эса улар тўғрисидаги сифатий ва миқдорий хулоса. Чунки қиймат экспертлар баҳоси, нарх бозор конъюнктурасининг натижавий баҳоси. Зеро қиймат ва нарх ўзаро трансформацияланиш хусусиятига эга бўлиб, улар идеал ҳолда тенг бўлиши мумкин.

Классик сиёсий иқтисод фани вакиллари ғоя ва қарашларида нархнинг асосини қиймат ташкил қилади дейилган бўлса, маржинализм йўналишидаги ва ҳозирги даврдаги П. Самуэльсон, Макконелл ва С. Брюларнинг «Экономика»²² дарсликларида товар нархининг асосини унинг нафлилиги ташкил қилади дейилади.

Учинчи гуруҳ олимлар эса нарх талаб ва таклиф асосида ташкил топади дейишади.

Бунда бозор нархи²³ – нафли, фойдали, қимматли ҳисобланган объектга бўлган талаб ва таклиф нисбатининг маълум бир нисбатида ушбу объект учун сарфланган иқтисодий ресурсларнинг пулдаги ифодаси.

Нархга таъсир этувчи омилларни билиш муҳим аҳамиятга эгадир. Булардан асосийлари: қиймат ёки ишлаб чиқариш сарфлари; товарнинг нафлилик даражаси; мазкур товарга талаб ва таклиф нисбати; рақобат ҳолати, давлатнинг иқтисодий сиёсати ва ҳ. к. Бу омиллар ичида товар қиймати ва нафлилиги унинг нархини белгиловчи асос бўлиб хизмат қилади.

Қиймат²⁴ – бу мулкнинг пул бирлиги миқдоридаги эквиваленти.

²¹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.78.

²² Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.78.

²³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.78.

²⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.79.

Ўзбекистон Республикаси 1-сон МБМС “Баҳолашнинг умумий тушунчалари ва принциплари”²⁵ номли стандартда ҳам қиймат, нарх, харажат, таннарх категорияларига тўлиқ тушунчалар бериб ўтилган.

Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти” тўғрисидаги Қонунда бозор қиймати - энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир ғавқулодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди деб таъкидланган.

Бозор қиймати²⁶ – бу рақобатчилик шароитида, очик бозорда объект сотилиши мумкин бўлган эҳтимоли энг юқори бўлган пул миқдори бўлиб, уни шаклланишида қуйидагилар назарда тутилади:

- битим томонларидан бири мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маҳкул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган.

Нарх ва қиймат қуйидаги функцияларни бажаради:²⁷

- ҳисоб юритиш функцияси (нарх ва қиймат харажатлар ва ижтимоий такрор ишлаб чиқаришнинг барча фазаларида ижтимоий меҳнат маҳсуллари ўлчаш воситаси сифатида намоён бўлади);

- ҳисоб-китоб функцияси (ишлаб чиқарувчи ва истеъмолчи ҳамда банк ва солиқ ташкилотлари ўртасидаги турли мажбуриятлар бўйича ушбу функцияни бажаради);

²⁵ Ўзбекистон Республикаси 1-сон МБМС “Баҳолашнинг умумий тушунчалари ва принциплари”²⁵. Адлия вазирлиги томонидан 2006 йил 24 июлда №1604-сон билан рўйхатга олинган.

²⁶ 2-сон МБМС “Бозор қиймати баҳолашнинг базаси сифатида”. Адлия вазирлигидан 2006 йил 24 июлда №1605-сон билан рўйхатдан ўтказилган.

²⁷ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.79.

- балансловчи функция (нарх ёрдамида бозорда талаб ва таклиф ўртасидаги мувозанат ўрнатилади);

- тартибга солиш функцияси (бозор қиймати ва нархи, давлатнинг наринаво сиёсати иқтисодиётни унинг фаоллигига таъсири орқали тартибга солиш воситаси функциясини бажаради);

- тақсимлаш ва қайта тақсимлаш функцияси (ижтимоий маҳсулот қиймати ва нархини, қиймат унсурлари (харажатлар, даромад ва жамғармалар)ни тақсимлаш ва қайта тақсимлаш воситаси сифатида намоён бўлади);

- рақобат воситаси функцияси (агарда ишлаб чиқарувчилар, ресурс эгалари ва истеъмолчилар нарх ва қиймат ёрдамида рақобатланса, унда улар рақобат воситаси функциясини бажаради);

ижтимоий функция (ушбу функция мулкни имтиёзли, товарни дотацион (бюджет маблағлари ҳисобига пасайтирилган) нархда сотилиши чоғида бажарилади). Нарх аҳолининг кам даромад олувчи айрим қатламларини ижтимоий ҳимоя қилиш вазифасини ҳам бажаради. Бунда улар давлат бюджети ва турли ҳайрия маблағлари ҳисобига молиявий таъминланади.

Мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг кўламлари ҳисобга олинганда ҳудудий (минтақавий), миллий ва халқаро нарх ва қийматлар мавжуд бўлади. Ҳудудий нарх ва қиймат фақат маълум ҳудудий бозорга хос бўлиб, у шу ҳудуд доирасидаги омиллар таъсирида шаклланади.

Мулк қийматининг баҳоси²⁸ – бу фуқаролик ҳуқуқлари объектлари (ФҲО) қийматини баҳолаш назарияси ва методологияси асосида эксперт баҳолаш натижаси. Бунда ФҲОни баҳолашга талабгор шахснинг аниқ мақсади, моддий ва маънавий талаблари, харажатлари ифода топади.

Қиймат (value)²⁹ – харидор қандайдир предмет ёки объектни

²⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.81.

²⁹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.81.

айирбошлашга тайёр бўлган пул эквиваленти.

Нарх (price)³⁰ – бу аввалги вақт даврларида ФҲО ёки унга ўхшаш объектларни сотиб олиш учун тузилиб амалга оширилган битимлар бўйича канча маблағ сарфланганлигини ифодаловчи тарихий факт.

Одатда мулк қиймати баҳолаш мақсадига кўра эксперт баҳоланади, кейин эса бу қийматга дастлабки тарзда таянган ҳолда мулк бўйича жорий вақтдаги талаб ва таклифга кўра аввал тузилган битимлар асосида унинг бошланғич нархи аниқланади.

Мулкнинг адолатли қиймати бозор баҳоси³¹ – МҚБХБ қиймати ва МБ объектив нархи асосида бир неча ҳолис баҳоловчи томонидан плюриализм асосида эксперт баҳоланиб ва баҳолашдан манфаатдор тарафлар томонидан коллегиял равишда адолат нуқтаи назаридан жорий бозор нархига эквивалент деб қабул қилинган хулосавий натижа.

Мулкнинг инвентаризацион қиймати³² – мулкни солиққа тортиш мақсадида баҳоланган қиймати.

Мулкнинг реал қиймати³³ – мулкнинг бухгалтерия ҳисоботи кўрсаткичлари асосида баҳоланган қиймати.

Мулкнинг объектив бозор нархи³⁴ – мулкнинг эркин (очик), юқори даражада ташкиллашган ва барқарор ликвид бозорида манипуляциясиз объектив конъюнктура (талаб ва таклиф) ҳамда прогнозланувчан бозор ҳаракати психологияси асосида содир бўлган ва ўхшаш мулкнинг бозор қиймати билан боғлиқ, лекин ушбу қийматдан фарқи белгиланган чегарадан ошмаган ҳолда шаклланган объектив нархдир (ҳалол, эффектив жорий бозор конъюнктураси натижаси).

³⁰ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.81.

³¹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.95.

³² Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.95.

³³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.95.

³⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.96.

Нарх одатда содир этилган олди-сотди харакатини билдиради ва бозор шароитини ифодаловчи муайян ҳолатларда конкрет тарафларнинг бозор конъюнктураси асосида ўзаро келишиб тузган битими (шартномаси, контракти) қийматини тўлашга тайёр бўлган пул суммасини билдиради.

Қиймат сўзини унинг баҳоловчи томонидан ҳисоблаб топилиши ва баҳолашдан манфаатдор тарафлар келишуви контекстида, нарх сўзини эса бозорнинг объектив конъюнктураси асосида шаклланиши ва тўланиши ёки бозорда содир этилган битим шартларини иқтисодий акс эттириши контекстида қўллаш мумкин.

Қиймат ва нарх қуйидагилар учун шароит мавжуд бўлганида юзага келади: самарали мулкчилик тизими, фуқаролик ҳуқуқлари объектлари бўйича талаб, таклиф, наф (фойдалилик), қимматлилик ва уларга берилган сифатий ва миқдорий баҳоларнинг ишончилиги, мулк ҳуқуқининг давлат кафолати ва бундай ҳуқуқни бир шахсдан бошқасига эркин ва тез ўтиши.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, мулк нархи ва қиймати мос равишда мулк (жумладан мулкый ҳуқуқлар) бозори объекти ва мулк (жумладан мулкый ҳуқуқлар) қиймати баҳолаш хизматлари бозори объекти ҳисобланади. Мулк нархи унинг қиймати эмаслиги учун бу бозорлар мазмунан ва шаклан фарқлансада, лекин улар бир-бири билан узвий боғлиқлик, натижада улар ёрдамида мулк қиймати унинг нархига ва аксинча йўналишда трансформацияланади.³⁵

1.3.Мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш концепциялари ва моделлари

Мулк қиймати ва нархи категорияларини мазмун-моҳиятини очиб беришга қаратилган назарий концепциялар мавжуд бўлиб, ушбу концепциялар асосида малк қийматини баҳолаш ва нархни шакллантириш

³⁵ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mul'k, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 b.

билан боғлиқ назарий концепцияларни ва қарашларни ўрганиш муҳим аҳамиятга эга.

Баҳолаш билан боғлиқ фикрларнинг барчаси Альфред Маршаллнинг (1842-1924)³⁶ назарий ғоялари, қараш ва ёндашувлари, қиймат, нарх, қиммат, бойлик каби тушунчаларига асосланади.

А.Маршалл ўзининг баҳолаш назарияси доирасида дунёга мулк қийматини баҳолашнинг учта мумтоз ёндашувини (ўзаро солиштирилиши мумкин бўлган мулк сотувларини солиштириш йўли билан баҳолаш, алмаштиришга (яратишга) кетадиган харажатлар бўйича баҳолаш, даромадлар капитализациясини баҳолаш) берди. Ушбу ёндашувлар ханузгача замонавий баҳолаш фаолиятининг методологик базаси бўлиб хизмат қилмоқда (1.1-жадвал), ушбу ёндашувларнинг таснифи ва тавсифи (1.2-жадвал). Баҳолаш ёндашувлар ва усулларининг алгоритми 1,2,3-иловалардаги 1.1, 2.1, 3.1-расмларда кўрсатиб ўтилган.

1.1-жадвал

Мулк қийматини баҳолаш усулларини ёндашувлар бўйича гуруҳланилиши³⁷

Ёндашувлар	Усуллар гуруҳи
Даромадга асосланган	1)капитализация усули; 2)пул оқимларини дисконтлаш усули
Қиёсий солиштириш	1)капиталлар бозори усули; 2)тузилган битимлар усули; 3)тармоқлар коэффицентлари усули
Харажатларга асосланган	1)соф активлар усули; 2)тугатиш қиймати усули

Мулк қийматини фундаментал асосга эга бўлмаган, примитив ва кўпроқ субъективизмга таянган услублар асосида баҳолаш билан А.Маршаллгача бўлган даврларда қарз берувчи судхўрлар (жумладан, банкир ва

³⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.85.

³⁷ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.47.

Мулк қийматини баҳолаш ёндашувларининг таснифи ва тавсифи³⁸

Даромадларга асосланган ёндашув	Қиёсий солиштирма ёндашув	Харажатларга асосланган ёндашув
Даромадларга асосланган ёндашув – бу объектдан кутилаётган даромадларни аниқлашга асосланган бўлиб, объектнинг қийматини баҳолаш усуллари йиғиндисидан иборат. Бунда нафақат даромадлар миқдори, балки уларнинг келиб тушиш вақти, шунингдек, даромадларни олиш билан боғлиқ рисклар даражаси ҳисобга олинади. Ушбу ёндашув доирасида иккита усул қўлланилади: 1.Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулининг базавий модели: $V = \frac{NOI}{r}, \text{ бунда:}$ r – объект қийматининг баҳоси; NOI – соф операцион даромаддан кутилаётган репрезентатив миқдор; R – капиталлаштириш тавкаси. 2. Пул оқимларини дисконтлаш усулининг базавий модели: $V = \sum_{j=1}^n \frac{NOI_j}{(1+i)^j} + \frac{FV}{(1+i)^n}, \text{ бунда:}$ i – дисконтлаш ставкаси; FV – эгалик қилишнинг охириги даврида объектни қайта сотиш нархи; n – эгалик қилиш даври; j – тўлов даврининг номери.	Қиёсий солиштирма ёндашув – бу баҳолаш объектини бошқа битим нарх-лари маълум бўлган аналог (ўхшаш) объектлар билан қиёсий солиштириш муноса-батлари йиғиндисидан иборат. Ёндашувнинг базавий модели: $V = S_c \pm ADJ_c$ бунда: V – объект қиймати-нинг баҳоси; S_c – аналог (ўхшаш) объектнинг сотилиш нархи; ADJ_c – аналог (ўхшаш) объектнинг нархига тузатишлар миқдори.	Харажатларга асосланган ёндашув – эскиришни ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектининг ўрин босиш ёки қайта тиклаш зарурлиги учун харажатларни аниқлашдан иборат. Ёндашувнинг базавий модели: $V = LV + (IV - D)$ бунда: V – объект қийматининг баҳоси; LV – ер участкаси қийматининг баҳоси; IV – бино ва иншоотлар қийматининг баҳоси; D – эскириш.

³⁸ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.86-87.

ломбардчилар), аукциончилар, заргар ва антикварлар, даллол ва солиқ йиғувчилар, сюрвейрлар (ингл. *surveyor* – ер ўлчовчи) шуғулланган.

Мулк қийматини баҳолашнинг методологик асосларининг манбаларидан бўлиб, мумтоз (классик) микроиқтисодиёт ва тадбиркорлик концепцияси ҳисобланади. Бунда уларнинг кўп қисми компанияни қиймат ёндашувига асосланган бошқариш принципларига бағишланган бўлиб, улар ичида молявий бошқаришнинг (*VBM – value-based management*) Брейли-Майерс концепцияси³⁹ салмоқли ўринга эга.

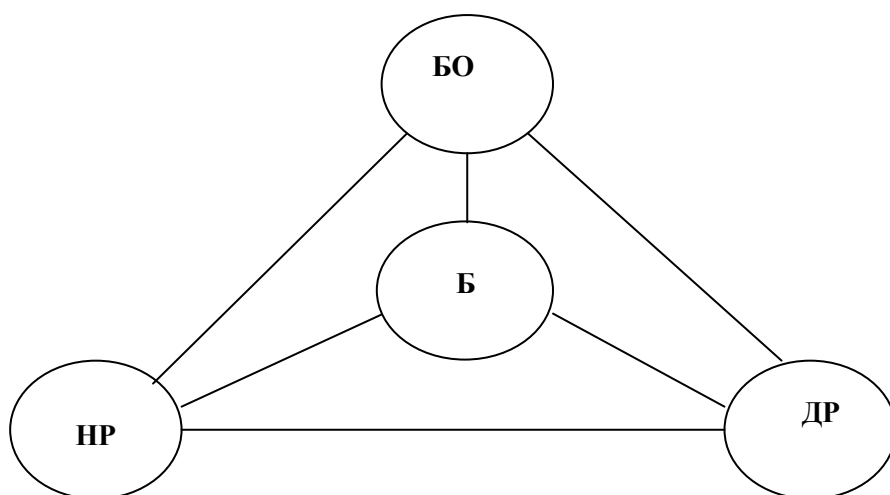
Ушбу концепция доирасида тадбиркорнинг иккита – 1) Й.Шумпетернинг тадбиркор-новатор, 2) Л. фон Мизес и И.Кирцнернинг тадбиркор-арбитражер моделини – моделини кўрсатиш мумкин.

Бугунги кунда мулк қийматини ва унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашда замонавий моделлар қўлланилади. Мулк, жумладан мулкӣ ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ) объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади. (1.1- ва 1.2-расмлар)

1.1-расмдаги схемада: Б – ҳолис баҳоловчи ташкилот; БО – баҳолаш объекти ва унинг эгаси; ДР – турли мулкни баҳолаш фаолиятиини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) га ваколатли бўлган давлат регулятив органлари; НР – ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.

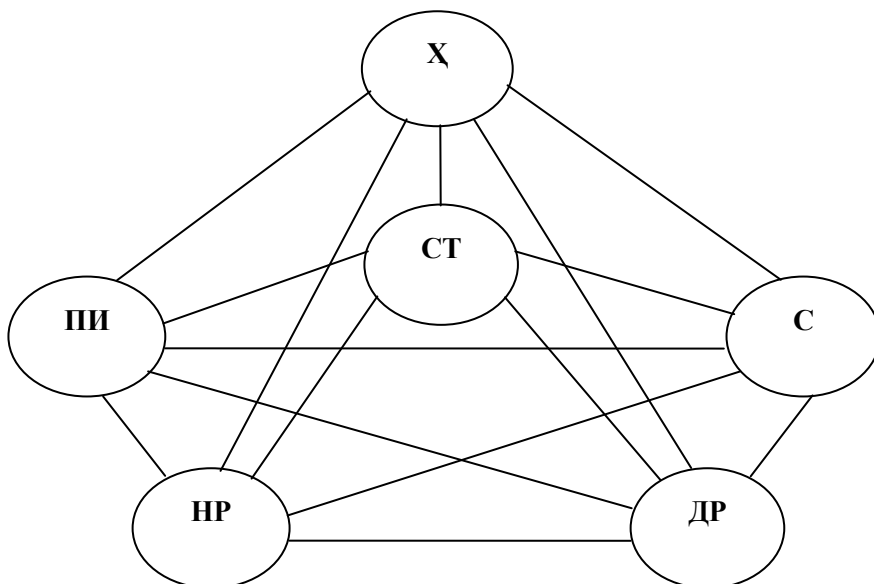
1.2-расмдаги схемада олтига бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: мулк сотувчиси (С), мулк харидори (Х), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ), бозор регуляторлари, яъни давлат

³⁹ Shoha'zamiy Sh.Sh. *Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.*– Т.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.88.



1.1-расм. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)нинг функционал – тузилмавий схемаси.⁴⁰

регулятори (ДР), ўзини-ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР). Бунда регуляторлар биргаликда мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди.



1.2-расм. МБ ва унда нархни шакллантиришнинг функционал – тузилмавий схемаси.⁴¹

⁴⁰ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.-б.50.

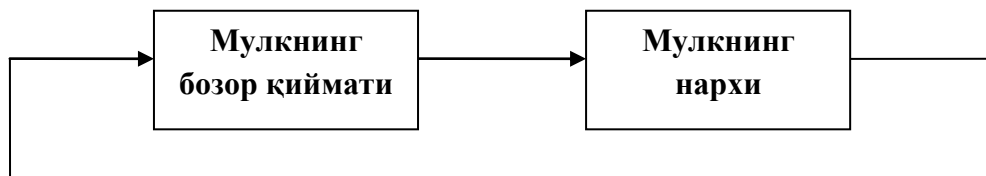
⁴¹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.-б.51.

Нодавлат регулятори сифатида одатда мулк бозори иштирокчиларининг ўзини-ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.

Ушбу бозорларнинг бир-биридан тузилмавий ва мазмунан фарқи 1.1 ва 1.2-расмдаги тузилмавий-функционал схемаларнинг шаклан ва уларнинг ҳар бирига мос фаолият механизмдаги фарқлар билан изоҳланади. Бундай фарқ қуйидагилар асосида намоён бўлади. Мулкнинг қиймати капитал қиймати сифатида МҚБХБда ўзига хос ёндашув ва усуллар асосида махсус баҳоловчи ташкилотлар томонидан ҳолисона баҳоланиб, кейин товар сифатида МБда савдо-сотиқ объекти (товар) бўлади (яъни трансформацияланиб МБга трансферланади). МБ да товарнинг конъюктураси (талаб ва таклиф)га боғлиқ ҳолда мулк объектив бозор нархига эга бўлади. Яъни, унинг қиймати ҳолис баҳоловчи ташкилот томонидан асосли ҳисоблаб топилиб, ҳолисона баҳоланади ва МҚБХБда унинг жорий бошланғич бозор нархи баҳоси сифатида баҳоловчилар ва мулк эгалари томонидан қабул қилинади.

Бунда қиймат ва нарх бир-бирига ортиқча шартларсиз ва ҳеч шубҳа уйғотмасдан осон трансформацияланиши ва трансферланиши лозим. Мулк бозори (МБ) ва мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) мулкчилик тизими эквивалент бозорлар бўлганлиги ва мос равишда уларнинг фаолиятлари ўзаро боғлиқда (синхрон) кечиши муносабати билан, бу бозорларда мулк қиймати ва нархи ўзаро эквивалент боғлиқликда бўлади. МҚБХБ ва МБ уларда мос равишда баҳоланган қийматлар ва шаклланган нархлар эквивалент бўлишини ҳамда қиймат ва нархни бу бозорлар орқали бир-бирига трансформацияланиши ва бунда реал активлар бўйича “пуффак” феномени сабабларини кўз олдида яққол келтириш мумкин.

Мулкнинг қиймати ва нархини алоҳида олганда ҳар бири ўзида омиллар таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бир-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши (1.3-расм) улар ўртасидаги эквивалентлик (аналогия, тенглик эмас) хусусияти мавжудлигидан далолат беради.



1.3-расм. Бир-биридан фарқли бўлган МҚБХБдаги қиймат ва МБдаги нархнинг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси схемаси⁴²

Мулkning баҳоланган қиймати мулк бозорида ҳар доим ҳам эришилавермайдиган ҳолат бўлганлиги сабабли, уни бозор нархи ҳар доим ҳам ушбу қийматга тенг бўлмайди. Чунки мулкнинг баҳоланган қиймати одатда унинг бозори учун одатий бўлган потенциал ҳаридор нуқтаи назаридан эксперт (баҳоловчи) томонидан яқин келажакда мумкин бўлган бозор нархини прогноз қилган ҳолда аниқланади.

Мулк нархи мулк бозорида (МБ) унинг конъюнктураси ва ундаги бозор психологияси асосида шаклланади.

Иккала бозор тенденциялари, одатда, синхрон ҳаракатланади ва улар фаолияти ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Юқоридагилар келиб чиқиб айтиш мумкинки, мулк қиймати унинг нархи эмас. Лекин улар бўйича идеал ҳолатда вақтинчалик (қисқа вақт ичида) тенглик вужудга келиши мумкин. Бундай идеал ҳолатдан уларни айнан бир хил тушунча деб қараб бўлмайди.

Бунда ҳар бир бозорнинг табиати, мазмун-моҳиятидан келиб чиқиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни – идеал ҳолатни – камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади. Лекин мулкнинг қиймати ва нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни реал активлар бўйича “пуффак”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, пировардида бундай “пуффак”нинг ёрилишига, яъни

⁴² Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.73.

инқирозга сабаб бўлади .

Реал активлар бўйича “пуффак” муаммосидан мулк қиймати ва нархи ўртасида ўзаро эквивалентлилик даражасини таъминлаш зарурати келиб чиқади. Бу муаммонинг ечимида давлатнинг регулятив аралашуви зарур. Эквивалентлиликни бузилиши қуйидагиларга олиб келади:

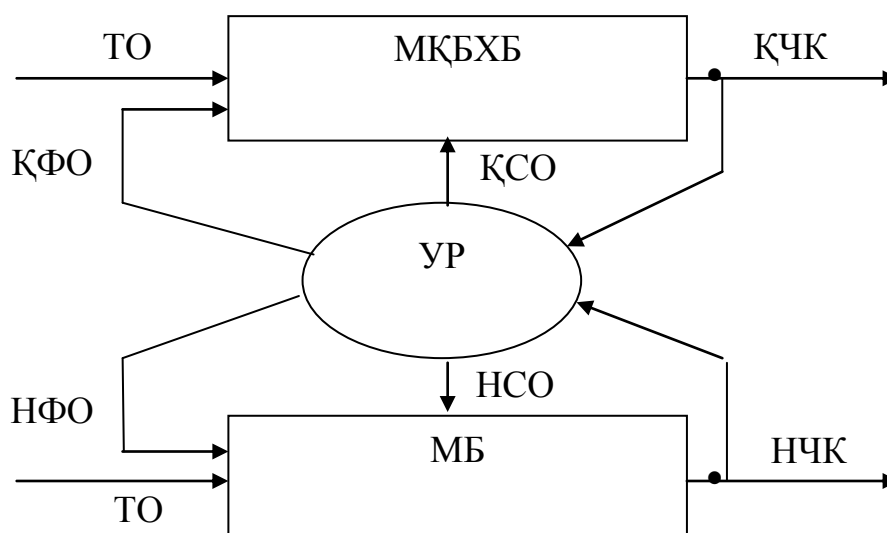
1) агарда мулкнинг МҚБХБдаги қиймати баҳоси ва МБдаги нархи ўртасидаги тафовут уларнинг иккинчиси фойдасига бўлса, у ҳолда МҚБХБдаги қиймат МБ томонидан баланд нархланган бўлади, яъни бу ҳолат “пуффак” ҳосил бўлганини билдиради;

2) агарда мулкнинг МҚБХБдаги қиймати баҳоси ва МБдаги нархи ўртасидаги тафовут уларнинг биринчиси фойдасига бўлса, у ҳолда МҚБХБ баҳоси МБ томонидан паст нархланган бўлади, яъни бунда мулк нархларида унинг “қадрсизлиги” вужудга келади.

Бунда мулкнинг сарфқиймати мулкни бозор қиймати баҳоси ва нархининг бошланғич асоси ҳисобланади. Чунки ушбу базис мулк қийматининг ҳам бозор баҳосини холис баҳоловчи томонидан ҳисоблаб аниқланишида ҳам бозор нархини талаб ва таклиф асосида шаклланишида МБ муносабатлари иштирокчилари томонидан ҳисобга олинади.

Мулк қийматининг МҚБХБдаги баҳоси ва МБдаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш ушбу бозорларни давлат томонидан комплекс мувофиқлаштириш ва назорат қилинишини талаб қилади. Бундай талаб умуман олганда ҳар қандай турдаги МБ ва МҚБХБни бир-бири билан боғлиқликда комплекс равишда тартибга солиниши зарур деган фикрни билдиради. Бунда макроиқтисодий нуқтаи назардан ҳар иккала бозорни комплекс тартибга солиш ва бунинг асосида уларнинг эквивалентлигини таъминлашда давлатнинг регулятив функцияси муҳим роль ўйнайди.

Иқтисодий системология нуқтаи назаридан 1.4–расмда кўрсатилган тузилмавий-функционал модел ўринли. Чунки, мазкур функцияни умумий регулятор (УР) ёрдамида самарали бажарилиши ушбу бозорларнинг зарурий эквивалентлилик даражасига эришиш демакдир.



1.4-расм. УМ (МР) орқали МҚБХБ ва МБ боғлиқлиги асосида улар эквивалентлигини таъминлашнинг тузилмавий модели⁴³

ТО – миллий МҚБХБ ва МБга бир вақтда таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар; ҚЧК – МҚБХБнинг чиқиш кўрсаткичлари (индикаторлари); НЧК – МБнинг чиқиш кўрсаткичлари; УМ – МБ ва МҚБХБ учун умумий регулятор; ҚФО ва НФО – УР томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МҚБХБ ва МБ функцияларига таъсир этадиган ички омиллар; ҚСО ва НСО – УМ томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МҚБХБ ва МБ тузилмаларига таъсир этадиган ички омиллар. УМ, ТОни ҳисобга олган ҳолда, ҚЧК ва НЧК асосида ички омиллар (ҚФО, НФО, ҚСО, НСО) ишлаб чиқишдан иборат бўлган макро даражада мувозанатлайдиган механизм функциясини бажаради. Бу омилларнинг барчаси ўзаро сабаб-оқибатлилик алоқасида бўлади.

1.4-расмдаги моделда бозорлар (МҚБХБ ва МБ)нинг ҳар бири мазмунан фарқли, лекин бир-бири билан УР орқали узвий боғлиқ бўлганлиги учун уларни комплекс тартибга солиш асосида эквивалентлигини таъминлаш мумкин. Мулк қийматлари ва нархларининг шаклланиши бозори (МҚНБ) УР орқали баланслаштирилади. Ҳар қандай мулк қиймат ва нархга эга бўлиши

⁴³ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.-б.56.

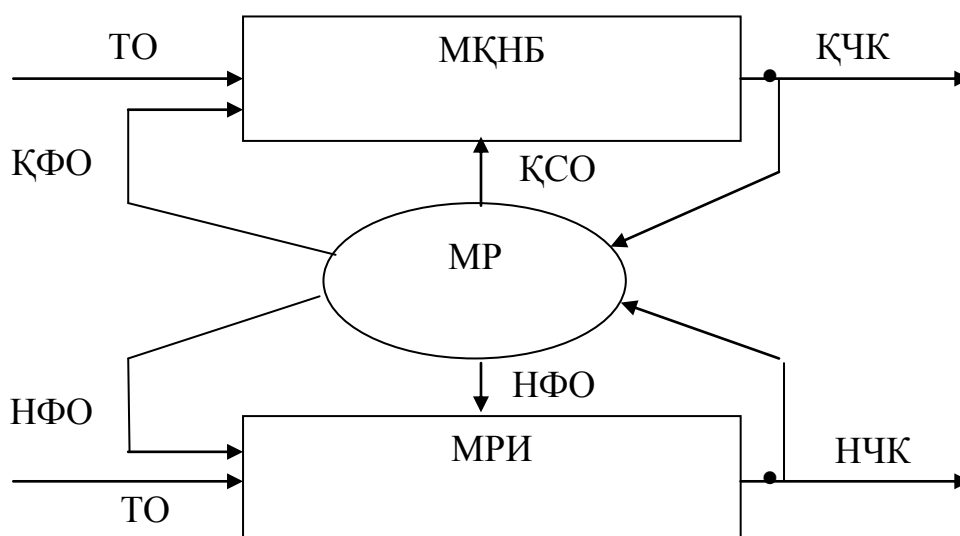
учун мос равишда МҚБХБ ва МБ да маънога эга бўлганлиги ва бир вақтнинг ўзида ушбу бозорларнинг объекти сифатида намоён бўлиши сабабли, МҚБХБ ва МБни бир-бири билан узвий боғлиқ, яъни аналог (эквивалент, ўхшаш) бўлган ҳамда давлат томонидан унинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро боғлиқликда тартиблаштирилувчи тузилмавий модел (1.5-расм) сифатида қараш мумкин.

1.4-расмдаги модел моҳиятига кўра МҚБХБ энг идеал ҳолатда МБ билан айнан эквивалент бўлади, демак МҚНБ ҳолатини ва у орқали мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий ҳаётида рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда акс эттиради. МҚНБ ва реал иқтисодиётдаги жараёнларнинг ўзаро уйғунлиги, мувофиқлиги ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Демак, МҚНБ ва реал иқтисодиёт давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро узвий боғлиқликда қаралиши лозим ва 1.5-расмдаги модел ўринли ҳисобланади.

ТО – МРИ ва МҚНБга бир вақтда таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар; ҚЧК – МҚНБ индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари; НЧК – реал иқтисодиёт секторлари индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари; ҚФО ва НФО – макрорегулятор (М) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МҚНБ ва МРИ функцияларига таъсир этадиган ички омиллар; ҚСО ва НСО – макрорегулятор (М) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда МҚНБ ва МРИ тузилмаларига таъсир этадиган ички омиллар. Бунда М, ТОни ҳисобга олган ҳолда, ҚЧК ва НЧК асосида омиллар (ҚФО, НФО, ҚСО, НСО) ишлаб чиқишдан иборат бўлган макро даражада регулятив мувозанатлайдиган механизм функциясини бажаради.

Моҳиятига кўра юқоридаги модел МҚБХБ энг идеал ҳолатда МБ билан айнан эквивалент бўлади, МҚНБ ҳолатини ва у орқали мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий ҳаётида рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда акс эттиради ҳамда мулк қиймати ва нархи эквивалентлиги бузилиши пайтида юзага келадиган реал активлар бўйича

“пуффак”ни шаклланиши, мос равишда даврий тизимли риск ва уни “домино” эффекти кўринишида содир бўладиган хавфни олдини олади.



1.5-расм. МРИ ва МҚНБни умумий макрорегулятор (МР) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият кўрсатишининг тузилмавий модели⁴⁴

Юқоридаги келтирилган 1.1 ва 1.2-расмдаги моделда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бзори (МБ) моделлардаги функционал-тузилмавий схемалар ва 1.3-расмдаги схема мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб, мазкур бозорларга ўзаро трансферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, ва улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади. Лекин мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут “пуффак” вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, натижада бундай “пуффак”нинг ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлади. Юзага келган “пуффак”ни 1.4- ва 1.5-расмлардаги модел орқали тартибга солиш ва бартараф этиш мумкин.

Юқоридагилардан келиб чиқиб хулоса қилиб шуни айтиш мумкинки, мулк, мулкый ҳуқуқлар бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига

⁴⁴ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.58.

карамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар бирдек таъсир қилади, мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб мазкур бозорларга ўзаро трансферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади ва улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади. Лекин мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут “пуффак” вужудга келиши ва уни катталашиб боришига ва ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлади.

I боб бўйича хулоса

Тадқиқотимининг биринчи боби мулк, жумладан мулкый ҳуқуқ тушунчалари уларнинг турлари, қиймат ва нархнинг таснифи, тавсифи, тушунчаси, мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг концепциялари ва моделлари ва методологик асослари келтириб ўтилди.

Юқоридагилардан келиб чиқиб биринчи боб бўйича қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Мулк тушунчасининг кўп минг йиллар давомида жамланган билимлар, назарий ва методологик базис ҳамда ҳозирги замонда мулкнинг замонавий маънолари, мазмун-моҳияти мавжуд илмий-амалий билимларга таянади ва асосланиши.

2. Мулк ва мулкый ҳуқуқлар назарияси қарашлари ва қоидалари бир неча аср давомида фаол бўлиб келмоқда ва самарали натижаларга эришилмоқда. Бироқ мулк ва мулкый ҳуқуқнинг адолатли қиймати ва объектив нархи мазмун-моҳияти, турлари, уларни омиллар таъсирида баҳоланиши ва шаклланиши, ўзаро боғлиқлиги ва эквивалентлиги ҳамда мос равишда мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро эквивалент боғлиқликдаги фаолиятига доир назарий ва амалий муаммолар, бунда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантиришнинг методологик базисини такомиллаштириб ривожлантириш ва шулар каби бошқа муаммолар етарлича тадқиқ этилмай ва тўлиқ ечимга эга бўлмай қолмоқда.

3. Мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантиришнинг бугунги кунда МҚБХБ ва МБнинг бир-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши тузилмавий-функционал схемаси, МҚБХБдаги қиймат ва МБдаги нархнинг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси схемаси, УМ (МР) орқали МҚБХБ ва МБ боғлиқлиги асосида улар эквивалентлигини таъминлашнинг тузилмавий модели ва МРИ ва МҚНБни умумий макрорегулятор (МР) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият кўрсатишининг тузилмавий моделлари орқали ифодалаш мумкин.

II БОБ. МУЛК ҚИЙМАТИНИ УНИНГ НАРХИ БИЛАН БОҒЛИҚЛИКДА БАҲОЛАШ: АМАЛИЁТ ТАҲЛИЛИ ВА РЕАЛ АКТИВЛАР БЎЙИЧА “ПУФФАК” МУАММОСИ

2.1. Халқаро стандартлар асосида мулк бозор қиймати унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш амалиёти ва реал активлар бўйича “пуффак” феномени

Мулк, жумладан мулкый ҳуқуқлар бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиши, мос равишда мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб ушбу бозорларга трансферланишини, натижада улар узвий миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечиши, натижада улар узвий боғлиқликда эквивалент бўлиши, мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут яъни ”пуффак” юзага келиши ва уни катталашиб бориб, ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлиши ҳақида I бобда келтириб ўтилган илмий асосланган фикрлар тўғрисида айтиб ўтилди.

Ҳозирги кунда замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантиришга инвестицияларни жалб қилиш жараёнлари қиймат категорияси билан узвий боғлиқ. Бунда инвестицион ва бошқарув қарорларини қабул қилишда қиймат муҳим мезон бўлиб хизмат қилади. Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (адолатли нарх мазмунида), фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти 3-сон МБМС да “адолатли қиймат” тушунчаси очик бозорда активларни сотишдан ёки мажбуриятларни ҳисобдан чиқаришдан олинган пул маблағи деб таъкидланади. Афсуски, бу категорияларнинг

умумий камчилиги реал активлар бўйича “пуффак” феноменини бартараф этишга ожизлиги. Чунки уларнинг барчаси ўзида “пуффак” эффектини автоматик равишда даврий шакллантирувчи мулк бозор нархи категориясига бевосита боғлиқ.

Жаҳонда бўлиб ўтган молиявий-иқтисодий инқирози ва унинг натижасида юзага келган “домено” эффектнинг сабаб-оқибатлари ҳам реал активлар бўйича “пуффак”нинг юзага келиши ва унинг ёрилишига сабаб бўлган.

Бугунги кунда халқаро амалиётда молиявий ҳисоботларнинг халқаро стандартлари (МҲХС) IFRS⁴⁵ ва IAS⁴⁶ қўлланилиб келади. МҲХСнинг асосий камчилиги ҳам юқорида айтганимиздек, адолатли қиймат категорияси ўрнига адолатли нарх категориясини қўлланишидадир. Бунинг натижасида юзага келадиган сабаб-оқибатларни “домено” эффектида кўриб ўтдик.

Мамлакатимизда ишбилармонлик ва инвестицион муҳитни, замонавий бошқарув тизимини яратиш борасида ҳукуматимиз томонидан бир қатор Фармон ва Қарорлар чиқарилмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида замонавий корпоратив бошқарув услубларини жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2015 йил 24 апрелдаги ПФ-4720-сонли Фармони⁴⁷ айнан мамлакатимизда инвестицион муҳитни яратишга қаратишган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлардан бири ҳисобланади. Ушбу Фармоннинг талабларидан бири акциядорлик жамиятларининг молиявий ҳисоботларини молиявий ҳисоботларни халқаро стандартлар МҲХСда тузилишини, уларни инвестор (хорижий)лар учун информацион базанинг аниқлигини, шаффофлигини таъминланиши белгилаб ўтилган. Бундан келиб чиқадики, МҲХСнинг акциядорлик жамиятларида қўлланилиши реал активлар бўйича “пуффак” эффектнинг юзага келишига сабаб бўлади.

⁴⁵ International Financial Reporting Standards // <http://www.iasplus.com/en/standards>.

⁴⁶ International Accounting Standards // <http://www.iasplus.com/en/standards>.

⁴⁷ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида замонавий корпоратив бошқарув услубларини жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2015 йил 24 апрелдаги ПФ-4720-сонли Фармони.

Тадқиқотимизнинг таҳлилий қисмида “Акциядорлик жамиятларида очик корпоратив инфор­мацион базанинг тузилмаси ва мазмуни”⁴⁸ номли мақоладан фойдаланилди ва таҳлил қилинди.

МХХСнинг молиявий ҳисобот структурасининг қоидалари ва Ўзбекистондаги акциядорлик жамиятларининг (АЖ) тақдим этадиган ва чоп этадиган молиявий ҳисоботлари асосида қуйидаги ишлар бажарилган:

1. Халқаро тан олинган стандартнинг чоп этадиган маълумотларнинг тузилмаси 4-иловадаги 4.1-жадвал (жадвал)нинг иккинчи устуни;

2. Жадвалнинг учинчи устунидаги МХХС бўйича тузиладиган маълумотлар базаси;

3. АЖ томонидан йиллик ҳисоботни тақдим қилинишига доир (жадвалнинг тўртинчи устуни) бўйича Ўзбекистон Республикаси Давлат Рақобат Қўмитасининг қимматли қоғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш марказининг буйруғи⁴⁹ қоидаларининг МХХС мазмуни ва тузилмаси талабларига мос келишлиги даражаси аниқланди.

Жадвалнинг таҳлили бўйича қуйидагиларни аниқлаш мумкин.

Жадвалнинг 1-3 сатрлари 138-МХХС (IAS 1), буйруқнинг 2-иловаси 1,2,4 сатрлари билан аналог. Бунда эмитент бўйича умумий маълумот берилади: компаниянинг ташкилий-ҳуқуқий шакли, юридик манзили, асосий фаолияти тўғрисида маълумот ва бошқалар.

Жадвалнинг қолган олти сатри (4-9 сатрлар), МХХСнинг 13-14 моддалари (IAS 1) бўйича компаниянинг молиявий ҳолатига бағишланган бўлиб буйруқнинг ҳеч қандай сатрларида кўрсатилмаган.

Жадвалнинг 10-сатри буйруқнинг 2-иловаси 14-сатрида ҳисобот йилида компаниянинг катта битимлари тўғрисидаги рўйхат қисман кўрсатиб

⁴⁸ Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Акциядорлик жамиятларида очик корпоратив инфор­мацион базанинг тузилмаси. Т.: Бозор, пул, кредит 5/2015.

⁴⁹ Ўзбекистон Республикаси Давлат Рақобат Қўмитасининг қимматли қоғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш маркази бош директорининг “Об утверждении правил предоставления и публикации информации участниками рынка ценных бумаг” 2014 йил 22 сентябрдаги №2014-28-сонли буйруғи.

ўтилган. Лекин буйрукда рўйхат чегараланган бўлиб, ҳеч қандай битимлар тўғрисида ва уларнинг натижалари тўғрисида маълумот берилмаган.

Буйруқнинг 2-иловаси 11-сатрида “Эмитентнинг молиявий-иқтисодий ҳолати” тўғрисида бўлиб, жадвалнинг 12-сатри талабларига қисман жавоб беради, бироқ компаниянинг молиявий-иқтисодий ҳолатини ҳисобот йилида ҳисобланган коэффицентлари тўлиқ характерламайди.

“Ҳисобот йилидан кейин ҳолатлар” тўғрисидаги 12-сатр буйрукда келтирилмаган. Компания ҳисобот йилида иқтисодий ҳолатларининг ижобий ёки салбий ҳолатда эканлигини очиқ ойдин ошкор этиши керак. Бу маълумотлар МҲХСнинг 19-22 моддалари (IAS 10) келтириб ўтилган.

Буйруқнинг 13-сатрида компаниянинг кредит рисклари, ликвидлик rischi, бозор ва валюта рисклари тўғрисидаги ҳисобот талаб этилмайди.

Буйруқнинг 2-иловасида 14-сатрида компаниянинг бухгалтерия баланси (молиявий ҳолати тўғрисида), 15-сатрида молиявий натижалар тўғрисида (фойда ва зарарлар тўғрисида) ҳисоботлар акс эттирилиш керак.

Буйруқнинг 2-иловадаги 16-сатри бошқа умумий даромадлар, 17-сатри пул маблағларининг ҳаракати, 18-сатр хусусий капиталнинг ўзгариши тўғрисидаги ҳисоботлар акс этмаган. Лекин бу ҳисоботлар МҲХС ҳисоботни тузишда ажралмас қисми ҳисобланади. Шунинг учун ушбу компонентлар МҲХС (IAS 10) нинг 7-моддасида белгилаб қўйилган.

Буйрукда молиявий ҳисоботга изоҳлар талаб қилинмайди (19-23-сатрлар), МҲХСда бу элементлар кўрсатиб ўтилган.

Буйруқнинг 2-иловаси 6-7-сатрларида ҳисобот йилида қимматли қоғозлар бўйича ҳисобланган фойда ва компаниянинг МҲХС (24-сатр) талабларига жавоб берувчи қимматли қоғозлардан олинган дивидендлар бўйича қарзлар кўрсатиб ўтилган. Жадвалнинг 25-сатри бўйича маълумотлар буйруқнинг 2-иловаси, 9-сатрини қисман қаноатлантиради.

Жадвалнинг 26-31 сатрлари бўйича маълумотлар буйруқнинг ҳеч қайси сатрида акс этмаган.

МҲХСнинг 32-сатридаги компаниянинг қарорлар қабул қилишдаги фаолият бўйича қўшимча маълумотлар талаб этилмайди.

Халқаро тан олинган ҳисоботларда ҳам буйруқда ҳам компаниянинг адолатли қиймати (33-сатр) тўғрисида маълумот берилмаган.

Инвесторлар талабини қаноатлантириш учун компаниянинг ўтмишдаги, ҳозирги ва келгусидаги маълумотларни МҲХС ва жадвалнинг 33-сатри бўйича маълумотларни ошкоралиги талаб этилади.

Ушбу таҳлил натижалар асосида Ўзбекистон шароитида МҲХСни қўллаш ва ҳисоботларни тузиш учун қуйидагиларни ҳисобга олиш зарур:

- акциядорлик жамиятларининг ҳисоботларини ишончилигини ошириш керак, айниқса хорижий инвесторлар учун;
- инвесторлар жумладан, хорижий инвесторларни компания учун қизиқишларни ошириш керак;
- бошқарув ҳисоботни сифатини яхшилаш керак;
- бошқарув ва инвестицион қарорлар сифатини ошириш керак;
- компаниянинг ривожи учун инвестициялар жалб қилиш имкониятларини кенгайтириш зарур;
- компаниянинг фаолияти бўйича инвесторларнинг ҳуқуқ ва қизиқишларини таъминлаш мақсадида маълумотлар шаффофлиги (транспарентлиги) даражасини ошириш керак.

Бироқ, МҲХСни қўллашнинг қатор имкониятлари билан камчиликлари ҳам мавжуд. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозни эслашимиз мумкин. МҲХСда қийматни баҳолаш услубида компаниянинг адолатли қийматини аниқлашда реал активлар бўйича “пуффак” ни юзага келиб чиқишида камчиликлар мавжуд. 13-МҲХСда адолатли қиймат активларни сотишдан ва трансфер мажбуриятларни сотишдан олинган нарх мазмунида талқин қилинади. Бошқача қилиб айтганда, МҲХСда қўлланилган “адолатли нарх” категорияси реал активлар бўйича “пуффак” ни ўсишига ёрдам беради.

Компаниянинг инвестицион жалбдорлигини ошириш учун халқаро тан олинган стандартлар асосида маълумотларни аниқлигини таъминлаш ва

“пуффак” эффектининг хажмини аниқлаш учун қуйидаги вазифаларни амалга ошириш зарур:

1. Компаниянинг маҳсулотларининг бозордаги ҳолати, патентлари, савдо маркалари ва лицензияси, кафолат мажбуриятлари, асосий миқдорларининг рўйхати, рақобатбардошлик талаблари, тадқиқот қилиш йўналишлари, ишчи-ҳодимларнинг сони ҳақида ва уларнинг ривожлантириш тўғрисида қисқача маълумот тақдим этилиши зарур;

2. МҲХС талаблари асосида “Компаниянинг молиявий-бошқарув фаолияти бўйича тушунтиришлар” сатрига ўзгартириш киритиш лозим ва унда қуйидагилар акс эттирилиши зарур:

а) компанияни ҳисобот боши ва охирига молиявий натижалар (фойда ва зарарлар) соддалаштирилган ҳисоботини тузиш, унда горизонтал ва вертикал таҳлили бўйича компаниянинг раҳбариятининг фикри билдирилган ҳолда. Шу билан бирга молиявий натижалар ҳисоботида қуйидаги элементлар ўрин олиши керак:

- асосий фаолиятдан тушган тушум, фойда (зарар);
- умумхўжалик фаолиятининг фойдаси (зарари);
- солиқ тулагунга қадар фойда (зарар);
- ҳисобот даврининг соф фойдаси (зарари).

б) компанияни ҳисобот боши ва охирига молиявий ҳолати (бухгалтерия баланси) соддалаштирилган ҳисоботини тузиш, унда горизонтал ва вертикал таҳлили бўйича компаниянинг раҳбариятининг фикри билдирилган ҳолда. Шу билан бирга ҳисоботда қуйидаги элементлар акс эттирилиши лозим:

- асосий фондларнинг қолдиқ қиймати;
- номоддий активларнинг қолдиқ қиймати;
- узоқ муддатли инвестициялар;
- бошқа узоқ муддатли активлар;
- жами узоқ муддатли активлар;
- пул маблағлари;

- дебиторлик қарзлар;
- келгуси давр харажатлари;
- товар-моддий қийматлари;
- бошқа жорий активлар;
- жами қисқа муддатли активлар;
- жами активлар;
- устав капитал;
- резерв капитал;
- тақсимланмаган фойда (зарарлар)
- хусусий капиталнинг бошқа элементлари;
- жами хусусий капитал;
- узоқ муддатли қарзлар;
- қисқа муддатли қарзлар;
- жами хусусий капитал ва мажбуриятлар.

с) буйруқнинг 2-илоvasи, 5-пунктида ўтган икки ҳисобот давр (фискал йил)нинг коэффициентлари;

d) компаниянинг молиявий натижалари ва молиявий ҳолати бўйича тавсифини тушунтириш ва молиявий тушунтиришлар бериш зарур;

e) молиявий ҳолатга таъсир этадиган асосий экзоген ва эндоген омилларни кўрсатиб ўтиш зарур, яъни булар:

- компания фаолиятидаги ўзгаришларни;
- компанияни бу ўзгаришларга бўладиган реакцияси;
- дивидендларни тўлаган ҳолдаги компаниянинг молиявий

натижаларини яхшилашга қаратилган инвестицион сиёсати.

f) умумий молиялаштириш манбааларини кўрсатиш, шу билан бирга хусусий капитал ва мажбуриятлар билан боғлиқ режалар;

g) буюртмачи мамлакатлар рўйхати, уларнинг умумий даромаддаги улушларини қўшган ҳолда ва бошқалар.

3. Ҳисобот давридан кейин фойдаланувчилар учун иқтисодий қарорлар қабул қилиши учун таъсир қиладиган ҳолатлар.

4. Компаниянинг риск ҳисоботидаги кредит рисклари, ликвидлик rischi ва валюта рисклари ҳақидаги маълумотларни ошкоралигини таъминлаш.

5. Компаниянинг бухгалтерия баланси (молиявий ҳолати)да, молиявий натижалар (фойда ва зарарлар) ҳисоботида қўлланиладиган элементларни аниқлаштириш зарур. Бунинг учун махсус тасдиқланган шакллар бухгалтерия баланси (1-шакл), молиявий натижалар тўғрисидаги ҳисобот (2-шакл) ларни 54-МҲҲС (IAS1)нинг талабларидан келиб чиқиб қуйидагиларни келтириш зарур: асосий воситалар; инвестицион кўчмас мулк; номоддий активлар; резервлар; улуш тарзидаги инвестициялар; молиявий активлар; биологик активлар; пул маблағлари ва унинг эквивалентлари; савдо ва бошқа кредиторлик қарзлар; захиралар; савдо ва бошқа дебиторлик қарзлар; молиявий мажбуриятлар; бекор қилинган солиқ солинадиган мажбуриятлари ва солиқ солинадиган активлари, хусусий капиталдаги назорат қилинмайдиган улушлар. Шу билан бирга, молиявий ҳисоботни тузишда МҲҲС (IAS) 1, 28, 33 ва МҲҲС (IFRS) 5, 9 ларнинг сатрларига мос келишини ҳисобга олиш зарур.

6. Жадвалда кўрсатилган стандарт талабларидан келиб чиққан ҳолда бошқа умумий даромадлар ҳисоботини ишлаб чиқиш зарур, кейинчалик буйруқнинг 2-иловасига жойлаштириш лозим.

7. Пул маблағлари оқими тўғрисидаги ҳисобот (4-шакл) ва хусусий капитал тўғрисидаги ҳисобот (5-шакл)ларни тақдим этиш лозим. Бунинг учун 18-МҲҲС (IAS 7) таъкидланган усуллар ва талабларини инобатга олиш зарур.

8. Маълумотларнинг ошкоралигини молиявий ҳисобот изоҳига қуйидагиларни қўшган ҳолда таъминлаш лозим, яъни булар, ҳисоб сиёсатига изоҳлар; бухгалтерия балансига изоҳлар; молиявий натижалар ҳисоботига изоҳлар; бошқа изоҳлар. Бунинг учун инвестицион ва бошқарув қарорлар қабул қилишдаги ҳисоб сиёсатига қуйидаги принципларни инобатга олиш

зарур, яъни, МҲХС ни қўллаш ва қўлламаслик сабаблари кўрсатилган ҳолда; бошқарув капиталини сиёсати; дисконтлаш ставкаси; адолатли қиймат баҳолаш принциплари (13-МҲХС даги адолатли нарх эмас), бренднинг қийматини қўшган ҳолдаги активлар ва мажбуриятлар ва бошқалар.

9. Жадвалнинг 26-сатри ва МҲХСга асосан шўъба корхона ҳисоботи ва унинг инвесторлари тўғрисидаги ҳисоботни тақдим этиш керак.

10. Компаниянинг бошқа компаниялардаги улушлари, қўшма фаолият, ходимларни рағбатлантириш ва нафақа тўловлари тўғрисидаги маълумотларни ошкоралиги таъминлаш зарур.

11. 13-МҲХС ва буйруқда кўрсатилмаган мажбурий талабларда реал активлар бўйича “пуффак”ни келиб чиқиши ва унинг ҳажмини аниқлаш бўйича ҳисоб-китоблар усулларни қўллаш.

12. Маҳаллий акциядорлик компанияларнинг инвестицион жалбдорлигини ошириш учун МҲХС бўйича параллел ҳисобот юритиш зарур. Бунинг учун қуйидагиларни амалга ошириш лозим:

- Ўзбекистон компанияларида юқоридаги таклифларни инобатга олган ҳолда МҲХСни қўллаш бўйича аниқ ва пухта йўриқнома талабларини ишлаб чиқиш зарур;

- акциядорлик жамиятлари учун МҲХСни жорий этиш учун база яратиш яъни, (профессионал ташкилотлар билан шартномалар имзолаш, МҲХС бўйича етук мутахассисларни жалб этиш, ходимларни мавжуд ҳисоб сиёсати ва йўриқномалар асосида ўқитиш ва қайта тайёрлаш ва бошқалар) зарур. Албатта бу жараён катта меҳнат ва харажатни талаб этади. Бироқ, юқорида кўрсатиб ўтилганлардан ташқари бюджет тизимининг ривожланиши, ички аудит ва қийматни баҳолаш жараёни, консолидациялаштирилган ҳисобот тузиш, шу соҳага оид йўналишдаги таълим тизими, ходимлар тайёрлаш сифати, уларни халқаро меҳнат бозорида рақобатбардошлигини ошишига олиб келади.

Юқоридаги таҳлилдан хулоса қилиб айтиш мумкинки, МҲХСнинг афзалликларини ҳисобга олиб, юқоридаги камчиликларни бартараф этган

холда акциядорлик жамиятларимизда МХХС жорий қилинса, шунча компанияларимизнинг иқтисодий ва молиявий потенциали ошади.

2.2. Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг хусусиятлари ва муаммолари

Бугунги кунда мамлакатимиз томонидан амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий сиёсат доирасида мулкчиликнинг тизими мулк бозори (МБ) ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) шакллантирилди ва фаолият механизми учун қонуности меъёрий-ҳуқуқий база яратилди. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси ва “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида”, “Давлат мулкни хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш тўғрисида”, “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”, “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”, “Хусусий мулкни ҳимоялаш тўғрисида” қонунларни келтириб ўтишимиз мумкин.

Бугунги кунда мамлакатимизда олиб борилаётган ислохотлар баҳоловчи корхоналарнинг сонига эмас балки уларнинг сифатига катта эътибор берилиб келинмоқда. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори баҳоловчи ташкилотларнинг фаолиятида муҳим синов бўлди. Бундан ташқари Вазирлар Маҳкамасининг “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги қарори ва бу қарор билан тасдиқланган низомга ўзгартиришлар киритилди. Ушбу меъёрий ҳужжатларда баҳоловчи ташкилотларнинг қилган хизматларига бўлган масъулият кучайтирилди. Уларнинг лицензиялаш талабларига ўзгартиришлар киритилди, яъни устав капиталининг миқдори ҳамда корхона штатидаги баҳоловчилар сони баҳолаш фаолиятига қараб белгилаб қўйилди. Ҳозирги кунда ушбу ва бошқа меъёрий

хужжатларнинг амалиётга жорий этилиши натижасида мамлакатимизда баҳоловчи корхоналарнинг сифати анча яхшиланди.

Охирги йилларда мамлакатимизда риэлторлик ташкилотларининг фаолияти ва риэлторларнинг иқтисодиётдаги ролини ошириш мақсадида уларнинг кўрсатаётган хизматлар сифатини ошириш, ахборот манбаларининг шаффофлигини таъминлаш мақсадида қатор меъёрий-ҳуқуқий хужжатлар чиқарилиб, амалиётга тадбиқ этилмоқда.

Мамлакатимизда фаолият юритаётган МҚБХБ ва КМБда риэлторлик фаолиятлари бўйича Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси”нинг статистик маълумотларига асосланиб, юқоридаги фаолият турларининг 2005-2016 йилнинг 1 апрелигача бўлган ҳолати бўйича тенденциялари таҳлил қилинди.

2.1-жадвал

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори тенденциялари⁵⁰

Йиллар	Баҳоловчи ташкилотлар сони	Малака сертификатиغا эга баҳоловчилар сони	Баҳолаш хизматлари бозори ҳажми, млрд. сўм	Баҳолаш хизматлари бозорининг ўсиши, %	Баҳолаш хизматлари бозорининг ЯИМга нисбати, %
2005	314	722	3,9	121,9	0,025
2006	287	753	4,7	120,5	0,022
2007	251	804	5,5	117,0	0,019
2008	39	334	7,5	136,4	0,002
2009	106	474	8,4	112,0	0,017
2010	114	488	10,1	120,2	0,016
2011	127	503	11,2	110,9	0,018
2012	138	638	12,3	109,8	0,020
2013	151	697	14,1	114,6	0,022
2014	154	715	16,2	114,9	0,024
2015	183	743	18,7	115,4	0,026
2016*	192	778	5,4	29,0	0,006

⁵⁰ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

Изоҳ: *2016 йилнинг 1-чораги бўйича маълумот.

Баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш борасида амалга оширилаётган ишлар самараси туфайли мамлакатимизда баҳолаш фаолиятига бўлган талаб йилдан-йилга ошиб бормоқда. Бунинг натижасида мамлакатимиз иқтисодиётида баҳолаш фаолиятдан кўрсатилган хизматлар ҳажми ҳам йилдан-йилга ошиб бормоқда. Уларни иловадаги 5-6-иловалардаги 5.1 ва 6.1-расмларда кўришимиз мукин. 2.1-жадвалдан кўришимиз мумкинки, 2005-2007 йилларда баҳоловчи ташкилотлар, баҳолаш малака сертификатига эга бўлган баҳоловчилар ҳамда бажарилган ишлар ҳажми юқори бўлган бўлсада ушбу фаолиятнинг сифати паст эди. Бунга асосий сабаб баҳолаш объектлари баҳолаш стандартларисиз баҳоланиб келинаётган эди. Бунинг оқибатида мулк эгаси зарар кўраётган эди. 2008 йил Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори чиқиши баҳолаш фаолиятида янги бурилиш ясади. Ушбу қарорнинг кучга кириши биланок баҳолаш фаолияти тубдан ислоҳ қилинди, яъни қарор талабларидан келиб чиқиб баҳоловчи ташкилотларни лицензиялаш тартиби қайтадан кўриб чиқилди. Баҳоловчилар қайтадан аттестациядан ўтказилиб малака сертификатлари ҳам қайтадан берилди.

2008 йилда баҳоловчи ташкилотлар сони 39тага тушиб қолган бўлса, 2016 йилнинг 1-чораги якунлари бўйича уларнинг сони 192 тага етган, яъни ташкилотлар сони 153 тага кўпайган. Малака сертификатига эга бўлган баҳоловчилар сони эса 2008 йилда 334 тани ташкил этган бўлса 2016 йил 1-чорак якуни бўйича 778 тага етган. Баҳолаш хизматларини таҳлил қиладиган бўлсак, 2008 йил якуни бўйича 7,5 млрд.сўмни ташкил этган бўлса, 2015 йилга келиб (18,7 млрд.сўмни) ташкил этган (2.1-жадвал). Бу эса ЯИМ га нисбатан 0,026%ни ташкил этади.

Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатларининг ҳудудлар бўйича тенденциясини 2.2-жадвал ва 2.1-расм орқали таҳлил қилишимиз мумкин. Ушбу жадвал йиллар ҳамда ҳудудлар

кесимида тузилиб чиқилган бўлиб, 2012 йилдан 2016 йилнинг 1-чорагини ўз ичига қамраб олади. Ушбу жадвал орқали кўришимиз мумкинки, ҳудудларга берилган малака сертификатларининг ўсиш тенденциясига эга.

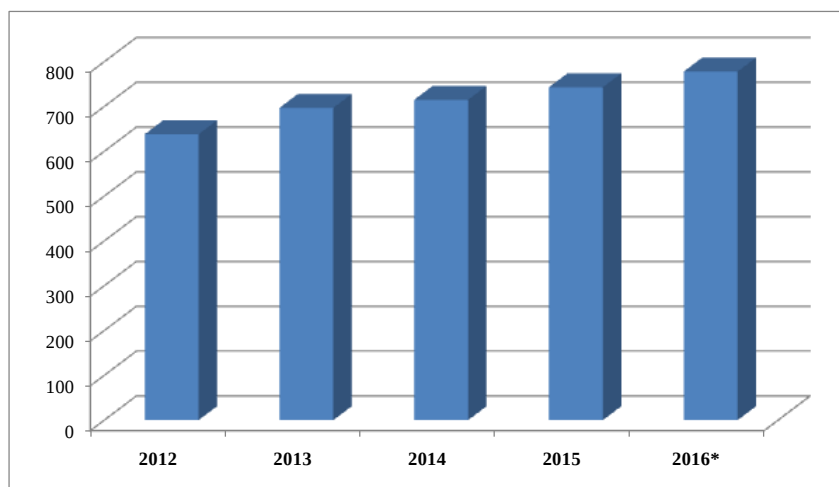
2.2-жадвал

МҚБХБда баҳолаш фаолиятининг амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатига эга шахслар сони (ҳудудлар ва йиллар кесимида)⁵¹

Ҳудудлар	Йиллар				
	2012	2013	2014	2015	2016*
Қорақалпоғистон Республикаси	37	39	35	35	36
Андижон вилояти	49	55	64	65	68
Бухоро вилояти	44	45	43	45	46
Жиззах вилояти	17	19	20	21	23
Қашқадарё вилояти	29	32	33	35	37
Навоий вилояти	18	19	23	25	26
Наманган вилояти	29	38	55	59	60
Самарқанд вилояти	49	50	50	52	56
Сирдарё вилояти	7	7	10	10	10
Сурхондарё вилояти	10	12	13	14	16
Фарғона вилояти	53	57	52	58	63
Хоразм вилояти	28	31	38	40	41
Тошкент вилояти	44	47	49	51	54
Тошкент шаҳри	224	246	230	233	242
Жами	638	697	715	743	778

⁵¹ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

2012 йил ҳудудларга берилган малака сертификатларининг жами миқдори 638 тани ташкил этган бўлса, бу кўрсаткич 2016 йилга келиб 778 тага етган, яъни 21%га ошган.



2.1-расм. МҚБХБда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатига эга шахсларнинг йиллар бўйича ўсиш тенденцияси

Мамлакатимизда МҚБХБда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи кўчар ва кўчмас мулкни баҳолаш ҳамда бизнес қийматини баҳолаш хизмат турлари бўйича лицензиялар берилади.

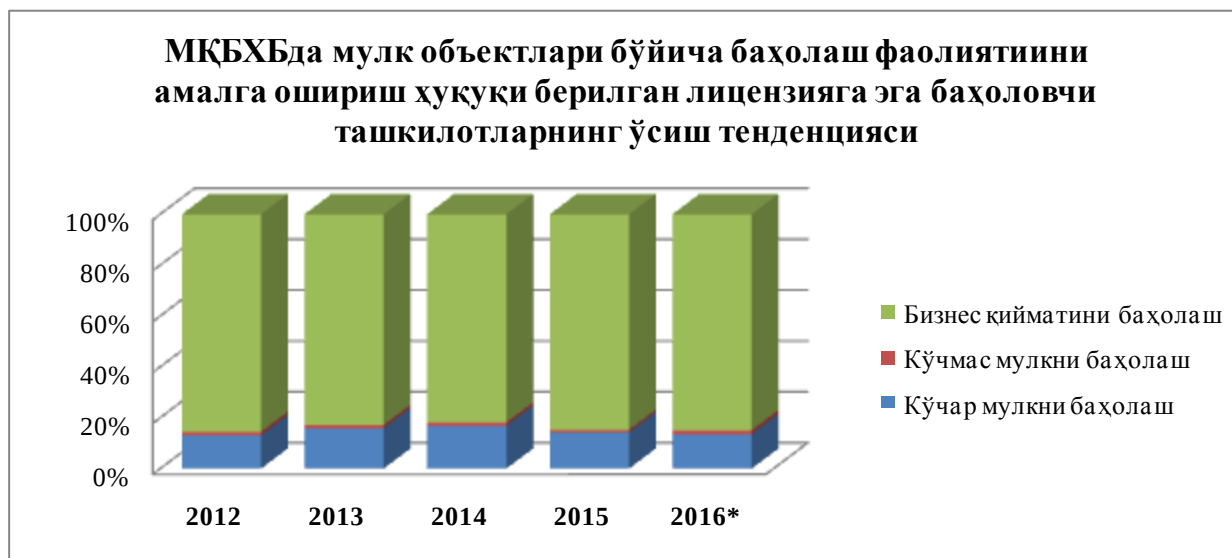
2.3-жадвал ва 2.2-расмда 2012 йилдан 2016 йилнинг 1-чораги бўйича баҳолаш объектлари бўйича баҳоловчи ташкилотларга лицензиялаш бошқармаси томонидан берилган лицензияларнинг ўсиш тенденциялари таҳлил қилинган. Ушбу жадвалдан кўриниб турибдики, кўчар ва кўчмас мулларни баҳолаш хизматлари учун берилган лицензиялар йиллар давомида деярли турғун кечган. Бизнес қийматини баҳолаш хизматлари бозори учун берилган лицензиялар ушбу жадвалда салмоқли ўрин эгаллайди. Жами баҳолаш хизматлари учун берилган лицензиялар сони 2012-2016 йил 1-чораги бўйича берилган лицензиялар сони 54 тага етган, яъни, 2012 йилга нисбатан - 39% га ошган. Шундан, кўчар мулкни баҳолаш хизматлари

салмоғи – 14%ни, кўчмас мулкни баҳолаш хизматлари салмоғи – 1,0%ни, бизнес қийматини баҳолаш хизматлари учун эса – 85%ни ташкил этади. Таҳлил натижаларидан кўриниб турибдики, мамлакатимизда бизнес қийматини баҳолаш хизматлари учун лицензияларининг салмоғи катта миқдорни ташкил этади.

2.3-жадвал

МҚБХБда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга баҳоловчи ташкилотлар сони⁵²

Баҳолаш хизмати тури бўйича	Йиллар				
	2012	2013	2014	2015	2016*
Кўчар мулкни баҳолаш	18	24	26	26	26
Кўчмас мулкни баҳолаш	2	2	2	2	3
Бизнес қийматини баҳолаш	118	125	126	155	163
Жами	138	151	154	183	192



2.2 расм- МҚБХБда мулк объектлари бўйича баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга баҳоловчи ташкилотларнинг ўсиш тенденцияси

⁵² Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг асосий муаммоларидан бири ҳанузгача кўчар мулкни баҳолаш миллий стандартини йўқлигидир. Баҳолаш фаолиятини самарадорлигини ошириш мулк қийматини холис баҳолаш учун, уларнинг сифат даражаси ва баҳолаш объектини аниқлигини ошириш учун “Кўчар мулкни баҳолаш” МБМСни ишлаб чиқиш зарур. Чунки, кўчар мулкни ўзининг хусусиятидан келиб чиқиб баҳолаш зарур, масалан, заргарлик буюмлари, қимматбаҳо тошлар, қимматбаҳо бадий асарлар, картиналар шулар жумласидандир. Ҳозирги кунда баҳолаш миллий стандартлари 9-сон “Бизнес қийматини баҳолаш” МБМС ва 10-сон “Кўчмас мулкни баҳолаш” МБМС лар амалиётда қўлланилмоқда ва баҳолаш фаолиятида ўзининг самарали натижаларини бермоқда.

Мулк бозори (МБ) миллий бозор синоними сифатида иқтисодиёт ҳолатининг “барометри” эканлиги бу бозордаги нархлар ўзгариши тенденцияларини тизимли таҳлил қилиш ва прогнозлаштириш заруратини келтириб чиқаради. Мулк нархи мулк бозорида (МБ) унинг конъюнктураси ва ундаги бозор психологияси асосида шаклланади. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни тартибга солиш, унда нархларнинг объективлигини таъминлаш мақсадида 2010 йил 29 декабрда ЎРҚ-269-сонли Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни қабул қилинди. Ўтган беш йил даврда риэлторлик фаолияти соҳасида ҳам сезиларли ўзгаришлар рўй берди ва маълум иқтисодий тенденцияларга эришилди. Уларни иловадаги 7,8-иловалардаги 7.1 ва 8.1-расмларда кўришимиз мукин. Бундан ташқари кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолияти хизматлари бозорининг тенденциялари таҳлилини 2.4, 2.5, 2.6-жадваллар ва 2.3, 2.4-расмлардаги маълумотлар асосида таҳлил қилинган. Ушбу таҳлил 2011 йилдан 2016 йилнинг 1-чораги бўйича Давлат рақобат қўмитасининг статистик маълумотлари асосида тузиб чиқилган.

Ҳукуматимиз томонидан давлатга тегишли кўчмас мулкларни хусусийлаштириш бўйича чиқарилаётган Фармон ва Қарорлар бугунги кунда республикаимизнинг барча ҳудудларида риэлторлик фаолиятини ривожлантирилишига олиб келмоқда.

2.4-жадвал

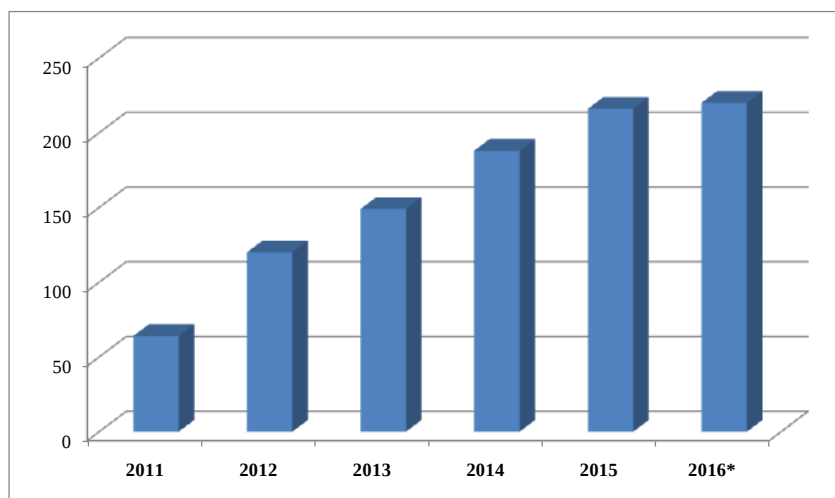
Кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳукуқи берилган лицензияга эга ташкилотлар сони (ҳудудлар ва йиллар кесимида)⁵³

Ҳудудлар	Йиллар					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Қорақалпоғистон Республикаси	1	2	5	5	4	4
Андижон вилояти	3	6	9	9	10	10
Бухоро вилояти	4	7	9	11	14	15
Жиззах вилояти	-	1	2	3	4	4
Қашқадарё вилояти	1	3	5	6	8	9
Навоий вилояти	1	1	1	3	5	5
Наманган вилояти	1	3	4	4	7	7
Самарқанд вилояти	6	17	18	24	27	28
Сирдарё вилояти	1	2	2	2	2	2
Сурхондарё вилояти	-	1	1	1	3	3
Фарғона вилояти	2	7	8	10	14	15
Хоразм вилояти	1	2	2	2	4	4
Тошкент вилояти	1	4	6	8	8	8
Тошкент шаҳри	42	64	77	100	106	106
Жами	64	120	149	188	216	220

⁵³ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

2.4-жадвал орқали мамлакатимизнинг барча ҳудудларида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга ташкилотларнинг йиллар кесимидаги таҳлили кўрсатиб ўтилган.

2011-2016 йилнинг 1-чорагида риэлторлик ташкилотларнинг сони 220тани ташкил этади. Ҳудудлардаги риэлторлик ташкилотлари бўйича энг кўп салмоғи Тошкент шаҳрига тўғри келади. Ҳудудлардаги жами риэлторлик ташкилотларига нисбатан Тошкент шаҳрининг улуши – 48 %ни ташкил этади.



2.3-расм. Кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга ташкилотларнинг йиллар бўйича ўсиш тенденцияси

Риэлторлик фаолияти хизмат турларини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга риэлторлик ташкилотларининг таҳлили 2.5-жадвалда келтириб ўтилган.

Риэлторлик малака сертификатига эга бўлган риэлторларнинг энг катта салмоғи ҳам Тошкент шаҳрига тўғри келади (2.5-жадвал). 2011-2016 йилнинг 1-чораги бўйича малака сертификатига эга бўлган риэлторлар 1452 та. Шундан 48% улуш Тошкент шаҳрига тўғри келади. Қолган 52% нисбат

колган ҳудудларга тўғри келади. 2.5-жадвал ва 2.4-расм орқали кўриниб турибдики, риэлторлик фаолияти хизматлари тенденцияси пойтахтдаги кўчмас мулк бозорларига талабнинг юқорилигидан далолат беради.

2.5-жадвал

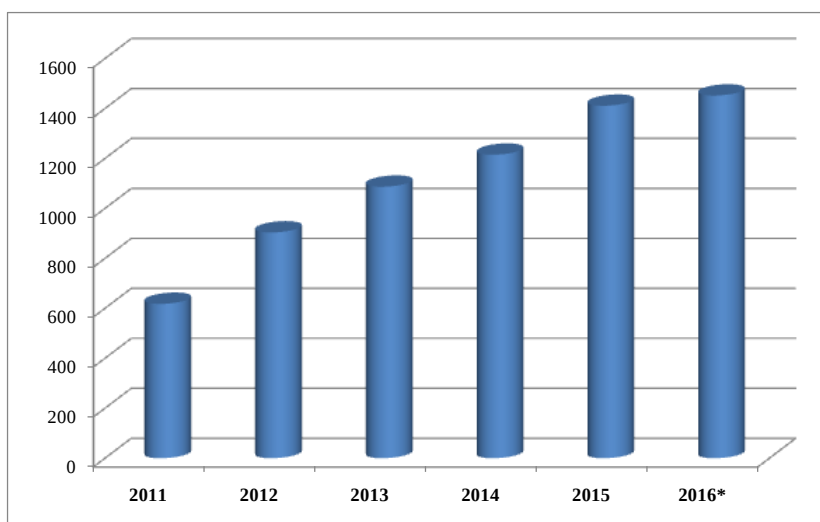
Кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатиغا эга шахслар сони (ҳудудлар ва йиллар кесимида)⁵⁴

Ҳудудлар	Йиллар					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Қорақалпоғистон Республикаси	25	39	48	55	58	58
Андижон вилояти	33	48	52	57	60	62
Бухоро вилояти	35	46	55	63	78	80
Жиззах вилояти	8	15	19	19	21	22
Қашқадарё вилояти	15	20	24	25	44	53
Навоий вилояти	14	14	15	17	23	25
Наманган вилояти	23	38	42	52	53	56
Самарқанд вилояти	59	90	113	128	135	137
Сирдарё вилояти	9	12	13	16	16	16
Сурхондарё вилояти	13	15	16	16	20	21
Фарғона вилояти	25	48	53	59	69	69
Хоразм вилояти	18	22	28	31	41	42
Тошкент вилояти	39	64	88	100	111	112
Тошкент шаҳри	302	433	521	577	682	699
Жами	618	904	1087	1215	1411	1452

2.6-жадвалга асосан 2011 -2016 йилнинг 1-чораги бўйича мамлакатимизда риэлторлик фаолиятининг кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари энг юқори улушни ташкил этади, яъни 220 та

⁵⁴ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

риэлторлик ташкилотидан 100% риэлторлик ташкилоти ушбу хизмат тури бўйича хизматларни амалга оширади. 220 та риэлторлик ташкилотидан 192 та ташкилот фаолиятнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик хизмат турини амалга оширади, 89 та ташкилот фаолиятнинг кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш хизмат турини амалга оширади, 131 та ташкилот фаолиятнинг кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш хизмат турини амалга оширади ва 94 та ташкилот фаолиятнинг барча турларини амалга ошириш учун лицензияга эга бўлган.



2.4-расм. Кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатига эга шахсларнинг йиллар бўйича ўсиш тенденцияси

2.6- жадвалдан кўриниб турибдики, риэлторлик фаолиятининг ахборот ва маслаҳат хизмат тури республикамызда кенг оммалашган тури ҳисобланади. Аксинча, кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган

хуқуқларнинг савдосини ташкил этиш ва кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш хизмат турлари кам салмоқни ташкил этади.

2.6-жадвал

Кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолияти хизмат турларини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга риэлторлик ташкилотлар сони⁵⁵

Хизмат турлари бўйича	Йиллар					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик	61	111	135	171	185	192
Кўчмас мулк объектларининг ва уларга бўлган ҳуқуқларнинг савдосини ташкил этиш	26	42	52	64	86	89
Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш	30	62	74	89	110	131
Кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари	64	120	149	188	216	220
Жами	64	120	149	188	216	220

⁵⁵ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш иши, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

Айниқса ишончли бошқариш хизмат тури бўйича ташкилотларда лицензия бўлишига қарамай риэлторлик хизматлари бозорида ҳеч қандай ҳажмдаги ишлар амалга оширилмаган. Бунинг учун риэлторлик фаолиятини янада ривожлантириш, мулкдорларга риэлторлик фаолияти тушунчаларини, риэлторларнинг бозордаги вазифаларини оммавий ахборот воситаларида тўлиқ етказиб бериш керак.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарорининг чиқиши баҳолаш фаолияти тубдан ислоҳ қилиниди. Жумладан, баҳоловчи ташкилотларнинг хизмат сифати ошди, баҳоловчиларнинг баҳолаш фаолиятига бўлган масъулиятлари оширилди.

Риэлторлик фаолияти тўғрисидаги Қонуннинг амалда қўлланилаётганига кам вақт бўлган бўлса ҳам ушбу фаолиятнинг фаолият механизмлари ишлаб чиқилди. Ҳозирги кунда ушбу фаолиятнинг 4та стандарти ишлаб чиқилган бўлиб, амалиётга тадбиқ этилган. Аммо риэлторлик фаолиятининг хизмат турлари тўлиқ функция билан ишляпти деб айта олмаيمиз. Айниқса, “Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш” хизмат тури бўйича ташкилотлар лицензияга эга бўлишига қарамай ҳали сезиларли ҳажмдаги хизмат амалга оширилмаган, чунки бу хизмат турининг стандарти ҳам ишлаб чиқилмаган. Агар ушбу хизмат тури бўйича стандарт ишилаб чиқилса, мамлакатимизда риэлторлик фаолияти тўлиқ функциясини бажариши мумкин.

Умуман олганда юқоридаги жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, мамлакатимизда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва кўчмас мулк бозори ўсиш тенденциясига эга. Бу иккала бозорга йилдан-йилга талабнинг ошиб боришини юқоридаги жадвал маълумотларидан кўришимиз мумкин.

2.3. Мулк бозори ва мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро боғлиқлиги

Мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган мулк қиймати мулк бозори (МБ) да белгиланган мулк нархига ва аксинча нархни қийматга трансформацияланиб трансферланиши (1.3-расм) да кўриб ўтдик. Бу бозорларнинг ҳаракати тенденциялари омиллар⁵⁶ таъсир қилиб ўзида турлича намоён қилишига қарамасдан синхрон кечиши, бу бозорларнинг эквивалентлиги ва ўзаро регулятив боғлиқлиги (1.4-расм) уларни мулк қийматлари ва нархларининг шаклланиши бозори(МҚНБ) сифатида бир бутун яхлит бозор деб ифодаланиши мумкинлигини (1.5-расм) даги модель орқали ифодаланади.

Ўзбекистондаги мулк қиймати баҳолари ва нархлари бозори фаолиятининг регулятив модели шаклланган, йилдан-йилга такомиллашиб ривожланиш тенденциясига эга.

Ўзбекистонда мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозорини ўзаро боғлиқлигини макроиктисодий омилларининг таъсирини аниқлашда регрессион статистик таҳлили ҳамда иккала бозорнинг корреляцион боғлиқликларини аниқлаш муҳим аҳамиятга эга.

Ижтимоий – иқтисодий ҳодисалар ўртасидаги боғлиқликни ўрганишнинг муҳим масалаларидан омил ва натижавий белгининг ўзаро боғланиш кучи (зичлиги)ни аниқлашдан иборат. Зичлик корреляцион нисбат, детерминация назарий коэффициенти, корреляция индекси ва корреляция коэффициенти кўрсаткичлари орқали ўлчанади.⁵⁷

Мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозорини ўзаро боғлиқлигини 9-иловадаги 9.1 ва 9.3-жадвал маълумотларини дастурий таъминот орқали уни қайта ишлаш асосида қуйидаги натижаларга эга бўлинди ва қуйидаги хулосаларга келинди.

⁵⁶ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- б.64-66, 70-72.

⁵⁷ Х.Шодиев ва бошқалар. Статистика бўйича практикum. Т.: “Тафаккур – бўстони”, 2012. б.85.

Ўзбекистоннинг иқтисодиёти барқарор ўсиш тенденцияларга эга бўлсада, аммо мулк бозорининг ҳажмининг иқтисодиётдаги роли нисбатан паст. Бозорнинг институционал тузилмаси ва регулятив базаси такомил эмас. Натижалардан келиб чиқиб шуни айтишимиз мумкинки, боғлиқлик даражасини ифодаловчи R^2 коэффиценти 0,76 га тенг. Бу эса иқтисодий кўрсаткичлар орасида кучли боғлиқлик борлигини билдиради. Омиллар ичида мамлакат мажбурий захира нормаси салмоқли ўринни эгаллайди ва 29,29 бирликка ўсишига олиб келган. Омиллар ичида монетизация коэффиценти паст кўрсаткични ташкил этади ва бу кўрсаткич мулк бозорига деярли таъсир кўрсатмаган.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)нинг ўсиш динамикаси 9-иловадаги 9.3-жадвалдаги маълумотларни дастурий таъминот асосида қайта ишлаб чиқиб қуйидаги натижаларга эришилди.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) йилдан-йилга ўсиш тенденциясига эга бўлсада, иқтисодиётдаги ўрни паст даражани ташкил этади. 2015 йил якунлари бўйича ЯИМ даги улуши 0,026%ни ташкил этган.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)ни таҳлил қиладиган бўлсак, олинган натижалардан кўриниб турибдики, боғлиқлик даражасини ифодаловчи R^2 коэффиценти 0,99 га тенг. Бу иқтисодий кўрсаткичлар орасида етарлича кучли боғлиқликни билдиради. Бу натижадан кўриниб турибдики, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)га фоиз ставкаси нисбатан салбий таъсир кўрсатган.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ)нинг ўзаро корреляцион боғлиқлиги аниқлаш учун 10-иловадаги 10.1-жадвал таҳлил натижаларидан кўришимиз мумкинки, боғлиқлик даражасини ифодаловчи корреляция коэффиценти 0,89 га тенг. Бу иқтисодий кўрсаткичлар орасида кучли боғлиқликни билдиради.

Корреляцион нисбат қанчалик 1 га яқинлашса, боғлиқлик кучли ва 0 га яқинлашса кучсиз бўлади.⁵⁸

Демак ҳар иккала бозор бир-бири билан кучли боғлиқ бўлиб, уларнинг ҳажмлари фарқлансада ҳаракат тенденциялари синхрон характерга эга.

Юқоридаги таҳлил натижалардан шуни айтиш мумкинки, мулк, жумладан мулкый ҳуқуқлар бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар бирдек таъсир қилади, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб мазкур бозорларга ўзаро трансферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, натижада улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади. Лекин мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни “пуффак”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, натижада бундай “пуффак”нинг ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлади.

⁵⁸ Х.Шодиев ва бошқалар. Статистика бўйича практикум. Т.: “Тафаккур – бўстони”, 2012. б.86.

II боб бўйича хулоса

Тадқиқот ишнинг мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш: амалиёт таҳлили ва реал активлар бўйича “пуффак” муаммоси номли иккинчи бобида қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Ҳозирги кунда замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантиришга инвестицияларни жалб қилиш жараёнлари қиймат категорияси билан узвий боғлиқ. Бунда инвестицион ва бошқарув қарорларини қабул қилишда қиймат муҳим мезон бўлиб хизмат қилади. Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (адолатли нарх мазмунида), фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Афсуски, бу категорияларнинг умумий камчилиги реал активлар бўйича “пуффак” феноменини бартараф этишга ожизлиги. Чунки уларнинг барчаси ўзида “пуффак” эффектини автоматик равишда даврий шакллантирувчи мулк бозор нархи категориясига бевосита боғлиқ.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида замонавий корпоратив бошқарув услубларини жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2015 йил 24 апрелдаги ПФ-4720-сонли Фармони айнан мамлакатимизда инвестицион муҳитни яратишга қаратишган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжат ҳисобланади. Ушбу Фармоннинг талабларидан бири акциядорлик жамиятларининг молиявий ҳисоботларини МҲХСда тузилишини, уларни инвестор (хорижий)лар учун информацион базанинг аниқлигини, шаффофлигини таъминланиши белгилаб ўтилган. Бундан келиб чиқадики, МҲХСнинг акциядорлик жамиятларида қўлланилиши реал активлар бўйича “пуффак” эффектининг юзага келишига сабаб бўлади. Шу муносабат билан акциядорлик жамиятларида МҲХСни қўллаш учун 1.2-параграфдаги вазифаларни амалга оширилса, компанияларни потенциали ошади;

2. Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг хусусиятларидан келиб чиқиб баҳолаш ва риэлторик

фаолиятлари хизмат турларини Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятини лицензиялаш” бошқармаси томонидан тақдим этилган маълумотлар асосида Ўзбекистонда мулк бозор қийматини баҳолаш хизматлари бозори ҳамда кўчмас мулк бозорида риэлторлик фаолиятининг 2011-2016 йилнинг 1-чораги бўйича иккала бозорларнинг фаолияти таҳлил қилинди. Мулк қийматини баҳолаш бозорининг “Кўчар мулк қийматини баҳолаш” стандарти ва риэлторлик фаолиятининг “Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш” стандартларини ишлаб чиқиб амалиётга тадбиқ этиш зарурлиги таъкидланди.

3. Мулк, жумладан мулкый ҳуқуқлар бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар бирдек таъсир қилади, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб мазкур бозорларга ўзаро трансферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, натижада улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади. Лекин мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни “пуффак”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, натижада бундай “пуффак”нинг ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлади.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ)ни ўзаро боғлиқликдаги корреляцион боғлиқлиги таҳлил қилиниб, уларнинг корреляция коэффиценти 0,89 га тенглик натижавий хулосага эга бўлинди. Бу эса иккала бозорнинг кучли боғлиқлигини билдиради. Корреляция коэффиценти қанчалик 1 га яқин бўлса кучли боғлиқлик мавжуд бўлади, аксинча 0 га тенг бўлса кучсиз бўлади.

III БОБ. ЎЗБЕКИСТОНДА МУЛК ҚИЙМАТИНИ УНИНГ НАРХИ БИЛАН БОҒЛИҚЛИҚДА БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ

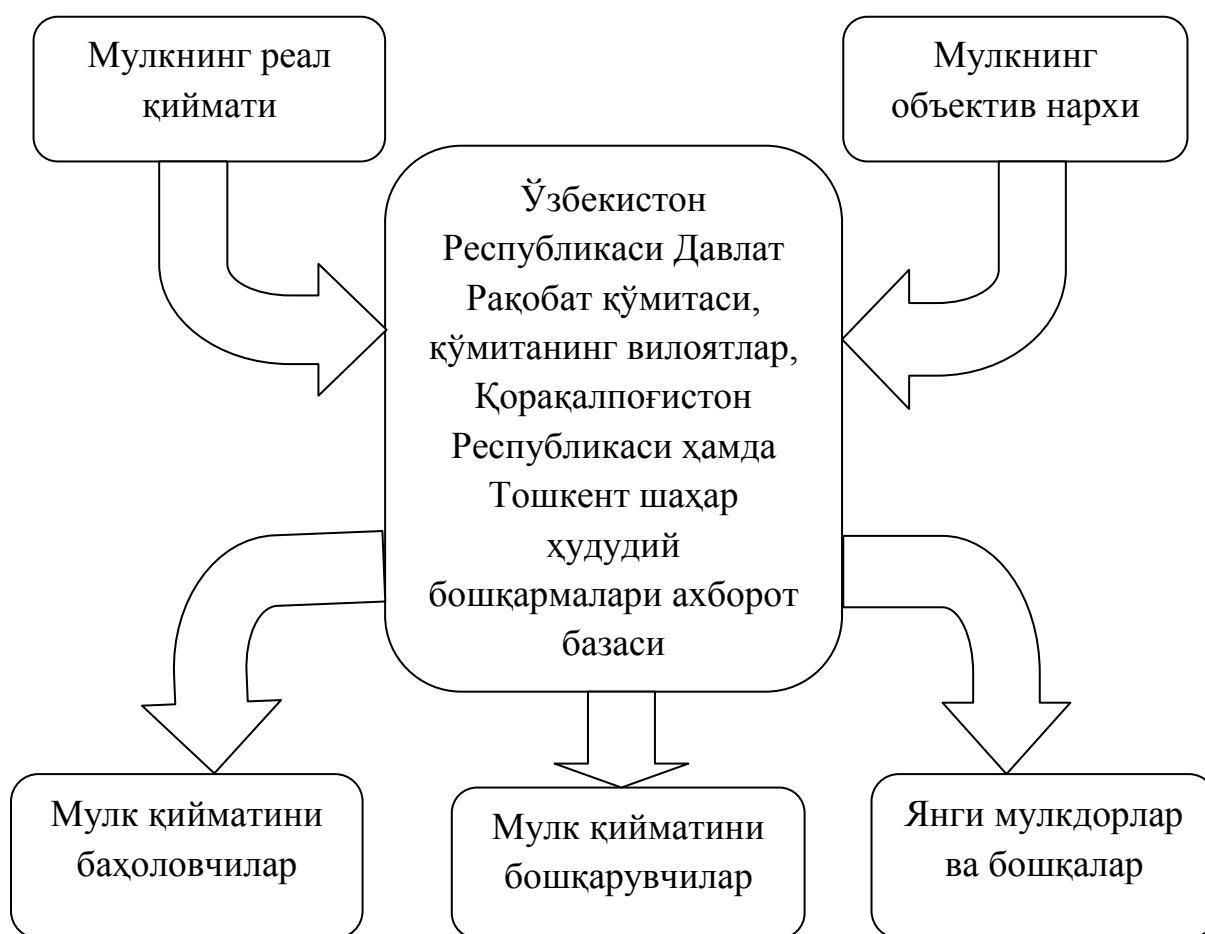
3.1. Мулк реал қиймати ва объектив нархларининг яхлит ахборот базасини шакллантириш

Мулк қиймати ва нархи эквивалентлигини уларнинг талаб қилинган эквивалентлилик даражасидан ошмаган миқдорда ушлаб туриш МҚБХБ ва МБ институтларининг биргаликдаги муҳим вазифаларидан бири ҳисобланиши лозим. Бу вазифа ўз-ўзидан мулкнинг ҳар қандай турини ҳудудий тизимлаштирилган таснифий гуруҳлари ва улар доирасидаги гуруҳча ва тоифалари бўйича МҚБХБда баҳоланган реал қийматлари ва МБда белгиланган объектив нархлари ретроспектив тарихий жамланиб бориловчи миқдорлари ва ҳисоботлари бир бутун умумий информацион (ахборот) базаси яратилиши мақсадга мувофиқлигини билдиради. Бундай ахборот базасининг фойдалилиги шундан иборатки, унда тарихий саналар бўйича тизимлаштирилиб жамланиб борилган мулкнинг аввал баҳоланган қийматлари миқдори ва ҳисоботларидан жорий санада кўрилаётган мулк қиймати тегшли мезон ва тузатишлар ёрдамида автоматлаштирилган равишда баҳолашда фойдаланиш мумкин. Бу эса баҳолаш ишларининг мураккаблик даражасини ўхшаш баҳолаш объектларидан фойдаланиш ва бунда барча ҳисоб-китобларни мавжуд ҳар уччала ёндашув (ҳаражатлар, даромадларга ва қиёсий солиштиришга асосланган ёндашувлар) қўлланилиши асосида тўлиқ автоматлаштириш эвазига пасайтиради, тезкорлик ва аниқлик даражасини ҳамда умуман самарадорлиги, ишончлилиги ва сифатини кескин оширади.

Ўзбекистон шароитида МБ ва МҚБХБ тузилмалари элементларининг ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ривожланган мамлакатларникидек мукамал эмас, ўзини-ўзи тартибга солувчи нодавлат нотижорат ташкилотларига

тегишли регулятив функциялар берилмаган. Бунга қарамасдан, умуман олганда Ўзбекистондаги мулк қиймати нархлари бозори (МҚНБ) фаолиятининг регулятив модели шаклланган, йилдан-йилга такомиллашиб ривожданиш тенденциясига эга.

Бугунги кунда мамлакатимизда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи бўйича яхлит ахборот базаси шакллантирилмаган. Тадқиқот жараёнида мулкнинг раеал қиймати ва объектив нархини жамлаб турувчи яхлит ахборот базасини шакллантиришни ишлаб чиқиш лозимлиги тавсия этилади.



3.1-расм. Мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг яхлит ахборот базаси ва ушбу базадан фойдаланувчилар схемаси⁵⁹

Мулкнинг реал қиймати ва нархи бўйича маълумотлар Ўзбекистон Республикаси Рақобат қўмитаси, вилоятлар, Қорақалпоғистон Республикаси

⁵⁹ Манбаа: Магистрант томонидан ишлаб чиқилган.

ҳамда Тошкент шаҳар Давлат Рақобат қўмитаси ҳудудий бошқармаларининг ахборот базаларида шаклланади.

Юқоридаги 3.1-расмдаги схема методологик нуқтаи назардан адолатли қиймат⁶⁰ концепциясини қўллаш оптимал бошқарув қарорларини қабул қилиш билан боғлиқ мулкдор фаолиятининг имкониятларини кенгайтиради.

Ахборот базадан фойдаланувчилар бўлиб, мустақил баҳоловчилар, мулкдан фойдаланувчилар ёки унинг бошқарувчи вакиллари (масалан, кўчмас мулк бўйича риэлторлик ташкилотлари, агентлар ва уй-жой бошқарувчилари, молиявий инструментлар бўйича молиявий воситачи(масалан, пай ва инвестиция фондлари, бошқарувчи компаниялар, воситачи, банк)лар, товарлар бўйича дилерлар ва ҳ.к.) бўлиши мумкин.

Ушбу яхлит базада ҳар бир мулкнинг инвентаризацион тарихий электрон паспорти юритилиб, унда хронологик тарзда реал қиймати ва объектив нархи ўзгариши, умуман адолатли қиймати ва қадр-қиммати статистикаси электрон шаклда умуммиллий ахборот базада жамланиб борилади.

Бундай ахборот базасининг фойдалилиги шундан иборатки, унда тарихий саналар бўйича тизимлаштирилиб жамланиб борилган мулкнинг аввал баҳоланган қийматлари миқдори ва ҳисоботларидан жорий санада кўрилаётган мулк қийматини тегишли мезон ва тузатишлар ёрдамида автоматлаштирилган равишда баҳолашда фойдаланиш мумкин. Бу эса баҳолаш ишларининг мураккаблик даражасини ўхшаш баҳолаш объектларидан фойдаланиш ва бунда барча ҳисоб-китобларни мавжуд ҳар уччала ёндашув (ҳаражатлар, даромадларга ва қиёсий солиштиришга асосланган ёндашувлар) қўлланилиши асосида тўлиқ автоматлаштириш эвазига пасайтиради, тезкорлик ва аниқлик даражасини ҳамда умуман самарадорлиги, ишончлилиги ва сифатини кескин оширади.

Мулк нархлари бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари баҳолаган қийматларининг жамланиб боровчи ахборот базаси

⁶⁰ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости. -Т.: Iqtisod-moliya, 2014.-304 с.

ёрдамида мулк нархи ва қиймати эквивалент боғлиқлигининг геометрик модели асосида мулк адолатли қиймати, кадр-қиммати ва нафлилиги, реал актив бўйича “пуффак” миқдори аниқланади.

Юқорилардан келиб чиқиб шуни айтиш мумкинки, МҚБХБда баҳоланган мулк реал қиймати ва МБда белгиланган объектив нархлари тарихий жамланиб бориловчи миқдорлари ва ҳисоботлари бир бутун ахборот базасини яратилишининг фойдалилиги шундан иборатки унда тарихий саналар бўйича тизимлаштирилиб жамланиб борилган мулкнинг аввал баҳоланган қийматлари миқдори ва ҳисоботларидан жорий санада кўрилатган мулк қийматини тегишли мезон ва тузатишлар ёрдамида автоматлаштирилган равишда баҳолашда фойдаланиш мумкин.

3.2. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш услуги

Ҳозирда кўпчилик мамлакатларда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун ва мутаносиб эмаслиги, уларнинг ўзаро эквивалент боғлиқликда ва барча учун шаффоф (транспарент) амалга оширилишини ҳамда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархини ўзаро боғлиқликда комплекс баҳолаш, уларни ўзаро эквивалент боғлиқликда самарали бошқарилишини таъминлаш бўйича назарий-методологик базисни шакллантириш, самарали баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларини такомиллаштириш билан боғлиқ муаммолар ечими заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат Ўзбекистонга ҳам хос бўлганлиги сабабли, республикада нафақат хусусий мулкчилик тизими, мулк муносабатлар ва юқори даражада ташкиллашган мулк бозори ривожланишига ҳамда мулк қийматини адолат нуқтаи назаридан мақсадли баҳолаш ва объектив нархини шакллантириш фаолиятларига масъул бўлган ташкилотларнинг амалий фаолиятига, балки мулкдорларнинг ўз активлари ва капитали қийматини самарали бошқариш фаолияти доирасида учрайдиган, лекин манфаат нуқтаи

назаридан одатда бир-бири билан қарама-қарши бўлувчи, турли мақсадларга – икки тарафлама тўғри ва манфаатли суғурталаш, ҳаққоний солиқ тўлаш, адолатли қиймат баҳоларида ва объектив нархларда олди-сотди битимлари тузиш, адолатли суд қарори чиқарилиши, турар-жой қийматини бошқариш, кредит учун гаров сифатида қўллаш, ижара ва лизингга бериш, устав фондига киритиш, қисмларга бўлиш, ипотекада иштирок этиш, траст (ишончли бошқарув)га бериш, тугатиш, алмаштириш ва ҳ.к. – эришиш жараёнларига салбий таъсир кўрсатмоқда.⁶¹

Ҳукуматимиз томонидан мулкни баҳолаш ва риэлторлик тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш ва риэлторлик хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, бу ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари тadbик этиш, уларнинг маъсулиятини кучайтириш зарурлиги таъкидлаган.

Натижада, ҳозирда мулкнинг бозор қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятларини ўзаро уйғун боғлиқликда ва мутаносибликда ривожлантириш билан боғлиқ назарий-методологик ва амалий масалалар ечими давлат томонидан изчил ва самарали олиб борилаётган замонавий прогрессив ижтимоий-иқтисодий сиёсат талабларига тўлиқ жавоб бера олмаяпти.

Мулкнинг реал қиймати ва объектив нархнинг ўзаро боғлиқлигини ҳисобга олиш баҳолаш ва риэлторлик амалиётида муҳим аҳамиятга эга. Мазкур қиймат ва нарх категорияларининг боғлиқлиги адолатли қиймат концепцияси⁶² асосида таъминланади. Бунда қиймат нарх эмаслиги, реал қиймат ва объектив нархнинг эквивалентлиги таъминли, бир-бирига трансформацияланиши ва трансферланиши МҚНБ (мулк қиймати баҳолари

⁶¹ Шоҳаъзамий Ш.Ш., Ташпулатов Г.Т. Мулк қиймати ва нархи боғлиқлигини риэлторлик ва баҳолаш фаолиятида ҳисобга олишнинг йўли ва аҳамияти.// Иқтисодиётнинг реал сектори самарадорлигини оширишда бухгалтерия ҳисоби, иқтисодий таҳлил ва аудитни такомиллаштириш масалалари” мавзусидаги республика илмий-амалий конференция материаллари (2015 йил 10 апрель), Т.: ТДИУ.-б.36-39.

⁶² Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости.-Т.: Iqtisod-moliya, 2014.-304 с.

ва нархлари шаклланивчи бозор) муҳитида яққол намоён бўлиши назарда тутилади.

Ҳозирда адолатли қийматни аниқлаш учун 2D⁶³ - ва 3D⁶⁴-форматлардаги иқтисодий геометрик моделлар қўлланилиши мумкин. Бундай моделлар корпоратив ва молиявий бошқаришда, баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларида фойдалидир.

2D-форматдаги иқтисодий геометрик модель⁶⁵

Бунда интеграциялашган яхлит мезон сифатида илгари сурилган адолатли қиймат ўзаро ва базисга эквивалент бўлган мулк реал қиймати ва объектив нархининг функцияси деб комплекс сон шаклида ифодаланиб таҳлилий баҳоланиши мумкин.

Бундай функцияни миқдорий баҳолаш учун математикада маълум бўлган комплекс ўзгарувчилар назариясини қўллаш мумкин. Унга асосан комплекс сон (ўзарувчи) икки қисмдан иборат, яъни реал ва мавҳум сондан таркиб топган бўлади. Шунга мос равишда мулкнинг адолатли қийматини математик шаклда комплекс ўзгарувчи (сон) кўринишида ифодалаш мумкин. Демак, бу ифодани мулк адолатли қийматини ифодаловчи интеграл мезон (Z) деб қабул қилиш мумкин бўлади. Бунда комплекс соннинг реал ва мавҳум қисмлари мос равишда мулкнинг реал қиймати (r) ва объектив нархи (jm) миқдорларини ифодалайди. Яъни:

$$Z = r + jm, \quad (3.1)$$

бунда: $+$ ўзгарувчиларнинг боғлиқлигини билдирувчи шартли белги бўлиб, қўшиш амалини англатмайди.

Формула (3.1) ёрдамида r ва jm ўзгарувчиларнинг маълум миқдорларида Z кўрсаткичини ҳисоблаш асосида мулкнинг адолатли

⁶³ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости/Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2014.-с.162.

⁶⁴ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости/Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2014.-с.160.

⁶⁵ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.145.

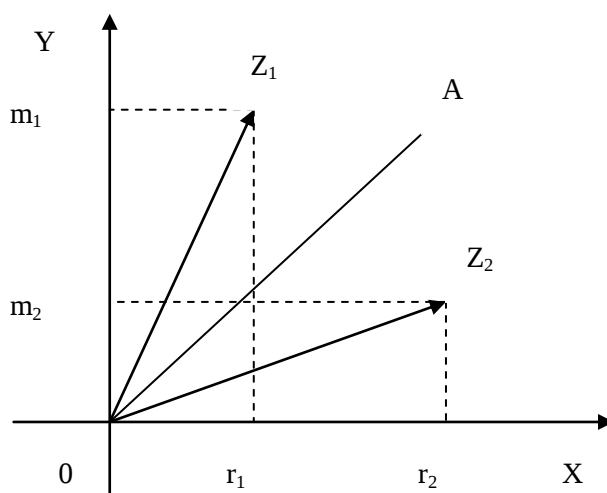
кийматини бозор томонидан паст ёки ортиқча (“пуффакли”) баҳоланганлиги даражасини аниқлаш мумкин.

Шундай қилиб, юқоридаги формула ёрдамида r ва jm миқдорлари асосида Z параметр(вектор)нинг ўзгариш динамикасини иқтисодий геометрик модель кўринишида таҳлил қилиш мумкин. Буни 2D-форматдаги геометрик интерпретацияда қуйидагича ифодалаш мумкин.

Бунинг учун 3.2-расмда кўрсатилганидек текисликдаги тўғри бурчакли координата системасида юқоридаги 3.1 функцияни ифодалаймиз.

Қуйидагилар шартларни қабул қиламиз: Z_1 ва Z_2 параметрларни натижавий векторлар деб олиб, уларнинг текисликдаги йўналишлари (r_1, jm_1, r_2, jm_2) миқдорларининг кесишув нуқталарига бориб тақалади (яъни $0, Z_1, Z_2$); Y – мавҳум сонлар ўқи (мулк бозор нархлари миқдорларининг ўқи), X – реал сонлар ўқи (мулк реал қийматлари миқдорларининг ўқи).

Фараз қилайлик, 3.2-расмдаги текисликда r_1, jm_1 ва r_2, jm_2 координатали икки натижавий Z_1 ва Z_2 векторлар мавжуд бўлиб, улар OA чизиғининг (бурчаги 45 градус бўлган) икки тарафида жойлашган.



3.2-расм. Натижавий Z векторларини 2D-форматда геометрик талқин қилиш модели⁶⁶

⁶⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.146.

Бу чизикни мулк реал қиймати ва объектив нархининг идеал ҳолдаги эквивалент мувозанатий ўзаро баланслашган миқдорларининг кесишувидаги оптимал вектор деб қабул қилиш мумкин. Яъни (X, Y) текислигида бу чизикнинг устига тўғри келган (устма-уст тушган) Z_1 ёки Z_2 вектор мулкнинг реал базиси қиймати бўйича “пуффак” эффектани оптимал миқдорда эканлигидан (айнан тўлиқ эквивалентлигидан) далолат беради. Агар вектор ушбу текисликда тўғри чизикдан пастда жойлашган бўлса (яъни, Z_2), мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) мулк реал қийматини унинг мулк бозори (МБ) нархидан юқори, лекин МБда ликвидлиги нисбатан паст ва мос равишда “пуффак” даражаси кичик деб баҳолаган бўлади, акс ҳолда эса МБ мулк нархини унинг МҚБХБ реал қийматидан юқори, ликвидлиги баланд, лекин “пуффак” даражаси унга мос равишда ортмоқда деб баҳолаганини англатади. Векторнинг ОА чизигига нисбатан бурчак ўзгаришларига қараб мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг эквивалентлилик даражасини (шу билан бирга, “пуффак” rischi ва ликвидлик даражаларини) миқдорий ўлчаш мумкинлиги яққол кўриниб турибди.

Айтиш жоизки, адолатли қиймат концепциясига кўра, геометрик модель бўйича мулкнинг ликвидлик даражаси ОА чизигига нисбатан олинган Z_2 вектори бурчагининг энг кам миқдори 23 градусдан паст бўлмаслиги ва Z_1 вектори бурчагининг энг кўп миқдори 68 градусдан паст бўлиши тавсия этилади. Бундай тавсия амалий нуқтаи назардан мулк реал қиймати бўйича “пуффак” ва ликвидлик даражаларининг маъқул миқдорларда бошқарилиши имконини бериб инқирозий ҳолатларнинг олдини олишга хизмат қилади.

Геометрик моделдан (3.2-расм) қуйидаги ҳолатларни кўриш мумкин.

1. Векторни $(Y, -X)$ текислигида жойлашган ҳолати мулк қимматининг қийматий қадрсизланишини билдиради. Бунда мулк нархи МБда сунъий равишда спекулятив ўстирилиши эвазига унинг ликвидлиги ҳаддан ташқари орттирилиб мулк реал қиймати бўйича “пуффак” даражасининг инқирозий чегарадан чиқиб кетиб ёрилганлигини, яъни, мулк қимматининг қийматий инқирозини англатади. Ушбу ҳолда инқирозга қарши махсус

бошқарув чоралари амалга оширилиши асосида қиймат мақсадли ёки санация ёрдамида X ўқи бўйлаб режали ижобий ўстириш йўли билан тикланиши ва кейин унинг нарҳини ҳам тиклаш мумкин бўлади. Агарда тиклаш чоралари самара бермаса, кейинги 2-чи ҳолат юз беради.

2. Векторни $(-Y, -X)$ текислигида жойлашган ҳолати мулк қимматининг бир вақтда нархий ва қийматий қадрсизланишини билдиради. Бунда мулкнинг ҳаётий цикли МБ ва МҚБХБда туганини тахмин қилса бўлади.

3. Векторни $(-Y, X)$ текислигида жойлашган ҳолати мулк қимматининг нархий қадрсизлигини билдиради. Бунда мулк нархи МБда маънога эга бўлмайди, у МБ учун янги бўлиб вақтинча ноликвид ҳисобланади, яъни, мулк қимматининг нархий инқироzi ҳукм суради. Ваҳоланки, мулк қийматини мақсадли ёки инвестициялаш ёрдамида шакллантириш ва кейин уни X ўқи бўйлаб режали ўстиришни давом эттириб потенциал нархга (бозор қийматига) эришиш мумкин бўлади.

4. Векторни (Y, X) текислигида жойлашган ҳолати мулк қимматининг бир вақтда нархий ва қийматий қадрга эга бўлишини билдиради. Бунда мулкнинг ликвидлик даражаси одатда ОА чизигига нисбатан олинган Z_1 ва Z_2 векторлар оралиғида бўлувчи бурчакнинг энг кам ва энг кўп миқдорлари оралиғида кўпроқ бўлишликка эришиш билан боғлиқ бошқарувда бўлади. Ушбу оралиқ чегараларидан чиқиб кетиш ҳолатларида тегишли мақсадли стабилизацион чоралар амалга оширилади.

Мулкнинг умумлашган адолатли қиймати ва қиммати қуйидаги тартибда аниқланади:

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

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

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

4. Адолатли қийматнинг учта вектори ёрдамида мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи бўйича геометрик модель асосида қимматлилиқ даражалари баҳоланади;

5. Интеграллашган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати аниқланади:

$$НАҚ = \alpha_{B1}B1 + \alpha_{B2}B2 + \alpha_{B3}B3 , \quad (3.2)$$

бунда: $B1, B2, B3$ – мос равишда 1-чи, 2-чи ва 3-чи векторлар бўйича адолатли қиймат баҳолари; $\alpha_{B1}, \alpha_{B2}, \alpha_{B3}$ – геометрик моделдаги учта вектор жойлашуви асосида аниқланган қимматлар бўйича ўртача вазнлаштирилган коэффициентлар.

Келтирилган 2D-форматдаги иқтисодий геометрик модель асосида мулкнинг қиймати, нархи ва қимматининг ўзаро боғлиқликда ўзгариш чегаралари яққол кўринади. Бу эса адолатли қийматни турли ҳолатларда бошқариш билан боғлиқ ишончли қарорларни қабул қилиш имконини беради. Амалиётда адолатли қиймат объектив нархнинг реал қийматга нисбати ёки бошқа кўринишдаги шаклларда ҳам баҳоланиши мумкин.

Бунда адолатли қиймат концепциясига кўра, адолатли қийматни ўстиришга қаратилган бошқарувнинг (яъни, корпоратив ва молиявий бошқарув турлари) алоҳида ёндашувлари (мулк бўйича реал қиймат бўйича “пуффак” ва мулкнинг ликвидлилиги даражаларининг режали бошқарилиши имконини берувчи) қўлланилади.

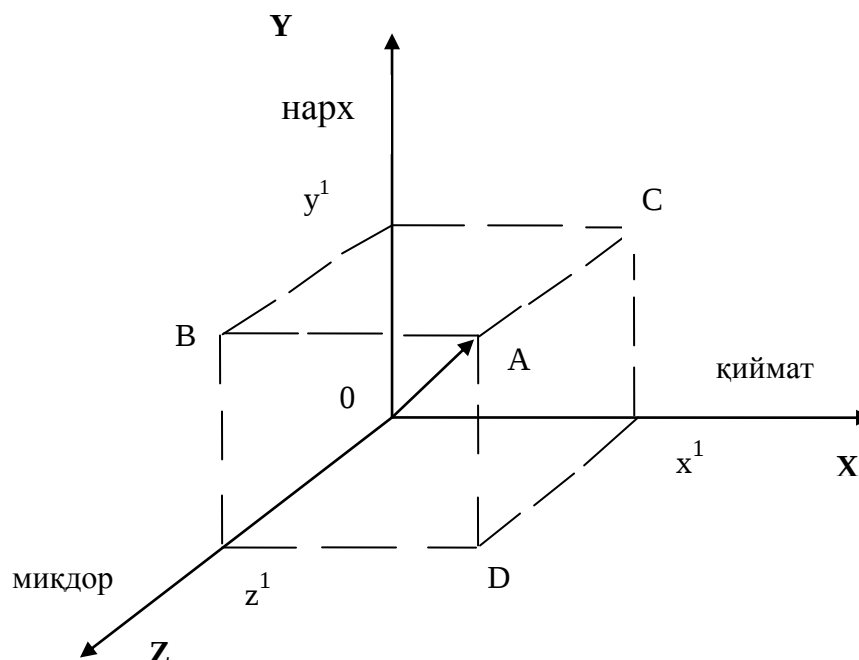
3D-форматдаги иқтисодий геометрик модель⁶⁷

Ушбу моделга (3.3-расм) асосан мулк қимматлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархини эквивалент боғлиқликда геометрик 3D (уч ўлчамли фазовий координата тизими доирасидаги) форматда ифодалаб таҳлилий баҳолаш мумкин.

Умуман олганда, 3.3-расмдаги 3D-форматдаги геометрик моделни мулк миқдори, мулк бозори (МБ) нархи ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари

⁶⁷ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.149.

бозорлари (МҚБХБ) қийматининг боғлиқлигини комплекс геометрик иқтисодий модели сифатида қабул қилиб, ундаги куб ҳажмини XYZ ўқлар дискреталари бўйича ўзгаришини, ушбу куб ичидаги диагональ бўйича



3.3-расм. Мулк миқдори, нархи ва қийматини эквивалент боғлиқликда таҳлил қилишнинг 3D-форматдаги геометрик иқтисодий модели⁶⁸

йўналган OA векторни ва бу векторнинг $OXYZ$ ўқларга нисбатан бурчаклари ўзгариши асосида мулк қадр-қиммати ва нафлилигини мулкнинг OZ ўқидаги миқдори ўзгариши бирлигидаги OX ўқидаги қиймати ва OY ўқидаги нархини эквивалент боғлиқликда бўлишини ва ўзгариши тенденцияларини графикда таҳлил қилиш мумкин.

Ушбу модель асосида қуйидагиларни визуал ўрганиш мумкин:

- $OXYZ$ ўқлардаги дискреталар ўзгаришидан ўзаро эквивалент боғлиқ бўлган МБ ва МҚБХБ умумий капитализацияси миқдори ҳамда мулк қиммати ва нафлилиги ўзгаришини;

⁶⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.149.

- OA вектор йўналиши ва бу векторнинг $OXYZ$ ўқларга нисбатан бурчаклари ўзгаришидан, бунда мулкнинг OZ ўқидаги миқдори ўзгариши бирлигидаги OX ўқидаги қиймати ва OY ўқидаги нархи нисбати (ёки тафовути)дан “пуффак” ёки мулкнинг ликвидлиги даражасини;

- ўзаро боғлиқ бўлган ҳар иккала бозор (МБ ва МҚБХБ)даги талаб ва таклифни алоҳида ўзгаришини ҳамда уларнинг мувозанатлашувини ва бир-бирига таъсирини;

- куб ва унинг ичидаги вектор ўзгариши асосида қиймат ва нарх, мос равишда МБ ва МҚБХБ эквивалентлиги даражасини ва бошқа ўзгарувчанларни.

Шундай қилиб, 3D-форматдаги иқтисодий геометрик моделдан омиллар таъсирида ўзгарувчи мулк қимматлилиги, нафлиги ва ликвидлилиги даражалари мулкнинг миқдори, қиймати ва нархига боғлиқ эканлигини яққол визуал кўриш мумкин.

Геометрик моделга асосланган таҳлил кўрсатадики, омиллар таъсирида ўзгарувчи мулк кадр-қиммати, нафлиги ва ликвидлиги даражаси мулкнинг миқдори, қиймати ва нархига боғлиқ.

Ишлаб чиқилган методологик ечим йўли мулк адолатли қиймати баҳосининг аниқлик ва ишончлилиқ даражасини оширади. Бунда мулк адолатли қиймати унинг реал (фундаментал) қиймати ва объектив нархи билан боғлиқликда баҳоланиши, мулкни қиймат ва нарх бўйича кадр-қимматини ҳамда реал актив бўйича “пуффак” миқдорини аниқлаш имконини беради.

3.3. Мулк ва унинг қийматини баҳолаш хизматлари бозорларини реал иқтисодиёт билан боғлиқликда ривожлантириш масалалари

Мулк, мулкый ҳуқуқлар бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ) объекти бўлгани билан бир-биридан фарқ қилади. Бу бозорларнинг фарқланишини Ўзбекистон

шароитида ҳам кўриш мумкин. Ўзбекистон шароитида бу бозорларнинг тузилмавий элементлари бўйича бошқа давлатларникидек мукамал эмас, яъни 1.1 ва 1.2-расмларда кўрсатилган бозорларнинг функционал-тузилмавий моделларидаги нодавлат-нотижорат ташкилотларига (НР) регулятив функцияси берилмаган. Ўзбекистонда иккала бозорни давлат томонидан регуляция қилинади. Шунинг учун уларнинг роли ва регулятив фаолияти сезиларли эмас.

Ўзбекистонда мулк қиймати баҳолари ва нархлари бозори фаолиятининг регулятив модели шаклланган бўлиб, улар йилдан-йилга такомиллашиб, ривожланиб бормоқда (II боб). Ўзбекистонда мулкнинг бозор қиймати ва нарhini омиллар таъсирини ўзида хусусиятидан келиб чиқиб намоён қилишга қарамасдан улар бир-бирига боғлиқ ва ўзаро трансформацияланиб трансферланиши (1.3-расм) улар ўртасида эквивалентлик хусусияти мавжуд (2.3-параграф). Шу билан бирга, мулк қиймати ва нархи ўзаро эквивалентлилигини таъминлаш муаммоси мулкнинг барча турлари бўйича ҳанузгача мавжуд.⁶⁹

Мамлакатимизда мулк қиймати ва нархлари бозорларини мувофиқлаштирувчи Давлат Рақобат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси”нинг ваколатига МҚБХБ ва МБни биргаликда тартибга солиш функциясига киради.

Умуман олганда мулк қийматининг МҚБХБдаги баҳоси ва МБдаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш давлат томонидан тартибга солиш ва мувофиқлаштиришни талаб этади. Бу талаб мамлакатимиздаги барча турдаги мулк турлари учун уларни бир-бири билан боғлиқлигини таъминлашда давлатнинг регулятив функцияси муҳим ҳисобланади. Шу нуқтаи назардан 1.4-расмдаги тузилмавий модель иккала бозорни тартибга солади ва бир-бири билан боғлиқлигини таъминлайди. Моделдаги умумий регулятор (УР, макрорегулятор) ёрдамида мулк қийматлари ва нархлари

⁶⁹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.105.

шаклланувчи бозорда эквивалентлигини таъминланади. Мулк қиймати ва нархлари бозори (МҚНБ)ни реал иқтисодиёт (МРИ) давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати орқали макрорегулятор (МР) ёрдамида ўзаро боғлиқлигини 1.5-расмдаги тузилмавий модель орқали таъминлайди. Ушбу моделда МҚНБ даги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради, МРИ мулкни капитал сифатидаишлаб чиқариш ва такрор ишлаб чиқариш жараёнлардаги муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (М) эса уларнинг ўзаро боғлиқлигини таъминлайди, яъни регулятор функциясини бажаради.

Умуман олганда, 1.4 ва 1.5-расмлардаги моделларни Ўзбекистон шароитида қўллаш МҚНБ ва МРИ ларни ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнлардаги МРИ самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда МҚНБ ва МРИ давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

Бугунги кунда мамлакатимиз томонидан мулкчилик тизимини ривожлантириш борасида кўплаб салмоқли ишлар амалга оширилмоқда. Шу билан бирга мулк қийматлари ва нархлари шаклланиш бозори (МҚНБ) муҳити ва унинг институционал ва функционал тузилмаларининг регулятив механизмини таъминлаши лозим. 1.4 ва 1.5-расмлардаги моделларнинг фаолияти қуйидаги тамойилларга⁷⁰ амал қилади:

1. Ҳар қандай мулк ўзининг бозор қиймати ва нархига эга бўлади. Бунда улар эквивалент ва МҚНБ рисклари меъёр даражасида бўлиши керак.

2. МҚНБ мулкчилик тизимининг барқарорлиги ва самарадорлигини таъминлаш лозим.

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

⁷⁰ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.107-108.

4. МҚНБ фаолияти махсус ижтимоий-иқтисодий-ахборот-ҳуқуқий механизм билан таъминланган бўлиши лозим.

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

6. МҚНБ очик бўлиши лозим.

7. МҚНБда соғлом рақобат бўлиши, монополия чекланиши, ҳуффия операциялар ва маипуляцияларга йўл қўймаслик лозим.

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

Юқоридагилардан келиб чиқиб шуни айтишимиз мумкинки, мамлакатимизда марорегулятор ёрдамида МҚНБ фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишни ташкил этиш муҳим аҳамиятга эга. Шу муносабат билан МҚНБни МРИ билан эквивалентлилигини таъминлаш, улар фаолиятларини регуляция қилиш мақсадида мамлакатда макрорегулятор илмий асосланган концепция ва регулятив моделлар⁷¹ни ишлаб чиқилиши зарур деган илмий қараш муҳим деб ҳисоблаймиз. Ушбу концепция ва моделлар ёрдамида мамлакатнинг МҚНБни МРИ билан узвий боғлиқликда эквивалентлилигини таъминлайди ва ўзининг функцияларидан келиб чиқиб миллий МҚНБ учун меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқиб, ушбу бозорларни функционал ва институционал тартиблаштиради.

⁷¹ Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. - Т.: Fan va texnologiya, 2012.- 6.108.

III боб бўйича хулоса

Тадқиқотимизнинг Ўзбекистонда мулк қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашни такомиллаштириш бобида қуйидаги хулосаларга келинди, жумладан:

1. Ўзбекистонда, жумладан барча мамлакатларда сингари мулк, мулкый ҳуқуқлар, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, мулк бозори такомиллашиб, ўсиш тенденциясига эга бўлиб бормоқда. Лекин ҳанузгача мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи бўйича яхлит ахборот базаси шаклланмаган. Тадқиқотимизнинг ушбу бобида Ўзбекистонда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархини шакллантирувчи яхлит ахборот базасини ташкил этиш, ушбу база орқали мулк тўғрисидаги тарихий ва бугунги кундаги барча маълумотлар жамланади. Яхлит ахборот база ҳамма учун очик ҳисобланиб, ушбу база орқали, мустақил баҳоловчилар, мулкни бошқарувчилар, мулкдорлар ва бошқалар мулк тўғрисида барча маълумотларни олишлари мумкин. Ахборот база ёрдамида мулк нархи ва қиймати эквивалент боғлиқлигининг геометрик модели асосида мулк адолатли қиймати, қадр-қиммати ва нафлилиги, реал актив бўйича “пуффак” миқдори аниқланади;

2. Бугунги кунда кўпчилик мамлакатларда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун эмаслиги, ўзаро эквивалент эмаслиги баҳолаш ва риэлторлик фаолиятлари такомил эмаслиги бундай ҳолатлар Ўзбекистонга ҳам хос бўлганлиги учун мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи билан боғлиқликда баҳолашни шакллантириш бўйича концепцияни жорий этишни тақазо этади. Юқоридаги муаммоларни ҳисобга олган ҳолда мулкнинг реал қийматини баҳолаш ва объектив нархини шакллантириш бўйича 2D ва 3D-форматдаги геометрик моделлар ишлаб чиқилган.

Геометрик моделлар орқали аниқланган мулк адолатли қиймати баҳосининг аниқлик ва ишончлилиқ даражасини оширади. Бунда мулк адолатли қиймати унинг реал (фундаментал) қиймати ва объектив нархи

билан боғлиқликда баҳоланиши, мулкни қиймат ва нарх бўйича кадр-кимматини ҳамда реал актив бўйича “пуффак” миқдорини аниқлаш имконини беради. Бундан ташқари мулкни адолатли қийматини аниқлаш концепцияси асосида мулкни баҳолаш миллий стандарти “Мулкни адолатли қийматини баҳолаш” МБМСни ишлаб чиқишни тавсия этилади ;

3. Ўзбекистонда мулк қиймати баҳолари ва нархлари бозори фаолиятининг регулятив модели шаклланган бўлиб, улар йилдан-йилга такомиллашиб, ривожланиб бормоқда. Мамлакатимизда мулкнинг бозор қиймати ва нархини омиллар таъсирини ўзида хусусиятидан келиб чиқиб намоён қилишга қарамасдан улар бир-бирига боғлиқ ва ўзаро трансформацияланиб трансферланиши улар ўртасида эквивалентлик хусусияти мавжуд. Шу билан бирга, мулк қиймати ва нархи ўзаро эквивалентлилигини таъминлаш муаммоси бугунги кунда мулкнинг барча турлари бўйича ҳанузгача мавжуд. Шу муносабат билан МҚНБ ва МРИ ларни ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнлардаги МРИ самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда МҚНБ ва МРИ давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида ўзаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур. МҚНБни МРИ билан эквивалентлилигини таъминлаш, улар фаолиятларини регуляция қилиш мақсадида мамлакатда макрорегулятор илмий асосланган концепция ва регулятив моделларни ишлаб чиқилиши зарур деган илмий қараш муҳим деб ҳисоблаймиз.

Ушбу концепция Ўзбекистон шароитида МҚНБ ва МРИни боғлиқликда эквивалентлилигини таъминлайди ва МҚНБнинг барча бўғинларини тизимли тартиблаштириш ва стратегик ривожлантириш вазифасини бажариш асосида мамлакатда макроиқтисодий мутаносибликни ва барқарор иқтисодий ўсишини таъминлашга хизмат қилади.

ХУЛОСА

Тадқиқот ишнинг натижалари бўйича қуйидаги хулосаларга келинди, илмий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди:

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

2. Мулк ва мулк­ий ҳуқуқлар назарияси қарашлари ва қоидалари бир неча аср давомида фаол бўлиб келмоқда ва самарали натижаларга эришилмоқда. Бироқ мулк ва мулк­ий ҳуқуқнинг адолатли қиймати ва объектив нархи мазмун-моҳияти, турлари, уларни омиллар таъсирида баҳоланиши ва шаклланиши, ўзаро боғлиқлиги ва эквивалентлиги ҳамда мос равишда мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро эквивалент боғлиқликдаги фаолиятига доир назарий ва амалий муаммолар, бунда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантиришнинг методологик базисини такомиллаштириб ривожлантириш ва шулар каби бошқа муаммолар етарлича тадқиқ этилмай ва тўлиқ ечимга эга бўлмай қолмоқда.

3. Мулк, мулк­ий ҳуқуқлар бозор қиймати унинг бозор нархи эмаслигига қарамай ўзаро эквивалент ҳисобланади ва уларга турли омиллар таъсир қилишига қарамай мулк қийматини баҳолаш бозорида баҳоланган қийматларга ва мулк бозорида белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб ушбу бозорларга трансферланади, улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, натижада улар узвий боғлиқликда ўзаро эквивалент бўлади. Ушбу эквивалентлик бузилиши оқибатида улар миқдорлари бўйича тафовут келиб чиқади, натижада “пуффак”ни вужудга келишига сабаб бўлади. Унинг катталашиб

бориши натижасида “пуффак”нинг ёрилишига, натижада инқирознинг юзага келишига сабаб бўлади.

4. Мулк бозори (МБ) ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари (МҚБХБ) бир-биридан мазмунан ва тузилмавий жиҳатдан фарқланади. Уларнинг фаолият механизмлари ҳам мос равишда бир-биридан фарқланади.

5. МБдаги нарх ва МҚБХБдаги қиймат улар орасидаги эквивалентлилик таъминланилишини, иккала бозорни давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишни талаб қилади. МБ ва МҚБХБдан иборат мулк қиймати ва нархлари бозори (МҚНБ) ва реал иқтисодиёт (МРИ), уларни тартибга солиб турувчи макрорегуляторлар (МР) орқали ифодалаш мумкин. Бунда, МҚНБдаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. МРИ мулкни капитал сифатида ишлаб чиқариш ва такрор ишлаб чиқариш жараёнлардаги муомалаларни амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (МР) эса умумий регулятор функциясини бажаради.

6. Ҳар хил турдаги мулк қийматини баҳолаш маълум тартиб ва унинг натижалари мазмунига бўлган талабларга амал қилган ҳолда баҳолаш ёндашувлари (харажатли, қиёсий, даромадли) ва усулларини ўз ичига олган ҳолда миллий ва халқаро баҳолаш стандартлари асосида амалга оширилади. Мулк қийматини баҳолашда ёндашув ва усулларнинг хилма-хиллиги баҳолашнинг аниқлик ва ишончлилиқ даражаси, адолатлилиқ даражаси ошади. Ҳар бир ёндашувларнинг ижобий ва салбий тарафларини ва қўллаш соҳаларини ҳисобга олган ҳолда уларни мулк объектлари қийматини баҳолашда қўллаш зарур. Шунинг ҳам инобатга олиш зарурки, яъни мулк турига қараб мавжуд ёндашувларда тегишли усуллар қўлланилади. Методологик нуқтаи назаридан мулкнинг реал қийматини мавжуд ёндашувлар асосида аниқлашда ва объектив нархни аниқлашда, уларнинг ўзаро эквивалентлилиқ даражасини 2D ва 3D ўлчамли геометрик моделларга асосланган таҳлил натижалари ёрдамида аниқлаш йўли билан натижавий

баҳолаш хулосасига эришиш мумкин. Бунда мулк кадр-қиммати ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархини эквивалент боғлиқликда геометрик моделлар орқали ифодалаб ҳамда бунинг асосида график равишда мулк кадр-қиммати ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархи ўзгаришини таҳлил қилиш имконини беради. Тавсия этилган методологик ечим йўли мулк адолатли қиймати баҳосининг аниқлик ва ишончлилиқ даражасини оширади. Бунда мулк адолатли қиймати унинг реал (фундаментал) қиймати ва объектив нархи билан боғлиқликда баҳоланиши, мулкни қиймат ва нарх бўйича кадр-қимматини ҳамда реал актив бўйича “пуффак” миқдорини аниқлаш имконини беради.

7. Мулк қиймати ва нархи эквивалентлилигини уларнинг талаб қилинган эквивалентлилиқ даражасидан ошмаган миқдорда ушлаб туриш МҚБХБ ва МБ институтларининг биргалиқдаги муҳим вазифаларидан бири ҳисобланиши лозим. Бу вазифа ўз-ўзидан мулкнинг ҳар қандай турини ҳудудий тизимлаштирилган таснифий гуруҳлари ва улар доирасидаги гуруҳча ва тоифалари бўйича МҚБХБда баҳоланган реал қийматлари ва МБда белгиланган объектив нархлари ретроспектив тарихий жамланиб бориловчи миқдорлари ва ҳисоботлари бир бутун умумий информацион миллий (ахборот) базаси яратилиши мақсадга мувофиқлилигини билдиради. Бундай ахборот базанинг фойдалилилиги шундан иборатки, ҳар бир мулкнинг инвентаризацион тарихий электрон паспорти юритилиб, унда хронологик тарзда реал қиймати ва объектив нархи ўзгариши, умуман адолатли қиймати ва кадр-қиммати статистикаси электрон шаклда миллий ахборот базада жамланиб борилади. Мулк бозори нархлари ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари баҳолаган қийматларининг жамланиб борувчи миллий ахборот базаси ёрдамида мулк нархи ва қиймати эквивалент боғлиқлилигининг геометрик модели асосида мулк адолатли қиймати, кадр-қиммати ва нафлилиги, реал актив бўйича “пуффак” миқдори аниқланади.

Юқоридаги хулосалардан келиб чиқиб қуйидагиларни амалга ошириш мақсадга мувофиқ:

- Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасида мулк қиймати ва нархлари бозорини (МҚНБ) макротартибга солувчи ва назорат қилувчи Давлат макрорегулятив органини тузиш;

- МҚНБни давлат томонидан тартибга солиб турувчи “Миллий макрорегулятор тўғрисида” қонун ишлаб чиқиш ва қабул қилиш ва унинг таркибий тузилмаларини, низомларини, ички меъёрий ҳужжатларини ишлаб чиқиш;

- баҳоланган қийматлар ва шаклланган нархларнинг жамланиб боровчи тарихий миқдорларини ўзида жамловчи миллий ахборот базасини шакллантириш ва ривожлантириш;

- миллий ахборот база ҳамда мулк қийматини мавжуд ёндашувлари ва усуллари ёрдамида алоҳида-алоҳида баҳолашга ва бозор нархини ҳисобга олган ҳолда уларнинг ўзаро эквивалентлилик даражасини геометрик моделлар таҳлили натижалари ёрдамида аниқлаш йўли билан натижавий баҳолаш хулосасини бериш.

Юқорида тавсия этилган фикрлар Ўзбекистонда мулк қиймати ва нархлари бозорларини давлат томонидан тартибга солишда, мулкнинг адолатли қиймати баҳосининг ҳаққонийлик (аниқлик ва ишончлилик) даражасини оширишида, мулкни қиймат ва нарх бўйича қимматлилигини ҳамда реал активлар бўйича “пуффак” миқдорини аниқлаш имконини беради.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

I. Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ва методологик аҳамиятга молик нашрлар

- 1.1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, 1992 й.
- 1.2. “Хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш тўғрисида” ги Қонун, 1991 й.
- 1.3. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси.-Т.:Адолат,1996.-528б.
- 1.4. “Мулк тўғрисида”ги Қонун, 31.10.1990 й. N152-ХП., 13.12.2002 й. 447- II –сон Қонунига мувофиқ ўзгартиришлар киритилган
- 1.5. “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун, 06.10.2009й.
- 1.6. “Суғурта тўғрисида”ги Қонун.
- 1.7. “Уй-жой тўғрисида”ги Қонун.
- 1.8. “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун, 22.12.2010 й. ЎРҚ-269.
- 1.9. Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандартлари. (МБМС №№1-13).
- 1.10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг маъсулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 Қарори.
- 1.11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2011-2015 йилларда Республика молия-банк тизимини янада ислоҳ қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори халқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги 2010 йил 26 ноябрдаги ПҚ-1438-сонли Қарори.
- 1.12. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида замонавий корпоратив бошқарув услубларини жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2015 йил 24 апрелдаги ПФ-4720-сонли Фармони.

1.13. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида хорижий инвесторларни жалб қилиш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2015 йил 21 декабрдаги ПҚ-2454-сонли Қарори.

1.14. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Хусусий мулк, кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликни ишончли ҳимоя қилишни таъминлаш, уларни жадал ривожлантириш йўлидаги тўсиқларни бартараф этиш чора-тадбирлари тўғрисида” 2015 йил 15 майдаги Фармони.

1.15. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сонли “Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги Қарори.

1.16. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2012 йил 30 декабрдаги 374-сон “Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.

1.17. Каримов И.А. Ўзбекистоннинг ижтимоий-сиёсий ва иқтисодий ривожланишининг асосий тамойиллари. Основные принципы общественно-политического и экономического развития Узбекистана.-Ташкент: Узбекистан, 1996.-37с.

1.18. Каримов И.А. Ўзбекистон XXI аср бўсағасида: хавфсизликка таҳдиди, барқарорлик шартлари ва тараққиёт кафолатлари.-Т.: Ўзбекистон, 1997.-326б.

1.19 Каримов И.А. Ўзбек халқ ҳеч қачон, ҳеч кимга қарам бўлмайдди. - Т.: Ўзбекистон, 2005.-448 б.

1.20. Каримов И.А. Инсон, унинг ҳуқуқ ва эркинликлари – олий қадрият. -Т.: Ўзбекистон, 2006.-280 б.

1.21. Каримов И.А. Жамиятимизни эркинлаштириш, ислохотларни чуқурлаштириш, маънавиятимизни юксалтириш ва халқимизнинг ҳаёт даражасини ошириш – барча ишларимизнинг мезони ва мақсадидир. -Т.: Ўзбекистон, 2007.-320 б.

1.22. Каримов И.А. Юксак маънавият – енгилмас куч. -Т.: Маънавият, 2008.-174 б.

1.23. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. - Т.: Ўзбекистон, 2009. – 56 б.

1.24. Каримов И.А. Асосий вазифамиз - ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаравонлигини янада юксалтиришдир. -Т.: Ўзбекистон, 2010.-80 б.

1.25. Каримов И.А. Мамлакатимизни модернизация қилиш йўлини изчил давом эттириш – тараққиётимизнинг муҳим омилидир. -Т.: Ўзбекистон, 2010.-36 с.

1.26. Каримов И.А. Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси. -Т.: Ўзбекистон, 2010.

1.27. Ўзбекистон Республикаси иқтисодий-ижтимоий тараққиётининг мустақиллик йилларидаги (1990-2010 йиллар) асосий тенденция ва кўрсаткичлари ҳамда 2011-2015 йилларга мўлжалланган прогнозлари: стат. тўплам.-Т.: Ўзбекистон, 2011.-140 б.

1.28. Каримов И.А. Буюк ва муқаддасан, мустақил Ватан. -Т.: Ўқитувчи, 2011.

1.29. Каримов И.А. Ўзбекистон мустақилликка эришиш остонасида. -Т.: Ўзбекистон, 2011.-440 б.

1.30. Каримов И.А. Бош мақсадимиз – кенг кўламли ислохотлар ва модернизация йўлини қатъиятлик билан давом эттириш. -Т.: Ўзбекистон, 2013.-64 б.

1.31. Каримов И.А. Она юртимиз бахт-у иқболи ва буюк келажаги йўлида хизмат қилиш – энг олий саодатдир. –Т.: “Ўзбекистон” НМИУ, 2015. 304 б.

II. Монография, илмий мақола, патент, илмий тўпламлар

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

- 2.2. Бастиа Ф. Экономические гармонии. Избранное. – М.: Эксмо, 2007.
- 2.3. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
- 2.4.Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2002.
- 2.5.Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе.– М.: Дело Лтд, 1994.
- 2.6. Витте С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах. – М.: Начала, 1997.
- 2.4. Гребенников В.Г. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации. Фонд «Бюро экономического анализа», М., 2000.
- 2.4. Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003.-704 с.
- 2.5. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика/Под ред. В.В.Григорьева.- М.: ИНФРА-М, 1997.
- 2.6. Грабова П.Г.Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов: 2-х частях. «Смолин Плюс», М.: Издательство «АСВ», 2001.С.328.
- 2.7. Джалалова И.А. Турсунов Р.Т. Бизнесни баҳолаш: Ўқув қўлланма.- Т.: ТДИУ, 2011.-176 б.
- 2.8. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. – М.: РОО, 1996.
- 2.9. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Т.: Архитектура ва қурилиш институти. 2014.-200 бет.
- 2.10. К.Менгер, Е.Бём-Баверк, Ф.Визер. Австрийская школа в политической экономии. -М.: Экономика, 1992.

- 2.7. Конратьев Н.Д. Проблемы экономической динамики.-М.: экономика 1989.
- 2.8. Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005.
- 2.9. Ko`chmas mulkni baholash.S.S.G`ulomov tax.ost.-T.:TDIU,2005.-232 b.
- 2.10. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
- 2.11. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2003.-512 с.
- 2.12. Петти У. (1623-1687): (1682) «Quantulumcunque or a tract cјncerning money» и (1662) «Treatise of taxes and contributions» (Трактат о налогах и сборах).
- 2.13. Ташпулатов Г.Т. Акциядорлик тижорат банклари самарадорлигига эришишда улар адолатли қийматини оширишнинг аҳамияти// “Ўзбекистон банк-молия тизимини ҳамда молия бозорини янада ривожлантириш истиқболлари” мавзусида ТМИ магистрларининг XV анъанавий илмий-амалий конференцияси материаллари (22 май 2015й.)
- 2.14. Ташпулатов Г.Т. Мулкнинг қиймати ва нархини шаклланиши бозори// “Ўзбекистон банк-молия тизимини ҳамда молия бозорини янада ривожлантириш истиқболлари” мавзусида ТМИ магистрларининг XV анъанавий илмий-амалий конференцияси материаллари (22 май 2015й.)
- 2.15. Ташпулатов Г.Т. Мулк қиймати ва нархи боғлиқлигини риэлторлик ва баҳолаш фаолиятида ҳисобга олишнинг аҳамияти ва йўли// “XXI аср-интеллектуал авлод асри” мавзусида ёш олимлар ва талабаларнинг шиори остида тошкент шаҳри ва Тошкент вилояти ҳудудий илмий-амалий конференцияси материаллари (2015йил 25-26 май), Т., М.Улуғбек номидаги Ўзбекистон Миллий университети.-б.110-113.
- 2.16. Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма.-Т.: 2011.-148б.

- 2.17. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.
- 2.18. Хикс Дж.Р. Стоимость и капитал.-М.: Прогресс. 1988.-365 с.
- 2.19. Ходиев Б., Беркинов Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш. ТДИУ.-Т.: “IQTISOD MOLIYA” 2007.-256 б.
- 2.20. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости.-М.: Русская деловая литература, 1996.-269 с.
- 2.21. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок ее объектов и услуг.-Т.: Ибн Сино, 2004.-928с.
- 2.22. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Биржевая деятельность.-Т.:Илм Зиё,2011.-288с.
- 2.23. Shoha'zamiy Sh.Sh. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar.-Т.: Fan va texnologiya, 2012.-440b.
- 2.24. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat.-Т.:Fan va texnologiya,2012.-204b.
- 2.25. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи.-Т.: Fan va texnologiya, 2012. 263.
- 2.26. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости.-Т.: Iqtisod va moliya, 2014.304с.
- 2.27. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар.– Т.: Iqtisod-moliya, 2015. 460б.
- 2.28. Шоҳаъзамий Ш.Ш., Ташпулатов Г.Т. Мулк қиймати ва нархи боғлиқлигини риэлторлик ва баҳолаш фаолиятида ҳисобга олишнинг йўли ва аҳамият// “Иқтисодиётнинг реал сектори самарадорлигини оширишда бухгалтерия ҳисоби, иқтисодий таҳлили ва аудитни такомиллаштириш масалари” мавзусидаги республика илмий-амалий конференция материаллари (2015 йил 10 апрель), Т., ТДИУ.-б.36-39.
- 2.29. Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураулов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. Монография.- Т.: Iqtisod-moliya, 2015. 224 с.

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

2.31. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. Учебное пособие.С.Петербург.:2008.120с.

2.32. Янин Д.А. Экономика Недвижимости. Конспект лекций.- Москва.:2009. 80с.

3. Фойдаланилган бошқа адабиётлар.

3.8. Интернет сайтлари.

www.gov.uz

www.standardandpoors.ru

www.moodys.com

www.rmm.uz

www.gkk.uz

www.stat.uz

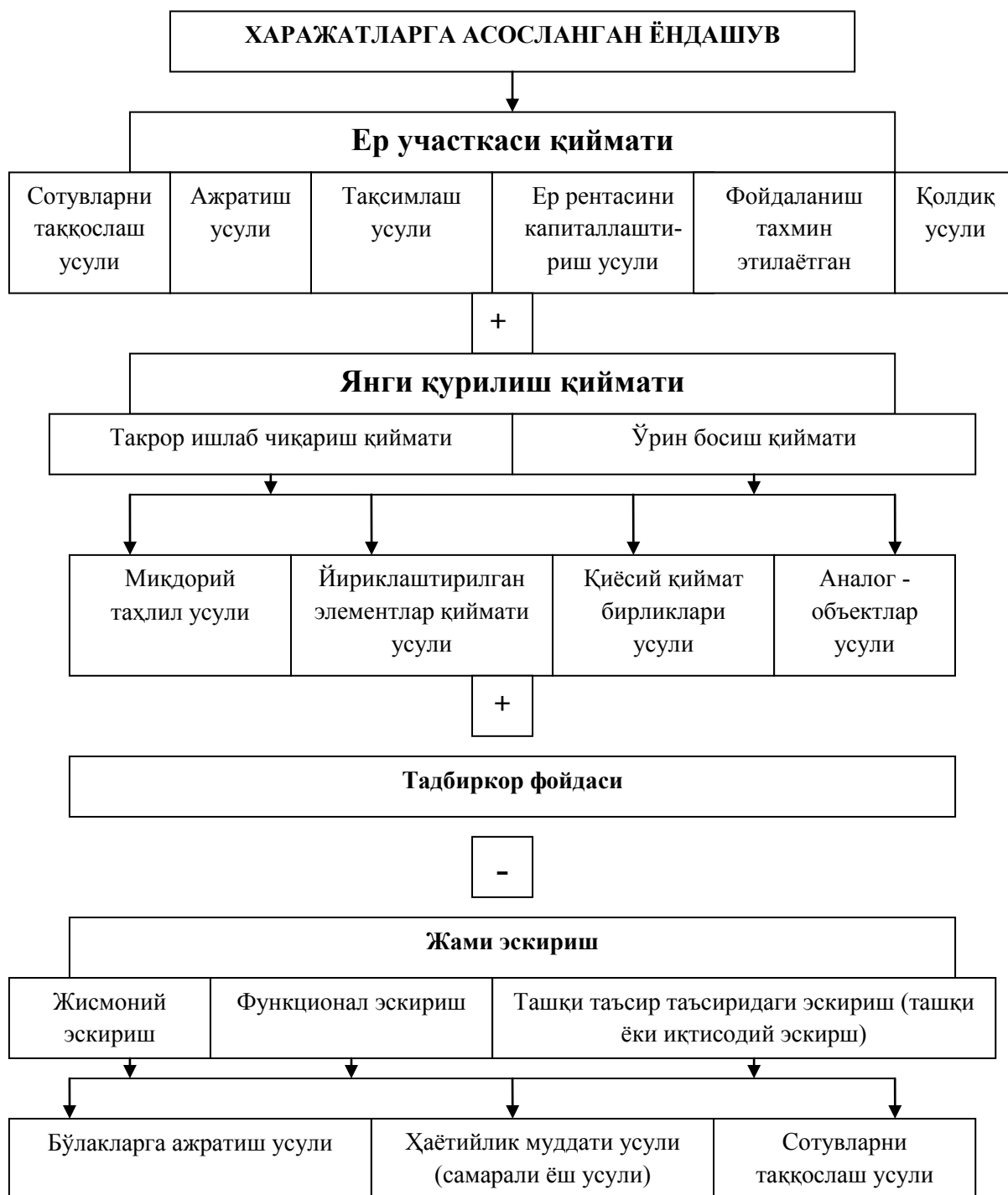
www.lex.uz

www.minfin.uz

www.appraiser.ru

ИЛОВАЛАР

1-илова



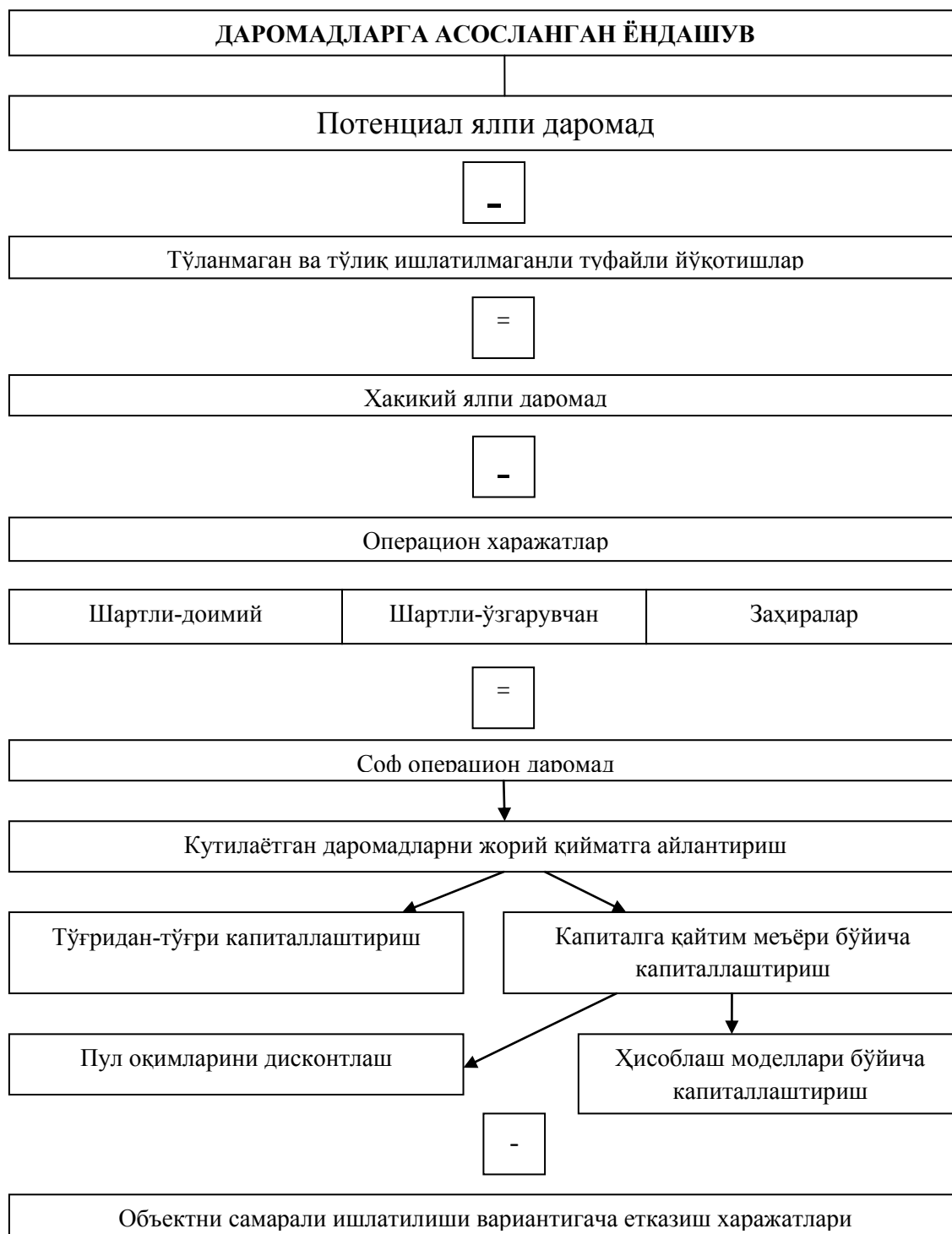
1.1-расм. Харажатларга асосланган ёндашув бўйича мулк қийматини баҳолаш алгоритми⁷²

⁷² Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.398.



2.1-расм. Қиёсий солиштирма ёндашув асосида мулк қийматини баҳолаш алгоритми⁷³

⁷³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.399.



3.1-расм. Даромадларга асосланган ёндашув бўйича мулк қийматини баҳолаш алгоритми⁷⁴

⁷⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. –b.400.

**Акциядорлик жамиятларида халқаро ва маҳаллий қоидалар асосида
маълумотларни тузиш ва тақдим этишнинг таққослама тузилмаси⁷⁵**

№	Халқаро тан олинган стандартлар талабига мос келадиган компанияларнинг йиллик ҳисобот тузилмаси	МХХС бўйича маълумотлар тузиш манбааси	Қимматли қоғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш марказининг буйруғи
1.	Эмитентнинг номи	IAS 1	+
2.	Боғланиш тўғрисидаги маълумотлар	IAS 1	+
3.	Идентификация ва рўйхатдан ўтказилган рақами	IAS 1	+
4.	Бизнес юритиш модели	IAS 1	×
5.	Компанияни бошқарув тизими	IAS 1	×
6.	Тадқиқотлар ва ривожланишлар	IAS 1	×
7.	Менежмент маълумотлари асосида компаниянинг умумий баҳоси	IAS 1	×
8.	Компания тўғрисида умумий маълумот	IAS 1	×
9.	Истикболлар ва ривожланишлар	IAS 1	×
10.	Асосий фаолият бўйича амалга оширилган операциялар бўйича натижалар	IAS 1	+ ×
11.	Фаолиятнинг молиявий кўрсаткичлари	IAS 1	+ ×
12.	Ҳисобот давридан кейинги ҳолатлар	IAS 1, 10	×
13.	Риск тўғрисидаги ҳисобот	IAS 7	×
14.	Молиявий кўрсаткичлар тўғрисидаги ҳисобот	IAS 1, 28 IFRS 5	+
15.	Фойда ва зарарлар тўғрисидаги ҳисобот	IAS 1, 33 IFRS 5, 9	+
16.	Бошқа умумий даромадлар тўғрисидаги ҳисобот	IAS 1, 12, 16, 19, 21, 33, 37-39 IFRS 1, 5, 9	×

⁷⁵ Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Акциядорлик жамиятларида очик корпоратив инфор­мацион базанинг тузилмаси. Т.: Бозор, пул, кредит 5/2015.

		IFRIC 17	
17.	Пул маблағлари тўғрисидаги ҳисобот	IAS 1, 7	×
18.	Хусусий капитал ўзгариши тўғрисидаги ҳисобот	IAS 1, 8, 32	×
19.	Ҳисоб сиёсатига изоҳлар	IAS 1, 8, 12, 16-21, 27, 28, 31, 33, 36-40 IFRS 1-4 IFRIC 20	×
20.	Фойда ва зарарлар ҳисоботига изоҳлар		×
21.	Умумий даромадлар ҳисоботига изоҳлар		×
22.	Молиявий ҳолат ҳисоботига изоҳлар		×
23.	Бошқа изоҳлар		×
24.	Дивидендлар	IAS 1, 33 IFRS 1, 13 IFRIC 17	+
25.	Компаниянинг ҳисобот давридаги акцияси ва рейтинги	IAS 1, 24, 32	+ ×
26.	Шўъба компания ва инвесторлар тўғрисидаги ҳисобот	IAS 27 IFRS 11, 13	×
27.	Очиқ маълумотлар	IAS 21, 36, 37 IFRS 3, 5	×
28.	Бошқа компаниялардаги улушлар	IAS 1 IFRS 10, 12 IFRIC 2	×
29.	Қўшма фаолият	IFRS 11, 12	×
30.	Ишчи-ҳодимларни рағбатлантириш	IAS 1, 19, 24, 37	×
31.	Нафақа тўловлари	IAS 26	×
32.	Қарорлар қабул қилишдаги компания фаолиятининг қўшимча маълумотлари • Ички аудит тизими тўғрисида; • Аудитор хулосаси.		×
			+
33.	Компаниянинг адолатли қиймати	×	×

Изоҳ: Жадвалдаги белгилар: + - мос келади, + × - қисман мос келади, × - мос келмайди.

5-илова
5.1-жадвал

Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатига эга шахслар сони бўйича маълумот
(ҳудудлар кесимида)⁷⁶

2016 йил 1 апрел ҳолатига

№	Ҳудудлар	Биринчи марта баҳоловчи малака сертификатини олган шахслар сони				Беш йил фаолият юритиб, малака сертификатини узайтирган баҳоловчилар сони		
		Жами сертификат	Бекор қилинган	Амал қилиш муддати тугаган	Амалдаги сертификатлар	Жами сертификат	Бекор қилинган	Амалдаги сертификатлар
1	Қорақалпоғистон Республикаси	46	1	9	36	22	-	22
2	Андижон вилояти	88	13	7	68	26	-	26
3	Бухоро вилояти	57	3	8	46	26	-	26
4	Жиззах вилояти	25	-	2	23	10	-	10
5	Қашқадарё вилояти	44	1	6	37	13	-	13
6	Навоий вилояти	28	-	2	26	9	-	9
7	Наманган вилояти	63	1	2	60	15	-	15
8	Самарқанд вилояти	73	1	16	56	23	-	23
9	Сирдарё вилояти	10	-	-	10	4	-	4
10	Сурхондарё вилояти	18	2	-	16	6	-	6
11	Фарғона вилояти	84	6	15	63	24	-	24
12	Хоразм вилояти	46	2	3	41	15	-	15
13	Тошкент вилояти	65	3	8	54	17	-	17
14	Тошкент шаҳри	315	26	47	242	116	-	116
Жами		962	59	125	778	326	-	326

⁷⁶ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

6-илова
6.1-жадвал

**Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳукуқи берилган лицензияга эга баҳоловчи ташкилотлари сони бўйича
маълумот (ҳудудлар кесимида)⁷⁷**

2016 йил 1 апрел ҳолатига

№	Ҳудудлар	Баҳолаш хизматлари турлари бўйича лицензияга эга бўлган ташкилотлар сони				
		Кўчар мулкни баҳолаш	Кўчмас мулкни баҳолаш	Бизнес қийматини баҳолаш	Жами	Фоизда
1	Қорақалпоғистон Республикаси	1	-	8	9	4,7
2	Андижон вилояти	3	-	15	18	9,4
3	Бухоро вилояти	5	-	12	17	8,9
4	Жиззах вилояти	1	-	2	3	1,6
5	Қашқадарё вилояти	-	-	6	6	3,1
6	Навоий вилояти	-	-	5	5	2,6
7	Наманган вилояти	1	-	8	9	4,7
8	Самарқанд вилояти	3	-	11	14	7,3
9	Сирдарё вилояти	-	-	1	1	0,5
10	Сурхондарё вилояти	1	-	2	3	1,6
11	Фарғона вилояти	2	1	10	13	6,8
12	Хоразм вилояти	2	1	6	9	4,7
13	Тошкент вилояти	-	-	3	3	1,6
14	Тошкент шаҳри	7	1	74	82	42,7
Жами		26	3	163	192	100

⁷⁷ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

7-илова
7.1-жадвал

Риэлторлик фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга риэлторлик ташкилотлари сони бўйича маълумот (худудлар кеимида)⁷⁸

2016 йил 1 апрел ҳолатига

№	Худудлар	Риэлторлик хизматлари турлари бўйича лицензияга эга бўлган ташкилотлар сони					
		Кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик	Кўчмас мулк объектлари-нинг ва уларга бўлган ҳуқуқлар савдосини ташкил этиш	Кўчмас мулк объектлари-ни ишончли бошқариш	Кўчмас мулк бозорида ахборот ва маслаҳат хизматлари	Жами	Фоизда
1	Қорақалпоғистон Республикаси	1	2	1	-	4	1,8
2	Андижон вилояти	-	7	1	2	10	4,5
3	Бухоро вилояти	-	15	-	-	15	6,8
4	Жиззах вилояти	-	3	-	1	4	1,8
5	Қашқадарё вилояти	-	9	-	-	9	4,1
6	Навоий вилояти	1	3	-	1	5	2,3
7	Наманган вилояти	-	6	-	1	7	3,2
8	Самарқанд вилояти	18	6	3	1	28	12,7
9	Сирдарё вилояти	-	1	-	1	2	0,9
10	Сурхондарё вилояти	-	3	-	-	3	1,4
11	Фарғона вилояти	3	9	2	1	15	6,8
12	Хоразм вилояти	-	4	-	-	4	1,8
13	Тошкент вилояти	4	-	2	2	8	3,6
14	Тошкент шаҳри	66	21	12	7	106	48,2
Жами		93	89	21	17	220	100

⁷⁸ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

8-илова
8.1-жадвал

Риэлторлик малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахслар бўйича маълумот⁷⁹

№	Худудлар	Йиллар						Жами
		2011	2012	2013	2014	2015	2016*	
1	Қорақалпоғистон Республикаси	25	14	9	7	3	-	58
2	Андижон вилояти	33	15	4	5	3	2	62
3	Бухоро вилояти	35	11	9	8	15	2	80
4	Жиззах вилояти	8	7	4	-	2	1	22
5	Қашқадарё вилояти	15	5	4	1	19	9	53
6	Навоий вилояти	14	-	1	2	6	2	25
7	Наманган вилояти	23	15	5	10	1	2	56
8	Самарқанд вилояти	59	31	23	15	7	2	137
9	Сирдарё вилояти	9	3	1	3	-	-	16
10	Сурхондарё вилояти	13	2	1	-	4	1	21
11	Фарғона вилояти	25	23	5	6	10	-	69
12	Хоразм вилояти	18	4	6	3	10	1	42
13	Тошкент вилояти	39	25	24	12	11	1	112
14	Тошкент шаҳри	302	131	88	56	105	17	699
Жами		618	286	184	128	196	40	1452

⁷⁹ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва ракобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш” бошқармаси маълумоти.

*Изоҳ: 2016 йилнинг 1-чораги бўйича маълумот.

9-илова
9.1-жадвал

Макроиктисодий (монетар ва фискал) сиёсат, МБ ҳажми
кўрсаткичларнинг динамикаси, %да⁸⁰

Йил	Инвес- тиция- лар ўсиши X1	Моне- тиза- ция коэф- фициен- ти X2	Қайта молия- лашти- риш коэффи- циенти X3	Мажбу- рий захира нормаси X4	Фойда солиғи X5	ЯИМ X6	МБ Y
2000	1,0	10,2	32,3	20	31	3,8	1,2
2001	3,7	10,2	26,8	20	26	4,2	3,5
2002	3,8	9,4	34,5	20	24	4,0	3,7
2003	4,5	9,3	27,1	20	20	4,4	4,4
2004	5,2	10,3	18,8	20	18	7,4	7,3
2005	7,0	14,2	16,0	15	15	7,0	5,7
2006	9,1	14,9	14,0	15	12	7,5	9,5
2007	22,9	18,5	14,0	13	10	9,5	22,6
2008	28,3	17,2	14,0	15	10	9,0	29,5
2009	47,7	19,5	14,0	14,0	10,0	8,1	22,8
2010	22,8	20,8	12,0	9,0	9,0	8,5	23,1
2011	23,2	21,7	12,0	9,0	8,0	8,3	23,5
2012	23,4	22,3	12,0	10,5	9,0	8,2	23,2
2013	23,0	23,4	12,0	10,5	9,0	8,0	23,0
2014	23,5	24,6	10,0	10,5	8,0	8,1	23,3
2015	23,6	25,8	9,0	10,5	7,5	8,0	23,5

⁸⁰ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, Давлат Рақобат қўмитаси, Давлат солиқ қўмитаси, Молия вазирлиги, Қимматли қўғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш маркази маълумотлари.

Якуний хулоса

Регрессион статистика			
R ²	0,76		
Нормаланган R ²	0,316		
Стандарт хато	402.343		
Кузатувлар	16		
	Коэффициентлар	Стандарт хато	t-статистика
Ү-кесишган жойи	-405,8117	405, 9617	-1,00
X1 ўзгарувчи	-6,992719	2,401533	-2,91
X2 ўзгарувчи	0,376126	16,48461	2,28
X3 ўзгарувчи	1,299156	4,40245	0,3
X4 ўзгарувчи	29,29952	14,19957	2,06
X5 ўзгарувчи	-11,72086	5,011455	-2,34
X6 ўзгарувчи	-28,0608	18,5906	-1,51

9.3-жадвал

Макроиктисодий (монетар ва фискал) сиёсат, МҚБХБ ҳажми кўрсаткичларнинг динамикаси, %да⁸¹

Йил	Инвес- тиция- лар ўсиши X1	Моне- тиза- ция коэф- фициен- ти X2	Қайта молия- лашти- риш коэффи- циенти X3	Мажбу- рий захира нормаси X4	Фойда солиғи X5	ЯИМ X6	МҚБХБ Y
2000	1,0	10,2	32,3	20	31	3,8	10,1
2001	3,7	10,2	26,8	20	26	4,2	13,2
2002	3,8	9,4	34,5	20	24	4,0	23,5
2003	4,5	9,3	27,1	20	20	4,4	23,8
2004	5,2	10,3	18,8	20	18	7,4	23,1
2005	7,0	14,2	16,0	15	15	7,0	21,8
2006	9,1	14,9	14,0	15	12	7,5	20,5
2007	22,9	18,5	14,0	13	10	9,5	17,1
2008	28,3	17,2	14,0	15	10	9,0	36,4
2009	47,7	19,5	14,0	14,0	10,0	8,1	12,1
2010	22,8	20,8	12,0	9,0	9,0	8,5	20,2
2011	23,2	21,7	12,0	9,0	8,0	8,3	25,7
2012	23,4	22,3	12,0	10,5	9,0	8,2	28,2
2013	23,0	23,4	12,0	10,5	9,0	8,0	31,0
2014	23,5	24,6	10,0	10,5	8,0	8,1	34,1
2015	23,6	25,8	9,0	10,5	7,5	8,0	37,5

⁸¹ Манбаа: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, Давлат Рақобат қўмитаси, Давлат солиқ қўмитаси, Молия вазирлиги, Қимматли қоғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш маркази маълумотлари.

Якуний хулоса

Регрессион статистика			
R ²	0,99		
Нормаланган R ²	0,93		
Стандарт хато	0,02321		
Кузатувлар	16		
	Коэффициентлар	Стандарт хато	t-статистика
Ү-кесишган жойи	.2997233	.2331901	0,05
X1 ўзгарувчи	.0000613	.0013954	0.67
X2 ўзгарувчи	.0063775	.009623	0,44
X3 ўзгарувчи	.0011255	.0026223	0,46
X4 ўзгарувчи	.0034556	.0083332	-2,12
X5 ўзгарувчи	-.0061323	.0030112	0,42
X6 ўзгарувчи	.0043712	.0108988	1,31

10-илова

10.1-жадвал

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ) ўзаро корреляцион боғлиқлиги⁸²

Йиллар	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
МБ (X)	1,20	1,5	1,7	1,8	1,9	1,8	1,75	1,7	2,0	1,60	1,70	1,60	1,60	1,75	1,70	1,70
МҚБХБ (Y)	1,1	1,13	1,24	1,24	1,23	1,22	1,21	1,21	1,17	1,12	1,19	1,16	1,17	1,16	1,16	1,17
Корреляция коэффициенти: 0,89																

⁸² Манба: 9-иловадаги 9.1 ва 9.3-жадвал маълумотлар асосида ишлаб чиқилган.