МУНДАРИЖА:

Кириш …………………………………………………………………………..
3

I-БОБ. **Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас мулк бозорининг иқтисодий мазмуни-моҳияти ва назарий-ҳуқуқий асослари...... 6**

1.1. Кўчмас мулк бозорининг иқтисодиётдаги ўрни ва назарий-ҳуқуқий асослари

1.2. Кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг мазмуни-мохияти ва жахон тажрибаси 21

II БОБ. Ривожланаётган кўчмас мулк бозорида кўчмас мулклар қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари

2.1. Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларини баҳолаш асослари

2.2. Кўчмас мулк объектини баҳолашда даромад ёндашувини қўлланилишининг
таҳлили………………………………………………………....................................
48

III – БОБ. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш йўллари.

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

Кириш

Битирув малакавий ишининг долзарблиги. Мамлакатимизда чуқур ўзгаришлар, сиёсий ва ижтимоий-иқтисодий ҳаётнинг барча томонларини изчил ислоҳ этиш ва либераллаштириш, жамиятимизни демократик янгилаш ва модернизация қилиш жараёнлари жадал суръатлар билан ривожланиб бормоқда. Бунда кучли фуқаролик жамиятини шакллантириш йўлида белгилаб олинган ва изчил равишда амалга оширилаётган улкан вазифалар мустаҳкам замин яратмоқда. Бозор иқтисодиёти шароитида мулкчилик муносабатларнинг ўзгариши ва хусусий мулкнинг вужудга келиши кўпгина соҳалар каби жумладан кўчмас мулк бозори ва баҳолаш фаолияти ривожаланишига туртки бўлди. Бугунги кунда бутун жаҳон кўчмас мулк бозори ўта тез суръатлари билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда. Ҳозирда бутун дунё мамлакатлари бошидан кечираётган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози кўчмас мулкка бўлган ишонч ва қизиқишнинг беҳуда эмаслигини яна бир бор тасдиқлади. Шу ўринда эътироф этиш керакки, Республикамиз Президенти ва ҳукумати томонидан кўчмас мулкни баҳолаш, мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, фуқароларимизнинг мулкка бўлган лоқайд қарашларини тубдан ўзгартириш, мулкий эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этишдаги иқтисодий ва ҳуқуқий саводхонлигини оширишга мустақиллигимизнинг дастлабки йиллarданоқ алоҳида эътибор қаратиб келинаётганлиги давлатимиз танлаган бозор иқтисодиётига ўтишнинг «ўзбек модели» нақадар оқилона ва узоқни кўзланган дастур эканлигини тасдиқлади. Зеро, Президентимиз И.А.Каримов таъкидлаганларидек, “2009 йил, моҳият эътиборига кўра, аввало, эски маъмурий-буйруқбозлик, тақсимлаш тизимидан бозор муносабатларига асосланган бошқарув тизимига ўтиш бўйича биз танлаган, машҳур беш тамойилни ўз ичига олган ўзбек модели, давлатимиз ва иқтисодиётимизни босқичма-босқич, изчил ислоҳ этиш ва тадрижий ривожлантириш

стратегияси учун том маънода синов йили бўлди, деб айтишга барча асосларимиз бор” 1.

Мамлакатимизда мустақилликка эришганимиздан кейин жуда кўп соҳалар жадал суръатлар билан ривожланиб келмокда. Шулар сингари Баҳолаш фаолияти ҳам алохида аҳамият касб этмокда. Бу эса кузатилиши мумкин бўлган молиявий-иктисодий инкироз шароитида яна ҳам мухимдир. Баҳолаш фаолиятига берилаётган эътибор кундан-кундан юксалмокда десак асло муболагъа бўлмайди. Уни ривожлантириш учун қонунлар ва турли хил меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чикилаётганлиги бунинг яккол далилидир. Шунингдек кредит муносабатларининг ривожланиши ҳам баҳолаш фаолиятига бўлган эҳтиёжни янада кучайтириди. Шу жумладан юқорида таъкидлаб ўтилган соҳалар фаолияти объекти ҳисобланган, алоҳида турар жой бинолари (ер участкалари) қийматини баҳолашнинг меъёрий асослари йилдан йилга такомиллашиб келмоқда.

Ўзбекистон Республикасида сўнгги йиллар мобайнида Баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари, Баҳолаш фаолиятини ислох этиш чора-тадбирлари ишлаб чиқилмоқда. Бу эса, ўз навбатида, республикада иктисодий ислохотларни амалга ошириш юзасидан олиб борилаётган катта ишнинг бир кисмидир.

Юртбошимиз томонидан қайд этилганидек, “Бугунги кунда хусусий мулк шаклидаги корхона давлат мулки бўлган корхонадан кўра анча самарали ишлашини исботлаб ўтиришнинг зарурати бўлмаса керак. Тан олиш керакки, бу ҳақда гапирганда, баъзан хусусий мулк тушунчасини нодавлат мулкка асосланган корхоналар тушунчаси билан чалкаштирамиз. Мазкур таърифларга қатъий аниқлик киритиш ва энг муҳими, қонунларимизга мувофиқ равишда иқтисодиётда хусусий мулкнинг устуворлигини амалда таъминлаш, уни қўллаб-қувватлаш ва дахлсизлигини кафолатлаш даркор. Ишбилармонлик – бизнес юритиш учун амалий қулай

[1] Каримов И.А. “Жаҳон молиявий иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари” – Тошкент, Ўзбекистон, 2009. - 56 б.

шароит туғдириб бериш, кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликни ҳар томонлама қўллаб-қувватлаш ва рағбатлантириш реал иқтисодиётни ислоҳ этишнинг навбатдаги энг муҳим йўналишига айланмоғи зарур” [2].

БМИ предмети мамлакатимиз иқтисодий ривожланишида кўчмас мулк бозорининг шаклланиш жараёнлари ва кўчмас мулкни баҳолаш даромад ёндошуви муносабатлари фаолияти давомида дуч келиши мумкин бўлган муоммолар ва уларни хал этиш йўллари.

Битирув малакавий ишининг объекти. Турли мулкчилик шакллари мавжудлиги шароитида кўчмас мулк бозорида даромад ёндошуви ва уларни қўллаш сифатида баҳоловчи ташкилотлар фаолияти, баҳоланадиган мол-мулклар манба сифатида фойдаланилди ва ушбу объект сифатида ўрганилди.

Битирув малакавий ишининг мақсади Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори хусусиятларини ўрганиш, мазкур бозорда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг аҳамияти, кўчмас мулкни баҳолашда даромад ёндошувини амалга ошириш билан боғлиқ фаолият ҳамда мавжуд камчиликларни бартараф этиш йўлларини кўриб чикишдан иборат.

Битирув малакавий ишида юқорида қўйилган мақсадга эришиш учун қуйидаги вазифалар белгиланган:

- кўчмас мулкнинг мазмун моҳиятини назарий жиҳатларини баён этиш;
- баҳолаш ташкилотларининг баҳолаш фаолиятида тутган ўрнини кўриб чикиш;
- кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулк бозорида даромад ёндошувининг мулк бозоридани аҳамиятини ўрганиш;
- Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва баҳолаш фаолиятини янада такомиллаштириш ва бошкалар.

[2] Каримов И.А. “2014 йил юқори ўсиш суръатлари билан ривожланиш, барча мавжуд имкониятларни сафарбар этиш, ўзини оқлаганислоҳотлар стратегиясини изчил давом эттириш йили бўлада”., Т-., “Ўзбекистон”. 2014 й.

Битирув малакавий ишининг назарий ва амалий асоси. Битирув малакавий ишининг назарий асосини турли иқтисодий жараёнлар, хусусан баҳолаш ташкилотларининг иқтисодиётдаги фаолиятининг ривожланиш истиқболлари ва муаммоларига доир Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президенти фармонлари, қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Президенти асарлари ва бошқа кўчмас мулк ва баҳолаш фаолиятига боғлик меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар ва йўриқномалар, мавжуд иқтисодий адабиётлар битирув малакавий ишини ёзишда назарий ва услубий асосини ташкил этади.

Битирув малакавий ишининг ташкилий тузилиши кириш, учта боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

I-БОБ. Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас мулк бозорининг иқтисодий мазмуни-моҳияти ва назарий-ҳуқуқий асослари

1.1. Кўчмас мулк бозорининг иқтисодиётдаги ўрни ва назарий-ҳуқуқий асослари

Ҳар қандай давлат тараққиёти кўчмас мулк бозорининг ривожланганлик даражасига боғлиқ. Шу боис мамлакатимизда кўчмас мулк бозорини ривожлантиришга жиддий эътибор қаратилмоқда. Натижада кўчмас мулклар ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти ҳам кенг ривожланмоқда. Бу ўз навбатида мамлакатимизда мулкчилик муносабатларининг кенгайишига, кўчмас мулк объектларининг кўпайиши, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнларининг такомиллашишига таъсир этади.

Кўчмас мулк – бу кенгликда белгиланган ўрнашган жойига эга бўлган жисмоний объектлар ва улар билан ҳам ер ости, ҳам ер усти бўйича чамбарчас боғлиқ бўлган ёки хизмат кўрсатувчи предмет хисобланган барча нарсалар, шунингдек, объектларга эгалик килиш билан боғлик ҳуқуқлар, манфаатлар ва фойдалардир. Жисмоний объектлар деганда, бир-бири билан чамбарчас боғлик бўлган ер участкалари ва улар да жойлашган қурилишлар тушунилади. Кўчмас мулк фуқаролик ҳуқуқларининг объекти ҳисобланади ва у жойлашган ер участкалари билан чамбарчас боғлиқ. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига мувофиқ кўчмас мулкка «ер участкалари ва ер ости, кўп йиллик экинлар, шунингдек, бино ва иншоотлар»[3] киради. «Кўчмас мулк бозори» деганда, «товар алмашуви соҳаси тушунилади, «... унда олди-сотди жараёни билан боғлик муносабатлар юзага келади ва амалга оширилади». Ушбу бозор «маълум бир механизмлар туплами бўлиб, улар ёрдамида мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлик манфаатлар бир шахсдан бошқа шахсга ўтади, нархлар

[3] Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Тошкент.: Адолат, 1996 й.528 б.

белгиланади ва ердан фойдаланишнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида кенглик тақсимланади»[4].

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

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

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

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

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

[4] Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Тошкент.: Адолат, 1996 й.528 б.

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

Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари амалга оширилаётган иқтисодий ислоҳотлар ва давлат мулкини босқичма-босқич давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг чуқурлашувига мувофиқ тарзда ривожланмоқда. Ҳозирги вақтда бу асослар қонун ва қонун ости ҳужжатлари, мулк қийматини баҳолаш стандартларининг миллий тизими ва бошқарув органларининг бошқа тартибга солувчи ҳужжатлари билан намоён этилган.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасида бозор муносабатларини мамлкатимиз иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этиши мустахкамлаб қўйилди[5].

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

Бундай тартибга солиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

---

[5] Ўзбекистон Республикаси Конститутцияси. Т., “Ўзбекистон” 2009 й. 11-бет.

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

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

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

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини йўлга қўйиш, уни тубдан жорий қилиш ва такомиллаштириш мақсадида бир қатор меъёрий ҳужжатлар: қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар махкамаси қарорлари, Давлат мулкини бошқариш қўмитаси қарорлари қабул қилинди. Жумладан баҳолаш фаолиятининг тубдан жорий қилиш, уни йўлга қўйиш мақсадида 1999 йил 19 августда "Баҳолаш фаолияти тўғрисида" Қонун қабул қилинди. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги "Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган ҳизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида" ПҚ-843-сон қарори, Вазирлар Махкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли "Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида"ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган "Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш" тўғрисида Низом, 1998 йил 21 январдаги 18-сонли "Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида" қарори, 2009 йил 21 декабрдаги "Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида"ги қарори, 2008 йил 28 ииюлдаги "Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида" қарори, Давлат мулки, 2009 йил 22 апрелдаги "Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни

тасдиқлаш ҳақида” қарори, “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари” ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар қабул қилинган.

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

Кўчмас мулк қийматини баҳолашни ташкил этишда Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алохида ўрин тутади, унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекти қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси қонун йўли билан тартибга солиш механизмлари изохланган[6]. Қонунда «баҳолаш объектининг бозор қиймати» (7-модда)[7] ва «баҳолаш объектининг бозорникидан фарқланувчи қиймати» (8-модда)[8] тушунчалари муҳим ҳисобланади.

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

- баҳолаш тушунчалари ва тамойилларини;

- баҳолаш фаолиятида қўлланиладигаи атамалар ва таърифларни;

- қиймат турларига қўйиладиган талабларни; - бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;

- баҳолашни ўтказиш тартибини;

- баҳолаш усулларини қўллаииш хусусиятларини;

- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;

---

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

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

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

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

- бошқа талабларни.

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

- баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;
- баҳолаш объектларидан гаров нарсаси сифатида фойдаланилаётганда;
- баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;
- баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажмуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;
- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг ўз фоидасига улуш тариқасида бсрилаётганда мажбурийлиги белгилаб кўйилган

Иқтисодиётнинг таркибий қисми бўлган кўчмас мулк бозорини замон талаби асосида ривожлантириш муҳим масалалардан бир ҳисобланади. Таъкидлаш жоизки, мамлакатимизда "Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул килингач, кўчмас мулк бозори фаолиятининг ҳуқуқий асослари янада мустаҳкамланди. Ҳозирда мазкур ҳужжат тизим фаолияти ва ривожланишида асосий омил бўлиб хизмат қилмоқда. Зеро, хусусий сектор ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатишнинг ҳуқуқий жиҳатлари қонун йўли билан кафолатланди. Айни чоғда, кўчмас мулк бозорида аҳолига сифатли хизмат кўрсатиш, сотувчи ва харидорларнинг тенг ҳуқуқлилигини таъминлаш борасида барча шарт-шароитлар яратилди.

«Кўчмас мулк бозори - бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархини аниклаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас

мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими»[10].

Кўчмас мулк бозори - бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вактда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро богъликлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан богълик барча жорий оператсиялар йигъиндиси амалга ошириладиган иктисодий-ҳуқуқий худуд». «Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан богълик оператсияларда юзага келадиган иктисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади»[11].

Шундай килиб, кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари - бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошкаруви (фойдаланиш) ва айрбошланишидир.

Миллий кўчмас мулк бозори - бир-биридан синхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвеститсияларнинг самарадорлиги ва айникса қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий баркарорлиги билан фарқланиб турувчи минтакавий ва махаллий бозорларнинг жамулжамлигидир. Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвеститсия киритиш тажрибасига, шунингдек битимларнинг хакикий нархлари хакидаги маълумотга эга бўлмайди.

Бундан ташкари, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини хакконий (аник) аниклаш аслида мумкин эмас. Факат эхтимолликларнинг статистик таксимланишига асосланган хар хил даражадаги такрибий

---

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

хисоблаш мумкин бўлади. Демак, бошка бозорларга караганда нархидаги жуда катта ноаниклик бўлиб туради.

Кўчмас мулк бозори мураккаб, кўп тармокли тузилишига эга, ва уни турли белгиларига кўра бўлиб чикиш мумкин. Кўчмас мулк объектининг товар сифатида уч хил мохиятидан келиб чикиб, кўчмас мулк бозорида учта соҳа шаклланган ва фаол тарзда иш юритади:

- кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш);
- кўчмас мулк объектларини бошкариш (фойдаланиш);
- аввал тузилган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар айланиши.

Юкорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб килиш, турли ресурслар ва мехнатдан фойдаланиш билан богълик бўлган товар категориясига киритишни назарда тутади ва кўчмас мулк объектларини кайта таксимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига оборот ҳуқуқини таъминлайди.

1.2. Кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг мазмуни-мохияти ва жахон тажрибаси

Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иктисодиётда ислохотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнинг ажралмас кисми бўлиб хисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иктисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти хакидаги Қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат килишни ўз ичига олади.

Баҳолаш фаолияти - баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниклашга каратилган фаолиятидир.

Баҳоловчи ташкилот - баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензияга эга бўлган юридик шахсдир.

Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир. Хизматларнинг истеъмолчиси ёки бошка манфаатдор шахсларнинг баҳоловчи ташкилот фаолиятига аралашишига йўл кўйилмайди.

Баҳоловчи - белгиланган тартибда литсензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахсдир.

Баҳоловчи баҳолаш ишларини ўтказишга, агар у баҳоловчи ташкилотнинг штатида турган бўлса ёки баҳоловчи ташкилот у билан фукаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузган бўлса, баҳоловчи ташкилот томонидан жалб этилиши мумкин.

Баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасида тузиладиган шартнома ёки қонун хужжатларида назарда тутилган холларда суд ажрими баҳолаш объектини Баҳолашдан ўтказиш учун асослардир.

Объектни баҳолаш жараёнида баҳоловчи бир нечта ёндашувлардан фойдаланади. Шуни таъкидлаб ўтиш керакки баҳоловчи иш жараёнида бир вактнинг ўзида бир нечта ёндашувдан фойдаланиши ёки уларнинг факат биридан фойдаланиши мумкин. Кайси ёндашувдан фойдаланмасин баҳоловчи мутахассис нима сабабдан айнан шу ёндашувдан фойдаланганлиги ёки нима сабабдан ёндашувларнинг биридан фойдаланмаганлигини тўлик тушунтириб бериши ва сабабини кўрсатиши лозим.

Харажатлар ёндашуви - баҳолаш объектини унинг эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш ёки ўрнини босиш учун зарур бўлган харажатларни аниклашга асосланган баҳолаш объектининг қийматини, баҳолаш услублари йигъиндиси. Ушбу мол-мулкнинг ўринбосари сифатида асл махсулот нусхаси хисобланадиган ёки тенг фойдалиликни таъминла оладиган бошка мол-мулкни яратиш мумкинлиги кўзда тутилади.

Киёсий (нисбий, солиштирма) ёндашув - баҳолаш объектини битимлар нархи ёки киритиладиган тузатишлар микдори асосланган таклиф нархлари мавжуд ўхшаш объектлар билан таккослашга асосланган, баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш услублари йигъиндиси. Ушбу ёндашувда ўхшаш ёки ўринбосар объектларнинг савдоси ҳамда тегишли бозор маълумотлари кўриб чикилади, қийматнинг хисоб микдори эса таккослаш кўзда тутилган жараён воситасида аникланади. Умумий холатда баҳолаш объекти бозорда мавжуд бўлган ўхшаш объектлар савдоси билан таккосланади. Шунингдек, листинг (котировка) ҳамда кимматли қоғозларнинг дастлабки таркалиши маълумотлари эътиборга олиниши мумкин.

Баҳоловчи объектни баҳолашдан бирор бир аник мақсадни кўзлайди ва шунга караб иш олиб боради. Баҳолаш мақсади - объектнинг бозор қийматини хисоблаш ва асослаш. Баҳолаш аник бир масалани хал этиш учун каратилган бўлиб, баҳоловчига ўз олдига кўйилган вазифани, баҳолаш мақсадини аник билиши лозим. Мулкни баҳолаш аник бир мақсадни кўзлаган ҳолда амалга оширилади. Хар бир холатда мақсаддан келиб чиккан ҳолда турлича бахоланади.

Битта объектни ёнғиндан суғурталашда баҳолаш ва ипотека кредити учун баҳолаш фарқ қилади. Биринчисида қиймат микдори, объект кисмларини кайта тиклаш учун кетадиган харажатлар билан, иккинчисида кредитни тўлолмаган ҳолда объектнинг бозордаги эхтимолий сотилиш нархига асосан.

Бугунги кунда мулкнинг барча турларини Баҳолаш турли оператсияларни бажаришда зарур ва қуйидаги мақсадларда амалга оширилади:

- гаров оркали кредитлаш мақсадида;
- олди-сотди ишларини амалга ошириш мақсадида;
- мулкий келишмовчиликларни бартараф килиш мақсадида;
- устав капиталига киритиш мақсадида;

- соликка солиш, суғурталаш ва бошка мақсадларда.

Баҳолаш амалиётида харакатдаги мулк объектларига қуйидагилар киради:

- транспорт воситалари;
- ишлаб чикариш машиналари, ускуналар ва дастгохлар;
- сув транспортлари;
- турли мақсадлардаги учиш апаратлари;
- кўчмас мулк таркибига киритилмаган пуллар;
- кимматли қоғозлар ва бошкалар.

Кўчмас мулк бу - ердан ва унда жойлашган бино иншоотлардан ташкил топган мулк. Кўчмас мулк ўз ичига ер устида ёки ер остида жойлашган ва ерга ўрнатилган моддий мулкларни олади.

Кўчмас мулк таркибига қонун бўйича - ер майдонлари, уйлар, заводлар, фабрикалар, барча турдаги курилма иншоотлар, бўш ер участкалари ва темир йўллар, чегараланган сув объектлари ва ер билан богълик барча объектлар киради, яъни бундай объектларни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш, уларга зарар етказмасдан амалга ошириб бўлмайди. Булар жумласига шунингдек ўрмонлар, кўп йиллик экинлар, бинолар, иншоатлар киради.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иктисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охирги йилларда сезиларли даражада аник ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иктисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иктисодий ислохотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси холати тахлили кўрсатишича, якин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада

ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айникса, жахон молиявий инкирози шароитида мухим аҳамият касб этади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш учун хизмат қиладиган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар мавжуд ва улар амалиётда узоқ йиллардан бери қўлланиб келинмоқда.

Баҳолаш фаолиятига оид қонун ҳужжатлари базасини ривожлантиришнинг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

- баҳолаш фаолияти нормаларини ишлаб чикиш ва кабул килиш тизимлилиги;

- турли вазирликлар ва идоралар атамалар, таърифлар, тушунчаларни ўз холича белгилашига йўл кўймаслик;

- турли вазирликлар ва идоралар ўзаро келишилмаган, бир-бирини такрорлайдиган ёки бир-бирига зид бўлган нормаларни кабул килишларига йўл кўймаслик;

- баҳолашга оид ва турдош қонун ҳужжатлари ўртасида аник чегараларни белгилаб кўйиш;

- илғор хорижий тажрибани ҳисобга олган ҳолда Баҳолаш фаолиятининг ягона ва зиддиятларсиз қонун ҳужжатлари базасини яратиш;

- ҳавола этувчи нормалар микдорини анча қисқартириш ва айни пайтда тўғридан-тўғри амал килувчи нормаларни кўпайтириш.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” ги қонунда қуйидаги ҳуқуқий асослар мавжуд:

- Баҳолаш объектлари;
- Баҳолаш объектининг бозор қиймати;
- Баҳолаш объектининг бозорникидан фарқланувчи қиймати;
- Баҳолаш стандартлари;
- Баҳолаш ўтказишнинг мажбурийлиги;
- баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари;
- Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига оид талаблар.

Баҳолаш объектлари жумласига қуйидагилар киради:

- алохида моддий объектлар (ашёлар);
- шахснинг мол-мулкини ташкил этувчи ашёлар мажмуйи, шу жумладан муайян турдаги (кўчар ёки кўчмас) мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошка ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб килиш ҳуқуқлари, мажбуриятлари (карзлар);
- хизматлар, ахборот, интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларига фукаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошка фукаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳолаш объекти қийматининг турлари турли холларда турлича бўлиши мумкин. Баҳолаш мақсадларига караб Баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорникидан фарқланувчи қиймат кўйилади. Баҳолаш объекти қиймати турларининг кўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланади. Баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эхтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объектининг очик бозорда ракобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатларини йўлида окилона ва ихтиёрий равишда харакат килади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавкулодда холатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди.

Баҳолаш объектининг бозорникидан фарқланувчи қиймати деганда мазкур баҳолаш объектининг баҳолаш ушбу қонунда назарда тутилганидан фарқли шартларида ўтказилган энг эҳтимол тутилган баҳо тушунилади. Баҳолаш стандартлари ўзаро богълик норма ва коидалар мажмуйидан иборат бўлиб, улар қуйидагиларни белгилайди:

- баҳолаш тушунчалари ва принципларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига кўйиладиган талабларни;
- бошлангъич ахборотга кўйиладиган талабларни;

- баҳолаш ўтказиш тартибини;

- баҳолаш усулларини кўлланиш хусусиятлари;

- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;

- бошка талабларни.

Баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга қўшимчалар ва ўзгартиришлар киритиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилайдиган тартибда амалга оширилади.

Баҳолашни ўтказиш ва унинг натижаларидан фойдаланиш ҳуқуқи баҳолаш ўтказиш ҳуқуқи мутлак ҳуқуқдир. баҳолаш объектларини баҳолаш ушбу қонунда назарда тутилган тартибда амалга оширилади.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун ўзига хос асослар мавжуд. баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасида тузиладиган шартнома ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган холларда суд ажрими баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асослардир. Баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага оид мажбурий талабларга ҳам эътибор каратиш лозим. Баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги шартнома ёзма шаклда қонун ҳужжатларига мувофик тузилади. Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- баҳолаш объектининг номи;

- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;

- баҳолаш объектининг аникланадиган қиймати тури;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш муддати;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказгани учун пул мукофоти микдори.

Баҳоловчи ташкилот қуйидаги кўшимча професcионал хизматлар кўрсатиши мумкин:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертиза килиш;

- инвеститция лойихаларини ишлаб чикиш ва тахлил килиш, бизнес-режалар тузиш;

- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятига ахборот технологияларини жорий этиш;

- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадкикот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини таркатиш. Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларига мувофик бошка кўшимча профессионал хизматлар ҳам кўрсатиши мумкин.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишга йўл кўйилмаслик холатлари ҳам мавжуд. Табиийки улар хар доим ҳам юзага келавермайди. Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишга қуйидаги холларда йўл кўйилмайди:

- буюртмачи баҳоловчи ташкилотнинг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, аксиядори), кредитори, суғурталовчиси, баҳоловчиси бўлса;

- баҳоловчи ташкилот ёки баҳоловчи буюртмачининг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, аксиядори), кредитори бўлса;

- баҳоловчи ташкилотнинг ёки баҳоловчининг баҳолаш объектида мулкий манфаати бўлса;

- баҳоловчи баҳолаш объектида мулкий манфаати бўлган шахслар билан яқин қариндошлик ёки қуда-андачилик муносабатларида бўлса.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот билан расмийлаштирилади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилган бўлиши керак:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана ва унинг тартиб (рўйхатдан ўтказилганлик) раками;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асос;

- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;

- баҳолаш объектининг аникланадиган қиймати тури;

- баҳоловчи ташкилотнинг номи, жойлашган ери (почта манзили) ва унга берилган, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензия тўғрисидаги маълумотлар;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчининг (баҳоловчиларнинг) малака сертификати тўғрисидаги маълумотлар;

- баҳолаш объектининг унинг қийматини аниклаш санасидагига айнан идентификатсия килиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек баҳолаш объекти мулкдорининг реквизитлари;

- баҳолаш стандартлари, улардан фойдаланиш учун асос, баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган маълумотларнинг мазкур маълумотлар олинган манбалар кўрсатилган ҳолдаги рўйхати;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш изчиллиги, шунингдек олинган натижани кўлланиш чегаралари;

- баҳолаш объектининг қиймати аникланган сана;

- баҳоловчи ташкилот фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг микдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати.

Агар баҳолаш объектини баҳолаш бир нечта баҳоловчи томонидан ўтказилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар томонидан бажарилган иш баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилади. Агар баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда бозор қийматидан фарқланувчи қиймат аникланган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда бахони аниклаш мезонлари ва баҳолаш объектининг бозор қийматини аниклаш имкониятидан воз кечиш сабаблари кўрсатилган бўлиши керак. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объекти қийматини асослаш учун зарур бўлган бошка маълумотлар ҳам кўрсатилиши мумкин.

Қонунга асосан баҳоловчи ташкилотнинг ўзига яраша мажбуриятлари мавжуд. Баҳоловчи ташкилот:

- Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатларида белгиланган литсензия талабларига ва шартларига риоя этиши;

- Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензияни, баҳоловчининг (баҳоловчиларнинг) малака сертификатини шартнома тузилиши олдидан буюртмачининг талабига кўра кўрсатиши;

- Баҳолаш объектини Баҳолашдан ўтказишда ушбу Қонунда назарда тутилган, холисона Баҳолашни ўтказишга тўскинлик киладиган

холатлар юзага келганлиги окибатида ўзининг иштирок этиш имконияти йўклиги тўғрисида буюртмачига хабар бериши;

- буюртмачининг сўровномасига кўра Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талаблари хакида ахборот такдим этиши;

- Баҳолаш объектини Баҳолашдан ўтказиш давомида олинадиган ҳужжатларнинг бут сакланишини таъминлаши;

- Баҳолаш объектини Баҳолашдан ўтказиш давомида аникланган зарар етказилганлиги, шунингдек қонун ҳужжатларининг бошкача тарзда бузилганлиги фактлари тўғрисида Баҳолаш объекти мулкдорига ва (ёки) буюртмачига хабар бериши;

- Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг нусхаси уч йил мобайнида сакланишини таъминлаши;

- Баҳолаш объектини Баҳолашдан ўтказиш давомида буюртмачидан олинган маълумотларнинг махфийлигини таъминлаши;

- баҳоловчиларнинг хар йили малака ошириш курсларида белгиланган тартибда ўкишини таъминлаши;

- баҳоловчи ташкилотлар фаолиятининг рейтингини Баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар бирлашмаларининг сўровномасига кўра ахборот такдим этиши шарт.

Баҳоловчи ташкилотнинг зиммасида қонун ҳужжатларига ва шартномага мувофик бошка мажбуриятлар ҳам бўлиши мумкин.

Бугунги кунда Россия учун давлат бозор йўналишларини ривожланишига кўплаб иқтисодий муаммолар тааллуқли. Уларнинг кўплари ностандарт ва ўзига хос. Бу биринчи навбатда бизнесни баҳолаш муаммосига тегишли. Инкироз даврида асосий эътибор замонавий мутахассисликни шакллантиришга қаратилган. Ҳар кандай ташкилотни тўғри бошкаришни талаб этади. Бизнесни баҳолаш жуда катта рўл ўйнайди. Тўғри хулосалар қабул қилишда баҳолаш хизматидан фойдаланиш зарур.

Асосий мақсад менеджерларга ўзига хос фикрлашни ўргатиш, хар бир бошкарув хулосаси хар томонлама ўйланган, компания қийматини ошишига

замин яратиб бериш. Жамгъарма бозори ривожланган жойда, компаниянинг бозор қиймати реал бахоланади. Россияда хали бундай эмас лекин объектив бизнесни Баҳолаш бозорининг асосида жиддий тахлиллар ётади. Табиийки, бугунги кунда Россиянинг реал тахлиллари аник эмас. Шунингдек бизнинг давлатда хар доим ҳам ташкилот бахоси ва актив материаллар бахоси доимо тенг бўлмайди.

Жамғарма бозорлари нархининг ўсишига хар хил муносабат билдиради. У асосан, узок муддатли факторга таянади. Жамғарма бозори шунга эътибор берадики, масалан, био-технология йўналишида компаниянинг пайдо бўлиши учун унга узок муддатли, истикболлигини инобатга олишади. Демак, бозор факат фойда келтирувчи аксцяларга таянаниб қолмайди.

Бозор шуни талаб киладики, ташкилот ҳозирги ва келаётган белгиланган фойдани бузмаслиги шарт. Корхоналар кўшилиши натижасида хар доим ҳам кўшилган корхоналар нархи ошмайди.

Бу ерда нафақат чукур тахлил, балки кўшилиш режаси чукур ўрганилиши керак. Энг асосий томони шундаки Россияда кўчмас мулк бозори ривожланиши натижасида баҳоловчи касб пайдо бўлди. Баҳоловчи ечиши лозим бўлган асосий муаммолар баҳолашга боғлиқ. У олди-сотди шартномасида асосий ўринни эгаллайди. Баҳоловчининг асосий мижози давлат ҳисобланади.

Ҳозирги кунда оддий фукаро ҳам мижоз бўла олади. Улар ерни қийматини баҳолаш учун квартира ҳамда дала ховлиларни суғурта килиш учун мурожат килишади. Кўчмас мулкни олди-сотди шартномаси нафақат ихтиёрий, балки мажбурий ҳам бўлиши мумкин. Мутахассис бахоси нафақат асосий муоммоларни, балки олди сотди, ижара ва кўчмас мулкни кайтиб кредит олишга ёрдам беради. Баҳолаш суғурта вактида ҳам кўл келади, мулкнинг қийматини белгилаб беради. Ажрим вактида мулкнинг бўлинишида ҳам баҳоловчининг ўрни алохида аҳамият касб этади. Шундай

экан бозор иктисодиётида баҳоловчининг ўрни, бошкаруви, молиявий менеджерлик фаолияти жуда ўринли.

Россиядаги баҳолаш фаолиятининг методологик асослари ўзига хос хусусиятларга эга. Россия Федератсияси Халкаро Баҳолаш стандарти кўмитасининг (ХБСК) аъзоси хисобланади. Халкаро Баҳолаш стандартининг кириш кисмига киритилган ХБСК материаллари:

Халкаро Баҳолаш стандартининг қўмитаси масалалари иккиламчи характерга эга:

- Баҳолаш стандартларини мулк нархини баҳолаш ва уни дунё бўйича кўллаш учун ишлаб чикиш ва жамоат эхтиёжидан келиб чиккан ҳолда чоп (нашр) этиш мумкин бўлса, турли мамлакатлар стандартларини уйгъунлаштириш, стандартларни кўллашда ва шакллантиришда фарқликни аниклаш.

Халкаро Баҳолаш старндартлари умумий кабул килинган принсип ва Баҳолаш тушунчаси каби машхур бўлган баҳолаш касбига киритилган ёки энг зўр амалиётни такдим этади. Тахмин килинадики, ХБСК аъзоларига тегишли халкаро баҳолаш старндарти ва миллий стандартлар бир-бирини тўлдириб, қўллаб-қувватлаш керак.

ХБСК шакллантириш ёки миллий ва халкаро баҳолаш стандартлари фарқларини очиб беришга жонбозлик қилмоқда.

Халкаро Баҳолаш стандартлари шундай йўл йўриқларни талаб этадики, махаллий амалиёт миллий йўналштиришдан фарқланиш керак.

Ажралиш холатлари бор жойда, амалиёт олиб бораётган мутахассислар қийматдаги фарқларни сонларда кўрсатиб ва тушунтириб беришлари кутилади. Методологиянинг тўлик ўрганилиши ва мулк ёки бозорларнинг аник турларида кўлланилишида тегишли адабиёт хисобланади.

Шу сабабли ХБСК малакали баҳоловчиларни уларни бутун фаолияти давомида кўллаб-кувватлайди. Халкаро Баҳолаш стандарти баҳоловчилар нима килиши кераклигини айтишади, лекин аник муолажалар ва методологиялар кандай кўлланилишини тушунтириб беришмаяпти.

ХБСК тан олади, баҳоловчи хар бир муаммони ечимига кандай ёндашишига, ишга алокадорлиги ва керакли хулосалар чикаришига богълик.

Баҳолаш амалиёти кенгаши натижасида мулк қийматини баҳолаш атамаси ўрнини активлар қийматини баҳолаш атамаси эгаллади, молиявий ҳисоботлардан фойдаланишда кўлланилади.

ХБСК халкаро Баҳолаш стандартини халкаро молиявий стандарт ҳисоботи ва бошка стандарт ҳисоботларида ва баҳоловчиларни бошка соҳа стандартларига мувофик иш кўришларига эришилди.

Бошка соҳалар стандартлари, масалан, бухгалтерия ҳисоботи баҳолашда кўлланилиши мумкин. ХБСК баҳоловчиларига баҳолашда бухгалтериядан фойдаланишни тавсия этади.

Баҳоловчи молиявий ҳисобот стандартлари талабларига молиявий ҳисобот ёки бошка бухгалтерия иловаларини баҳолаш фаолияти асосида риоя этиши шарт. Иккита стандартларда карама-каршилик юзага келганда баҳоловчи бу холатни очиб бериши шарт.

Сўнгги кўрсатма жудаям мухим, шу билан бирга кийин. Чунки бухгалтерия хисобини ислох килиш бутун дунёда, шунингдек Россияда миллий бухгалтерия стандартларига олиб келинишига сабаб бўлди.

Мавжуд кўлланма "Баҳолаш фаолиятини методологияси Россия Федератсияси замонавий холати ва Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши" фондининг техник вазифалари асосида бажарилган иктисодий тахлил бюроси" ХБС ва ЙБС тўпламига мувофик 2000-йил Россия Баҳолаш стандартини ўз ичига олган.

Россия томонидан ушбу жамоавий иш мухокама килинган ва ижобий бахоланган. Бу проект давлат органлари томонидан ўз вактида ва талаб этилаётган иш деб топилди. Россия мулкчилигига такдим этилган материаллар проект муаллифлари томонидан қуйидаги норматив-ҳужжатларни ўз ичига олади:

- РФ баҳолаш фаолиятининг ривожлантириш контцепцияси;
- ташкилотни баҳолаш қиймати стандарти;

- кўчмас мулкни баҳолаш стандарти;
- машина ва жихозларни баҳолаш стандарти.

Номоддий актив ва интеллектуал салохиятларни баҳолаш меъзони тўғрисида тўхталиб ўтиш мухимдир.

Халкаро ва Европа меъёрлари таркибига мос келадиган бир катор умумий ва ташкилий меъёрларни ўз ичига оладиган маъмурия ва алохида йўналишдаги Баҳолаш фаолияти. Бу бўлимга кирадиган тайёрланган лойиха кўринишида тўртта бошкарув ҳужжатлари ҳам худди шундай тайёрланган.

Бу материаллардан терминлар бўлими истисно, бу саволлар алохида адабиёт шаклида нашр этилган.

2003-йилдаги МСО ва ЭСО ислохат бўйича ишларни тасвирлаш, Россиянинг бухгалтер учётини МСФОга ўтиши муносабати билан янги маълумотларда Россия стандартлари ва бошкариш мулкни қийматини Баҳолаш

Россияда бозор иктисодиётини ривожлантириш билан корхона ва муассасаларнинг ракобатбардошлилиги, асосий фактори уларнинг узок муддатли бизнес режаси ривожлантириши мақсад ва вазифалари-реал қийматнинг ошишиш ва сифатли бошкарув тизимини ўрнатишдир.

Ривожланган давлатлар тажрибаси шуни кўрсатадики корхоналарнинг узок муддатли ва мустаҳам фаолиятини аниклашда жамият ва давлатни ижтимоий-иктисодий ривожлантиришда нархнинг ижобий динамикаси ёрдам беради.

Россияда бозор иктисодиёти пайдо бўлиши натижасида бизнесни Баҳолаш учун технологиялардан фойдаланиш сезиларли дажаражада ошди. Биринчи навбатда кўчмас мулк бозорининг ўсиши унинг бозор қийматини Баҳолаш талабини оширади. Сўнгра кредит, суғурта ва ижара муносабатларини ривожлантириш, кўчмас мулк, шунингдек, машина ва жихозлар олди-сотдиси, бизнес режалари ишлаб чикариш, ташкилотларнинг кўчишини ва ажралиши аксия сотиш учун аукцион ҳамда конкурслар ўтказилиши, банкротлик ва бошка кўплаб хўжалик амалиётида юзага

келадиган холатлар у ёки бу объектлари аник холатда ишончли Баҳолашга бўлган эхтиёжни шакллантиради.

Компания менежментининг йўл-йўрик ва усуллари кай даражада бўлиши бу бизнесни Баҳолашда ва ташкилотни кузатишда ёрдам беради, шу билан бирга ташкилотни бозордаги бахосини тушишини олдини олади.

Россия федератцияси иктисодиётида Баҳолаш фаолиятнинг ўрни ва вазифаси ўзига хос ва ўзига мосдир. Россия икисодиётининг такомиллашишиш, яъни билим, тажриба ва маълумотлардан фойдаланишга бўлган эхтиёжни аниклади. Биринчи навбатда бу иктисод, бошкарув ва ҳуқуқшунослик соҳаларига тегишли. Сўнгги йилларда Россия иктисодиётида мустахкам ўсиш холатлари ку затилмокда.

Россияда чет эл инвеститцияси ҳажми ошмоқда. Баҳолаш фаолиаяти давлат томонидан макроиктисодий масалаларни бошкарув ва иктисодий йўлга кўйишда хизмат килади, баҳолаш давлат ва принсипиал мулкларни бошкаришда алохида аҳамиятга эга. Мулкларнинг дастлабки бўлиниш даврида баҳолаш хизматларнинг тўлик таркалмаслиги шунга олиб келдики, атайин пасайтирилган нархларда давлат корхоналарининг кўплари шахсий мулкка айлантирилди.

Давлат иктисодий объектларни паст нархларда сотиши натижасида, уларнинг фаолиятидан келадиган фойдани ўзлаштириш ҳуқуқини йўкотди. Қуйидаги ҳамма фактлар бизнесда баҳолаш заруриятини кўрсатади. Иктисодиётда хар кандай хатти-харакат баҳолашга учрайди. Бозор тамойиллари турли хил мулк объектларини баҳолашни талаб килади. Турли хил (ташкилот, бизнес, интелектуал мулк ва бошка мулкий ва номулкий ҳуқуқлар) мулк объектларини баҳолаш натижалари хусусий ва давлат секторларида хулоса чикаришда асос бўлиб хизмат килади.

Нархни бахоси бу корхона келажакда кандай ишлаши хакида тушунчалар беради. Бу ҳамма учун кимматли: бошкарувчилар, истеъмолчилар, етказиб берувчилар, банкирлар, суғурта ва соликчилар учун. Нарх бахоси Россиянинг замонавий бизнесменлари, мухандислари учун энг

керакли курол бўлиб колади. Бахо фаолияти хакида тушунчаларсиз корхона рахбари, давлат амалдорлари, сиёсатчилар ва оддий фукаролар учун бозор шароитида жуда кийин бўлади.

Бозор нархининг бахоси сотувчилар ва харидорлар ўртасида товар бахосига таяниб битим тузишга ёрдам беради, чунки бозор нархи нафақат чикимларни бозордаги холатни, балки умумий иктисодий ривожланишни ҳисобга олади. Бизнес жараён бахоси корхоналарга режа ишлаб чикариш учун хизмат килади. Бозор нархи ўлчамини билиш тадбиркорга бизнесда бозор нархини кенгайтиришга йўналтирилган тадбирлар мажмуасини ишлаб чикаришга ёрдам беради. Доимо олиб бориладиган бахо нархи бошкариш натижасини кўтаради ва инкирозга учрашини олдини олишга ёрдам беради. Баҳолаш инвеститсион карорларни тўғри кабул килишда, ёрдам беради. Агар хар бир иштирокчи тахлил килинаётган битим лойихасини мустақил баҳолашга харакат килганда чиқимлар озроқ бўлган бўлар эди, чунки бу маълумотни бошқалар кўчириб ололмас эди.

Малакавий баҳоловчида ишлаб чикариш воситаларини кўп ишлатиш натижасида муаммолалар камрок учрайди. Бундан ташкари баҳолаш ишларини олиб бориш алоҳида билим ва ўзига хос қобилиятни талаб килади.

Шунинг учун ҳозирги замон иктисодида нарх бахоси иктисослаштирилган тайёрловни ўтаб келган эксперт баҳоловчилар олиб боради, малакавий баҳоловчига буюртма бераётиб, буюртмачи баҳоловчи билан битим тузади. Бу битимда томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари кўрсатилади. Баҳоловчи олиб бораётган ишнинг шароити учун жавобгар хисобланади, вахоланки нотўғри баҳолаш хавфи буюртмачининг эмас, балки баҳоловчининг зиммасига юклатилади. Шу томонларини ҳисобга оладиган бўлсак Россияда ҳам Баҳолаш фаолиятида ўзига яраша камчиликлар мавжуд ва улар изчиллик билан, босқичма-босқич бартараф этиб келинмокда.

II БОБ. Ривожланаётган кўчмас мулк бозорида кўчмас мулклар қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари

2.1. Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларини баҳолаш асослари

Турли мақадларга йўналишдаги бино ва иншоотларнинг кўп хиллиги уларнинг қийматини бахолашда ягона усуллардан фойдаланишни чегаралайди ва бу уларнинг бозор қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатувчи ўзига хос омилларни хисобга олишни талаб килади. Турли хилдаги бино ва иншоотларнинг ушбу ўзига хос хусусиятларини хисобга олиш, бир томондан, уларни бахолашга нисбатан энг оптимал ёндашув ва усулларни танлаш, иккинчи томондан эса, уларни бахолашда ушбу бино ва иншоотларнинг қийматини шакллантирувчи ўзига хос шароитларни туликроқ хисобга олиш имконини беради.

Турар жой шаклидаги кўчмас мулкларни баҳолашга асосан "Кўчмас мулк қийматини баҳолаш" мулкни баҳолаш миллий 10 сон МБМС стандарт хизмат қилади. Дастлаб турар жой шаклидаги кўчмас мулкларни баҳолашдаги атамалар ва тушунчаларга тўхталиб ўтамиз:

Таваккалсиз ставка - кўчмас мулкка инвестицияланган капиталдан олинадиган, таваккалчиликнинг энг паст даражаси билан тавсифланадиган даромад меъёри; ҳақиқий ёш - яхшилашларнинг уларнинг ҳолати ва фойдали хоссаларига мувофиқ бўлган, яхшилашларнинг иқтисодий хизмат муддатидан уларнинг қолган иқтисодий хизмат муддатини айириш йўли билан ҳисобланадиган ёши. Фойдаланиш шароитларига қараб яхшилашларнинг ҳақиқий ёши уларнинг амалдаги (хронологик) ёшидан кичкина, унга тенг ёки ундан катта бўлиши мумкин;

ташқи (иқтисодий) эскириш - кўчмас мулк объекти қиймати мазкур объектдан ташқи омиллар таъсири натижасида пасайиши;

йиғилган эскириш - кўчмас мулк объектининг жисмоний, функционал ва ташқи эскириш билан боғлиқ умумий қийматининг йўқолиши (қадрсизланиши);

бартараф этиб бўлмайдиган эскириш - шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан кўпроқдир;

бартараф этиб бўладиган эскириш - шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан камроқ ёки унга тенгдир;

жисмоний эскириш - табиий қариш, нотўғри фойдаланиш, конструктив нуқсонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

функционал эскириш - яхшилашлар тўлалигича ёки айрим элементларига кўра бозор талабларига мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

таваккалчилик учун мукофот - таваккалсиз ставка бўйича қўйилмалар билан таққослаганда, кўчмас мулкка қўйилмаларга хос бўлган таваккалчилик даражасини акс эттирадиган даромаднинг қўшимча нормаси;

иқтисодий хизмат муддати - шундай бир давр муддати бўлиб, унинг ўтиши мобайнида яхшилашлар кўчмас мулк объектининг қийматига ҳисса қўшади;

хизмат муддати узоқ элементлар - яхшилашнинг хизмат муддати билан тенг бўлган муддатга эга яхшилаш элементлари;

хизмат муддати қисқа элементлар - яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштириб туришни талаб этадиган яхшилаш элементлари.

Баҳолашга оид вазифани белгилашда баҳоловчи баҳолаш объектини белгилайди ва унга тавсиф беради. Бунда, баҳолаш объекти сифатида бўш турган (яхшиланмаган) ер участкаси ёки иморат солинган ер участкаси (яхшилашлардан иборат ер участкаси) олинади.

Баҳолаш объектининг қиймати унга бўлган мулкий (ашёвий ва мажбуриятга оид) ҳуқуқлар, мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга

бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини ҳисобга олиб аниқланади. Бундай ҳуқуқларга қуйидагилар киради:

• тўла мулкдорлик ҳуқуқи;

• эгалик қилиш ҳуқуқи;

• тасарруф этиш ҳуқуқи;

• фойдаланиш ҳуқуқи;

• ер участкасига умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгалик ҳуқуқи;

• ер участкасидан доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқи;

• ижарага олиш ҳуқуқи;

• сервитут;

• қонун ҳужжатлари билан тақиқланмаган бошқа ҳуқуқлар.

Баҳолаш шартномаси шартларига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб тўла мулкдорлик ҳуқуқини ёки айрим мулкий ҳуқуқларни баҳолаш белгиланиши мумкин.

Қиймат турини танлашнинг асосий мезони баҳолаш мақсадидир. Кўчмас мулкни баҳолашда аниқланадиган қийматнинг асосий тури бозор қийматидир. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда аниқланиши мумкин бўлган бозор қийматидан бошқа турдаги қийматларга қуйидагилар киради:

1) инвестиция қиймати;

2) алмаштириш қолдиқ қиймати;

3) суғурта қиймати;

4) утилизация қиймати;

5) тугатиш қиймати;

6) солиқ солинадиган қиймат.

Баҳолаш санаси баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб белгиланади ва қоида тариқасида, баҳоловчи томонидан баҳолаш объектини кўздан кечириш санасига мувофиқ бўлади. Баҳоловчи баҳолаш санасидагина мавжуд бўлган ҳолатларни ва баҳолаш санасига қадар юз берган воқеаларни эътиборга олиши лозим.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилиш. Баҳолаш объектининг бозор қиймати тўғрисида асослантирилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим. Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи:

• минтақанинг табиий-иқлим хусусиятларини;

• асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни;

• иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини;

• ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганади.

Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилишда баҳоловчи:

• баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий тавсифларини;

• кўчмас мулк бозорининг тузилиши ва иштирокчиларини;

• кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини микдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганади.

Бозор тенденцияларининг таҳлили учун зарур бўлган бозорни сегментларга ажратиш кўчмас мулкнинг қуйидаги тоифалари бўйича амалга оширилади:

1. Тураржой кўчмас мулки;
2. Тижорат кўчмас мулки;
3. Саноат кўчмас мулки;
4. Қишлоқ хўжалиги кўчмас мулки;
5. Махсус аҳамиятга молик кўчмас мулк.

Кўчмас мулк бозорининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи кўчмас мулк бозорида юз бериши мумкин бўлган ўзгаришларни, баҳолаш объектининг кўчмас мулк бозоридаги жорий ва бўлғуси ҳолатини муқобил фойдаланиш имкониятини ҳисобга олган ҳолда асослайди.

Баҳолаш объектининг жойлашган ерини таҳлил қилишда баҳоловчи:

• атрофдаги ердан фойдаланишнинг типи хусусиятини;

• транспортда қатнаш жиҳатидан қулайликни;

• муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишни;

• ижтимоий инфратузилмани;

• иқтисодий ўрнини;

• туташ ҳududнинг экологик ҳолатини;

• ижтимоий обрўсини;

• бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни ўрганади.

Баҳолаш объекти жойлашган ер таҳлилининг натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти жойлашган ернинг мазкур объект қийматига таъсир этиши мумкин бўлган ижобий ва салбий тавсифлари ҳамда имкониятларини асослайди.

Баҳолаш объекти тавсифларини таҳлил қилишда баҳоловчи:

• баҳолаш объектининг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечими хусусиятларини;

• баҳолаш объектининг муҳандислик таъминоти хусусиятларини;

• конструктив элементлар ва муҳандислик асбоб-ускуналарининг техник ҳолатини ўрганади.

Баҳолаш объекти тавсифларининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти техник тавсифларининг фойдали хоссалари ўхшаш бўлган кўчмас мулкка фойдаланиш ва функционаллик жиҳатидан қўйиладиган ҳозирги бозор талабларига мувофиқлигини аниқлайди.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили икки босқичда амалга оширилади:

1 босқич. Бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун;

2 босқич. яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда ҳар бир босқичда баҳоловчи:

- кўчмас мулк объектидан фойдаланишнинг қонун ҳужжатларида тақиқланмаган эҳтимол тутилган вариантларини зоналарга ажратиш меъёрлари, шаҳарсозликка оид чеклашлар, қурилиш меъёрлари ва қоидалари ҳамда юридик чеклашларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;

- фойдаланишнинг рухсат этилган вариантларидан мазкур ер участкасида жисмонан амалга ошириш мумкин бўлганларини ер участкасининг физик тавсифлари, атрофдаги иморатлар ва ер участкасига туташ ҳудуддаги ижтимоий вазиятни ҳисобга олган ҳолда қолдиради;

- ер участкасидан фойдаланишнинг жисмонан амалга ошириш мумкин бўлган ва қонун йўли билан рухсат этилган вариантларининг молиявий самарадорлигини қурилиш ёки яхшилашларни реконструкция қилиш харажатларини ва кўчмас мулк объекти яратиши мумкин бўлган даромадларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;

- жорий қиймати энг катта бўлган кўчмас мулк объектидан фойдаланиш вариантини энг самарали фойдаланиш сифатида танлайди.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда баҳоловчи баҳолаш санасида кўчмас мулк объектига хос бўлган ва одатдаги инвесторлар томонидан қабул қилинадиган фойдаланиш вариантларини ўрганиши лозим.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи ер участкасидан жорий фойдаланиш ундан энг самарали фойдаланишга қай даражада мувофиқ эканлиги тўғрисида хулоса чиқаради ва шунга қараб баҳолашнинг энг мақсадга мувофиқ ёндашувлари ва усулларини танлаш амалга оширилади:

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлган тақдирда баҳолашнинг барча ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган тақдирда баҳолашнинг харажатга оид ва даромадга оид ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни реконструкция қилиш зарур бўлган ҳолда харажатга оид ёндашув ва даромадга оид ёндашувнинг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни бузиб ташлаш зарур бўлган ҳолда бузиш харажатларини ҳисобга олиб қиёсий ёндашув ва даромадга оид ёндашувнинг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

2.2. Кўчмас мулк объектини баҳолашда даромад ёндашувининг қўлланилиши

Ҳуқуқий назоратнинг объекти бўлган баҳолаш фаолияти бир томондан баҳоловчиларнинг – бозор нархини аниқлаш бўйича бўлган мустақил экпертлар – хизматлари, бошқа томондан – баҳолаш объектининг нархини аниқловчи ҳуқуқий фактни тақдим қилади. Ҳуқуқий факт – реал борликнинг факти булиб, у билан Қонуний муносабатлар пайдо бўлиши, ўзгариши ва тўхтатилиши боғланади. Баҳолаш фаолиятида ҳақидаги қонунчилигига кўра баҳолаш фаолияти остида баҳолаш фаолиятининг субъектларининг фаолияти

кўрилади, уларнинг фаолияти объектларнинг бозор ёки бошқа нархларини аниқлашга йўналтирилган.

1-жадвал

2013-йилда “Isayev xamkorlikdagi mustaqil baxolash kompaniyasi” ни бахолаш фаолияти асосий техник- иктисодий кўрсаткичлари тахлили.[12]

№	Кўрсаткичлар	Ҳисобот йилда	Шу жумладан чораклар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Жами ташкилот бўйича бажарилган бахолаш ишларининг хажми, минг сўм	294004,3	73600,01	67376,10	73401,99	79626,2
2	Ташкилотни ўз кучи билан бажарилган бахолаш ишларининг хажми, минг сўм	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
3	Ходимларни рўйхат бўйича ўртача сони, киши	12	12	11	12	13
4	Ходимларни иш хаки фонди, минг сўм	95731,8	23900,95	21938,5	23958,95	25933,5
5	Бажарилган бахолаш ишларининг хизмат кўрсатиш таннархи, минг сўм	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25
6	Баланс фойда, минг сўм	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42

[12] “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

Юқоридаги жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики жамият томонидан бажарилган ишлар хажми жами бўлиб йил давомида 294004,3 минг сўмни ташкил килган. Уни чораклар бўйича тақсимлайдиган бўлсак энг кўп кўрсаткич IV чоракига тўғри келган яъни 79626,2 минг сўмни ташкил килган.

Жамиятнинг асосий техник-иктисодий кўрсаткичларини йил давомида кай даражада ўзгаришини янада аникрок тахлил килиш мақсадида ушбу кўрсаткичларни ўрганиб чикдик.

Тахлил натижаларидан кўриниб турибдики ташкилотни ўз кучи билан бажарган Баҳолаш ишларининг хажми 294004,3 минг сўмни ташкил килган. Уни чораклар бўйича таксимлайдиган бўлсак I чоракда 73600,01 минг сўмни, II чоракида 67376,1 минг сўмни, III чоракдада 73401,99 минг сўмни, IV чоракига эса колган чоракларга нисбатан кўпрок, яъни 79626,2 минг сўмни ташкил килган.

Ходимларнинг иш хаки фонди эса жами бир йилда 95731,8 минг сўмни ташкил килган. Иш хаки фондининг нисбатан юқорироқ кўрсаткичи IV чоракига тўғри келган яъни 25933,5 минг сўмни ташкил килган.

Ташкилотнинг бахоланган ишлари хажмини кўрсаткичлар жадвали ва диаграммасидан кўриниб турибдики, ташкилот йил давомида ишлар хажми бир текисда бормаган. Йил бошида 73 600,01 сўм билан бошлаб, II чоракда, I чоракга нисбатан 8,5% га пасайган, III чоракда 8,9% га, IV чоракда 8,5% га ошган.

Жамият юридик шахс хисобланиб, ўз фаолиятини ўз-ўзини молиявий таъминлаш асоссида амалга оширади, алохида мол-мулкка ва мустақил балансга эга, унга юклатилган мажбуриятларни бажаради ва фаолият билан богълик бўлган ҳуқуқлардан фойдаланади, мулкий ва шахсий номулкий ҳуқуқларга эга бўлиш ва мажбуриятларни бажариш, судда, хўжалик судида жавобгар ва давогар бўлиши мумкин. Жамият чекланмаган муддатга ташкил этилган.

2-жадвал.

2013-йилда “Isayev xamkorlikdagi mustaqil baxolash kompaniyasi” томонидан бахоланган ишлари хажмини кўрсаткичлари тахлили.[13]

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда		Шу жумладан чораклар бўйича			
				I	II	III	IV
1	Жами ташкилот бўйича, шу жумладан.	294004,3		73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
	N чоракларга нисбатан ўзгариш суръати, %			100%	91,5	108,9	108,5
2	А) ташкилотни ўз кучи билан бажарилган бахоланган ишларнинг хажми	сўм	%	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
		294004,3	100,0				
	N чоракларга нисбатан ўзгариш суръати, %			100%	91,54	108,94	108,48
3	Б) Жалб килинган ташкилотларнинг кучи билан бахоланган ишлари	сўм	%	0	0	0	0
		0	0,0				
	Nчоракларга нисбатан ўзгариш суръати,%			100%	0,0	0,0	0,0

13 “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

Қуйидаги жадвал маълумотларида “Isayev xamkorligidagi mustaqil baxolash kompaniyasi” ходимларнинг йиллик ўртача сони 12 нафарни ташкил килган. Буни чораклар бўйича тақсимлайдиган бўлсак, унчалик катта ўзгариш кўзга ташланмаган. Олдинги чораклларга нисбатан ўзгариш суръатига карайдиган бўлсак II чоракда 91,67 % ни, III чоракда 109,09 % ни ва нихоят IV чоракда эса 108,33 % ни ташкил килганини кўришимиз мумкин.

3-жадвал.

2013-йилда “Isayev xamkorligidagi mustaqil baxolash kompaniyasi” ходимлар сонини ўзгариш кўрсаткичи тахлили.[14]

№	Кўрсаткичлар	Ҳисобот йилда	Шу жумладан чораклар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Ходимларни рўйхат бўйича ўртача сони, киши	15	13	11	12	14
	Олдинги чоракларга нисбатан ўзгариш суръати фоизда	100%	100%	91,67	109,09	108,33
	1 чоракга нисбатан ўзгариш суръати, фоизда		100%	91,7	100,0	108,3
2	1 млн сўм бахолаш ишларига тўғри келадиган ходимларнинг сони, киши		163,04	163,26	163,48	163,26
	Олдинги чоракларга нисбатан ўзгариш суръати, фоизда		100%	100,13	100,1	99,9
	1 чоракка нисбатан ўзгариш суръати, %		100%	100,13	100,27	100,13

Энди тахлилнинг яна бир асосий кисмларидан бири бўлган 1 млн сўм баҳолаш ишларига тўгри келадиган ходимлар сонини кўриб чикамиз. I чоракда бу кўрсаткич 163,04 кишини, II чоракда 163,26 кишини, III чоракда 163,48 кишини сўнгги IV чоракда эса 163,26 кишини ташкил килган. Агар

[14] “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

кўрсаткичларга эътибор каратадиган бўлсак II ва IV чоракларда кўрсаткичлар бир хил бўлганини кўришимиз мумкин бўлади.

Тахлил натижалари шуни кўрсатадики 1 млн сўм баҳолаш ишларига тўғри келадиган ходимларнинг сонини I чоракга нисбатан ўзгариш суръатини кўрадиган бўлсак II чоракда бу кўрсаткич 100,13 % ни, III чоракда 100,27 % ни, IV чоракда эса 100,13 % ни ташкил килганини кўришимиз мумкин бўлади.

Ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони ва 1млн сўм баҳолаш ишига тогъри келадиган ходимларнинг сони ўзгариши юкоридаги расмда якколрок намоён бўлади. Ушбу оркали шуни кўришимиз мумкинки ташкилот ходимлари сони ўзгариши ва 1 млн сўм баҳолаш ишларига тўғри келадиган ходимларнинг сони ўзгаришларга эга. Бунда I чоракдан III чоракгача ўсиб бориб, IV чоракда нисбатан камайганини кўришимиз мумкин.

Корхонадаги ходимлар сони ўзгаришига рағбатлантириш, мехнат таътилларини ва ойлик маошларини кай даражада бериб бориши сабаб бўлиши мумкин.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш ишларининг шартнома бахоси жами бир йилда 294004,3 минг сўмни ташкил клган. Буни чораклар бўйича кўриб чикадиган бўлсак бу кўрсаткич I чоракда 73600,01 минг сўмни, II чоракда 67376,1 минг сўмни, III чоракда 73401,99 минг сўмни, IV чоракда эса 79626,2 минг сўмни ташкил килган.

Бажарилган баҳолаш ишларининг хизмат кўрсатиш таннархи жами бир йилда 289304,32 минг сўмни ташкил килган. Бу кўрсаткични ҳам чораклар бўйича таксимлаб чикадиган бўлсак I чоракда 72326,08 минг сўмни, II чоракда 66298,91 минг сўмни, III чоракда 72326,08 минг сўмни, IV чоракда эса 78353,25 минг сўмни ташкил килган.

Ишларнинг таннархи ва шартнома бахоси ўртасидаги фарқ жами бир йилда 4699,98 минг сўмни ташкил килган. Бу фарқнинг энг юкори кўрсаткичи I чоракда кузатилган, яъни 1273,93 минг сўмни ташкил килган.

4-жадвал.

2013-йилда “Isayev xamkorligidagi mustaqil baxolash kompaniyasi” бахолаш ишларининг таннархи ўзгариш динамикаси тахлили. [15]

№	Кўрсаткичлар	Ҳисобот йилда	Шу жумладан чораклар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Бахолаш ишларининг шартнома бахоси, минг сўм	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
2	Бажарилган бахолаш ишларининг хизмат кўрсатиш таннархи, минг сўм	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25
3	Ишларнинг таннархи ва шартнома бахоси ўртасидаги фарқ (1п-2п), минг сўм	4699,98	1273,93	1077,19	1075,91	1272,95
4	Шуни ўзи ишларнинг шартнома бахосига нисбатан, %	1,6	1,7	1,6	1,5	1,6
5	Таннархни ўзгариш динамикаси: Олдинги чоракларга нисбатан ўзгариш суръати, %		100%	84,6	99,9	118,3
6	I чоракга нисбатан узгариш сурати, %		100%	84,6	84,5	99,9

Ишларнинг таннархи ва шартнома бахоси ўртасидаги фарқни топиш учун, Баҳолаш ишларининг шартнома бахосидан, бажарилган Баҳолаш ишларининг хизмат кўрсатиш таннархини айириш йўли билан аникланади. Бизда I чорак бошка чоракларга нисбатан яхши кўрсаткичга яъни, 1,7 % эга

[15] “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

эканлигини кўрсатади. I чоракга нисбатан ўзгариш суръатининг энг кам фоизи III чоракда кузатилган яъни 84,5 % ни ташкил килган.

5-жадвал.

2013-йилда “Isayev xamkorligidagi mustaqil baxolash kompaniyasi” фойда ва даромади тахлили.[16]

№	Кўрсаткичлар	Ҳисобот йилда	Шу жумладан чораклар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Бинолар ва машиналарни бахолашдан олинган фойда, минг сўм	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
	Ёрдамчи хўжалик	-	-	-	-	-
	Хизмат кўрсатиш ресурсларини реализатсия килишдан олинган фойда	-	-	-	-	-
	Дивиденд шаклидаги даромад	4187,02	1046,06	958,79	1048,92	1133,25
	Бошка реализатсия натижалари	-	-	-	-	-
	Жами баланс бўйича фойда	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
2	Даромад	179460,2	44833,03	41226,19	45001,06	48399,87

Жамиятнинг фойда ва даромадлари тахлили маълумотларидан кўриниб турибдики ташкилотнинг йил давомида бинолар ва машиналрни баҳолашдан олинган фойдаси 83728,35 минг сўмни ташкил килган. Буни чораклар бўйича таксимлаб чикадиган бўлсак I чоракда бу кўрсаткич 20932,08 минг сўмни, II чоракда 19287,74 минг сўмни, III чоракда 21042,11 минг сўмни ва нихоят IV чоракда эса 22466,42 минг сўмни ташкил килганини кўришимиз мумкин.

[16] “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

Бинолар ва машиналарни Баҳолашдан олинган фойда ташкилот фаолиятининг IV чоракига тўғри келган.

Ташкилотнинг дивиденд шаклидаги даромади эса жами бир йилда 4187,02 минг сўмни ташкил этган. Бу кўрсаткични энг юкори даражаси IV чоракка тўғри келган яъни 1133,25 минг сўмни ташкил килган. Иккинчи ўринда эса III чорак кўрсаткичи турибди, яъни 1048,92 минг сўмни ташкил килган. Ўз навбатида бу кўрсаткич ҳам ташкилот фаолиятида мухим аҳамият касб этади десак муболагъа бўлмайди.

Ташкилотнинг фойда ва даромади тахлилидан йил бошидан II чоракгача пастлаб, йил охиригача ўсиб борганини кўрамиз. Бунга сабаб килиб, дивиденд шаклидаги даромадларнинг ўсиб боришини ҳам кўрсатишимиз мумкин.

Такдим килинган намунавий ҳисоботда бир неча ишлар амалга оширилган. Демак улар қуйидагилардир:

- Баҳолаш учун асос бўлган шартнома тузилди ва Баҳолаш вазифаси белгиланди;
- қонун нормалари ва Баҳолаш учун кўлланиши шарт бўлган хукумат карорлари улар билан тасдикланган низомлар ва мулкни Баҳолаш миллий стандартлари ва услубий тавсиялар Баҳолаш жараёнида кўллаш учун ўрганиб чикилди.
- биз хакконий деб ишонган буюртмачи томонидан такдим этилган бошлангъич ҳужжатларни ўрганиб, объектни жойлашган жойига чикиб улар идентификатсия килинди;
- тўпланган маълумотлар ва ахбарот базаси асосида Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танланди ва танланган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида Баҳолаш объектининг қийматлари аникланди;
- кўлланилган Баҳолаш ёндашувларини натижалари мувофиклаштирилда ва Баҳолаш объектининг якуний қиймати белгиланди;

- юкорида белгиланган босқичлар асосида Баҳолаш ҳисоботи тузилди.

Асосий жараёнлардан бири бу Баҳолаш объетининг қийматини аниклашдир. Баҳолаш объектининг қийматини аниклашда қуйидаги келтирилган 3 (уч) та ёндашувдан фойдаланилади:

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули энг типик йиллик даромадни қийматга уни даромаднинг Баҳолаш объектига ўхшаш кўчмас мулк объектлари қийматига нисбати хакидаги бозор маълумотлари тахлили асосида хисобланган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан тўғридан-тўғри ўзгартиришга асосланган:

, бу ерда:

В - Баҳолаш объектининг қиймати;

И - соф оператсион даромад;

Р - капиталлаштириш умумий ставкаси.

Агар даромад окимлари даврнинг узок муддати мобайнида баркарор бўлса ёки даромад окимлари баркарор мўтадил суръатларда ўзгарса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули кўлланилади.

Агар даромад окимлари бекарор бўлса ёки баҳолаш объекти жиддий таъмирлашни (реконструктсия килишни) талаб килса ёки тугалланмаган курилиш холатида бўлса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули, коида тарикасида, кўлланилмайди.

Кўчмас мулк қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан хисоблаш учун даромаднинг асосий манбаи Баҳолаш объекти ижарасидир.

Кўчмас мулк объектидан бошка даромадлар кўчмас мулк фаолиятидан олиниши ва ижара хакига кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун хак, саклаш камераларини такдим этишдан олинган даромад). Бунда, даромад манбаи Баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлик бўлиши лозим.

Майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара хакини йиғишдаги йўқотишлар мазкур бозордаги бошқарувнинг типик даражаси учун бозор кўрсаткичлари бўйича хисобланади. Киёсий объектлар бўйича бозор кўрсаткичларини хисоблаш учун зарур ахборот бўлмаса, йўкотишлар қиймати Баҳолаш объектига доир ретроспектив ва жорий ахборот тахлили асосида, улар келгусида ўзгариши мумкинлигини ҳисобга олган ҳолда аникланади.

11-жадвал.

Объектнинг даромад усулидаги киймати.[17]

Бахолаш объекти номи	Даромад усулида бахоланган киймати, сўм
Ал-Хоразмий мавзеси кўп каватли 101-уйнинг 1-каватида жойлашган савдо дўкони биноси	130 646 637

130 646 637 (бир юз ўттиз миллион олти юз кирк олти минг олти юз ўттиз етти) сўмни ташкил килади.

Кўлланилган ёндошувлар доирасида олинган натижаларни муфовиклаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини хисоблаш, объектни баҳолашнинг энг асосий ва якуний босқичларидан бири хисобланади.

Турли хил баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари ўртасида жиддий тафовут мавжуд бўлса, баҳоловчи олинган тафовут сабабларининг тахлилини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтириши лозим.

[17] “Isayev xamkorligidagi mustaqil baholash kompaniyasi” маълумотлари асосида тайёрланди.

III – БОБ. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш йўллари.

Баҳолаш тамойиллари бозорда кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади. Баҳолаш тамойиллари - фойдаланувчиларнинг, мулкчилик компонентларининг ўзаро муносабатларини, кўчмас мулк бозорини ва мулкдан энг яхши ва самарали фойдаланиш нуқтаи назарларини акс эттиради.

Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи вазият асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

• фойдалилик тамойили;

• ўриндошлик тамойили;

• кутиш тамойили.

Фойдалилик тамойили - бу муайян кўчмас мулкнинг фойдаланувчи эҳтиёжларини қониқтириш қобилияти. Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва х.к. эхтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. Масалан, агарда кимдир кўчмас мулк учун пул тўлашга тайёр бўлса ва шу билан бирга мулкдорга даромад келтирсагина бу кўчмас мулк фойдалидир. Кўчмас мулк ўз эгасини рағбатлантирса ёки мулк эгасининг оилавий эхтиёжини қониктирсагина фойдалидир.

Ўриндошлик тамойили шундан иборатки, бунда кўчмас мулкнинг энг юқори бахоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади. Ўзига хос, тадбиркор харидор махаллий бозорда бир хил фойда келтирувчи ўхшаш объект қийматидан кўпрок пулни объект учун тўламайди. Бундай харидор янги объект қурилиши қийматидан кўпрок маблағни мулк учун сарфламайди.

Кутиш тамойили бўлажак фойдаларга ва уларнинг ҳозирги қийматига нисбатан фойдаланувчининг нуқтаи назарини белгилайди. Келгуси

фойдаларни кутиш уларнинг микдорини ва ўзига хос томонларининг ўзгариши эхтимоли билан боғланган бўлиб, бу эса уз навбатида, мулкнинг хақиқий қийматига таъсир этиши мумкин. Кутиш тамойилларининг асосида вақтг мобайнида пул қийматининг ўзгариши назарияси ётади.

Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойилининг амал қилишини ер массиви қурилиши мисолида кўриб чиқамиз. Қурувчида, танлаш имкони бўлса, ер массивини исталтан миқдордаги ер майдонларига бўлиб чиқиши ва тегишли равишда хар бир объектда бир оилали турар жойни қуриши мумкин. Эхтимол, объект хажмига кўтариладиган уй-жойнинг сифатига ҳам боғлик. бўлади ва тегишли равишда унинг қиймати ҳам ўзгаради.

Агар мувозанат тамойили бузилса, унда «кам яхшиланган». ёки «ортиқча яхшиланган» мулк пайдо бўлади. Бундай ҳолларнинг ҳар биттасида ердан самарасиз фойдаланганлик туфайли у ўз қийматини йўқотади, бундай мулк билан эҳтимолли битишувлар бўйича таваккал ортади. Мувозанат тамойили нафақат алоҳида мулк, балки даҳа, туман, шаҳар учун ҳам қўлланиши мумкин.

Иқтисодий ўлчов тамойили шу тўғрисида сўз юритадики, ҳар бир бозорда мақбул ер майдони мавжуд бўлиб, у мулкнинг турли хилларидан энг самарали фойдаланиш учун зарурдир.

Иқтисодий бўлиниш тамойилига кўра, мулк қийматини орттириш учун мулкий ҳуқуқларни ўзига хос бўлиш ва бириктириш лозим бўлади. Бўлинишни мулк хуқуқларининг турлари учун қўллаш мумкин:

- жисмоний булиш (участкаларга, вертикал бўйича ва х..к.);

-фойдаланиш ҳуқуқлари бўйича бўлиш (фойдаланиш ҳуқуқини чеклашлар);

-мулк ҳуқуқлари кўринишлари бўйича бўлиш (биргаликда ижарага олиш, шериклик, ҳиссадорлик жамиятлари ва х,. к.);

-фойдаланиш вақти бўйича бўлиш (турли муддатларга ижарага қўйиш, бутун хаёт давомида эгалик қилиш, келгуси хуқуқлар).

Бозор нуқтаи назарини акс эттирувчи позиция асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

-тобеълик тамойили;

-мувофиқлиқ тамойили;

-талаб ва таклиф тамойили;

-рақобат тамойили;

-ўзгариш тамойили.

Тобеълик тамойилига кўра, бахоланаётган мулк қиймати теваракдаги мулк хусусияти ва қийматига боғликдир. Жойлашиш ўрнининг сифати, участка ўлчамларининг мазкур жойда қабул қилинган ердан фойдаланиш турига мос келишига ҳамда унинг иқтисодий марказларига яқинлигига боғлиқ бўлади (даромад келтирувчи кўчмас мулк учун). Бу хусусиятлар мулкнинг иқтисодий жойлашишини ташкил этади. Иқтисодий алоқалар ўзгариши билан иқтисодий муҳит ҳам ўзгаради ва табиийки, мулкнинг қиймати ҳам ўзгариши мумкин. Ўзгариш даражаси объект билан янги иқтисодий муҳит алоқаларининг табиатига боғлиқ, бунда кўпгина алоқаларни ўлчовга солиш қийин кечади.

Мувофиклик тамойили шундан иборатки, мулкдаги меъморчилик, қулайликлар даражаси, ундан фойдаланиш хусусияти махаллий бозор эхтиёжларига ва кутишларига мос келганида энг катта қиймат вужудга келади.

Кўчмас мулк бозорининг такомиллашмагани туфайли, кўчмас мулк нархлари фақат талаб ва таклифга қараб белгиланади. Мазкур тамойилнинг бошқа ўзига хос хусусияти - бу унинг кўчмас мулк бозорида катта инерционлигидир. Агар узок муддатларга талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири мумтоз назарияларга анча яхши риоя қилсада, қисқа муддатларга назария иш кўрсатмайди, негаки кўздан кечирилаётган товарнинг хусусиятлари туфайли уни ишлаб чиқариш учун катта вақт талаб этилади. Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида ташқи чеклашлар ҳам таъсир қилиши мумкин (масалан, давлат чеклашлари) ва улар бу омилларнинг ўзаро таъсир килиши намунавий тавсифини бузади.

Талаб одатда таклифга қараганда кўпроқ ўзгарувчандир. Талаб ва таклиф тенг бўлганида бозор қиймати таннархни акс эттиради. Агар бозор нархлари таннархдан пастроқ бўлса, янги қурилиш сусайиб кетиши ва тўхташи мумкин ва аксинча.

Ракобат тамойилига кўра, бозордаги даромад ишлаб чиқариш омилларининг тўланиши учун зарур бўлган даражадан ошиб кетса, унда мазкур бозордаги рақобат ўсади. Бу эса даромадларнинг ўртача даражасини пасайишига олиб келади. Бозордаги ортиқча даромад салбий рақобатга сабаб бўлади. Айни вақгда оқилона рақобат бозор ривожланишига ёрдам беради.

Монополизмда рақобатнинг йўқлиги, баҳолаш вақтида бозор қийматини аниқлашдан ташқарида турган факт сифатида ҳисобга олинади. Бу тамойил бозор меъёридан ошиб кетадиган даромадни қўриб чиқишда жуда зарурдир. Агар даромад узоқ муддатли ижара билан таъминланмаса, ҳамда унинг тушиш эхтимоли бозордаги ўртача даромаддан анча пастроқ, таваккаллик эса тегишли равишда юқорироқ бўлади.

Ўзгариш тамойили кўчмас мулк қийматининг вақтдаги беқарорлигини акс эттиради.

Қийматнинг ўзгариши, дам кўчмас мулкнинг ўзгариши (масалан, қурилиш конструкцияларининг жисмоний емирилиши, қайта таъмирлаш), ҳамда ташқи шароитларнинг ўзгариши натижасида рўй беради. Келгуси фойдаларни олдиндан айтиш учун ташқи ва ички шартлар ўзгаришларини кузатиб бориш муҳимдир. Ўзгариш тамойили баҳолашнинг профессионал андозасининг - баҳолашнинг аниқ санасини қайд қилинишини изоҳлайди. Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун аввал унинг техник ҳолатини, емирилганлик даражасини ва сўнгра маълум иқтисодий усуллардан фойдаланиб, унинг бозор бахосини аниқлашни тақозо этади. Бино ва иншоотларни хужжатлаштириш, яъни паспортлаштириш ва инвентаризациялаш, уларнинг техник ҳолатини мажбурий текширишни кўзда тутади.

Бино ва иншоотлар конструкцияларини техник баҳолаш, конструкцияларнинг мустаҳкамлиги ва шикастланганлиги тўғрисида аниқ маълумотлар олиш, шунингдек, кўриб чиқилаётган конструкцияларнинг эксплуатация учун яроқлилигини умумий баҳолаш учун амалга оширилади. Конструкциялар ҳолати ва юк кўтариш қобилиятини ҳамда уларни эксплуатацияга яроқлилигини баҳолаш учун махсус мутахасислар ёрдамида текширув ўтказилади.

Текширишдан мақсад - баҳоловчига турли хилдаги кўчмас мулк объектлари конструкцияларининг, элементларининг хавфли бўлган жойларини аниқлаш, уларни бахолаш усулларини кўрсатиш, қайси хилдаги мутахассисни жалб қилишни аниқлашдан иборат. Иш хажми катта бўлмаган ҳолларда қисман (локал) текширув ўтказилади. Лойиҳадан оғиш жуда катта бўлганда, турли хилдаги талофотлар мавжуд холларда эса ҳар хил мутахассислар, махсус асбоб-ускуналар билан биргаликда жалб килиниб, асосий (муфассал) текширув ишлари ўтказилади.

Кўчмас мулкни бахолашдаги бош муаммо - бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати маъқбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан хар бири бир неча усулларни бирлаштиради. Ғарб амалиётида объектларни бахолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гурухдан ажратиб кўрсатиш мумкин. Турар жой кўчмас мулкни баҳолаш мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишалари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

Турар жой кўчмас мулкининг бозор қиймати тўғрисида асослантирилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил

қилиши лозим. Турар жойларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш;

баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифини такомиллаштириш;

баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажакда фойдаланишга мувофиқлаштириш;

баҳолашни ўтказишда қабул қилинган йўл қўйишлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонун ҳужжатларига мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги амал қилиш;

баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва типик харидорлар тўғрисидаги маълумотларни кўпайтириш;

ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи омиллар жамини, шу жумладан, баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очиқ бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлигини таъминлаш;

махсус атамалар, баҳоловчининг асослаши ва хулосалари мавжудлиги ва тушунтиришнинг тўлиқлигини таъминлаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлигини таъминлаш;

харажатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги,

шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш методларини танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асослаш (фойдаланишни рад этиш);

ҳисобот тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифатини ошириш;

ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил

бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлашитириш;

Кўчмас мулк бозорининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи кўчмас мулк бозорида юз бериши мумкин бўлган ўзгаришларни, баҳолаш объектининг кўчмас мулк бозоридаги жорий ва бўлғуси ҳолатини муқобил фойдаланиш имкониятини ҳисобга олган ҳолда асослашдан иборат.

Амалда, муаммо мавжуд ва у талаб килинаётган тизимлар орасидаги бўшликдир. Бу бўшликни тўлдиришнинг ўзи муаммонинг ечимидир. Демак, талаб килинаётган натижага эришиш учун, аввало, мавжуд тизим талаб килинаётган натижаларни бера оладиган даражада ўзгартирилиши зарур. Тегишлича, тизимнинг факат бир ёки бир неча элементларини ўзгартириш йўли билан муаммони хал этишга уриниш бирон-бир натижа бермайди.

Баҳолаш фаолиятини тизим сифатида ривожлантиришнинг асосий йўналишлари қуйидагича:

- Баҳолашга оид қонун ҳужжатлари баъзасини ривожлантириш;
- Баҳолаш субъектлари (баҳоловчи ташкилотлар, жумладан баҳоловчиларнинг ўзлари)ни ривожлантириш;
- Баҳолаш учун зарур ахборот манбаларини ривожлантириш;
- литсензия берувчи орган фаолиятини ривожлантириш;
- ўкув муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш ишларини ривожлантириш;
- профессионал жамоат ташкилотларини ривожлантириш;
- Баҳолаш буюртмачилари (жумладан давлат)ни ривожлантириш;
- Баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларни ривожлантириш.

Бутун Баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантириш. У қуйидагиларни ўз ичига олади:

- хар бир элементни ривожлантириш мақсадларини Баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантиришдан иборат ягона мақсад сифатида бирлаштириш;

- Баҳолаш фаолияти тизими билан турдош соҳалар (бухгалтерия хисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурта ва бошкалар) ўртасидаги алокаларни ривожлантириш;
- Баҳолаш фаолияти тизими бошкарилишини ташкил этиш;
- республика минтакаларида баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантириш.

Ҳар кандай тизим сингари баҳолаш фаолияти ҳам элементлар (компонентлар, таркибий кисмлар)дан иборат ўз тузилишига эга. Қуйидагилар Ўзбекистон Республикасида Баҳолаш фаолияти тизимини куришда асосий пойдевор вазифасини бажаради:

- Баҳолашга оид қонун ҳужжатлари базаси;
- Баҳолашга оид методологик база;
- Баҳолаш субъектлари: (баҳоловчи ташкилотлар, жумладан баҳоловчиларнинг ўзлари);
- Баҳолаш учун зарур ахборот манбалари;
- литсензия берувчи орган;
- баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш билан шугъулланувчи ўкув муассасалари;
- Баҳолаш натижаларидан фойдаланувчилар (юридик ва жисмоний шахслар);
- Баҳолаш объектлари.

Ўзбекистон Республикаси бўйича баҳолаш компанияларининг таксимоти жадвали маълумотларидан кўриниб турибдики республикамизда Баҳолаш фаолияти турли худудларда турлича ривожланган ва ривожланиб келмокда. Бу кўрсаткичларнинг турлича бўлишига ушбу худуддаги ижтимоий-иктисодий мухит, ахолининг кўчар ва кўчмас мулкка бўлган талаби, Баҳолаш фаолиятига бўлган эхтиёжнинг кай даражада бўлиши катта таъсир кўрсатади. Табиийки пойтахт Тошкент шахрида колган вилоятларга

караганда Баҳолаш ишига бўлган талаб нисбатан юкорирок. Бунинг сабабларидан бири ушбу худудда кўчар, кўчмас ҳамда интеллектуал мулк объектлари бозорининг нисбатан фаолрок ривожланганлигидир.

Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иктисодиётда ислохотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараённинг ажралмас кисми бўлиб хисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида Баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иктисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти хакидаги Қонунга асосланган, Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат килишни ўз ичига олади.

Баҳолаш фаолиятини янада такомиллаштириш ва мавжуд камчиликларни бартараф килиш мақсадида сўнгги йилларда юртимизда жумладан пойтахтимизда жуда кўп амалий тадбирлар, конференсиялар, давра сухбатлари ва хорижлик мутахассислар билан турли хилдага анжуман ва семинар-трейнинглар мунтазам равишда ўтказилиб келинмокда. Бу эса табиийки ўзининг ижобий самарасини кўрсатмай колмайди.

Баҳолаш бўйича махаллий бозорни ривожлантириш ҳамда айрим масалаларга эътиборни кучайтириш зарурлигига кейинги пайтларда катта ургъу берилмокда. Хусусан, баҳоловчи ташкилотлар билан ҳамкорликдаги ишларни жонлантириш, кўчмас мулкни, бизнесни, машина-ускуналарни ва бошка активларни Баҳолаш бўйича ҳисоботларнинг ягона нусхасини татбик этиш чораларини кўриш, соҳага дахлдор меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг хатловини олиб бориш ва баҳоловчиларни сертификатлаштириш услубиётини ишлаб чикиш, худудлардаги баҳоловчи ташкилотлар фаолият даражасини ошириш каби бир катор вазифалар ҳозирги куннинг долзарб масалаларидан биридир.

Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чикариш ва ракобатни ривожлантириш давлат кўмитаси ва унга карашли таркибий тузилмаларининг 2013-йилнинг 9 ойлигидаги иш фаолияти бўйича берган маълумотларга кўра, 2013-йилнинг 1-октябр холатига Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи 166 та литсензия берилган. Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи 16 та литсензиянинг харакати тўхтатилган. Ҳозирда 150 та Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензия амалда бўлиб, шундан 121 таси бизнесни Баҳолаш, 27 таси харакатдаги мулкни Баҳолаш, ва 2 таси кўчмас мулкни Баҳолаш бўйича.

2013-йилнинг 9 ойида жами 736 та баҳоловчи малака сертификати берилган, шу жумладан 685 таси амалда, 51 тасининг харакати тўхтатилган.

Баҳолаш фаолияти тизими билан турдош соҳалар (бухгалтерия хисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурта ва бошкалар) ўртасидаги алокаларни ривожлантиришнинг асосий вазифалари турдош соҳалар тараккиётини ҳисобга олган ҳолда баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантиришдан иборат.

Республика минтакаларида баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантиришнинг асосий вазифаси республиканинг барча минтакаларида баҳолаш фаолияти бир маромда ва баркарор юксак даражада ривожланишини таъминлашдан иборат.

Хулоса.

Иқтисодиётнинг изчил ва барқарор ривожланишини таъминлашда келгуси давр учун пухта ва ҳар томонлама асосланган чора-тадбирлар, муҳим вазифа ва йўналишлар, турли даражалардаги иқтисодий тараққиёт дастурларнинг ишлаб чиқилиши ва аниқ белгилаб олиниши муваффақият гарови ҳисобланади. Айни пайтда, босиб ўтилган йўл – олдинги даврдаги эришилган ютуқ ва натижаларни танқидий баҳолаш орқали тегишли хулосалар чиқариш, улар асосида ижтимоий-иқтисодий ривожланиш дастурларини янада такомиллаштириб бориш ҳам муҳим принципиал аҳамият касб этади. Мустақиллик йилларидан сўнг баҳолаш соҳасидаги илмий ва амалий изланишлар, кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини жорий этиш муаммолари ва баҳолаш тизимини ислоҳ этиш каби муаммолар нисбатан ёш мустақил соҳа сифатида шаклланиб келмоқда. Бозор иктисодиёти шароитида бу соҳада илмий ва амалий изланишлар олиб бориш жараёни жадал суръатларда олиб борилмокда ва албатта мамлакатимизда ҳам бундай изланишлар мустақиллик йилларидано к кенг тус олган. Шу сабабли дунё миқёсида муаммони ўрганиш борасида нисбатан кўпроқ ютуқларга эришилган. Ҳозирги вақтда бахолаш ишларини амалдаги технологик талаблар ва меъёрлар билан бажариш дастлабки ахборотни қайта ишлаш ва бахолаш хужжатларини тайёрлаш бўйича ҳисоб-китобни ўтказиш учун иш вақтининг кўп сарфланиши билан боғлик. Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартиришга мухим аҳамият касб этди, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва, бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар хажмини ошириш мумкин.

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

Битирув малакавий ишимизнинг натижадарига асосланиб, турар жой кўчмас мулкни баҳолаш ишлари такомиллаштириш ва уларнинг сифатини оширишнинг сосий йуналишлари қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:
-андозалар ва намуналар сифатида бахолаш хужжатларининг турли хилларини тайёрлаш ва тасдиқлаш;
- турар жой кўчмас мулкини бахолаш ишларининг турли хиллари ва усулларининг дастурий таъминотини ишлаб чиқиш.
-- турар жой кўчмас мулкларини баҳолаш учун ахборот йиғиш такомиллаштириш;
- иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;
- Баҳолаш объектининг жойлашган ерини таҳлил қилишда баҳоловчи транспортда қатнаш жиҳатидан қулайликни ва муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишдан ташқари бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни инобатга олиш;
- Тура-жой кўчмас мулкни баҳолаш фаолиятида экологик омилларни ҳисобга олишга ҳам катта эътибор қаратилиши керак турар жой кўчмас мулк бозори таъсирини реал ва холис баҳолаш мақасадида уй-жой бозорида ахборот тўплаш учун қулай ва ишончли маълумот баъзасини яратиш;
уй-жой бозори ва уй-жой нархлари динамикаси тадқиқ қилувчи марказларни ва ташкилотларни ташкил этиш;
уй-жой бозорида нарх динамикасининг кўчмас мулк қийматига реал таъсири аниқлаш мақсадида уй-жой бозорини тартиббга солиш;
- турар жой кўчмас мулкни баҳолашда харажатга оид ёндашувда тиклаш кийматининг йириклаштирилган кўрсаткичларини такомиллаштириш.

Баҳолаш фаолияти бундан буён ҳам баркарор ва режа асосида ривожланишини таъминлаш мақсадида, энг мухим муаммоларни аниклаш учун мазкур соҳадаги мавжуд вазиятни атрофлича тахлил килиш ҳозирги давр талабига айланиб бормокда. Хар бир элемент учун ҳам, бутун Баҳолаш фаолияти тизими учун ҳам хос бўлган муаммолар аникланмокда ва структураланмокда, муаммолар пайдо бўлишининг сабаблари аникланиб,

уларни хал этишнинг эхтимолий йўллари таклиф килинмокда. Натижалар бўйича бошкариш принсиплари асосида бутун Баҳолаш фаолияти тизимини бошкаришга ёндашув таклиф этилмокда.

Ишлаб чикилаётганган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар Баҳолаш фаолиятига оид қонун ҳужжатлари базасини ривожлантиришга, умумий методологик базани яратишга, Баҳолаш фаолияти соҳаси мутахассисларини тайёрлашга, Баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини вужудга келтиришга, литсензия берувчи орган ишининг самарадорлигини оширишга, профессионал жамоат ташкилотларини ривожлантиришга, Баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ҳамда ёш кадрларнинг Баҳолаш фаолиятидаги билим ва кўникмаларини мунтазам ошириб боришга каратилмокда. Бунга яккол мисол килиб Давлат мулкини хусусийлаштириш, монополиядан чикариш ва ракобатни ривожлантиришш давлат кўмитасининг “2009-2015 йиллар даврида мамлакатимизда Баҳолаш фаолиятини ривожлантишнинг асосий йўналишлари” мавзусида ишлаб чиккан консепсиясини кўрсатишимиз мумкин.

Ушбу ҳужжатда таклиф этилаётган чора-тадбирларни амалга оширилиши, республика ахолисини иш билан таъминлаш, унинг турмуш сифатини оширишнинг энг мухим омили сифатида хизмат кўрсатиш соҳаси, ҳамда кичик бизнес ривожланишини жадаллаштириш борасида Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан кўйилган устувор вазифани бажаришда ёрдам беради.

Бугунги кунда Баҳолаш фаолияти соҳасида мутахассисларни тайёрлаш, кайта тайёрлаш ва малакасини оширишни ташкил килиш бўйича шошилинч комплекс чоралар кўриш зарурати тугъилмокда. Маълумки, айни пайтда Ўзбекистонда баҳоловчи мутахассисларни тайёрлайдиган ўкув муассасалар етарли эмас. Таълимнинг мазкур йўналиши халкаро тажрибага таяниши лозим. Замонавий фан ва амалиёт асосидаги меъёрий-методологик, қонунчилик-ҳуқуқий масалаларни ҳам мукаммал киритиш даркор. Таълим хизматлари бозори, кўчар ва кўчмас мулк бозорига реал таъсир кўрсатиш

мақсадида Баҳолаш фаолияти учун мутахассисларни тайёрлашга тизимли ёндашув сифатида караш мақсадга мувофикдир.

Баҳолаш фаолиятини такомиллаштиришдаги яна бир ўта мухим йўналиши - бакалавриат, магистратура оркали республика учун мутахассисларни, Баҳолашнинг замонавий усулларини чукур биладиган ва халкаро талабларга жавоб берадиган малакали баҳоловчиларни тайёрлаш алсо муболагъа бўлмайди.

Юкоридаги фикрларни инобатга олган холга Баҳолаш фаолиятига бутун бир тизим сифатида караб, уни ривожлантириш чора-тадбирларини босқичма-босқич амалга ошириш, ушбу соҳада янгидан-янги ютукларга эришилишига сабаб бўлади деган умиддаман.

Мутахассисларни махаллий шароитларга, Баҳолашнинг хорижий, профессионал стандартларига мослаштиришни ва Баҳолаш фаолиятининг илмий асосини таъминловчи услубий материалларни ишлаб чикишни ҳисобга олган ҳолда уларни кайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масалаларига ҳам алохида эътибор бериш лозим.

Ушбу битирув малакавий ишида Ўзбекистонда Баҳолаш фаолияти кай даражада ривожланаётганини “Фаргъона Баҳолаш ва консалтинг маркази” МЧЖ мисолида тахлил килинди. Баҳолаш ишлари қонун ҳужжатлари, Баҳолаш стандартлари ҳамда бошка меъёрий ҳужжатлар асосида олиб борилди.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси фармонлари ва қарорлари, Вазирлар маҳкамасининг қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг асарлари

1. Ўзбекистон Республикаси Конститутцияси. Т.-“Ўзбекистон” 2009 й. (ўзгартириш ва кўшимчалар билан)

2. Ўзбекистон Республикасининг “Мулк тўғрисида”ги Қонуни 31 декабр 1990 й. 13 декабр 2002й 447-ИИ-сон Қонунга мувофик ўзгартиришлар киритилган.

3. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун 19 август 1991й. (ўзгартириш ва кўшимчалар билан)

4. Ўзбекистон Республикасининг “Хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чикариш тўғрисида”ги Қонун 19 ноябр 1991 й.

5. Ўзбекистон Республикасининг “Биржалар ва биржа фаолияти тўғрисида”ги Қонуни 2 июл 1992й. 29 август 2001й 625-ХИИ-сон Қонун (янги таҳрирда).

6. Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида”ги Қонун 9 декабр 1992 й.

7. Ўзбекистон Республикасининг “Инвеститсия фаолияти тўғрисида”ги Қонун 24 декабр 1998 й.

8. Ўзбекистон Республикасининг “Қимматли қоғозлар бозори тўғрисида”ги Қонун 22 июл 2008 й.

9. Ўзбекистон Республикасининг мулкни Баҳолаш миллий стандартлари (МБМС)

10. “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг маъсулиятини ошириш тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 24 апрел 2008й ПК-843 сонли Қарор.

11. “2011-2015 йилларда Республика молия-банк тизимини янада ислох килиш ва баркарорлигини ошириш ҳамда юкори халкаро рейтинг

кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 26 ноябр 2010 й. ПК-1438-сонли Қарор

12. “2011-2015 йилларда Ўзбекистон Республикаси саноатини ривожлантиришнинг устувор йўналишлари тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 15 декабр 2010 й. ПК-1442-сонли Қарор

13. “О мерах по организации деятельности Агентства по интеллетуальной собственности Республики Узбекистан” от 8 июня 2011 года, №ПКМ-166

14. Ўзбекистон Республикаси Марказий Банкининг “Тижорат банклари томонидан фермер хўжаликларига бўлғуси хосилни гаровга қўйган ҳолда кредит бериш тартиби тўғрисида” ги Низоми 21 октабр 2006й

15. Ўзбекистон Республикаси Марказий Банкининг “Аҳолининг кенг қатламии, шу жумладан ёш оилалар учун уй-жой қурилишини ва реконструкция қилишни молиялаштириш ва кредитлаш тартиби тўғрисида” ги Низоми 15 сентабр 2007й.

16. “Ишлаб чиқаришни модернизациялаштириш, техник ва технологик қайта жиҳозлаштиришни рағбатлантириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармони, 2007 йил 14 март, ПФ №-114.

17. “Банкларнинг капитализациясини янада ошириш ва уларни иқтисодиётни модернизациялаш бўйича инвестиция жараёнларида қатнашиш фаоллигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 20 июлдаги Қарори.

18. “Банк тизимини янада ривожлантириш ва бўш пул маблағларини банк айланмасига жалб этиш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 7 ноябрдаги Қарори, ПҚ-726-сон.

19. “Тижорат банкларида аҳоли омонатлари шартларини либераллаштириш ҳамда кафолатларини таъминлашга доир қўшимча чора-

тадбирлар тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармони, 2008 йил 21 февраль, ПФ №3968

20. «Қимматли қоғозлар бозори инфратузилмасини ривожлантириш бўйича қўшимча чора-тадбирлари тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори, 2008 йил 28 июль №160.

21. “Иқтисодиёт реал сектори корхоналарининг молиявий барқарорлигини янада ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармони, 2008 йил 18 ноябрь, ПФ №4053 сон.

22. “Иқтисодиётнинг реал сектори корхоналарини қўллаб-қувватлаш, уларнинг барқарор ишлашини таъминлаш ва экспорт салоҳиятини ошириш чора-тадбирлари дастури тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармони, 28.11.2008 й, ПФ № 4058

23. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Тижорат банклари депозитларига аҳоли ва хўжалик субъектлари бўш пул маблағларини жалб этишни янада рағбатлантириш қўшимча чора-тадбирлари тўғрисида” ги 2009 йил 6 апрелидаги ПҚ–1090-сонли Қарори.

24. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Тижорат банкларининг инвестиция лойиҳаларини молиялаштиришга йўналтириладиган узоқ муддатли кредитлари улушини кўпайтиришни рағбатлантириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги 2009 йил 28 июлдаги ПҚ-1166-сон Қарори.

25. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Банк тизимининг молиявий барқарорлигини янада ошириш ва инвестицион фаоллигини кучайтириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2010 йил 6 апрелдаги ПҚ-1317-сонли Қарори.

26. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2011–2015 йилларда Республика молия банк тизимини янада ислох қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори халқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги 2010 йил 26 ноябрда қабул қилинган Қарори.

27. Каримов И. “Банк тизими, пул муомиласи, кредит инвестиция ва молиявий барқарорлик тўғрисида” Т. Ўзбекистон 2005 йил 328 б.

28. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. - Тошкент, Ўзбекистон, 2009. – 56 б.

29. Каримов И.А. Асосий вазифамиз – ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. - Тошкент, Ўзбекистон, 2010. – 80 б.

30. Каримов И.А. Барча режа ва дастурларимиз ватанимиз тараққиётини юксалтириш, халқимиз фаровонлигини оширишга хизмат қилади. - Тошкент, Ўзбекистон, 2011.- 48 б.

31. Каримов И.А. 2012 йил мамлакатимиз иқтисодиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади. - Тошкент, Ўзбекистон, 2012.- 36 б.

32. Каримов И.А. “Бош мақсадимиз – кенг кўламли ислоҳотлар ва модернизация йўлини қатъият билан давом эттириш” - Тошкент, Ўзбекистон, 2013.- 64 б.

33. Каримов И. “2014 йил юқори ўсиш суръатлари билан ривожланиш, барча мавжуд имкониятларни сафарбар этиш, ўзини оқлаган ислоҳотлар стратегиясини изчил давом эттириш йили бўлади” Т. Ўзбекистон 2014 йил 64 б.

34. Ўзбекистон Республикаси иктисодий-ижтимоий тараккиётининг мустақиллик йилларидаги (1990-2010 йиллар) асосий тенденция ва кўрсаткичлари ҳамда 2011-2015 йилларга мўлжалланган прогнозлари: стат. тўплам.-Т.: Ўзбекистон, 2011 й.

II. Дарслик ва ўқув адабиётлари:

35. Алимов Р, Беркинов Б ва бошкалар “Кўчмас мулкни баҳолаш” 2005 й 256б.

36. Матмуродов Ф “Баҳолаш иши” Т.: 2011й 129б.

37. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова “Мулкни баҳолаш” Ўкув кўлланма Тошкент.: 2011й 133 б.

38. Ходиев Б. Ю, Беркинов Б.Б, Кравченко А.М “Бизнес қийматини баҳолаш” Тошкент “Иктисод-молия” 2007 й 184 б.

39. Бердикова Т.В “Оценка ценних бумаг” Учебное пособие.-Мю: ИНФРА-М, 2006 г 252 с.

40. Ларченко А.П. Оценка бизнеса. Подходы и методы ПРТеам 2008 г. 269 с.

41. Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. - СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 312 с.

42. Бутиков И. “Қимматли қоғозлар бозори” Т.Консаудитинформ 2001йил 543б;

43. Гозибеков Д. “Проблемы инвестиций” Т.Молия 2003г. 365 с;

44. Кадиров А. “Коммерческие банки и анализ их хозяйственной деятельности” Сан.Петер.1993г.194 с;

45. Жукова Е. “Деньги, кредит, банки, ценные бумаги” М.Юните 2001г.369 с;

46. Абдуллаев Ш. “Банк рисклари ва кредитлаш” Т.Молия 2002йил 267 б;

47. Алиев И. “Тижорат банкларининг қимматли қоғозлар билан операциялари” Т.2007 йил 216 б;

48. Вахобов А., Жумаев Н., Бурханов У. Халқаро молия муносабатлари. –Т.: Шарқ, 2003. – 400 б.

49. Шохаъзамий Ш.Ш. «Финансовый рынок и ценные бумаги» КНИГА I. Учебник.-Т.: «Иқтисод – молия», 2005.-740 с.

50. Шохаъзамий Ш.Ш. «Финансовый рынок и ценные бумаги» КНИГА II. Учебник.-Т.: «Иқтисод – молия», 2005.-850 с.

51. Шохаъзамий Ш.Ш. Биржевая деятельность. Учебник.-Т.: Иктисод-молия, 2005.- 294 с.

52. Shoxa'zamiy SH. SH. “Korporativ siyosat” T. Fan va tehnologiya 2012 y 204 b.

53. 25. Shoxa'zamiy SH. SH. “Moliya bozori va qimmatli qog`ozlar” Fan va tehnologiya 2012 y 440 b

54. 26. Shoxa'zamiy SH. SH. “Bozor asoslari” T. Fan va tehnologiya 2012 y 204 b.

55. Шохаъзамий Ш. Ш. “Мулк назарияси, қиймати ва нархи” Тошкент Фан ва технология, 2012 й. 264 б

56. Шохаъзамий Ш.Ш. Качество индустрии рынков: финансового и ценных бумаг.-Т.: ТФИ, 2004.-138 с.

57. Фондовый рынок и мир: Учебник/Под ред. К. С. Царихин – М.: Издательский дом «Социальные отношения» 2008 г.

58. Ценные бумаги: Учебник/Под ред. В.И. Колесникова, В.С. Торкановского. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 448 с.

59. Ходиев Б.Ю., Шодмонов Ш.Ш., Ғафуров У.В. Мамлақатни жадал ислоҳ этиш ва модернизация қилиш – миллий тараққиётимизнинг мантиқий босқичи / Илмий-оммабоп рисола.- Т.: ТДИУ, 2008, 57 б.

60. Омонов А.А. Тижорат банкларининг молиявий ресурсларини бошқариш. Монография. 2-нашри. - Тошкент: «IQTISOD–MOLIYA», 2010.– 292 б.

III. Илмий журналлардаги мақолалар:

61. Зокиров Э. “Асака” банки: барқарор ривожланиш одимлари. //Бозор, пул ва кредит. –Тошкент, 2011. -№5,–Б. 22–27.

62. Муллажонов Ф. “Ўзбекистон банк тизимининг ривожлантириш йўлланишлари ва истиқболлари” Ж.Бозор, пул ва кредит №1 2014 йил 3-11бетлар;

63. Мухамедов Л. Тижорат банклари барқарорлигини баҳолаш тизимининг ривожланиши. //Бозор, пул ва кредит. –Тошкент, 2011. -№4,–Б. 13–16.

64. Толипов К. “Қимматли қоғозлар бозори: барқарор фаолият” Ж.Бозор, пул ва кредит №8 2008 йил 22 бет;

65. Бурханов А. “Активизация инвестиционной деятельности”, “Рынок, деньги и кредит” №5 2001г.;

66. Нурмуродов Б. Банк назорати тизимини такомиллаштириш – иқтисодий барқарорликнинг асосий омили. //Бозор, пул ва кредит. –Тошкент, 2011. -№2,–Б. 6–9.

67. Омонов А. Замонавий ривожланиш босқичида тижорат банкларини капиталлаштириш //Бозор, пул ва кредит журнали. –Тошкент, 2005. -№7. –Б. 3-5.

68. Хошимов Э. Банк капитали ва ликвидлигини тартибга солиш: янгича ёндошувлар. //Бозор, пул ва кредит журнали. –Тошкент, 2011. -№4. –Б. 43-45.

69. Хужамуратов А. Банклар капиталлашув даражасини ошириш – молиявий барқарорлик манбаи. //Бозор, пул ва кредит журнали. –Тошкент, 2011. -№4. –Б. 19-21.

70. Шодмонов Ш.Ш., Ғафуров У.В. Глобаллашув жараёни ва молиявий инқироз сабаблари. // Адолат, 2009 йил 27 февраль.

71. Самые низкие темпы инфляции среди стран СНГ зафиксированы в Узбекистане. // Бизнес-вестник Востока, №9, от 10 февраля 2009г.

72. Шохаъзамий Ш.Ш. Рынок ценных бумаг Ўзбекистана: состояние и факторы развития. Журнал «Рынок, деньги и кредит» 3 март 2007 г 35-с.

Интернет сайтлари:

http//cbust.uz- Ўзбекистон Республикаси Марказий банки расмий сайти

http//uba.uz- Ўзбекистон банклари ассоциацияси расмий сайти

http://www.review.uz.

http://www.uzland.uz.

http://www.rating.uz.

http://www.uzse.uz.

http://www.avestagroup.uz.

http://www.deltamax.biz

http://www.rts.ru.

http://www.kommersant.ru

http:/www.isayevxmbk.ru