

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ**  
**ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**  
**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ**



**“Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси**  
**“КЎЧМАС МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ”**  
**фанидан**  
**ЎҚУВ-УСЛУБИЙ МАЖМУА**

<b>Билим соҳаси:</b>	200 000 - Ижтимоий соҳа, иқтисод ва ҳуқук.
<b>Таълим соҳаси:</b>	230 000 - Иқтисод
<b>Мутахассислик:</b>	5A231501 - Баҳолаш иши ва риэлторлик (объектлар бўйича)

**ТОШКЕНТ - 2019**

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2018 йил 07 декабрдаги 1000-сонли буйруғи билан тасдиқланган фан дастурига мувофиқ ишлаб чиқилди.

**Тузувчи:**

Хомитов К.З. – “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси профессори, и.ф.д., доцент

**Такризчилар:**

Худойқулов С.К. – ТДИУ, “Молия ва солиқлар” кафедраси мудири, и.ф.д., доцент (*турдош ОТМдан.*)

Зойиров Л.С. – ТМИ, “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси доценти, и.ф.н.

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси кафедранинг 2019 йил “\_\_\_” \_\_\_\_\_ даги \_\_\_ сонли йиғилиши муҳокамасидан ўтказилган ва Магистратура бўлимининг Кенгашида кўриб чиқиш учун тавсия этилган.

**Кафедра мудири**

**Э. Носиров**

Фаннинг ишчи ўқув дастури Магистратура бўлимининг Кенгаши муҳокамасидан ўтказилган ва институт ўқув-услубий Кенгашида кўриб чиқиш учун тавсия этилган. (2019 йил “\_\_\_” \_\_\_\_\_ даги \_\_\_ сонли қарор)

**Магистратура бўлими**

**А. Жўраев**

**Келишилди:**

**Ўқув-услубий бўлим бошлиғи**

**Т. Баймуратов**

**Ўқув ишлари бўйича проректор**

**И. Қўзиев**

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси институт Ўқув-услубий Кенгашининг 2019 йил “\_\_\_” августдаги 1-сонли йиғилишида кўриб чиқилган ва тасдиқлаш учун тавсия қилинган.

Фаннинг Ўқув-услубий мажмуаси институт Кенгашининг 2019 йил “\_\_\_” августдаги 1/\_\_\_ - сонли мажлиси баёни билан маъқулланган.

## МУНДАРИЖА

<b>1. ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ.....</b>	<b>3</b>
1.1. Маъруза бўйича ўқув материаллари.....	3
1.2. Амалий машғулотлар бўйича ўқув материаллари.....	169
<b>2. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАШҒУЛОТЛАРИ.....</b>	<b>191</b>
<b>3. ГЛОССАРИЙ.....</b>	<b>205</b>
<b>4. ИЛОВАЛАР.....</b>	<b>216</b>
4.1. Фан дастури.....	
4.2. Фаннинг ишчи дастури.....	
4.3. Тарқатма материаллар.....	
4.4. Тестлар.....	
4.5. Баҳолаш мезони бўйича услубий кўрсатмалар.....	
4.6. Ўқув-услубий мажмуанинг электрон варианты.....	

# 1. ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

## 1.1. МАЪРУЗА БЎЙИЧА ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

### КИРИШ

Мамлакатимизнинг мустақилликка эришиши ва бозор ислохотларининг ривожланиши, мулкни хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг босқичма-босқич амалга оширилиши кўчмас мулк ва унга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Мулк объектларини баҳолаш фаолияти иқтисодий ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, ёндашув ва усулларини, шунингдек, мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини мукамал ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасинининг асосий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради. Бозор ислохотларини амалга ошириш йилларида амал қилган кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолияти Ўзбекистон Республикаси иқтисодий янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси талаблари бўйича ислоҳ қилиш моделининг ўзига хос хусусиятлари ва хорижий мамлакатларда баҳолаш ишларининг кўп йиллик тажрибасини инобатга олувчи мустаҳкам илмий-услубий асосда ривожлантириш зарурлигини тақозо этади.

Ўқув-услубий мажмуада келтирилган таълим технологияларининг ҳар бири ўзида ўқув машғулоти шарт-шароити тўғрисида ахборот материалларини, педагогик мақсад, вазифа ва кўзланган натижаларни, ўқув машғулотнинг режаси, ўқитишнинг усул ва воситаларини мужассамлаштирган. Шунингдек, бу ўқув машғулотининг технологик картасини, яъни ўқитувчи ва талабанинг мазкур ўқув машғулотида эришадиган мақсади бўйича ҳамкорликдаги фаолиятнинг босқичма-босқич таърифланишини ҳам ўз ичига олади.

Ўқув-услубий мажмуа таркиби кириш, таълим технологиясининг концептуал асослари, ҳар бир мавзу бўйича маъруза ва амалий машғулотларида ўқитиш технологиясидан иборат. Маълумотлар максимал даражада умумлаштирилган ва тартибга солинган. Уларни ўзлаштириш ва ёдда сақлаб қолишни кучайтириш учун жадвал ва чизмалардан фойдаланилган.

Мазкур ўқув-услубий мажмуанинг концептуал асослари қисмида дастлаб “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” фанининг долзарблиги ва аҳамияти, мазкур ўқув фанининг таркибий тузилиши, ўқитишнинг усул ва воситаларини танлашда таянилган концептуал фикрлар, коммуникациялар, ахборотлар берилиб, сўнгра лойиҳалаштирилган, ўқитиш технологиялари тақдим қилинган.

Маъруза машғулоти: кириш, тематик, муаммоли, визуал–маъруза, бинар маъруза, маъруза-мунозара, ҳамкорликдаги маъруза, аввалдан режалаштирилган хатоли маъруза, шарҳловчи маъруза берилган.

Амалий машғулотларида муаммоли, билимларни кенгайтириш ва чуқурлаштиришга йўналтирилган ишбилармонлик ўйинларига асосланган, аниқ ҳолатларнинг ечими бўйича машғулотларни ўтиш технологиялари мавжуд.

Ҳозирги кунда жаҳон тажрибасидан кўриниб турибдики, таълим жараёнига ўқитишнинг янги, замонавий усул ва воситлари кириб келмоқда ва самарали фойдаланилмоқда. Жумладан, Тошкент молия институтини “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедрасида ҳам инновацион ва замонавий педагогик ғоялар амалга оширилмоқда.

Муаллиф, ушбу ўқув-услубий мажмуанинг шакли, таркибий тузилиши ва мазмун-моҳияти юзасидан билдирилган барча фикр-мулоҳазаларни миннатдорчилик билан қабул қилади.

**1-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий  
асослари ва замонавий концепциялари  
РЕЖА:**

*1.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни ва мақсади.*

*1.2. Кўчмас мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепциялари.*

*1.3. Кўчмас мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари.*

*1.4. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити.*

**Таянч иборалар:** Мулк, мулккий ҳуқуқ, фуқаролик ҳуқуқлари, баҳо, нарх, баҳолаш, баҳолаш фаолияти, бозор қиймати, мулк бозори, кўчмас мулк, кўчмас мулк қиймати, нархи ва қиммати, кўчмас мулк баҳолаш, баҳолашнинг замонавий концепциялари, мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари, кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити, адолатли қиймат баҳоси.

**1.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни ва мақсади**

Мамлакатимизда бозор иқтисодиёти ислохатларининг босқичма – босқич олиб борилиши, мулк шакллариининг ўзгариши жараёнида шаклланган мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг шаклланиши ва ривожланишига бозор муносабатларининг ривожланаётганлиги сабаб бўлди.

Демак, Давлат бозор иқтисодиёти тизимига ўтиши билан ўзининг тасаруффидаги мол-мулкни халққа, жамоаларга, ҳамда, индивидуал шахсларга бера бошлади. Бунинг негизида эса ушбу мулкни баҳолаш ва уни хусусийлаштириш ва давлат тасаруфидан чиқариши зарурати пайдо бўлди. Айна дамда ушбу зарурат мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ривожланишига асос бўлиб хизмат қилди.

Баҳолаш тушунчаси кенг қамровли тушунча бўлиб, мулкни, яъни бино ва иншоотларни, машина ва ускуналарни, транспорт воситаларини ва қолаверса, инсоннинг салоҳиятидан тортиб, ер юзидаги барча – жамики нарсаларга баҳо беришдан иборатдир.

Баҳолаш фаолиятида, кўчмас мулкни баҳолаш, унинг моҳияти, ўзига хос хусусиятлари, баҳолаш фаолияти кетма-кетлиги, унга тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар ҳақида гап юритилади.

Баҳолаш фаолияти республикаимизда мустақилликка эришилган даврдан бошлаб аста-секин ривожлана бошлади. Бошланғич даврлардаги халқаро талабларга мос келадиган миллий давлат баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш ва амалда қўллаш борасидаги ижобий тажриба ҳақида гапира туриб, айна вақтда баҳоловчи экспертлар фаолиятини маълум тартиб ва қоидаларга бўйсундирувчи тегишли тўла меъёрий негизнинг, уни бошқариш ва назорат қилишни самарали тизимининг амалда мавжуд бўлмаганлигини таъкидлаб ўтиш зарур.

Баҳолашни ўрганиш учун аввало маълум иқтисодий, техник билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб этиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба ортириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда - баҳолаш сертификатига эга, малакали баҳоловчи ва шу билан бирга баҳолаш фаолиятини амалга ошириш лицензиясига ҳам эга бўлишини талаб қилади («Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун»нинг 4-моддаси). Баҳолаш фаолияти билан шуғулланувчи малакали мутахассисларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масаласига алоҳида эътибор қаратиш керак.

Бундан ташқари, баҳоловчи экспертларни тегишли профессионал даражада ўқитиш ва аттестациядан ўтказиш, баҳолаш фаолиятининг илмий негизини таъминловчи услубий материалларни тайёрлаш ва ишлаб чиқиш, чет эл профессионал стандартларини миллий замонавий шароитларига мослаштиришни ташкил этмай туриб, баҳолаш фаолиятини

ривожлантиришни амалга ошириб бўлмайди. Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти маълум даражада ривожланмоқда, негаки сотиш ва сотиб олиш, ижара, гаров, суғурта, асосий жамғармаларни қайта баҳолаш, корхоналарнинг бирлашуви ва жалб этилиши, меросхўрлик ҳуқуқининг бажарилиши, суд ҳукмининг ижро этилиши учун ўз вақтида объект қийматини баҳолаш зарур бўлади.

Мамлакатимиз мустақилликка эришгандан сўнг мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш чора-тадбирлари жадал суръатлар билан бошланди. Шу ўринда айтиб ўтиш керакки, давлат тасарруфидаги мулкни хусусийлаштириш учун баҳолаш фаолиятига бевосита талаб туғилади. Бундан ташқари, ривожланаётган ҳар қандай мулк бозорида кечадиган муносабатларнинг барчаси баҳолаш фаолиятининг ривожланишини тақозо этади. Демак ўз-ўзидан демократик давлатда хусусийлаштириш жараёнлари ва бозор муносабатлари қанча жадал ривожланса, баҳолаш фаолияти ҳам шу жараён ўсишига қараб ривожланиб боради.

Кўчмас мулкни баҳолаш қуйидаги **мақсадларда** амалга оширилади:

- мулкни қайта расмийлаштириш;
- молиялаштириш;
- даромаддан солиққа тортиш ҳолатлари;
- мулкни солиққа тортиш;
- суғурталаш;
- молиявий режалаштириш;
- лизингга бериш;
- ҳамкорлик тузиш ва ажратиш;
- мерос қолган мулкни баҳолаш;
- лойиҳа бажарилишини тадқиққилиш;
- сотиб олиш нархини тақсимлаш(аллокациялаш);
- ставкани аниқлаш;
- объектни сотиш;
- ликвидация қийматини аниқлаш;
- мулкни бўлиб олиш;
- хусусийлаштириш;
- устав фондини аниқлаш;
- баланс қийматини аниқлаш;
- қайта тиклаш қийматини аниқлаш;
- чет эл корхоналари ва ўзбек – хориж қўшма корхоналар мулкнинг улушини баҳолаш ва ҳ.к.

## **1.2. Кўчмас мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепциялари**

Кўчмас мулкларни маълум бир мақсад учун (сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш ва шу кабилар) баҳолашнинг илмий-услубий ва амалий асослари чет эл тадқиқотчилари ишларида кенг ёритилган. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш асосида такрор ишлаб чиқариш харажатлари ва ундан фойдаланишдан олинadиган даромадларнинг баҳоси ётади. Мулк объекти нархларининг динамикаси талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ва шу каби бошқа бозор иқтисодиёти қонунлари таъсири остида шаклланади. Ҳар бир мулк ўз эгасига фойдаланишидан маълум даромад келтиради. Турли тоифадаги мулк қийматини аниқлаш баҳоланаётган объектнинг ўзига хос хусусиятларининг кўплиги, шу билан бирга мулкни баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар билан белгиланадиган ғоят мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилувчи жараён ҳисобланади.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат", "нарх" ва шу каби тушунчалар асосий ҳисобланади. **Қиймат** - бу ҳаридор қандайдир буюм ёки объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд

пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. **Нарх** эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни харид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади. Аввалги битимлар нархлари ва сотувчининг нархлари баҳолаш санасидаги қийматнинг асосланган ўлчамини намоён этиши шарт эмас. Ҳаражатлар - баҳоланаётган мулкка ўхшаш мулк объектини яратиш учун зарур бўлган чиқимлар ўлчови ҳисобланади.

Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси кўчмас мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бироқ шуни назарда тутиш лозимки, кўчмас мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таърифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.

Бозор иқтисодиёти шароитида ашёвий ва бошқа ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш мулкӣ ва номулкӣ муносабатларни тартибга солиш механизмининг муҳим таркибий қисми сифатида иштирок этади.

**"Бозор қиймати"** тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонунида қуйидагича таъриф берилган: "Баҳолаш объектнинг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тугилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очиқ бозор шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатларидан йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд пастлигида эса бирон-бир фавқулудда ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди"<sup>1</sup>.

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

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

"Баҳо" (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад мазмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича ҳаракатни, ёки қийматҳақидаги хулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақдим этилган ҳисоботни англатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятида ишлатиладиган баҳо ва баҳолаш сўзларига қуйидагича таърифқабул қилинди:

- **баҳолаш** - бу умумий қабул қилинган тартибларга мос келадиган ва баҳолашнинг умумий қабул қилинган тамойилларининг қўлланилиши билан бажариладиган, тегишли тадқиқот йўли билан қийматни белгилаш санъатидир;

- **баҳо** - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат ҳақидаги фикрдир<sup>2</sup>.

Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Мулк икки хил маънода тушунилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмида мулкчилик муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишга кенг эҳтибор берилган. Унда мулк ҳуқуқига тушунча берилиб, "Мулк ҳуқуқи шахсининг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эғалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томондан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир" (Фуқаролик кодексининг 164-моддаси), - деб белгиланди. Бу мулкнинг юридик маънодаги

<sup>1</sup>Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009 й. 15-сон, 178-модда.

<sup>2</sup> Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003. С.12-13

тушунчасидир. Мулк хукуқи мутлак хукук бўлиб, муддатсиз амалга оширилади.

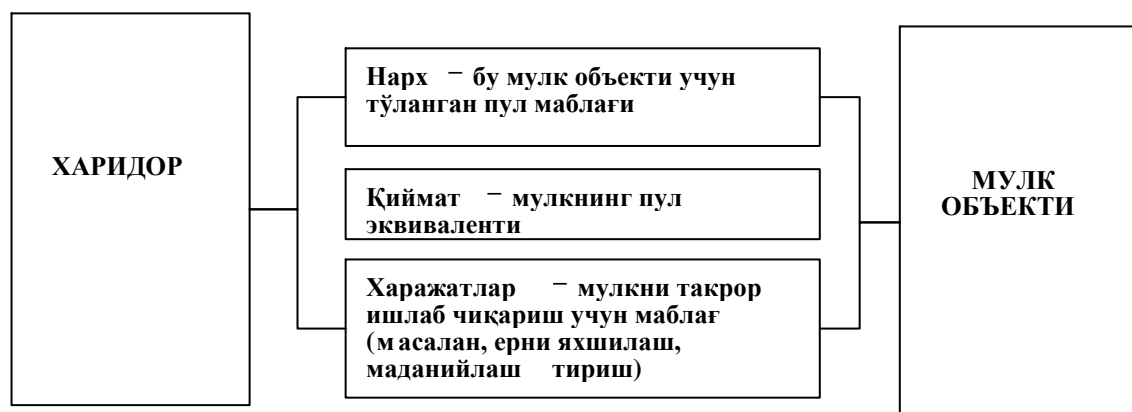
Мулкнинг иқтисодий маънодаги тушунчаси у мол-мулкка нисбатан шахслар ўртасида бўладиган муносабатлардан иборат. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида баҳолаш фаолияти тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: “Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир”. Бир сўз билан айтганда баҳолаш фаолияти баҳолаш сертификати хамда малакасига эга бўлган баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулкнинг энг эҳтимолга яқин қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир.

Дастлаб баҳолаш фаолияти Буюк Британияда XIX асрнинг ўрталарида, 1861 йилда Буюк Британия қироли томонидан сюрвейрларга (ингл. surveyor - эр ўлчовчи) касбни ўзини-ўзи тартибга солиш хукуқи билан берилган вақтда уларнинг касби доирасида пайдо бўлди ва Қироллик чартер сюрвейрлар институти ташкил этилди<sup>1</sup>.

Кўчмас мулкни баҳолаш - бу маълум бир қийматга эга бўлган ва вақтинчалик қийматига эга бўлмаган объектни (бино, иншоот, ер, ер ости ва ер усти бойликлари ва ҳ.к.лар) ҳақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни тахминлаш. Шунингдек, **кўчмас мулкни баҳолаш** – бу унинг бозор нархдаги ифодасини акс эттиришдир.

Кўчмас мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак, уни баҳолаётган пайтда мулкни таснифига, даромадлиги ва харажатлилигига қараб ва энг асосийси мулкни ҳақиқатдаги қийматини нархдаги ифодасини акс эттириб берилишида баҳоловчи муассасалар асосий ўрин тутлади.

Бозордаги исталган товарлар ўз нархи ва қийматига эга (1.2.1-расм).



### 1.2.1-расм. Қиймат, нарх ва харажатлар.

Бирок, маълумки, ҳақиқий сотиш нархи ва бозор қиймати тушунчалари орасида тафовутлар мавжуд.

Кўчмас мулк объектининг нархи – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади. Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарққилиши мумкин. Битимга тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

Қиймат – бу мулкнинг пул эквиваленти.

Кўчмас мулк объектининг бозор қиймати – бу рақобатчилик шароитида, очик бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;

<sup>1</sup> Р.Х.Алимов, Б.Б.Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й.



- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти очик бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- мулк объекти учун тўлов-пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариқа аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиши ҳам, тушиши ҳам мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва реализация нархларига бўлинади.

*Сотувчи нархи* – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

*Истеъмолчи нархи* – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

*Реализация нархи* – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Бу нархлар воситачилар хизмати учун тўловлар ва битимни расмийлаштириш харажатлари миқдорига фарқланади. Воситачи мулкни сотувчисида ва истеъмолчисида бир хилда бўлиши ҳам, бўлмаслиги ҳам мумкин. Битим суғурталаниши ёки суғурталанмаслиги, уни расмийлаштириш харажатлари битим иштирокчилари ўртасида турлича тақсимланиши ва бу харажатлар битимларда бир-биридан сезиларли даражада фарқланиши мумкин. Шунинг учун реализация нархи уйни ўзича тавсифлайди, истеъмолчи ва сотувчи нархлари эса битим шартларига боғлиқ бўлади. Одатда, агар сотувчининг воситачиси бўлса, унинг хизмат ҳақи реализация нархидан олинади ва сотувчининг нарҳини камайтиради. Ва аксинча, истеъмолчи томонидан ўз воситачиси (агар у бўлса) хизматлариғаҳақ тўлаши истеъмолчининг нарҳини реализация нарҳига нисбатан оширади. Аналогик тарзда битимни расмийлаштириш тўловлари бу нархларга таъсир қилади. Шундай қилиб, сотувчининг нархи ва истеъмолчининг нархи сезиларли даражада (15% гача ва ундан юқори) фарққилиши мумкин. Аммо реализация нархи олди-сотди механизмининг аниқ хусусиятлари ва битимни расмийлаштиришга минимал даражада боғлиқ бўлади ва уйнинг ўзига хос хусусиятларига мувофиқ белгиланади.

Юқоридаги нархларнинг ҳар бирига минимал, максимал ёки ўртача нарх сифатида қараш мумкин. Сўзсиз, баҳолаш учун бозор ҳолатининг энг муҳим жиҳатларини, ҳамда талаб ва тақлиф мувозанатини акс эттирувчи нарх сифатида ўртача нарх қулай.

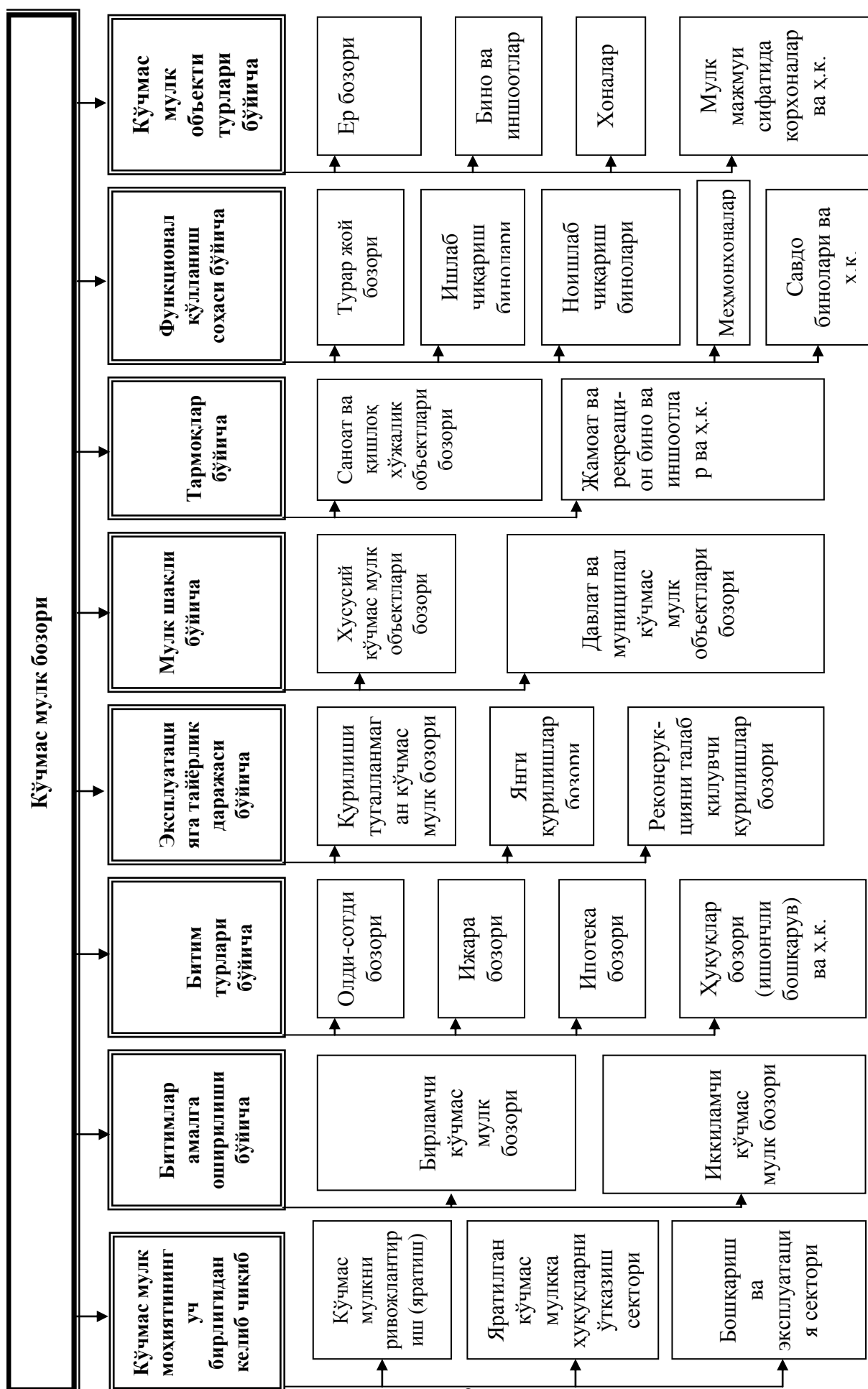
### 1.3. Кўчмас мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари

«**Кўчмас мулк бозори** – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нарҳни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими». Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва тақлифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд».<sup>1</sup> «Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган иқтисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади».<sup>2</sup>

Юқорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб қилиш, турли ресурслар ва меҳнатдан фойдаланиш билан боғлиқ

<sup>1</sup> Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 бет.

<sup>2</sup> Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. 10 с.



**1.3.1-расм.** Кўчмас мулк бозори турларининг классификацион схемаси

бўлган товар категориясига киритишни назарда тутаяди, ва кўчмас мулк объектларини қайта тақсимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига оборот ҳуқуқини таъминлайди.

Кўчмас мулк объектнинг товар сифатида уч хил моҳиятидан (моддий, ҳуқуқий, иқтисодий) келиб чиқиб, ушбу таърифларнинг ҳаммасини янги кўчмас мулк объектларининг барпо этилиши ва мавжуд объектлардан фойдаланиш билан белгилаб берилган муносабатлар мажмуаси билан тўлдириш лозим.

«Кўчмас мулк бозори воситасида мулкка эгалик ҳуқуқлари ва у билан боғлиқ бўлган манфаатлар ўтказиладиган, нархлар белгиланадиган ва ердан фойдаланишнинг турли рақобат қилувчи вариантлари орасида майдон тақсимланадиган механизмларнинг маълум тўпламидан иборат»<sup>3</sup> Шундай қилиб, *кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари – бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошқаруви (фойдаланиши) ва айрбошиланишидир.*

Кўчмас мулк бозорини таърифлаб, «кўчмас мулк бозори» деган мавҳум сўз бирикмаси ҳам минтақавий, ҳам маҳаллий тез ривожланадиган ва бир–бирига ўхшамаган кўпгина бозорларга бўлинишини қайд этиш лозим. «Кўчмас мулк бозори маҳаллий бўлади, чунки унинг объектлари кўчмас, бетакрор бўлиб, уларнинг қиймати кўпроқ даражада ташқи атроф муҳитга (давлатда ва минтақада сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазиятга) боғлиқ бўлади» ва сегментларга бўлинган, чунки турли фойдаланувчилар турли эҳтиёжлари, турли тўлов лаёқати ва талабларига эга бўлади. Ҳар бир муайян кўчмас мулк бозори (ер участкалари бозори, турар жой кўчмас мулк бозори, тижорат кўчмас мулк бозори) мустақил ривожланади, чунки у ўзининг қонунчилик ва меъёрий базасига таянади, ва турли типологик мезонлар заминида яна алоҳида ажратилиши қилиниши мумкин. Кўчмас мулк бозорининг мавжуд таснифлари 1.3.1-расмда келтирилган.

*Миллий кўчмас мулк бозори* – бир–биридан асинхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвестицияларнинг самарадорлиги ва айниқса қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий барқарорлиги билан фарқланиб турувчи минтақавий ва маҳаллий бозорларнинг жамулжамлигидир. Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвестиция киритиш тажрибасига, шунингдек битимларнинг ҳақиқий нархлари ҳақидаги маълумотга эга бўлмайди.

Бундан ташқари, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини ҳаққоний (аниқ) аниқлаш аслида мумкин эмас. Фақат эҳтимолликларнинг статистик тақсимланишига асосланган ҳар хил даражадаги тақрибий ҳисоблаш мумкин бўлади. Демак, бошқа бозорларга қараганда нархидаги жуда катта ноаниқлик бўлиб туради.

Товарнинг бозорда бўлиш вақтининг унинг иқтисодий хусусияти – ликвидлигини шакллантиради. Юқори ликвид товарлар табиий-ашёвий шаклидан пул шаклига ва пулдан товарга тез ўтиши мумкин. Турар жой кўчмас мулк бозорида объектлар ўртача 1–1,5 ой давомида савдога қўйилади, тижорат кўчмас мулк бозорида савдога қўйиш муддати 6 ой ва ундан ортиқ бўлиши мумкин, бу эса кўчмас мулк объектларининг паст ликвидлигидан далолат беради.

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятлари яратилишига ва истеъмолга, уларнинг бозор муҳитида тақсимотига таъсир кўрсатувчи ёрдамчи, технологик, ташкилий, иқтисодий ва бошқа хил жараёнлардан иборат. Инфратузилмавий функциялар эгаси эса – инфратузилмавий база, яъни кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг касбий ва институционал иштирокчиларининг жамулжамлигидир.

Инфратузилманинг даражалари турлича:

- халқ хўжалиги – макродаража (миллий кўчмас мулк бозорининг даражаси);
- минтақавий (алоҳида минтақанинг кўчмас мулк бозори);
- маҳаллий (кўчмас мулк бозорининг алоҳида соҳаси);

<sup>3</sup> Дж. Фридман, Н Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.1195

- объект (алоҳида кўчмас мулк объекти).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида тўртта ёндашув ажралиб чиққан:

- муҳандислик-технологик (касбий иш юритувчилар нуктаи назаридан);
- трансакцион (психологик-хулқ ёндашуви);
- бозор ва макробозор – бозор иқтисодиёти назарияси мутахассисларининг нуктаи назаридан туриб қаралади;
- ижтимоий (ижтимоий арбоблар нуктаи назаридан).

**Муҳандислик-технологик ёндашуви** нуктаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – бу кўчмас мулк объектлари ҳақидаги ҳаққоний ахборотни истеъмолчиларнинг турли тоифалари ўртасида тақсимланиш мақсадидаги касбий фаолият механизмлари тўпламидир.

Асосий вазифалари:

1. Барча турдаги кўчмас мулк объектлари билан битимларни тузиш мақсадида уларни таърифлаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий қилиш. Бу вазифа тизимли таҳлилчилар томонидан касбий амалиётчилар иштирокида ҳал этилади.

2. Кўчмас мулк бозорининг ягона ахборот майдонини яратиш ва унинг ахборот очқлигини таъминлаш (кўчмас мулк бозорининг тадқиқотчилари, ахборот технологиялари мутахассисларининг иштирокида амалга оширади).

3. Кўчмас мулк объектларига ва кўчмас мулк бозорида касбий фаолиятга эталон талабларни шакллантириш ва қонунчиликда мустаҳкамлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорида битимларни белгилаб берувчи йўриқнома ва рўйхат ҳужжатларини ишлаб чиқиш (кўчмас мулк бозорини тартибга солувчи давлат органлари, жамоат бирлашмалари, касбий ходимлар ва ихтисослашган тадқиқот ташкилотларининг ташаббускор иштироки ва назоратида амалга оширади).

4. Кўчмас мулк бозорида эталон (моделли) фаолият технологияларининг ахборот банкларини, уларни ишлаб чиқиш бўйича модели пилот лойиҳаларини ҳамда кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ўртасида уларни кўпайтириб тарқатиш механизмларини шакллантириш (жамоат касбий бирлашмалари, тижорат ва нотижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси **трансакцион ёндашув** нуктаи назаридан келиб чиққанда – кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг уларга зарур ресурслардан энг кам харажатли фойдаланиш учун механизмлар тўпламидир.

Кўчмас мулк бозорига нисбатан трансакцион харажатлари – бу харидорлар ва сотувчилар амалга оширган ҳуқуқларни яратиш, алмашиш ва ҳимоя қилиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлардир. «Бозор трансакциясини амалга ошириш учун, ким билан битим тузиш ҳамда дастлабки музокараларни қайси шартлар асосида ўтказиш афзаллигини аниқлаш, шартномани тайёрлаш, шартнома шартлари бажарилаётганлигига ишонч ҳосил қилиш учун ахборот йиғиш лозим ва ҳоказо».

Асосий вазифалари:

1. Ахборот излаш босқичларида (музокара олиб бориш, қарор қабул қилиш, иштирокчилар ҳаракатларини мувофиқлаштириш, ҳуқуқларни назорат қилиш ва бузилган ҳуқуқларни тиклаш, бузувчиларга жазоларни қўллаш) операциялар (трансакциялар) ўтказиш ҳаракатларини минималлаштирувчи кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини шакллантириш. Бу вазифаларни агентликлар раҳбарлари, менеджерлар, психологлар, жамоат бирлашмаларининг махсус бўлинмалари, касбий таълим тизимларининг бўлинмалари ва ташкилотлари.

2. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ҳаракатларини мувофиқлаштириш, изланишлар ва таҳлиллар, кўчмас мулк бозорида тадқиқот ва таҳлил, назорат ва тартибга солишни таъминлайдиган кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси институтини яратиш.

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари

ва стандартларини расмий таърифлаш ва уларни касбий муҳитда кўпайтириб тарқатиш.

**Методологик ёндашув** нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – иқтисодий тизим сифатида кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли жараёнларининг амалга ошувидаги туб асосий бозор тамойилларини кўллаб-қувватлайдиган ва унга ажратилган вазифалар доирасини самарали ҳал этишни таъминлайдиган механизмлар тўплами.

Асосий вазифалари:

1. Кўчмас мулк бозорининг мониторинг ва ишлаши жараёнларини тадқиқ этиш тизимини яратиш, ушбу асосда бозорни ислоҳ этиш ва ривожлантиришнинг йўллари, усуллари ва воситаларини аниқлаш (жамоат бирлашмаларининг тадқиқот бўлинмалари, касбий амалий ходимлар иштирокида, шунингдек кўчмас мулк бозорининг тижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

2. Кўчмас мулк бозорининг ривожланишини бошқаришнинг махсус давлат, жамоат ва тижорат институтларини тузиш:

- мақсади кўчмас мулк бозорининг ривожланишига йўналтирилган давлат муассасалари ва идоралари ҳаракатларини мувофиқлаштириш органи;

- кўчмас мулк бозорини ислоҳ этиш, тартибга солиш ва назорат қилишга, кўчмас мулк бозорида мулкдорни ҳуқуққа қарши ҳаракатлардан ҳимоя қилишга йўналтирилган давлат ҳокимияти ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг ихтисослашган таркибий бўлинмалари;

- кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини тартибга солувчи ва жамоат ташкилотлари, касаба ва истеъмол уюшмалари;

- кўчмас мулк бозорининг таълим муассасалари ва ахборот марказлари;

- кўчмас мулк бозорининг айрим соҳалари тадқиқотчилари ва ислоҳ этилишининг ташаббускорлари бўлган тижорат ва нотижорат ташкилотлари.

Бу ёндашувнинг чекланганлиги шундан иборатки, методологик ёндашувга хос бўлган макромоделлаштириш кўчмас мулк объектларини яратиш, бошқариш ва айланишининг муайян жараёнларини амалга оширишнинг чуқур қонуниятларини тегишли даражада кузатишга имкон бермайди.

**Ижтимоий ёндашув** нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси– бу кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли билан боғлиқ бўлган ижтимоий вазифаларни самарали ҳал этиш механизмларининг тўплами.

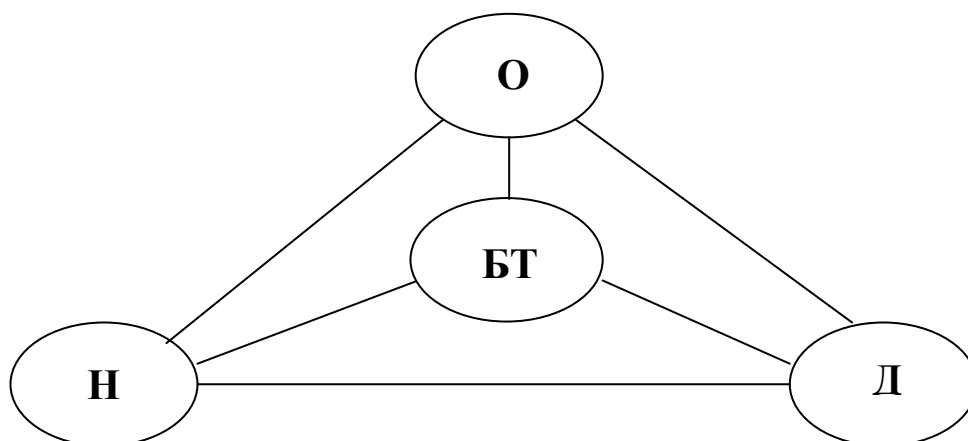
Асосий вазифалари:

- кўчмас мулк бозорининг қонунчилик ва меъёрий базасини ривожлантириш;

- кўчмас мулк бозорининг барча иштирокчилари томонидан ҳуқуқий ва этика меъёрларига риоя этилиши, уларнинг ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш устидан ижтимоий назорат тизимини яратиш.

Ижтимоий ёндашувнинг чекланганлиги шундаки, умуман олганда аҳолининг манфаатларига тўғри йўналганлик ҳам баъзида ишлаб чиқилган тавсияларнинг иқтисодий ночорлигига олиб келиши ва аҳолининг ўзига зарар келтириши мумкин. Масалан, яшовчиларнинг барча тоифалари учун турар жойдан фойдаланишга дотация тизимини ўрнатиш шаҳарлар ва турар жой кўчмас мулк объектларининг муҳандислик инфратузилмасининг катастрофик ҳолатига олиб келади. Навбатда турувчиларга турар жой юзасидан имтиёзлар молиялаштириш манбалари бўлмаган ҳолда белгиланиши ижтимоий тангликка олиб келади. Фақат кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашув унинг ишлаш жараёнларини синхронлаштириши ва уларни энг юқори самарадорлигини таъминлаши мумкин. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашувнинг заминидан унинг инфратузилмасининг муҳандислик, трансакцион, бозор ва ижтимоий таркибий қисмларини кўчмас мулк бозори институтларининг яхлит, ягона тизимининг ўзаро боғлиқ ва бир-бирини тўлдирувчи қисмлари сифатида кўриб чиқиш ётади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори(КМҚБХБ)нинг институционал тузилмаси 1.3.2-расмдаги чизмада кўрсатилган.



**1.3.2-расм.** КМҚБХБнинг функционал-тузилмавий чизмаси.

Ушбу 1.3.2-расмдаги чизмада: БТ - кўчмас мулк қийматини баҳоловчи ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); О - баҳолаш объекти ва унинг эгаси; Д - кўчмас мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат регулятив органлари; Н - баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.

Айтиш жоизки, 1.3.2-расмдаги чизмада баҳолашнинг жаҳон амалиётидаги турли мулкни баҳолаш фаолияти ва уни тартибга солишнинг барча мавжуд моделлари мужассамлашган. Хусусан, ушбу чизмадаги КМҚБХБнинг О-БТ-Н фрагменти ўзини-ўзи тартибга солиш моделини ифодалайди, О-БТ-Д фрагменти - давлат томонидан тартибга солиш моделини, О-Д-Н-БТ шакли эса аралаш моделни билдиради.

Ҳозирда КМҚБХБ ва баҳолаш фаолияти алоҳида назариясига ва юқори даражада тартиблаштирилган мураккаб, самарали инфратузилмага ва динамик муҳитга эга бўлиб, замонавий иқтисодиёт ривожини қийматий белгилайдиган мураккаб тизим сифатида намоён бўлмоқда.

КМҚБХБнинг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади. Унинг мазмунига оид тушунчалар асосан ХХ асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб ва узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга сабаб, инсон цивилизациясининг КМҚБХБ соҳасидаги тажрибасини шу йиллар давомида бойиши, унда кўчмас мулк мулкдорларининг мулкий муносабатлари ва қизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб, манфаатлари тобора ўсиб, уларнинг ҳақ-ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таъминланиб боришидадир.

Умуман олганда, замонавий КМҚБХБ юқори даражада ташкиллашган ва узлуксиз ривожланаётган, борган сари жаҳон миқёсида глобаллашиб бораётган алоҳида бир бутун ва ўз муҳитига эга муносабатлар ва институтлар (қатнашчилар) мажмуаси сифатида намоён бўлувчи мураккаб тизим эканлиги аниқ бўлмоқда. Бунда унинг мазмун-моҳияти қуйидаги концептуал тушунча ва қонуниятлар асосида белгиланади.

КМҚБХБни қуйидагича таърифлаш мумкин: КМҚБХБ - бу маълум ҳажм ва нархга эга бўлган кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ ташкиллашган ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатларни турли омиллар таъсири шароитида мақсадли амалга оширилишини таъминловчи яхлит мураккаб тизим (механизм) сифатида намоён бўлувчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси. Ушбу тизимнинг

фаолият механизми давлат, баҳоловчи ташкилотлар ва кўчмас мулк мулкдорлари томонидан биргаликда уларни ҳар бирининг алоҳида манфаатли мақсадлари доирасида ҳаракатга келтирилади. Бу бозорда кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари ҳолис баҳоловчи ташкилотлардан истъёмолчи(мулкдор)ларга томон, молиявий ресурслар эса аксинча йўналишда ҳаракат қилади<sup>4</sup>.

Шунингдек, КМҚБХБ тушунчаси кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси тушунчаси, уларнинг барча турларини ҳажмлари ва шартномавий нархларининг ўзаро боғлиқликда (талаб ва таклиф асосида) ўзгариши ва шаклланиши муҳити тушунчаси билан ҳамоҳанглигини идрок қилиш мумкин. Бу муҳитда кўчмас мулк қийматининг эксперт баҳоси шаклланиши мунособати билан, уни қийматий муҳит деса бўлади.

КМҚБХБ ҳар қандай мамлакат иқтисодиётининг асосий ва ўз табиатига эга қисми(тури)дир. Бунда КМҚБХБ иқтисодиётни кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари билан таъминлайди, кўчмас мулк мулкдорларининг иқтисодий фаоллиги ва мулкий тизим сифатини акс эттиради. Зеро, мулк қиймати баҳосисиз мулкий муносабатлар, ижтимоий ишлаб чиқариш жараёни ва бозор фаолияти натижаларини аниқлаш қийин.

КМҚБХБнинг мақсади – кўчмас мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ эркин рақобатга асосланган малакали хизматлар кўрсатиш учун баҳоловчи ва кўчмас мулк мулкдори (буюртмачиси) ўртасидаги очиқ муносабат, объектив конъюнктура, етарли, зарурий ва қулай шарт-шароитлар яратиш.

КМҚБХБнинг вазифаси - унинг ушбу мақсадига эришиши билан боғлиқ функцияларни самарали бажаришини таъминлаш.

Иқтисодиётда қўйидаги шарт-шароитлар мавжуд бўлганда КМҚБХБ самарали фаолият кўрсатиши мумкин:

- самарали мулкчилик тизимини мавжудлиги;
- баҳоловчиларни сифатли хизматлар, кўчмас мулк мулкдорларини эса бундай хизматларга эквивалент пул маблағлари билан таъминланганлиги;
- талаб ва таклифни объектив мутаносиблиги;
- бозор иқтисодиёти инфратузилмасининг самарали фаолияти;
- бозор иқтисодиёти қонунлари, тамойиллари ва қонунчилигини ҳукм суриши;
- иқтисодий барқарорлик, рақобатбардошлилик ва хавфсизлик, рискларни ҳамда турли индикаторларни таҳлилийлиги ва башоратлилиги.

КМҚБХБнинг фаолият кўрсатишини асосий тамойиллари қуйидагилардан иборат:

- барча потенциал буюртмачилар ўз маблағларини фойдали тарзда кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматларига йўналтиришлари учун уларга тенг шарт-шароитлар яратиб бериш;
- бозорда тузиладиган битимларнинг ихтиёрийлиги, уларнинг нархларини объективлиги ва қонунийлиги;
- эркин рақобат йўлидаги тўсиқларни бартараф этиш;
- баҳолаш фаолияти ҳуқуқий таъминотининг сифатлилиги;
- баҳолаш ташкилотларининг транспарентлилиги (шаффофлиги);
- баҳоловчи ва кўчмас мулк мулкдор(буюртмачи)лари ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилинганлиги.

КМҚБХБнинг асосий тамойилларига риоя этилиши давлатнинг тартибга солишга оид чора-тадбирлари билан бирга баҳоловчиларнинг бирлашмалари (уюшмалари) ишлаб чиққан қоидаларини уйғунлаштириш асосида таъминланади. Бунда кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматини кўрсатиш битими(шартномаси)нинг тартиби ва интизоми катта аҳамиятга эга.

КМҚБХБни тартибга солиш тамойиллари кўп ҳолларда мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий ҳолатга боғлиқ бўлади, аммо шу билан бирга улар шаклланган жаҳон

<sup>4</sup> Шохаззамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 234 б.

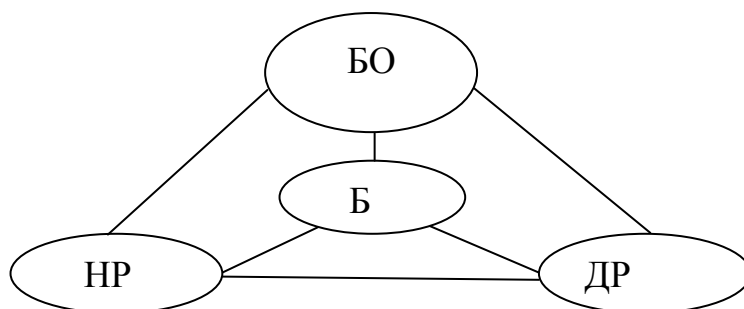
тажрибасини ҳам инobatга олишлари керак.

#### **1.4. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити**

Дунёда бўлиб ўтган 2007-2008 йиллардаги ипотека инқирози ва унинг натижасида келиб чиққан жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози сабаб-оқибатлари<sup>5</sup> бўйича куйидаги гипотезавий фикр ўринли: “Мулк (жумладан мулкый ҳуқуқлар) бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар бирдек таъсир қилади, мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)да баҳоланган қийматлар мулк бозори (МБ)да белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб, мазкур бозорларга ўзаро трансферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, ва улар узвий ўзаро эквивалент бўлади. Лекин мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни “кўпик”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, пировардида бундай “кўпик”нинг ёрилишига, яъни инқирозга (тизимли рискга) сабаб бўлади”.

Ушбу фикрнинг назарий изоҳини иқтисодий системология коидаларига асосланган ҳолда талқин қилиш мумкин. Зеро, иқтисодий системология МБ ва МҚБХБни ўзаро ва реал иқтисодиёт билан регулятив боғланган бир бутун яхлит иқтисодий тизим сифатида ифодалайди. Бу эса илмий нуқтаи назардан ушбу бозорларда иқтисодиёт конунлари ва категориялари асосида мос равишда мулкнинг адолатли қийматига эришиш ва объектив нархини шакллантириш асосида улар эквивалентлигини таъминлаш мумкинлигини билдиради.<sup>6</sup> Бунда, бозор иқтисодиёти конунлари ва категориялари МБ ва МҚБХБда ҳам ҳукм суради. Ваҳоланки, бу бозорларнинг ҳар бири қиймат ва нархнинг табиатидаги фарқдан келиб чиқиб қулайлик даражаси турли хил таъсир этувчи омиллар шароитида уларни мувофиқлаштириш самарадорлиги даражасига боғлиқ бўлган ўз муҳитига – мос равишда, V-муҳити (инглизча value – қиймат), P-муҳити (инглизча price – нарх)га эга.

Мулк, жумладан мулкый ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозори объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади (14.1-расм ва 1.4.2-расм).



**1.4.1-расм.** Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)нинг функционал-тузилмавий схемаси.

Ушбу 1.4.1-расмдаги схемада: Б - ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); БО - баҳолаш объекти ва унинг эгаси; ДР - турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли булган давлат регулятив органлари; НР-ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.

<sup>5</sup> Shoha'zamiy Sh.Sh. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar. -Т.: “Fan va texnologiya”i, 2012.-440 б. (b.348-354).

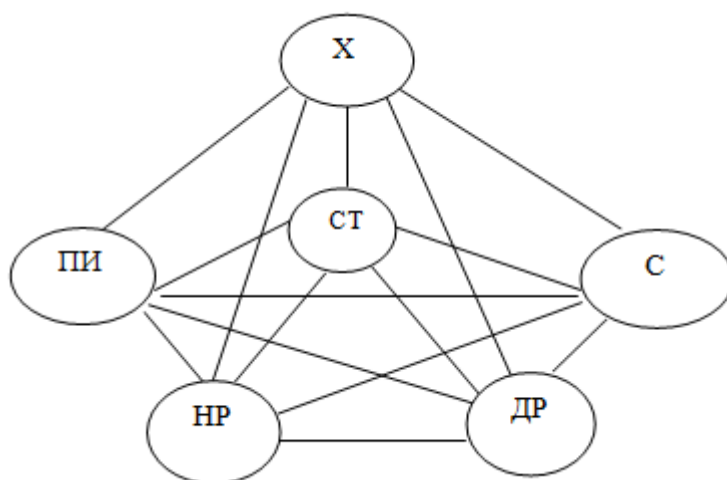
2.Шоҳазамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепция и применение.-Т.:Iqtisod-moliya,2010.-421 с.

<sup>6</sup> Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. -Т.: Fan va texnologiya, 2012.-212 б. (b.56-70, b. 174-194); Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar. -Т.: Fan va texnologiya, 2012.-440 б. (b.46-65).; Шоҳазамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. - Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.; Шоҳазамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. -Т.: Fan va texnologiya. 2012. -264 б.



Айтиш жоизки, 14.1-расмдаги схемада жaxon амалиётидаги турли мулкни баҳолаш фаолияти ва уни тартибга солишнинг барча мавжуд моделлари мужассамлашган. Хусусан, ушбу схемадаги мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг Б-НР-БО фрагменти ўзини ўзи тартибга солиш моделини ифодалайди, Б-ДР-БО фрагменти - давлат томонидан тартибга солиш моделини, Б-ДР-НР-БО шакли эса аралаш моделни билдиради.

1.4.2-расмдаги схема олти та бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: мулк сотувчиси (С), мулк харидори (Х), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ), бозоррегуляторлари, яъни давлат регулятори (ДР), ўзини ўзи муво- фиклаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР). Бунда регуляторлар биргаликда мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиклаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.

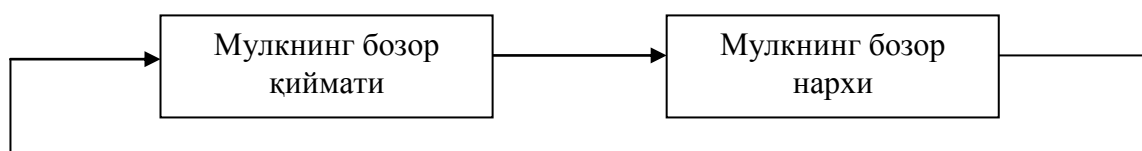


**1.4.2-расм.** Мулк бозори ва унда нархни шакллантиришнинг функционал-тузилмавий схемаси.

Мазкур бозорларнинг бир-биридан тузилмавий ва мазмунан фарқи 1.4.1-расм ва 1.4.2-расм кўринишида ифодаланган тузилмавий- функционал схемаларнинг шаклан ва уларнинг ҳар бирига мос фаолият механизмдаги фарқлар билан изоҳланади. Бундай фарқ қуйидагилар асосида намоён бўлади. Одатда, авваламбор мулкнинг қиймати капитал қиймати сифатида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида ўзига хос ёндашув ва усуллар асосида махсус баҳоловчи фирмалар томонидан ҳолисона ва адолатли баҳоланиб, кейин товар сифатида МБда савдо-сотиқ объекти (товар) бўлади (яъни трансформацияланиб МБ га трансферланади). Айнан МБда товарнинг конъюктураси (талаб ва таклиф)га боғлиқ ҳолда мулк объектив бозор нархи эга бўлади. Яъни, унинг қиймати ҳолис баҳоловчи фирма томонидан асосли ҳисоблаб топилиб ҳолисона адолатли баҳоланади ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида (МҚБХБ) унинг жорий (муайян бир вақтдаги) старт (бошланғич) бозор нархи баҳоси сифатида баҳоловчилар ва мулк эгалари томонидан қабул қилинади. Мазкур қиймат (бошланғич нарх) баҳоси мулк бозорига (МБ) дастлабки (старт) нарх сифатида таклиф этилиб, унинг кейинги маълум (муайян) вақтдаги объектив бозор нархи ушбу МБнинг конъюктураси асосида белгиланади. Яъни, айнан МБда, у объектив бозор нархи эга булади. Бунда мулк бозор қиймати омил сифатида унинг бозор нархи таъсир кўрсатади. Бир вақтнинг ўзида мулкнинг бозор нархи омил сифатида унинг бозор қийматига таъсир курсатади. Идеал ҳолда МБдаги талаб ва таклиф (конъюктураси) асосида шаклланган мулкнинг бозор нархи ва мазкур мулк қийматининг баҳоловчи томонидан бажарилган ҳисоб-китоблар асосида белгиланган адолатли қиймати баҳоси (яъни МҚБХБда қабул қилинган бозор қиймати) бир-бирига тасодифан тенг булиши мумкин. Аммо, бундай тасодифан идеал ҳолат амалиётда камдан-кам вужудга келади, агарда бу ҳолат вужудга келса ҳам, турли омиллар таъсири остида тезда бозор конъюктураси ушбу мувозанат ҳолатини

бузади. Айнан шундай тасодифан идеал ҳолат МҚБХБда баҳоланган қиймат ва МБ нархи уртасидаги идеал эквивалентлилик демакдир. Бундай идеал ҳолатдан бошқа ҳолатларда ушбу бозорлардаги қиймат ва нарх тенденциялари синхрон булганлиги уларнинг боғлиқлигини мос равишда мазмунан ва миқдоран фаркланувчи лекин ўхшаш (яъни аналог, эквивалент) субстанциялар эканлигини билдиради.

МҚБХБда баҳоланган мулк қиймати МБ нархига ва аксинча бу нархни МҚБХБ қийматига трансформацияланиб трансферланиши (1.4.3-расм), бунда ҳар бир бозорнинг мазмун-моҳиятидан келиб чикиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни - идеал ҳолатни - камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади.



**1.4.3-расм.** Бир-биридан фарқли бўлган МҚБХБдаги қиймат ва МБдаги нархнинг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси ва трансфери схемаси.

Юқоридаги фикр-мулоҳазалар асосида айтиш мумкинки, умуман олганда мулк қиймати унинг нархи эмас. Лекин улар бўйича идеал ҳолатда вақтинчалик (қисқа вақт ичида) мувозанат (тенглик) вужудга келиши мумкин. Зеро, бундай идеал ҳолатдан уларни айнан бир хил тушунча деб қараб бўлмайди.

Аммо мулкнинг бозор қиймати ва нархини алоҳида олганда ҳар бири ўзида омиллар таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бир-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши (1.4.3-расм) улар ўртасидаги эквивалентлик (аналогия, айнан тенг эмас) хусусияти мавжудлигидан далолат беради.

#### Мустақил таълим мавзулари

1. Кўчмас мулкнинг қиймати, нархи ва қиммати категориялари
2. Кўчмас мулк бозори.
3. Кўчмас мулкни баҳолаш хизматлари бозори.
4. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг замонавий услубияти.
5. Кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти.
6. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити.

#### Назорат саволлари

1. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши сабаблари нималардан иборат?
2. Баҳолаш тушунчаси ва фаолиятига изоҳ беринг.
3. Баҳолаш фаолиятининг ҳуқуқий асослари нималардан иборат?
4. Кўчмас мулкни баҳолаш қандай мақсадларда амалга оширилади?
5. Баҳолаш фаолияти қаерда ва қачон пайдо бўлган?
5. Кўчмас мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепцияларини айтиб беринг.
6. Кўчмас мулк бозори таърифи ва тавсифини келтиринг.
7. Ёндашувлар нуктаи назаридан кўчмас мулк бозори инфратузилмасини тавсифланг.
8. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити деганда нимани тушунасиз?

## 2-мавзу: Кўчмас мулк тавсифи, таснифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари

### РЕЖА:

2.1. Кўчмас мулк тавсифи ва таснифи.

2.2. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний, функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари.

2.3. Кўчмас мулк объектларининг ҳудудий хусусиятлари бўйича таснифланиш тизими.

2.4. Кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулк тавсифи, кўчмас мулк таснифи, кўчмас мулк таркиби, кўчмас мулк объектлари: бинолар, қурилмалар, кўп йиллик кўчатлар, қурилиши тугалланмаган, ер участкаси, кўчмас мулк қиймати: инвестиция қиймати, алмаштириш қолдиқ қиймати, суғурта қиймати, утилизация қиймати, тугатиш қиймати, солиқ солинадиган қиймат, мулккий комплекс, кўчмас мулк объектлари параметрлари: жисмоний, функционал, иқтисодий, юридик, экологик, объектларининг ҳудудий таснифланиши, ҳаёт цикли.

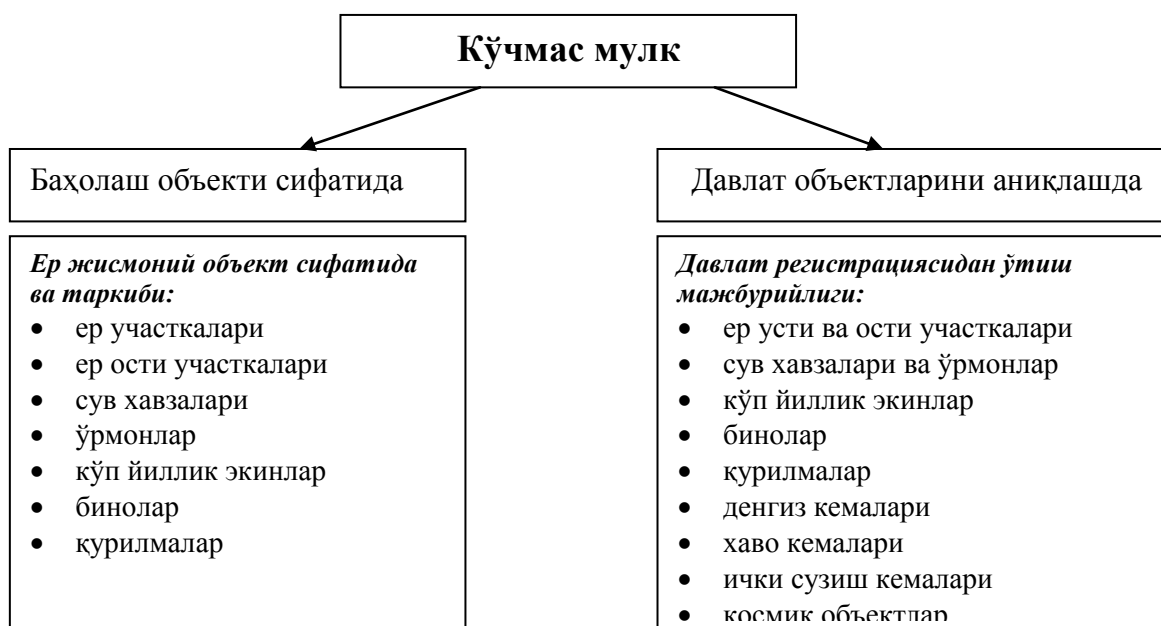
### 2.1. Кўчмас мулк тавсифи ва таснифи

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, завод-фабрикалар, қўрилмалар, барча турдаги қурилма иншоотлар, бўш ер участкалари ва темир йўллар, чегараланган сув объектлари ва ер билан боғлиқ барча нарсалар қиради, яъни бундай объектларни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш, уларга зарар етказмасдан амалга ошириб бўлмайди. Булар жумласига шунингдек ўрмонлар, кўп йиллик экинлар, бинолар қиради.

Инглиз тили терминологик тарихи бўйича қуйидаги тушунчалар мавжуд estate, property, real:

- estate - мулк, дала ховли. (поместье, имение, имущество, состояние)
- property - хусусий мулк, мулкдорлик ҳуқуқи, сифат (собственность, право собственности, свойство, качество);
- real – ҳақиқий, реал, мавжуд, (действительный, реальный, настоящий).



2.1.1-расм. Баҳолаш объекти сифатида кўчмас мулк тушунчасининг фарқланиши.

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 мулкый (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 мулкый ҳуқуқларни баҳолаш белгиланиши мумкин.

Ер участкасини яхшилашларга қуйидагилар киради:

- ер участкасида жойлашган алоҳида бинолар, иншоотлар ва уларнинг гуруҳлари, мазкур участкага тегишли бўлган ер ости иншоотлари ёки уларнинг қисмлари;
- биноларга барча узоқ муддатли уланишлар, чунончи: ички сув таъминоти, иситиш ва совутиш системалари, электр таъминоти, газ тармоқлари, шунингдек ўрнатилган стационар қурилмалар (машиналар, асбоб-ускуналар);
- ер участкасига ва биноларнинг ички тармоқларига уланган муҳандислик иншоотлари, коммуникациялар ва тармоқлар;
- мазкур участкага тегишли бўлган, лекин унинг чегарасидан ташқарида жойлашган хўжалик, транспорт ва муҳандислик таъминоти элементлари;
- участка ҳудудини ободонлаштириш объектлари, шу жумладан, кўп йиллик ўсимликлар;
- инфратузилма объектларидаги мулк улушлари;
- баҳоланаётган мулк билан яхлит мажмуани ҳосил қилувчи, конструктив ёки функционал жиҳатдан унинг ажралмас қисми бўлган бошқа объектлар.

Бинода ва ер участкасида ўрнатилган стационар қурилмалар баҳолаш мақсадларида икки тоифага ажратилади:

- бино хизмат кўрсатиш системаларининг кўчмас мулк баҳосига киритиладиган таркибий элементлари;
- кўчмас мулк объектида олиб борилаётган бизнесда фойдаланиладиган, ер участкаси ва яхшилашлардан алоҳида баҳоланадиган стационар қурилмалар.

Кўчмас мулк баҳосига киритиладиган стационар қурилмалар, машиналар ва асбоб-ускуналар биноларнинг қуйидаги хизмат кўрсатиш системаларига киради:

- электр таъминоти - ноишлаб чиқариш эҳтиёжларини қондириш учун мўлжалланган марказий қувватлантирувчи кабеллар, трансформаторлар, қалқонли, захирадаги генераторлар ва электр тармоқлари;

газ таъминоти - газ станцияларигача ва уларнинг доирасидаги газ қувур йўллари, шунингдек ноишлаб чиқариш эҳтиёжларини қондириш учун мўлжалланган бинолар доирасидаги газ қувур йўллари;

сув таъминоти - резервуарлар, қудуқлар ва скважиналар, насослар, сув тозалаш ускуналари, баклар, тақсимлаш тармоқлари, дренаж қурилмалари ва канализация системалари;

иситиш ва ҳаво ҳароратини мақбуллаштириш - қозонлар ва тегишли асбоб-ускуналар,

ёнилги баклари, радиаторлар, калориферлар, кондиционерлар учун асбоб-ускуналар, ҳаво йўналтириш қувурлари, вентиляторлар ва ноишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланиладиган бошқа асбоб-ускуналар;

лифтлар ва юк кўтаргичлар - бино тузилишининг ажралмас қисмини шакллантирадиган ва нотижорат мақсадларида фойдаланиладиган йўловчи ва юк лифтлари, эскалаторлар, транспортёрлар, юк кўтаргичлар ва таянчлар.

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:

истеъмомолчи қиймати;  
тиклаш қиймати;  
ўриндошлик қиймати;  
инвестицион қиймат;  
суғурта қиймати;  
солиқ солинадиган қиймат;  
тугатиш қиймати;  
утилизация қиймати;  
қолдиқ қиймати;  
бирламчи қиймат;  
қолдиқ қиймат;  
гаров қиймати.

*Истеъмомолчи қиймати* (мавжуд фойдаланишдаги қиймат) - мулкни бозорга олиб чиқиш мақсади бўлмаган, аниқ мулкдор учун шу объектнинг қийматини акс эттиради.

*Тиклаш қиймати* - баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини қуриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади. Бунда худди шундай архитектуравий ечимлардан фойдаланилади, худди шундай қурилиш конструкциялари ва материаллари қўлланилади, ҳаттоки қурилиш-монтаж ишларининг сифати ҳам бир хилда бўлади; ўхшаш ҳолда баҳоланаётган объектнинг маҳнавий эскириши ва архитектуравий ечимларининг камчиликлари акс эттирилади.

*Ўриндошлик қиймати* - баҳоланаётган объектнинг фойдалилигига эквивалент равишда фойдаликка эга бўладиган кўчмас мулк объектини қуриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади, аммо бунда у замонавий лойиҳа меъёрларидан, прогрессив материал ва конструкциялардан, ҳамда замонавий ускуналардан фойдаланган ҳолда янги архитектуравий услубда қурилади.

Шундай қилиб, тиклаш қиймати объектнинг аниқ нусхасини қуриш учун сарфланадиган харажатларда, ўриндошлик қиймати эса - функционал аналогни яратиш учун сарфланадиган харажатларда ифодаланади.

*Инвестицион қиймат* - келтирилган инвестицион мақсадларда аниқ шахс учун даромад келтириш нуктаи назаридан аниқланадиган объектнинг нархи. Инвестицион қиймат инвестор томонидан кутиладиган даромадлар ва капиталлаштиришнинг аниқ ставкасидан келиб чиқиб ҳисобланади ва у бозор қийматидан ё юқорироқ ёки пастроқ бўлиши мумкин. Бундай қиймат тури субъектив характерга эга.

*Мулкнинг суғурта қиймати* - тугатиш (ёки бузилиш) ҳавфи мавжуд бўлган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўриндошлик қиймати асосида ҳисобланади. Объектнинг суғурта қиймати асосида суғурта суммалари, тўлов ва фоизлари аниқланади.

*Мулкнинг солиқ солиш қиймати* – бу, Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига мувофиқ, эскириш даражасини ҳисобга олувчи тиклаш қийматига асосланган инвентаризация қийматига ўхшаш қиймат. Ривожланаган бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда солиқ солиш бозор қиймати бўйича амалга оширилади.

*Тугатиш қиймати* - мулк объекти аналог объектларнинг одатий хизмат муддатига нисбатан камроқ муддатда бегоналаштириш керак бўлган ва кўчмас мулк объекти эгаси уни

тугатиши ёки мажбурий сотиши орқали олиши мумкин бўлган, соф маблағ аҳамиятига эга бўлиб қолган ҳолатда аниқланади.

*Утилизация қиймати* - мулкнинг эгаси шу объектни тўлиқ тугатиши орқали олиши мумкин бўлган соф маблағ (сумма) ни ифодалайди.

*Мулкнинг бирламчи қиймати* - объектдан фойдаланишни бошлаган пайтдаги уни сотиб олиш ёки қуриш учун сарфланган ҳақиқий харажатлар.

*Мулкнинг қолдиқ қиймати* - объектнинг эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги қиймати.

*Гаров қиймати* - кредитни таъминлаш мақсадидаги 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.

Мулкний комплекс сифатида корхона, ер участкаси:

- шу ер участкасида жойлашган ва тегишли бўлган, бинолар (қурилма) ёки бинолар группаси;

- кўп йиллик кўчатлар, сув хавзалари;

- ер участкасини инфраструктура объектларига улаш учун мўлжалланган муҳандислик қурилмалари;

- ер участкаси ҳудудини ободонлаштирувчи стационар қурилмалар;

- шу объектга тегишли бўлган, лекин ер участкаси ҳудудида жойлашмаган таъминлаш элементлари.

Демак, баҳолаш объекти деганда, биринчидан, мулк мажмуаси сифатидаги корхона, иккинчидан, уларнинг таркибий қисми бўлган ер участкалари тушунилади:

- мазкур участкада жойлашган бино (иншоот) ёки бир гуруҳ бинолар, мазкур участкага оид бўлган ер ости иншоотлари;

- чекланган сув объектлари, кўп йиллик ўсимликлар;

- ер майдони ва унинг устида жойлашган бино(иншоотларни) квартал ёки шаҳар инфратузилмасига боғланишини амалга оширувчи инженер қурилмалар ватармоқлар. Квартал ёки шаҳар мулкдорларнинг биргаликда ишлатаётган инженер инфратузилмаси объектида жойлашган улуши ҳам қиради;

- участка ҳудудини ободонлаштириш стационар иншоотлари;

- мазкур мулк объектига тааллуқли, аммо унга тегишли ер участкаларининг ташқарисида жойлашган хўжалик, транспорт ва инженер таъминоти элементлари;

- юқорида санаб ўтилган кўчмас мулкнинг компонентлари билан ажралмас конструктив ёки функционал яхлитликни ташкил этган бошқа объектлар.

Агар ҳаво ва денгиз кемалари, ички дарёларда сузаётган кемалар, космик объектлар баҳоланадиган корхонанинг мулк мажмуасига кирмаса ва давлат регистрациясидан ўтиши лозим бўлса бундай кўчмас мулк баҳолаш объекти бўлолмайди.

***Кўчмас мулк объектлари қуйидагича таснифланиши мумкин.***

***Бинолар (яшаш уйларидан ташқари).*** Ишлаш, хизмат кўрсатиш ва моддий бойликларни сақлаш учун мўлжалланган қурилиш-архитектура объектлари қиради. Асосий конструктив қисмлари, деворлар ва томлар.

Шунингдек алоҳида жойлашган объектларга ҳам бўлинади. Масалан, бинолар бир бирига яқин жойлашган бўлиб умумий деворга эга бўлсада, лекин конструктив жиҳатдан алоҳида вазифаларни бажарса улар алоҳида объект ҳисобланади. Мустақил функцияни бажарувчи, асосий бинога қўшимча қурилмалар (складлар, гаражлар, деворлар ва ҳ.к.) мустақил объектлар ҳисобланади. Асосий бинонинг ички қисмига қўшимча қурилган магазин, овқатланиш хонаси, сартарошхона ва бошқа функцияларни бажарувчи хоналар.

Бино таркибига, бинонинг эксплуатацияси учун зарур бўлган коммуникациялар қиради: иситиш системаси, ички водопровод системаси, газопровод, канализация, ёритиш системаси,

ички телефон ва сигнализация системаси, вентиляция, лифтлар ва ҳ.к.

Бинонинг асосий қисмига тегишли бўлмаган объектларнинг фундамент қисмлари – котёллар, генераторлар ва ускуналарнинг.

**Қурилмалар.** Булар таркибига, техник функцияларни бажариш учун мўлжалланган муҳандислик-қурилма объектлари (шахталар, нефть қазилма скважиналари, йўллар, плотинналар, эстакадалар ва б.) ёки аҳолига хизмат кўрсатувчи (шахарни ободонлаштирувчи қурилмалар).

Қурилмалар таркибига бир бутунликни ташкил этувчи барча конструкциялар киради.

**Масалан,** плотинанинг қайта тиклаш қийматини ҳисоблашда асосий объект таркибига плотинанинг сатхи, филтрлар ва дренажла, шпунтлар ва цементланган осмалар, металл конструкцияли сув ўтказгич ва оқизгичлар, бурчакларни мустаҳкамлаш, плотина юқори сатхи бўйлаб автойул, кўприкчалар, майдончалар, тўсиқ ва бошқалар.

**Кўп йиллик кўчатлар (дарахлар).** Булар ўз ичига барча турдаги сунъий ўстирилган кўп йиллик кўчатларни олади: мевали дарахлар, декоратив ва кўкламлаштирувчи кўчатлар.

**Қурилиши тугалланмаган.** Бу гуруҳга белгиланган тартиб бўйича ўз вақтида эксплуатацияга топширилмаган объектлар киради. Кўчмас мулкни баҳолаш амалиётида қуйидаги объектларга фарқланади, иш олиб борилаётган ва маълум сабабларга кўра иш жараёни тўхтатилган объектлар. Шунга асосан икки турга бўлинади: консервация ва иш жараёнининг тўлиқ тўхтатилиши. Қурилиши тўхтатиш бўйича қарорларни фақатгина буюртмачи қабул қилади. Қарорда консервация ёки ишнинг тўхтатилиши сабаблари кўрсатилиши керак, шунингдек:

- *консервацияда* – вақтинчалик қурилиши тўхтатилаётган объектнинг, консервация муддати, шартлари, ташкилот номи, қурилган объектларнинг ўз ҳолатида сақланиб қолиши;
- *қурилиши батамом тўхтатилиши* – қурилган объектлар ёки уларнинг қисмларини ликвидация қилиш тартиби, қурилиш жараёнига келтирилган моддий бойликларни реализацияси.

Эксплуатация жараёнида ер участкаси рента яни даромад келтириши мумкин.

Келиб чиқиши бўйича қуйидаги объектларга бўлинади:

- табиий инсон иштирокисиз вужудга келган;
- инсон меҳнати натижасида вужудга келган;
- инсон меҳнати билан барпо этилган, лекин табиий асос билан боғлиқ бўлиб у сиз фаолият юрита олмайдиган объектлар.

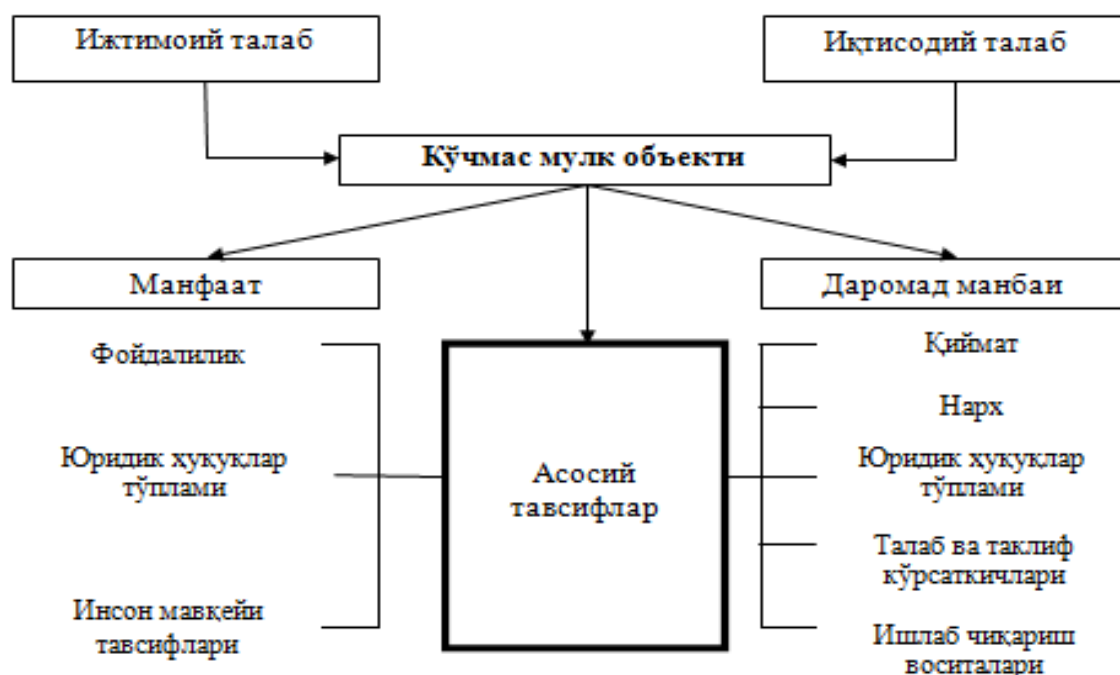
Маълум турдаги кўчмас мулк объектлари юридик жихатдан кўчар мулк объектларига ўтиши мумкин. Масалан, ўрмонлар уларни кесиш натижасида.

## **2.2. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний, функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари**

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истёъмолчи талабини қониқтира оладиган (фаровонлик даражасини ошира оладиган) ҳар бир истёъмолчи танлови объекти деб қаралади. Предметлар билан биргаликда ҳаракатлар ҳам манфаат сифатида хизмат қилиши мумкин (бу ҳолда, кўчмас мулк объектлари ва кўчмас мулк бозорида кўрсатиладиган хизматлар тушунилади). Шунинг таъкидлаш лозимки, бунда моддий ва номоддий характерга эга манфаатлар орасида ҳеч қандай фарқлар ажратилмайди.

Кўчмас мулк объектларининг моҳиятини аниқловчи кўрсаткичлар умумий ва маълум объектга тегишли бўлган турларга бўлинади. Масалан, ер қишлоқ жойларда инсонларнинг яшашларини ва миллатнинг ижтимоий-ҳудудий ривожланишини тахминловчи манфаат бўлиб хизмат қилади. Даромад манбаи бўлган ер-қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришининг асоси, мустақил мураккаб (қурилган бинолар, иншоотлар ва ҳ.к.лар билан иқтисодий алоқада) инвестициялаш объекти, миллий бойликнинг бир қисми, солиққа тортиш объекти, табиат бойликлари манбаи (кўчмас мулк объектлари орасида ягона) ҳисобланади.

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига *манфаат ва даромад манбаи* сифатида қараш мумкин (2.2.1-расм).



2.2.1 - расм. Кўчмас мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифи.

Кўчмас мулкнинг турар жой объектлари даромаднинг тўғри ва эгри манбаи сифатида қаралиши мумкин. Олди-сотди объекти сифатида турар жой даромаднинг тўғридан-тўғри манбаи бўлиб ҳисобланади, турар жой қурилиши эса: қурилиш материаллари саноати, лойиҳалаш фаолияти, инфратузилма объектлари қурилиши, савдо корхоналари, йўллар қурилиши, шаҳар транспортларининг ривожланишига илҳомлантирувчи ва кўмаклашувчи эгри даромадлар манбаидир.

Кўчмас мулк объектига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш орқали олинган даромад у билан боғлиқ харажатлар ва таваккалчилик “юки” билан бевосита боғлиқдир. Ўзига қарашли мол-мулкни сақлаш, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдор зиммасидадир.<sup>1</sup>

Мол-мулкнинг тасодифан нобуд бўлиш ёки бузилиш ҳавфи, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулк эгасининг зиммасидадир.<sup>2</sup> Мулкнинг беҳосдан барбод бўлиши ёки бузилиши таваккалчилигини бошқа шахсларга юклатиш, мулк эгасининг улар билан тузган шартномалари орқали (масалан, аниқ ижара шартномаси шартлари орқали), ҳамда Қонунда белгиланган шартларда (хусусан, бундай таваккалчилик васий сифатида қарамоғидаги мулк эгасининг кўчмас мулк объекти бошқарувчиси бўлган, ҳамда хўжалик юритиш ҳуқуқи субъекти сифатидаги унитар корхонага юклатилганда) амалга оширилиши мумкин.

Таркибий қисми сифатида ер участкасига эга бўлган барча Сунъий қурилишлар (кўчмас мулк объектлари) уларни ер билан боғлиқ бўлмаган объектлардан фарқлаш имконини берувчи белгиларга эга:

1. *Стационарлик, муқимлик, ҳўзгалмаслик-бу* белгилар кўчмас мулк объектининг ер билан мустаҳкам жисмоний боғлиқликни ва келажакда фойдаланиш учун яроқсиз ҳолга келтирувчи жисмоний тугатмасдан туриб ва шикастланишларсиз бўшлиқда ҳаракатланмаслигини ифодалайди.

2. *Моддийлик-кўчмас* мулк объекти доимо натурал-жисм ва қиймат шаклларида ҳаракат қилади. Кўчмас мулк объектининг жисмоний тавсифлари унинг ўлчамлари ва шакли,

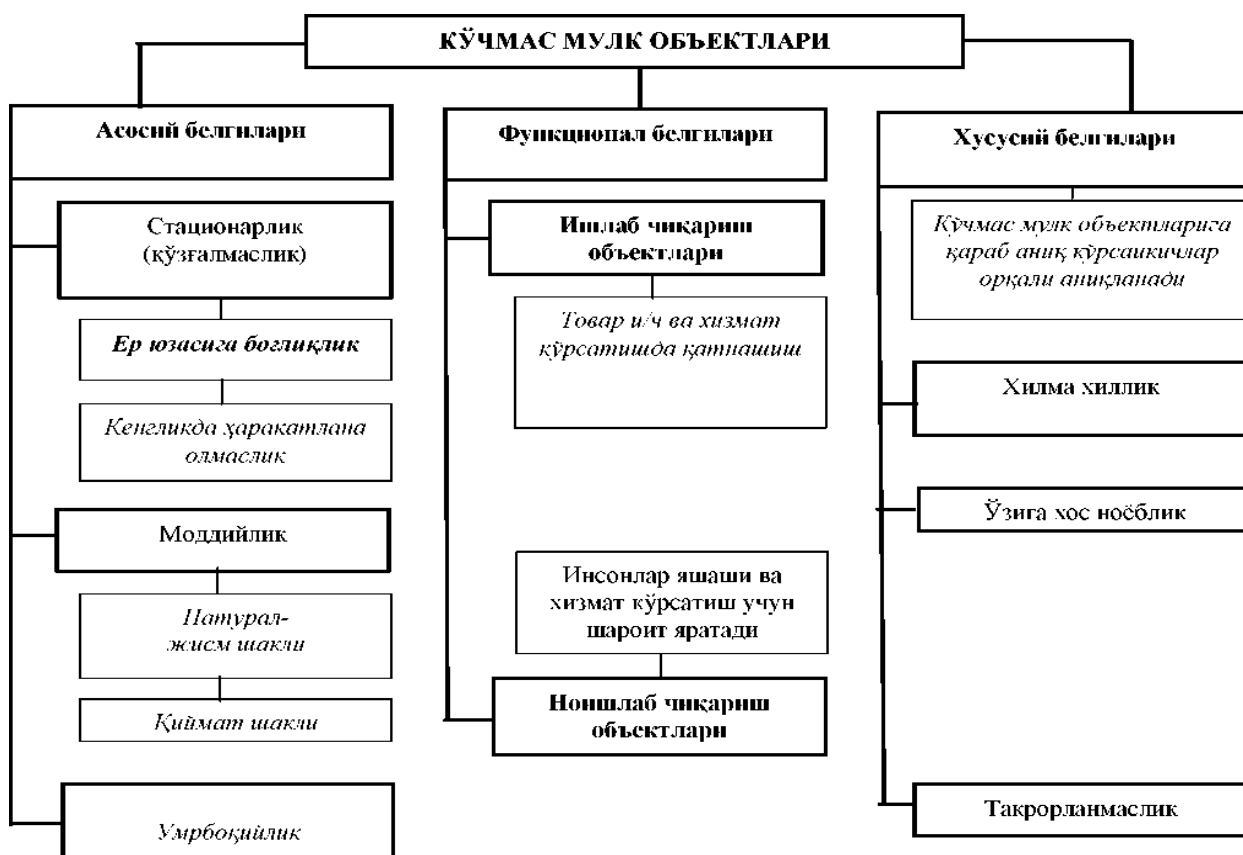
<sup>1</sup> ЎЗР ФК 174-модда.

<sup>2</sup> ЎЗР ФК 175-модда.



нокулайликлари ва хавф-хатар, атроф-муҳит, келиш йўллари, коммунал хизматлар, ер усти ва ости қатламлари, ландшафт ва ҳ.к.лар ҳақидаги маълумотларни қамраб олади. Бу тавсифлар йиғиндиси кўчмас мулк объекти қийматининг асосини ташкил қилувчи объектнинг жисмоний фойдалилигини кўрсатади. Аммо, фойдалилик ўзича қийматни белгиламайди. Ҳар бир жисмоний объект яроқлилик ва чегараланган таклиф каби тавсифлар билан бирга аниқ қийматга эга. Чегараланган таклиф асосида қийматнинг ошиши кузатилади. Ижтимоий талаблар ва меъёрлар, иқтисодий фаолият, конунлар, ҳукумат қарорлари ва ҳаракатлари, табиий кучлар инсонларнинг ҳулқига таъсир қилади ва бу билан кўчмас мулк объекти қийматининг ўзгаришини белгилаб беради.

3. Кўчмас мулк объектларининг *умрбоқийлиги* қимматбаҳо тошлар ва ноёб металлдан ишланган буюмлардан ташқари, деярли, барча бошқа маҳсулотларнинг ҳаёти давридан узокроқдир. Мисол учун, Ўзбекистоннинг амалдаги шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидаларига асосан, асосий конструкциялари (пойдевор, таянч деворлар, том ва қаватлар ораси ёпмалари) нинг материалга қараб турар жой биноларининг меъёрий хизмат қилиш муддатлари 15 йилдан 150 йилгача бўлган 6 гуруҳга бўлинади.



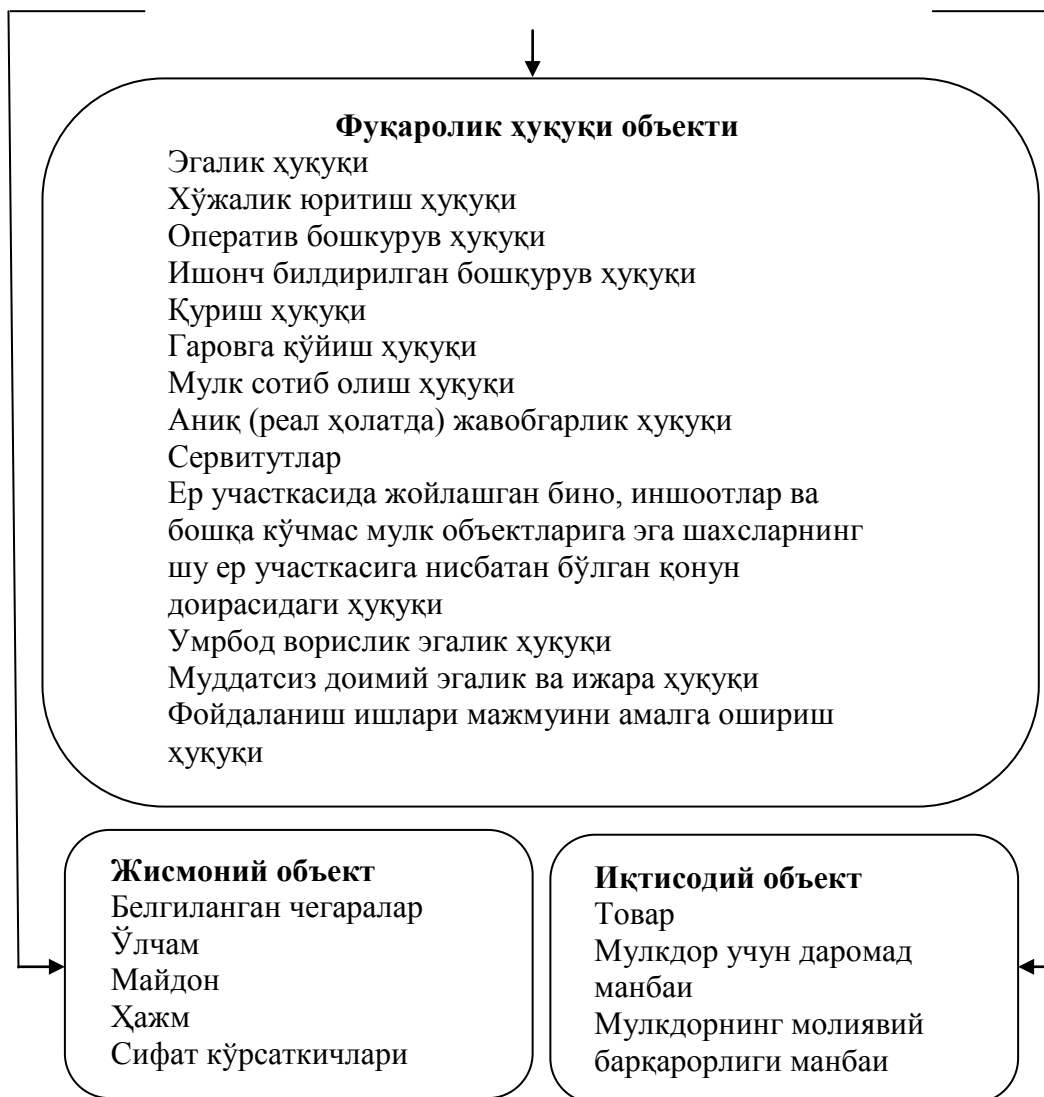
**2.2.2-расм.** Кўчмас мулк объектларининг белгилари.

Ер айланишининг давомийлиги уни тўғри қўллаганда чексиздир, аммо нотўғри қўллашдаги хатоликлар қайтариб бўлмас йўқотишларга олиб келади.

Кўчмас мулк объектларининг асосий белгиларидан ташқари, уларнинг турларига қараб хусусий (хос) белгиларни ажратиш мумкин. Бу хос белгиларни шу кўчмас мулкка тегишли бўлган аниқ кўрсаткичлар орқали аниқланади. (2.2.2-расм).

Айнан иккита бир хил хонадон, иккита бир хил алоҳида ҳовли ёки қурилиш деб айтиш мумкин эмас, чунки уларда албатта бошқа кўчмас мулк объектларига, инфратузилмага ва қолаверса, ер шари кутбларига нисбатан жойлашишида фарқлар мавжуд бўлади, бу эса ҳар бир кўчмас мулк объектнинг турличалиги, ўзига хос ноёблиги ва бетакрорлигидан далолат беради.

**Кўчмас мулк объекти**



**2.2.3-расм.** Кўчмас мулк объектларининг уч кўрсаткичлари бирлиги.

Кўчмас мулк объектларининг моҳияти юқоридаги учта кўрсаткичлар бирлигида намоён бўлади: жисмоний; ҳуқуқий; иқтисодий (2.2.3-расм).

Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки улар узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Қоидага кўра, кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблик билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш катта харажатларни талаб қилади.

### **2.3. Кўчмас мулк объектларининг ҳудудий бўйича таснифланиш тизими**

Кўчмас мулк объектларини ўрганишда ҳудудий жиҳатдан улар таркибидаги икки гуруҳга ажралувчи объектларни алоҳида олиб ўрганиш мумкин (2.3.1-расм).

*1. Табиий объектлар* - ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.



2.3.1-расм. Кўчмас мулк объектлари йириклаштирилган таснифланиши.

## 2. *Сунъий объектлар* (курулишлар):

*Кўп хонадонли уй* - кам қаватли уй (3 қаватгача), кўп қаватли уй (4дан 9 қаватгача), юқори қаватли уй (10дан 20 қаватгача), осмонўпар уй (20 қаватдан ортиқ). Мазкур таснифлаш Россия ва Ўзбекистонда қўлланилади. Жаҳон амалиётида бинолар қаватлар бўйича юқоридагидан фарқли таснифланади (масалан, осмонўпар уй - 50 қаватдан ортиқ бўлади).

Шунингдек, секция (подъезд), подъезддаги қават, яшаш хоналари ҳам турар жой кўчмас мулклари объектлари бўлиши мумкин.

*Турар жой хонаси* деб, фуқароларнинг доимий яшашлари учун яроқли бўлган ва кўчмас мулк объекти бўлиб ҳисобланадиган алоҳида хонага айтилади.

Хонани турар жой хонаси деб қабул қилиш шартлари ва у жавоб бериши керак бўлган талаблар Уй жой кодекси ва бошқа давлат қонунчилиқ ҳужжатларига асосан Ўзбекистон Республикаси Хукумати томонидан тартибга солинади.

Турар жой хоналарининг турлари:

- 1) турар жой уйи, турар жой уйининг бир қисми;
- 2) хонадон, хонадоннинг бир қисми;
- 3) хона.

*Турар жой уйи* деганда, хоналар ҳамда фуқароларнинг маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган бошқа ёрдамчи хоналардан ташкил топган шахсий яшашга мўлжалланган бино тушунилади.

*Хонадон* деб, кўп хонадонли уйда жойлашган махсус тузилмавий хоналар бирлигига айтилади. У бир ёки бир нечта хона, ҳамда фуқароларнинг шу уйда яшашлари давомида маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган ёрдамчи фойдаланишдаги хоналардан иборат бўлиб, ўзи жойлашган уйдаги барча умумий фойдаланиш майдонлари билан тўғридан - тўғри алоқада бўлиш имкониятини таъминлайди.

*Хона* деб, фуқароларнинг турар жой уйи ёки хонадонда бевосита яшаш жойи сифатида фойдаланишга мўлжалланган турар жой уйи ёки хонадоннинг бир қисмига айтилади.

Ҳар қандай *кўп хонадонли уй* кўчмас мулк объекти сифатида бир бутун ва яхлит конструкцияни намоён қилади. Аммо, яшаш учун фойдаланиш нуқтаи назаридан ушбу конструкция бир бутун бўлиб ҳисобланмайди.

Кўп хонадонли уйда кўчмас мулк объектларини шартли равишда турар жой хоналари, нотурар жой хоналари ҳамда умумий мулк таркибига кирувчи майдонларга ажратиш мумкин.

Яшаш ва бошқа мақсадларда мустақил фойдаланиш учун мўлжалланган ва алоҳида ажратилган кўчмас мулк объекти бирлигига хона дейилади.

Кўп хонадонли уйдаги барча хоналар функционал қўлланишига кўра турар жой ва нотурар жой хоналарига бўлинади. Турар жой хоналари фақатгина фуқароларнинг яшашлари учун мўлжалланган, нотурар жой хоналари эса, яшаш учун эмас, балки бошқа функционал мақсадларга мўлжалланган бўлади.

Уйнинг таркибига шахсий тартибда эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш мумкин бўлган мулк киради. Бунда ҳеч қандай ҳуқуқбузарликларга йўл қўйилмаслик ва бошқа аналог мулк эгаларининг манфаатларига зарар етказилмаслиги керак. Уйда бундай мулк бўлиб яшаш учун мўлжалланган алоҳида хоналар ёки хонадонлар (турар жой ва нотурар жой мажмуалари) ҳисобланади.

*Умумий мулк* - бу биргалиқда фойдаланиш ва хоналарга кириш учун мўлжалланган кўп хонадонли уйнинг қисмлари, шунингдек хизмат кўрсатиш билан боғлиқ бўлган қисмлар, яъни:

- томлар;
- чордоқ хоналари;
- техник ертўлалар;
- коридорлар;
- чиқинди йиғувчи камералар;
- хонадондан ташқарида жойлашган муҳандислик ускуналари: лифтлар, сув таъминоти тизимлари (иссиқ сувни ҳисобга олган ҳолда), чиқинди қувурлари, оқава чиқарувчи қурилмалар,

иссиқлик таъминоти, электр таъминоти, шамоллатиш тизими;

- умумий фойдаланиш ускуналари: сантехника, ёритгичлар, муҳандислик тизимлари, виключателлар;
- хонадон ичидаги ускуналар, уларнинг иши ёки ҳолати уйнинг бутун муҳандислик ускуналари иши ёки ҳолатига таъсир қилади: иситиш радиаторлари, тикка оқава қувурлари, бошқа ускуналар;
- уй олди майдонлари ва ташқи ободонлаштириш унсурлари.

Хоналарнинг функционал қўлланилиш соҳалари ШНК (шаҳарсозлик норма ва қоидалари) лойиҳавий ҳужжатлари, БТИ (техник ҳужжатлар бюроси) ҳужжатлари ва амалдаги қонунчилик билан белгиланади.

Шундай қилиб, эгалик ҳуқуқи асосидаги хонадонлар уларда жойлашган ора ёпмалар (деворлар), хоналараро эшиклар, девор ва ёпмалардаги пардоз қатлами (сувоқ, бўёқ, гулқоғоз қатлами), шунингдек бошқа хонадон эгаларининг манфаат ва ҳуқуқларига зарар етказмаган ҳолда умумий тизимдан ажратилиши мумкин бўлган муҳандислик - техник тизимлари бирлигини ташкил қилади. Қурилиш қиймати нуқтаи назаридан бу мулк уй қурилиш қийматининг тахминан 10 - 15 % ини ташкил қилади.

Умумий мулксиз мавжуд бўла олмайдиган ёки қўлланилиш соҳаси бўйича фойдаланила олмайдиган шахсий мулк - хонадон уй қурилиш қийматининг тахминан 85 - 90 % ини ташкил қилади. Бу мулк бўлинмаслик хусусиятига эга. Яъни, ҳар қандай турар жой эгаси бир вақтнинг ўзида турар жойга ва умумий мулкдаги улушига эгалик қилиш ҳуқуқларига эга бўлиши керак.

Ҳар қандай бино ва иншоотларда хонадон мулкдорларининг умумий, бўлинмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқларининг сақланиши турар жой мулкдорларининг умумий мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш бўйича ягона ижтимоий организмга бирлашишлари учун асосий омил бўлиб ҳисобланади.

Умумий мулкка қуйидагилар киради: барча муҳандислик - техник ва бошқа тизимлар (улардан фойдаланмай кўчмас мулкнинг шахсийлаштирилган турларини эксплуатация қилиб бўлмайди), ҳамда мазкур уй жойлашган ер участкаси. Унга кўкаламзорлаштириш, ободонлаштириш ва шу ер участкасида жойлашган ҳамда унга хизмат кўрсатиш, уни эксплуатация қилиш ва ободонлаштириш учун мўлжалланган бошқа объектлар ҳам киради. Ер участкасининг ўлчами ҳамда чегаралари ер тўғрисидаги ва шаҳарсозлик қонунчилигларига биноан белгиланади.

Индивидуал мулкдорларга тегишли бўлган, мулкдорлар мазкур мулкларини сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш, яъни уни ўз хоҳишларига кўра тасарруф этишлари мумкин бўлган майдонлардан фарқланувчи, шерикчиликдаги мулк кўринишидаги кўчмас мулк “*бўлинмас*” деб ҳисобланади: уни сотиш, гаровга қўйиш ёки шерикларнинг розилигисиз бошқариш мумкин эмас. Бундай шерикчиликдаги мулк алоҳида мулкдорларнинг талабига кўра бўлинмайди. Шерикчилик асосида эгаликда бўлган кўчмас мулк мулкдорининг улуши унинг кўп хонадонли уйда жойлашган индивидуал мулкнинг ажралмас қисми ҳисобланади ва шу улуш мулкдорнинг индивидуал мулкдан ажратилган ҳолда бошқа шахсга ўтказиб берилмайди. Бошқача қилиб айтганда, умумий мулкка бўлган улушли эгалик ҳуқуқи доимо турар жойга бўлган эгалик ҳуқуқига бевосита боғлиқ бўлади. Шундай қилиб, кўп хонадонли уйда жойлашган турар жойга бўлган эгалик ва умумий мулкка бўлган улушли эгалик ҳуқуқлари турар жойнинг ҳуқуқий даражасини тавсифлайди.

Кўп хонадонли уйнинг концепциясида фақатгина мулк шакллари эмас, балки мулкдорларнинг ҳуқуқлари (шартлари ва чекловлари) ҳам белгиланади. Моҳиятан, кўп хонадонли уйда умумий мулкдан фойдаланиш ва унга бўлган эгалик ҳуқуқлари чегараланади. Мулкдор умумий мулкдан ўз улушини ажратган ҳолда, ўзининг эгалик ҳуқуқи бўлган мулкдан алоҳида тартибда бошқа шахсга ўтказиш каби ҳаракатларни амалга ошириши мумкин эмас.

Бундай чекловларнинг қўйилиши табиий ҳол. Кўп хонадонли уйда жойлашган кўчмас мулк - мулкдорларнинг мулк эксплуатацияси масалаларидаги бевосита ўзаро алоқадорликлари вужудга келишининг манбаига айланади. Бу хусусан, умумий мулк, умумий фойдаланиш жойлари ва муҳандислик - техника ускуналарига ҳам тегишлидир. Масалан, шерикчилик эгалигидаги мулкни таҳмирлаш ва унга қанча маблағ ажратиш каби масалалар ҳақида алоҳида мулкдор нуқтаи назаридан қарор қабул қилинмайди.

б) *тижорат* - офислар, ресторанлар, дўконлар, мехмонхоналар, ижара учун гаражлар, омборхоналар, бино ва иншоотлар, мулк мажмуаси сифатидаги корхоналар;

в) *жамоат* (махсус) бино ва иншоотлари:<sup>1</sup>

- даволаш - сағломлаштириш (касалхоналар, поликлиникалар, қариялар ва болалар уйлари, сихатгоҳлар, спорт мажмуалари ва ҳ.к.);

- таълим - тарбия (мактабгача таҳлим муассасалари, мактаблар, лицейлар, коллежлар, ОўЮлари, болалар ижодиёт уйлари ва ҳ.к.);

- маданий - оқартув (музейлар, кўргазма мажмуалари, маданият ва дам олиш боғлари, маданият уйлари ва театрлар, цирklar, планетарийлар, ҳайвонот боғлари, ботаника боғлари ва ҳ.к.);

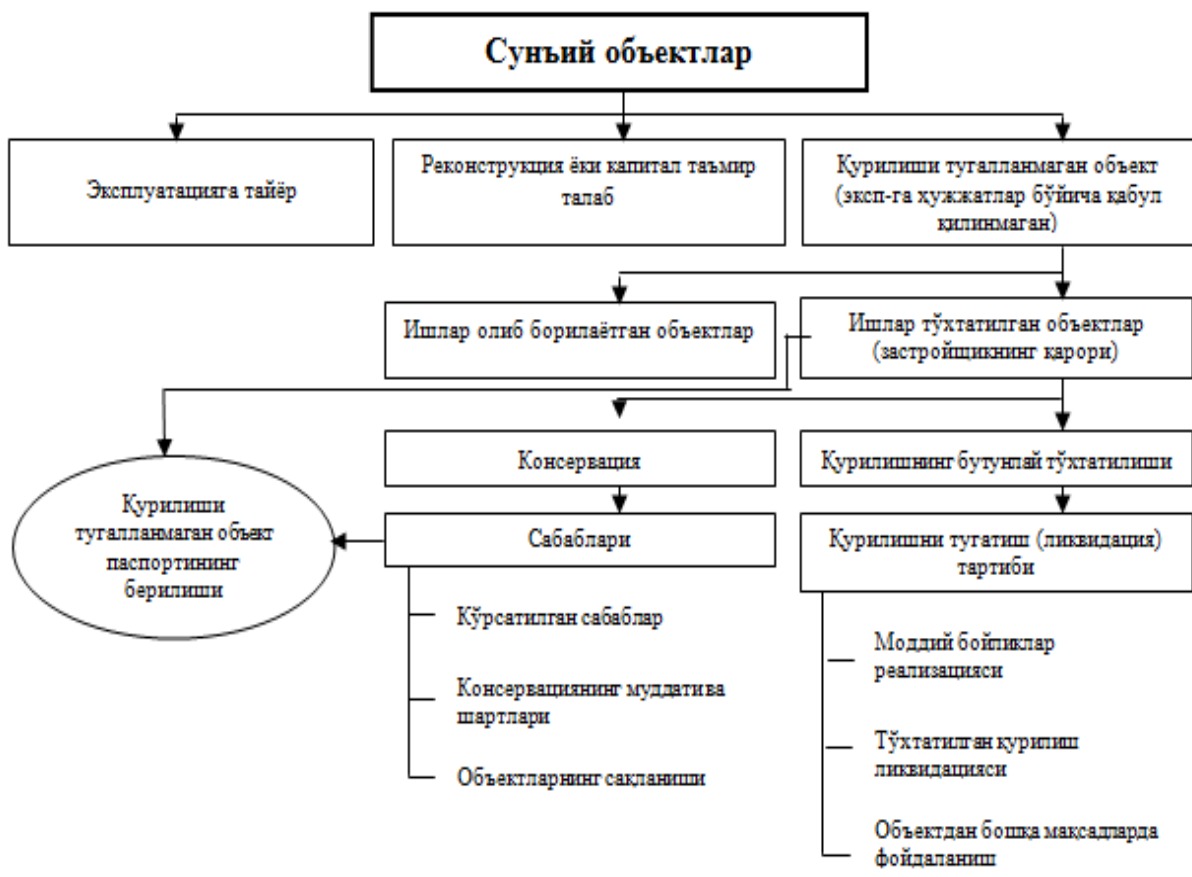
- махсус бино ва иншоотлар - маъмурий (милиция, суд, прокуратура, ҳокимият органлари), ҳайкаллар, меъморий иншоотлар, вокзаллар, портлар ва ҳ.к.;

г) *муҳандислик иншоотлари* - суғориш иншоотлари, дренаж ва ҳ.к.

Бу гуруҳларнинг ҳар бирини турли хил типологик мезонларга таянган ҳолдаги тақсимот асосида кичик гуруҳларга ажратиш мумкин.

Сунъий объектлар қонунан кўчмас мулк деб аталади, лекин мазкур тоифага тегишли объектлар табиий кўчмас мулкларга таянади.

Сунъий объектлар тўлиқ қурилиши ва эксплуатацияга тайёр бўлиши, реконструкция ёки капитал таъмир талаб қилиши, ҳамда қурилиши тугалланмаган объектлар тоифасига кириши мумкин (2.3.2-расм).



**2.3.2-расм.** Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича Сунъий объектларнинг таснифланиши.

Қурилиши тугалланмаган объектларга *эксплуатацияга қабул қилиш тўғрисида ўрнатилган тартибда ҳужжатлар расмийлаштирилмаган объектлар* киради. Қурилиши тугалланмаган объектларни икки гуруҳга ажратиш мумкин: *қурилиши ишлари олиб борилаётган*

<sup>1</sup> Жамоат бино ва иншоотларининг 3 мингдан ортиқ турлари мавжуд.

объектлар ва қурилиш ишлари тўхтатилган объектлар. Амалдаги тартибга кўра қуйидагилар фарқланади: объектнинг консервация қилиниши ва қурилишнинг бутунлай тўхтатилиши. Қурилишнинг тўхтатилиши ҳақида буюртмачи қарор қилади. Бунда консервация ёки қурилишнинг бутунлай тўхтатилиши сабаблари кўрсатилади.

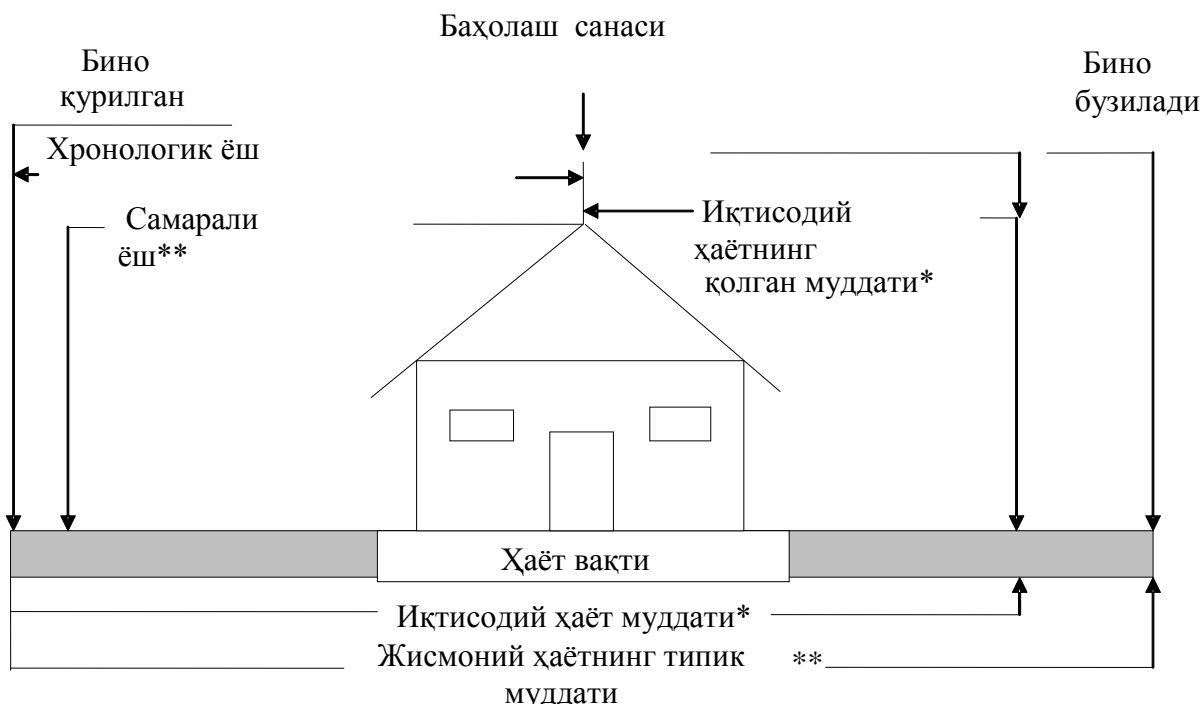
Консервация ҳолатида қурилишнинг тўхтатилишида (муддатли тўхтатиш) муддати, шартлари, қурилишни консервацияга тайёрловчи ва қурилган объектларнинг сақланишига жавобгар бўлган ташкилот номи аниқланади. Агар қурилиш бутунлай тўхтатилса, у ҳолда қурилган объектлар ёки уларнинг қисмларини, монтаж қилинган конструкция ва ускуналарни ликвидация қилиш, ҳамда қурилишга олиб келинган моддий бойликларни реализация қилиш тартиби аниқланади.

Қурилиши тугалланмаган объектлар, қурилиш пудрат битими бекор қилинишига боғлиқ бўлмаган ҳолда, ишларнинг ҳақиқатдан тўхтатилиши шarti билангина кўчмас мулк объектлари бўлиб ҳисобланади. Унга бўлган эгаллик ҳуқуқи рўйхатга олинishi шарт.<sup>1</sup>

Фуқаролик қонунчилиги қурилиши тугалланмаган объектларни сотиб олиш ва ҳуқуқларнинг шахсдан шахсга (жисмоний, юридик) ўтиши масалаларида ҳеч қандай чекловлар қўймайди, аммо бундай объектлар иштирокидаги битимларни фақатгина объектга бўлган эгаллик ҳуқуқини рўйхатдан ўтказгандан сўнггина амалга ошириш мумкин

## 2.4. Кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича)

Кўчмас мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаёти давомийлиги - бу кўчмас мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ шакллантирилишидан то тугатилганига (утилизация қилинганига) қадар мавжуд бўлиш жараёнларининг кетма-кетлигидир.



\*Реконструкция, қайта жиҳозлаш (қайта қуриш), модернизация ёки шароитларнинг ўзгариши ҳисобига узайиши мумкин.

\*\*Бинонинг ҳақиқий ёшидан катта бўлиши мумкин.

### 2.4.1-расм. Бино ва иншоотларнинг ҳаёт муддати.

<sup>1</sup> ЎзР. ФК 84 модда.

Кўчмас мулк объекти ҳаёт даври нуқтаи назаридан қуйидаги муддатлар фарқланади:

1. Самарали ёш, ташқи кўриниш, техник ҳолат каби кўрсаткичларга боғлиқ объект ёшини кўрсатади.

2. Хронологик (ҳақиқий) ёш, объектнинг ишга тушган пайтидан бошлаб эксплуатацияда бўлиш даврига мос келади.

3. Иқтисодий ҳаётнинг қолган муддати, эксперт-баҳоловчи томонидан объектни баҳолаш мақсадида ишлатилади ва баҳолаш санасидан то объектнинг иқтисодий ҳаёти тугагунгача бўлган даврни қамраб олади (2.4.1-расм).

Кўчмас мулк объектининг (ердан ташқари) жисмоний ҳаёти муддатининг давомийлиги, иқтисодий ва самарали ёши табиат қонунлари кучига эга, яъни эскиришига боғлиқдир.

Кўчмас мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари қуйидагича номланади: лойиҳа олди-лойиҳалаш-қурилиш-эксплуатация-тугатилиш.<sup>2</sup>

1. *Лойиҳа олди (бошланғич) босқич* ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчмас мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-руҳсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

2. *Лойиҳалаш босқичи* ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-архитектура гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

Кўриниб турибдики, биринчи икки босқич даромад келтирмайди, чунки улар асословчи ҳарактерга эга. Бу даврнинг асосий вазифалари-мазкур босқичлар муддати давомийлигини қисқартириш, кўчмас мулк объектларининг истеъмол сифатини ошириш ва энг асосийси-кўчмас мулк объекти ҳаёти давомилигининг барча босқичларидаги эксплуатация қилиш ҳаражатларни минималлаштиришдир.

3. *Қурилиш босқичи* пудратчини танлаш, қурилиш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда қурилиш сифатини, ҳаражатлар сметасини ва бошқа ҳаражатларни назорат қилишни ўз ичига олади. Бу босқичда қурилаётган объектни кўчмас мулк бозори сегментининг ҳаёти давомийлигини мантиғи билан асосланган талабларига қай даражада мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар капитал қўйилмалари улушини ошириш масалалари ўз ечимини топади, чунки таклиф ва фойда ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фаолиятни яхши қабул қилинганлигидан далолат беради.

4. Кўчмас мулк объектини *эксплуатация қилиш босқичи* объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати. Кўчмас мулк объектини эксплуатацияси бошқариш тизимида кўп қиррали функция бўлиб, қуйидаги йўналишларни ўз ичига олади: бино ускуналари эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнғинга қарши ва хавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чиқиндилар утилизацияси ва қайта ишлови, кўчишлар, ўзгаришлар ва қайта қуришлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни таъминлаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

Кўчмас мулк объекти эксплуатацияси жараёнида қутилмаган пайтларда ҳам авария ҳолатлари келиб чиқиши мумкин, негаки ҳеч ким ёнғиндан, сув босишидан ва бошқа нохушликлар рўй беришидан ёки форс-мажор ҳолатлари (сув тошқини, ер силқиниши ва ҳ.к.) дан кафолатланмаган. Бинода рўй берган авария ҳолатларини бартараф қилиш бўйича ишларни режалаштиришнинг ягона шакли мавжуд эмас; ҳар бир аниқ ҳодисада у ёки бу объект учун масъул ходим тайинланади ва у амалга оширилиши кетак бўлгани ишлар режасини ва йўриқномани ишлаб чиқилади.

Бинода техник носозликлар оқибатларини бартараф этишда қуйидагиларга риоя қилиш лозим:

<sup>2</sup> Янада кенгроқ маълумот: А. Н. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. - СПб.: Гуманистика, 2007. 240 б.



- барча метал конструкцияларни қизиб кетиш орқали носоз ҳолга келганини текшириш;

- ёнувчан буюмлар етказган зарарларни аниқлаш;
- намланиш ва емирилиш таъсирига мойил бўлган барча коммуникация ва офис ускуналари ҳамда кўчмас мулк объектнинг бошқа тизимларини кўздан кечириш;
- электр ўтказгич ва бошқа ўтказгичларда носозликлар (максимал кучлашишда) мавжудлигини текшириш, иситиш ускуналарини текшириш;
- тизимларда моғор ва бошқа зарарли моддалар пайдо бўлган ҳолатда уларни тозалаш ва ҳ.к.

Объект қурилиши лойиҳасига биноан жойлаштирилган мебель-кўчмас мулк объектнинг тенг ҳуқуқли қисмидир, шунинг учун унинг кўриқдан ўтказиш ва таъмирланиши профилактика ишлари режасига асосан амалга оширилиши лозим.

*Хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш.* Амалиётда кузатилишича, кўпчилик кўчмас мулк объекти мулкдорлари бино ва иншоотлардан фойдаланишни ташкил этиш, ҳамда таъмирлашга етарлича маблағ ажратмайдилар. Бунинг сабаблари кўп, масалан доимо вақтинчалик амалга ошириладиган мақсадларга диққатнинг қаратиш ва бундай муносабатлар натижасида юзага келган оқибатини тўғри баҳоламаслик ва натижада унинг оқибатларни тўғрилаш учун кетадиган ҳаражатлар деярли ҳар доим хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари қийматидан юқори бўлиши.

*Хизмат кўрсатиш* - бу кўчмас мулк объектлари эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади. Улар объект қийматининг ўсишига олиб келмайди, аммо алоҳида қисмларнинг ишдан чиқиши ёки нураши (эскириши)нинг олдини олади. Хизмат кўрсатиш мақсадларидан бири – (ресурслар тўла емирилиши оқибатида) носозликлар рўй беришидан олдинроқ огоҳлантириш.

*Таъмирлаш* – бу кўчмас мулк объектнинг бузилиши ёки эскиришини қайта тиклаш ва камчиликларни бартараф этиш орқали бинони одатий фойдаланиш ҳолатга келтириш ишларидир. Таъмирлашнинг мақсади-жисмоний қайта тиклашдир.

Жорий таъмирлаш ишлари майда ва йирик турларга бўлинади. Майда таъмирлаш ишлари 1-2 кун давом этади ва кўчмас мулк объектнинг нормал эксплуатациявий ҳолатини таъминлайди. У объектнинг хизмат муддатини узайтирмайди ва қийматини оширмайди. Йирик жорий таъмирлаш ишлари (2 кундан ортиқ) кўчмас мулк объектнинг хизмат муддатини узайтиради, аммо қийматини оширмайди.

*Ўзгартириш* - бу кўчмас мулк объекти таркибига кирувчи асосий фондларни уларни аналоглари билан алмаштириш жараёнидир. Ўзгартиришга мансуб фонд бўлиб, яроқсиз ҳолга келган ёки маънавий эскирган асосий фонднинг ўрнини босувчи асосий (модефикациялашган, такомиллашган, янги авлод) фондлар хизмат қилади.

Кўчмас мулк объектига хизмат қилишнинг асосий мақсади - бу объектдан тўғри фойдаланишни таъминлашдир; у қуйидаги аниқ вазифаларни ўз ичига қамраб олади:

- кундалик тозалашлар (намунавий кўринишни сақлаб туриш учун);
- кўчмас мулк объектидаги майда камчиликларни ўз вақтида бартараф қилиш;
- ҳаёти давомийлигининг минимал ҳаражатлари асосида йирик таъмирлаш ишларини йўлга қўйиш;
- эксплуатация ва хизмат кўрсатишга сарфланадиган барча ҳаражатларни қисқартириш, ҳамда оптималлаштириш бўйича тадбирларни ишлаб чиқиш;
- кўчмас мулк объектини таъминловчи коммунал хизматларнинг рационал ишлаши (ишончлилиқни таъминлашда);
- объектнинг хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари ҳаражатларини доимий назорат, ҳамда таҳлил қилиш;
- ишлар бажарилиши графигини тузиш ва ижросини назорат қилиш;
- кўчмас мулк объекти ускуналарини тўлалигича ва алоҳида ускуналар фаолияти тўғрисида доимий маълумотлар тўпланишини таъминлаш.

Амалиётда таъмирлаш ишлари куйидагиларга бўлинади:

- зарурат бўйича таъмирлаш;
- даврий таъмирлаш (масалан, ҳар 10 йилда юмшоқ том қопламаларини ўзгартириш);

- ускуналарни профилактик текшириш;
- авария ҳолатида таъмирлаш, хизмат кўрсатиш;
- эҳтиёждан келиб чиқиб таъмирлаш (ойналарни алмаштириш);

Кўчмас мулк объектдан фойдаланиш ишлари мажмуи бир қанча ҳаражатларни талаб қилади:

- эксплуатациявий (кўчмас мулк объектнинг бутун фойдали хизмат муддати мобайнида) ҳаражатлар;
- вазифавий (объектни кўриқлаш, сақлаш, таъмирлаш ва ҳ.к. билан банд бўлган персонал учун) ҳаражатлар;
- коммунал хизматлар ва бинони тозалаш учун ҳаражатлар;
- кўчмас мулк объектни таъмирлаш ва тиклаш учун (агар кўчмас мулк объектнинг ёки унинг бир қисмининг хизмат муддати тугаган бўлса) ҳаражатлар.

Юқорида келтирилганлардан ташқари, кўчмас мулк объектга эгалик қилиш деб аталувчи, объектни тасарруф қилиш билан боғлиқ ўзгартиришлар ва яхшиланишларга сарфланувчи ҳаражатларни ҳам ҳисобга олиниши лозим.

*5.Объектни тугатиш босқичи* - бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учун шароит яратишдир. Кўчмас мулк объекти ҳаёти давомийлигининг бу босқичида уни тугатишга сезиларли ҳаражатлар талаб қилинади. Бу ҳаражатлар кўчмас мулк объектга эгалик қилишнинг хотимаси бўлиб ҳисобланади. Агар кўчмас мулк объекти тамомила янги шаклга ўтаётган бўлса, у ҳолда ўзгартиришга сарфланадиган ҳаражатлар янги функцияга қаратилган эгалик ҳаражатларига тегишли бўлади.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк тавсифи ва таснифи.
2. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний параметрлари.
3. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) функционал параметрлари.
4. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) иқтисодий параметрлари.
5. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) юридик параметрлари.
6. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) экологик параметрлари.
7. Кўчмас мулк объектларининг ҳудудий хусусиятлари бўйича таснифланиш тизими.
8. Кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк тавсифи нималардан иборат?
2. Кўчмас мулк таснифи нималардан иборат?
3. Кўчмас мулк объектлари нималардан иборат?
4. Кўчмас мулкнинг қандай қийматларини биласиз?
5. Мулккий комплекс ўз ичига нималарни қамраб олади?
5. Кўчмас мулк объектлари параметрларини таснифлаб беринг.
6. Кўчмас мулкнинг ҳаётий цикли деганда нимани тушунасиз?

### **3. Мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар ва рисклар**

#### **РЕЖА:**

**3.1. Кўчмас мулк қиймати ва нархини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар.**

**3.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган рисклар.**

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулк, кўчмас мулк қиймати, нархи ва қиммати, кўчмас мулк қийматини баҳолаш, кўчмас мулк қийматини баҳолаш омиллари: вақт омили, хатар омили, бозор конъюнктураси, рақобат даражаси, кўчмас мулк бозорини ривожлантиришнинг макро ва микроиқтисодий муҳити, ликвидлилиқ, талаб, даромад, назорат, чеклаш, мутаносиблик, хатар (риск), инфляция, фоиз ставкаси, валюта айирбошлаш курси.

#### **3.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар**

Кўчмас мулкнинг бозор қиймати ҳар доим ҳам эришилавермайдиган идеал стандарт бўлганлиги сабабли, уни бозор нархи ҳар доим ҳам ушбу қийматга тенг бўлмайди. Чунки, кўчмас мулкнинг бозор қиймати одатда ушбу бозор учун одатий бўлган потенциал харидор нуқтаи назаридан эксперт (баҳоловчи) томонидан яқин келажакда мумкин бўлган бозор нархини прогноз қилган ҳолда аниқланади.

Кўчмас мулк қийматини бозорга таъсир этувчи тўртта фундаментал омил шакллантиради:

- тўлов қобилиятига эга харидорлар томонидан мулкка бўлган талаб;
- фойдалилик, даромад, нафлилик;
- таклифнинг чекланганлиги;
- мулк объектларининг бегоналаштирилиши.

Кўчмас мулк харидори учун учта қоида принципиал аҳамиятга эга: наф, даромад, фойдалиликнинг оптимал миқдори, уни ишончли ва давомий равишда олиниши.

Баҳолаш қийматини қуйидаги омиллар белгилайди:

1. Наф, даромад, фойдалиликка боғлиқ харидор талаби;
2. Ҳозирги вақтдаги ва келажакдаги наф, фойдалилик, даромад;
3. Ўхшаш объектларни яратиш ҳаражатлари;
4. Кутилаётган ва келажакдаги наф, даромад, фойдалиликни олишдаги рисклар;
5. Ўхшаш объектларга мулк бозорида бўлган талаб ва таклиф нисбати.

Кўчмас мулк объектларига бўлган талаб наф ва фойдалилик билан бир қаторда потенциал харидорлар тўлов қобилияти, пулнинг кадр-қиммати, инвестицион имкониятлар ва муҳитга боғлиқ. Таклиф нархлари ўхшаш объектларни яратиш билан боғлиқ ҳаражатларга боғлиқ. Сотувга чиқарилган кўчмас мулкнинг миқдори даромадга таъсир кўрсатади. Агарда таклиф талабдан ортиб кетса, харидор нархларни белгилайди, акс ҳолда эса харидор максимал нархни таклиф қилишга тайёр бўлади. Бунда сотувчи ўз мулкни уни яратишга кетган ҳаражатлар суммасига тенг минимал нархда сотиши мумкин;

6. Янги мулкдор бўлган харидорнинг мулкни тасарруф қилиши ёки унга эгалик қилиш даражаси;

7. Баҳоланаётган кўчмас мулк қийматига таъсир қилувчи ликвидлик. Одатда ликвид мулк объекти учун харидор қўшимча ҳақ тўлашга тайёр бўлади. Зеро бундай мулк бозорда қайта сотилганда қўшимча кутиш ҳаражатларисиз тезлик билан пулга трансформацияланади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг муҳим хусусияти – бу баҳолашнинг кўп қирралилиги бўлиб, унда қуйидаги бозор омиллари ҳисобга олинади: объектни яратиш ва сотиб олиш ҳаражатлари ва рисклари, унинг кўрсаткичлари, хосият (хосса) ва хусусиятлари, ҳаёт даври, баҳолаш вақти, нафлиги ва фойдалилиги, рақобатдорлиги, конъюнктураси, нархи ва ҳ.к.

Баҳолашдан мақсад – буюртмачининг зарурати доирасида мулк объекти қийматини

унинг бозор нархлари билан боғлиқликда адолат нуқтаи назаридан аниқлаш.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашдан манфаатдор бўлган тарафлар баҳолаш мақсадларини белгилайди.

Кўчмас мулк қийматини малакали (профессионал) баҳоловчи аниқлайди. Баҳолаш фаолияти мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида махсус баҳоловчи институтлар томонидан амалга оширилади.

Кўчмас мулк нархи мулк бозорида унинг конъюнктураси асосида шаклланади.

Ҳар иккала бозор тенденциялари синхрон ҳаракатланади ва улар фаолияти ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Шунингдек, кўчмас мулк қийматини ҳисоблашда баҳоловчи қуйидаги ҳар хил микро ва макроиктисодий омилларни эътиборга олади:

**Талаб.** Талаб мазкур кўчмас мулк хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу кўчмас мулкдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур кўчмас мулкни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.

**Даромад.** Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.

**Вақт.** Кўчмас мулк қийматини шакллантириш учун даромад олиш вақти муҳим аҳамият касб этади. Хусусий мулк эгаси активларга эга бўлиб, улардан фойдаланишдан тезгина фойда олиши, капитални инвестиция қилиш ва қайтариш оралиғи сезиларли даражада катта бўлиши назарда тутилади.

**Хавф-хатар.** Қийматнинг баҳосига хавф-хатарнинг таъсир кўрсатиши келажакда даромад олишга ўз таъсирини кўрсатади.

**Назорат.** Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.

Агар кўчмас мулк хусусий мулк сифатида сотиб олинса, мулкнинг янги эгаси қуйидаги ҳақ-ҳуқуқларни қўлга киритади: мулкни қайта сотиш, тасарруф қилиш, мерос қолдириш, бошқарувчиларни тайинлаш, уларнинг меҳнатини баҳолашнинг қийматини белгилаш ва бошқалар. Шу билан бирга катта ҳуқуқлар, қиймат ва баҳо сотиб олинади.

**Ликвидлилик.** Кўчмас мулк қийматини баҳолашда унинг ликвидлилик даражаси муҳим факторлардан бири ҳисобланади. Бозор қийматнинг хавфи минимал микдорда бўлган, тезгина пулга айланиши мумкин бўлган активлар учун ҳақтўлашга тайёр.

**Чеклаш.** Кўчмас мулкнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат кўчмас мулкнинг нарҳини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.

**Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги.** Кўчмас мулкка эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг кадрлилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш ҳаражатларни тўлашга қодирлиги билан ҳамбоғлиқ. Инвесторнинг даромадга ва хавф даражасига муносабати унинг ёши билан ҳамбоғлиқ. Ёшлар келажакда катта даромад олиш мақсадида хавф-хатарга тик боришга мойил бўладилар. Кўчмас мулкнинг қиймати ва эҳтиёжга инвесторлар учун имкониятларнинг мавжудлиги ҳам ўз таъсирини кўрсатади.

Талаб нафақат иқтисодий, балки ижтимоий, жамиятдаги бизнесга муносабат ва сиёсий турғунлик сингари факторлар билан ҳам боғлиқ бўлади.

Сотувга қўйилган объектларнинг сони ҳам (даромад олиш учун) муҳим аҳамият касб этади. Сотувчи ва харидорнинг қарори мазкур бизнеснинг келажакдаги равнақига асосланган. Одатда ташкилотнинг банкротлик ҳолатидаги нарҳи аналогик ташкилотларнинг нарҳидан паст бўлади.

Ҳар қандай объектнинг баҳолаш жараёнига талаб ва таклифнинг таъсири бўлади. Агар талаб таклифдан юқори бўлса, унда харидорлар максимал нарҳни беришга тайёр. Талаб нарҳининг юқори чегараси тадбиркорнинг бу кўчмас мулкни бошқаришдан оладиган

даромади билан белгиланади. Бу табиий имкониятлари чекланган соҳа учун ҳарактерли ҳисобланади.

Агар таклифлар талабдан кўп бўлса, унда нарҳлар ишлаб чиқарувчи томонидан белгиланади. У ўз бизнесини сотиши мумкин бўлган минимал нарҳ унинг тикланишига сарфланган маблағдан келиб чиқади.

Шунингдек, кўчмас мулкнинг бозор нархи мазкур мулкнинг истиқболи қандайлигига боғлиқ, яъни: у ривожланадими ёки самарасизлик туфайли ёпиладими. Кўчмас мулкнинг бозор нархини аниқлашда унинг сармоясининг фақат келажакда у ёки бу шаклда даромад келтириши мумкин бўлган бир қисми ҳисобга олинади. Шунинг учун кўчмас мулкни баҳолашда бозор конъюктурасининг таҳлили катта аҳамиятга эга.

Юқорида кўчмас мулк қийматининг асосида ётувчи бўлажак даромадларнинг ноаниқлиги ҳақида гапирилди. Ўз навбатида, ҳар қандай кўчмас мулкнинг қийматини турли ҳолатларда баҳолаш мумкин бўлган ягона универсал формула бўлиши мумкин эмас. Шунинг учун кўчмас мулкни баҳолашнинг турли хил тамойиллари ва ёндашувлари пайдо бўлди. Баҳоловчи ҳисобга олиши лозим бўлган тамойиллар жуда кўп бўлиб, барча тамойиллар ўзаро боғлиқ эканлигини ёдда тутган ҳолда кўчмас мулкни баҳолашда имкон қадар уларнинг барчасини ёки ҳеч бўлмаганда асосийларини ҳисобга олиш зарур.

### 3.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган рисклар

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятларидан бири унда нисбатан юқори даражадаги рискнинг мавжудлиги ҳисобланади.

Риск - бу даромадлар олишнинг ёки олмасликнинг ноаниқлигидир. Кутилаётган риск даражаси инвестицион капиталдаги даромадлар ставкасида ҳисобга олинади: кутилаётган риск даражаси қанча юқори бўлса, инвестицион капиталга талаб этилаётган даромад ставкаси шунча юқори бўлиши керак. Умумий кўринишда инвестицион капиталга даромадлилик даражасини қўйидаги формула бўйича ҳисоблаш мумкин:

$$R_1 = R_i + \text{риск учун тўлов};$$

Талаб этилаётган даромадлилик ставкасини аниқлашнинг мазкур ёндашуви кўчмас мулкка қилинадиган инвестиция учун ҳам, ҳамда анъанавий молиявий активларга қилинадиган инвестиция учун ҳам умумий ҳисобланади. Риск учун тўловни ҳисоблаш асоси бўлиб макродаражадаги бошқарилмайдиган рискни ёки тармоқ рискни акс эттирадиган тизимли рискни аниқлаш ҳисобланади.

Кўчмас мулкка инвестиция қилишда бошқарилмайдиган риск манбалари қуйидагилар ҳисобланади:

- Кўчмас мулкнинг паст даражадаги ликвидлиги;
  - Кўчмас мулк билан бўладиган битимларни мувофиқлаштирувчи қонунчиликдаги ноаниқликлар;
  - Солиққа тортишдаги ноаниқликлар;
  - Кўчмас мулк ва капитал бозоридаги рақобат;
  - Кўчмас мулкнинг ҳаётий цикли;
  - Демографик анъаналар;
  - Ишбилармонлик муҳитининг давомийлиги;
  - Бандлик ва аҳолининг тўловга қобилиятини ўзгариши анъаналари ва ҳ.к.
- Рискни бошқаришга қўйидаги микрорисклар киради:
- Ижара шартномасининг шарт-шароити;
  - Операцион ва молиявий левереж даражаси;
  - Инвестицион капитал таркиби ва унинг қиймати;
  - Муайян турдаги кўчмас мулк бозори улуши;
  - Кўчмас мулкнинг жойлашган ери;
  - Ижарачилар таркиби.

Ликвидлик даражаси кам бўлган активларга инвестиция қилиш қарорини қабул қилиш кўзда тутилган риск даражасини таҳлил этишга асосланиши лозим. Риск даражасининг микдорий таҳлили 3 босқичда амалга оширилади:

1. Даромадлилик ставкасини тақсимлаш частотасини аниқлаш: мода, медиана ёки даромадлиликни ўртача ставкаси;

2. Бошқарилмайдиган рискни ўлчови сифатида стандарт оғишни аниқлаш;

3. Даромад бирлигига тушадиган рискни нисбий ўлчови сифатида ковариацияни аниқлаш.

3 йиллик ретроспектив давр учун инвестициянинг даромадлилик ставкаси тақсимланиши частотаси қуйидаги тартибда аниқланади. Агар активлар даромадлилиги:

10 % - 6 марта, 9,5 % - 10 марта, 8,2 % - 12 марта, 6 % - 4 марта, 12 % - 4 мартани ташкил этган бўлса, бундай ҳолда ўртача арифметик ҳисобда қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$(10 + 9,5 + 8,2 + 6 + 12) \times 5 = 9,14$$

Ўртача тортилганликдан фойдаланиб янада аниқ натижани олиш мумкин:

$$\{(10 \times 6) + (9,5 \times 10) + (8,2 \times 12) + (6 \times 4) + (12 \times 4)\} \div 36 = 9,038$$

Медиана (ўртача) - бу ўсувчанлик бўйича жойлашган сонлар ўртасида жой олган микдордир. Масалан, 6,6,6,6; 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2; 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5; 10,10,10,10,10,10; 12,12,12,12.

Бизнинг мисолда медиана 9,5 % га тенг. 2,3,4,5,5,8 сонлари қаторида медиана  $(4 + 5) \div 2 = 4,5$  ни ташкил этади.

Мода - таҳлил этилаётган сонлар қаторида кўпроқ учрайдиган микдор: бизнинг мисолимизда мода 8,2 ни ташкил этади.

Ўртача медиана ёки модадан фойдаланиб аниқ вазиятни белгилаймиз.

Кўчмас мулкка қилинган инвестициянинг риск даражасини таҳлил қилишда узок муддатли даврда инвестор олиши мумкин бўлган даромад ставкасини акс эттирувчи ўртача тортилганликдан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Кутилаётган даромад даромадларнинг аниқ тақсимланишига асосланган.

$$E(R) = \sum Ri \times P(Ri) = R1 \times P(R1) + R2 \times P(R2) + \dots + R_n \times P(R_n)$$

Бунда  $P(Ri) - Ri$  даромаднинг юзага келиши эҳтимоли.

Алоҳида активларнинг риск даражаси стандарт оғиш каби ифодаланадиган активлар даромадини ўзгариши билан ўлчанади, бу эса барча турдаги кўчмас мулк учун уларнинг паст ликвидлиги ва кўчмас мулк бозори ҳолати ҳақида ўз вақтида ва ишончли маълумотлар олишнинг қийинлиги туфайли етарлича мураккабдир.

Модомики, даромадли кўчмас мулк учун барқарор ва бир маромдаги даромадлар оқими характерли экан, олинган даромадлар сериясида  $\sigma^2$  вариация (жузбий ўзгариш) қуйидагича аниқланади:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (R_i - \bar{R})^2 / n - 1 = (R_1 - \bar{R})^2 + (R_2 - \bar{R})^2 + \dots + (R_n - \bar{R})^2 / n - 1.$$

Стандарт оғиш – вариациядан квадрат илдиз.

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}.$$

Кўтилаётган даромадлар вариацияси:

$$\begin{aligned}\sigma^2 &= \sum_{i=1}^n [R_i - E(R)]^2 \cdot P(R_i) - 1 = [R_1 - E(R)]^2 \cdot P(R_1) + [R_2 - E(R)]^2 \cdot P(R_2) + \dots = \\ &= [R_n - E(R)]^2 \cdot P(R_n) - 1.\end{aligned}$$

Кўтилаётган даромадлар учун стандарт оғиш - бу яна вариациядан квадрат илдиз.

Ковариация (COV) – даромад бирлигига тўғри келадиган риск каби аниқланадиган рискнинг нисбий ўлчови.

Олинган даромадлар учун қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{\bar{R}}.$$

Кўтилаётган даромадлар учун ковариацияни қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{E(R)}.$$

Масалан, қуйидаги қаторлар учун: 10%, 6%, -4%, 8%, 12% вариацияни, стандарт оғишни ва ковариацияни аниқлаш учун 6,40% ни ташкил этган даромадлиликни ўртача арифметик ставкасини аниқлаш зарур.

Вариация:

$$\begin{aligned}\sigma^2 &= [(10 - 6,40)^2 + (6 - 6,40)^2 + (-4 - 6,40)^2 + (8 - 6,40)^2 + \\ &+ (12 - 6,40)^2] / (5 - 1) = 155,2 / 4 = 38,8.\end{aligned}$$

Стандарт оғиш:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{38,8} = 6,229\%.$$

Ковариация:

$$COV = \frac{\sigma}{\bar{R}} = 6,229 / 6,40 = 0,973$$

Бу эса тизимли риск даражасини аниқлайди.

Макроиктисодий хатар омили бозор иқтисодиётига таъсир кўрсатувчи ташқи воқеалардан юзага келадиган тизимли хатарни ҳосил қилади ва ушбу хатарга диверсификация ҳисобидан барҳам беришнинг иложи йўқ.

Хатар (риск) - бу аниқлик даражаси бўлиб, у билан келажакда кўтилаётган натижаларнинг эришилажаклиги тавсифланади. Кўчмас мулк бозорига макроиктисодий хатар омиллари сезиларли даражада таъсир этади.

Макроиктисодий хатарнинг асосий турлари қуйидагилар ҳисобланади:

- инфляция хатари;
- иқтисодий ўсиш суръатларининг ўзгариши билан боғлиқ хатар;
- фоиз ставкаси миқдорининг ўзгариши билан боғлиқ хатар;
- валюта курсининг ўзгариши билан боғлиқ хатар;
- сиёсий хатар.

**Инфляция хатари** - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари. Мулк бозоридаги сармоядор нархларнинг инфляцион ўзгаришини қопловчи даромадни олишга интилади. Юқори ёки башорат қилинмайдиган инфляция бозор фаолиятининг кутилаётган натижаларини йўққа чиқариши мумкин бўлиб, иқтисодиётдаги даромадларнинг қайта тақсимланишини таъминлайди ва тадбиркорлик хатарини оширади. Натижада кўчмас мулкнинг реал қиймати пасаяди.

Баҳолаш жараёнида кўп йиллик, жорий ва бўлажак (башорат қилинаётган) маълумотлар таққосланади. Кўчмас мулкнинг турли йилларда олинган қиймати фақат, агар пул бирлигининг қиймати ўзгармаган бўлса, таққосланиши мумкин. Бироқ амалда пул бирлигининг қиймати деярли ҳар йили (одатда, ортиш томонга) ўзгаради. Нархлар даражаси турли даврлар учун нархлар ўзаро нисбатининг ўлчови ҳисобланган индекс кўринишида ўлчанади.

$$\text{Жорий йилдаги нархлар индекси} = \frac{\text{Жорий йилдаги нарх}}{\text{Базавий (таққосланадиган) йилдаги нарх}} \times 100\%$$

Истеъмол қилинадиган товарларнинг асосий гуруҳи бўйича ҳисоблаб чиқилган нархлар индексига жорий йилдаги нархлар даражасининг кўрсаткичи сифатида қаралиши мумкин.

Баҳолаш жараёнида, муваққат (ўзгармас) катталиқдан ташқари, нисбий катталиқлар ҳам, масалан, дисконт ставкаси ҳисоблаб чиқилади (%да). У ҳам номинал ёки ҳақиқий катталиқ сифатида аниқланиши мумкин. Агар нархларнинг инфляцион ўсиш суръатлари мамлакатда 15 фоиздан юқори бўлса, қайта ҳисоблашни қуйидаги Фишер формуласини қўллаш орқали амалга ошириш тавсия этилади:

$$P_p = \frac{Rn - i}{i + 1}$$

Бу ерда:

$P_p$  - даромад (дисконт)нинг реал ставкаси;

$P_n$  - даромад (дисконт)нинг номинал ставкаси;

$i$  - инфляция индекси.

**Иқтисодий ўсиш суръатларининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Бозор иқтисодиётининг цикллилиги ҳисоб-китобларда иқтисодий ривожланишнинг умумий ҳолати ва иқтисодий ўсишнинг яқин келажакда кутилаётган суръатларини ҳисобга олиш заруратини белгилаб беради

Ишдаги фаоллик сусайган даврларда олинадиган фойда миқдори ҳам пасаяди ва банкрот бўлиш эҳтимоли ошади. Иқтисодиёт ривожланишининг умумий иқтисодий қонуниятларини муайян қорхонани таҳлил қилишда ва прогнозларни тузишда ҳисобга олиш зарур. Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари ва прогнозлар, ахборот, консалтинг тузилмалари, ҳокимият ва бошқарув органларининг таҳлилий шарҳлари, даврий иқтисодий матбуот хизмат қилади.

**Фоиз ставкаси миқдорининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Фоиз ставкасининг ҳаракати амалга оширилаётган макроиқтисодий тартибга солиш чора-тадбирларига муносабат билдириш ҳисобланади ва у инвестицион фаолликни рағбатлантиришга олиб келиши ҳам, иқтисодиётдаги умумий сарф-харажатларнинг ошишига тўсқинлик қилиши ҳам мумкин. Баҳолаш жараёнида дисконт ставкаларини, сармоялаш коэффициентларини, бозор мультипликаторларини ҳисоб-китоб қилишда тизимли ва тизимсиз хатар омиллари ўлчанади. Ушбу ҳисоб-китобларда хатарсиз ставка сифатида, одатда, давлатнинг узок муддатли қимматли қоғозлари бўйича даромад ставкалари қабул қилинади

Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.

**Валюта курсининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Валюталар курслари иқтисодий ва



сиёсий омиллар таъсири остида ўзгаради. Валюта курсининг ўзгариши мамлакатда чакана нархларнинг ўзгаришини аниқ акс эттирмайди, айти пайтда, баҳолаш жараёнида молиявий ахборотга инфляцион тузатишлар киритиш, одатда, миллий валюта курсининг ўзгариб туриши бўйича амалга оширилади.

Муайян йилга мўлжалланган сотувлар ҳажмлари прогнозини тузишда башорат қилинаётган инфляция даражасини ҳисобга олувчи ҳисоб-китобларни амалга ошириш лозим.

Асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари, ахборот, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.

Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид. Сиёсий хатар омиллари, одатда, йирик фирмалар ёки таҳлилий агентликлар томонидан амалга ошириладиган эксперт баҳолари асосида аниқланади.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи.
2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда макроиқтисодий хатарнинг асосий омиллари.
3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган рисклар.
4. Кўчмас мулк бозоридаги инқирозий ҳолатлар ва улардан чиқиш йўналишлари.
5. Баҳолаш мақсади ва натижаларини аниқлашда кўчмас мулк бозорининг молиявий ҳавфсизлик ва рақобатлилиги индикаторлари меъёрлари.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда қандай омиллар таъсир этади?
2. Вақт омили деганда нимани тушунаси?
3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда бозор конъюнктураси қандай таъсир кўрсатади?
4. Кўчмас мулкни қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган қандай хатар турларини биласиз?
5. Кўчмас мулкни қийматини баҳолашда инфляция даражаси қандай таъсир этиши мумкин?
6. Кўчмас мулкни қийматини баҳолашда фоиз ставкаларининг ўзгариши қандай таъсир этади?
7. Кўчмас мулкни қийматини баҳолашда валюта курсининг ўзгариши қандай таъсир этиши мумкин?

#### **4-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари**

##### ***РЕЖА:***

##### ***4.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.***

- 4.2. *Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуги.*
- 4.3. *Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.*
- 4.4. *Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.*
- 4.5. *Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.*

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулк қиймат баҳолаш тамойиллари: фойдалилик тамойили, ўрин босиш тамойили, кутиш ва олдиндан кўриш тамойили, улушлар тамойили, қолдиқ унумдорлиги тамойили, энг юқори унумдорлик тамойили, мувозанатлашганлик тамойили, мувофиқлик тамойили, регрессия ва прогрессия тамойили, ташқи муҳитга боғлиқлик тамойили, қиймат ўзгариши тамойили, иқтисодий тақсимот тамойили, энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили, кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуги: яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолаш, яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш, яхшиланишларни ҳуқуқий баҳолаш, харажатга асосланган ёндашув, даромадга асосланган ёндашув, қиёсий солиштириш ёндашуви.

#### 4.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётида *баҳолаш тамойилларининг тўртта гуруҳи* ажратилади: мулкдорнинг тасаввурларига асосланган; мулкни эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган; бозор муҳитининг ҳаракатидан келиб чиқадиган; энг яхши ва энг самарали фойдаланиш билан боғлиқ тамойилларга асосланади. Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини аниқламайди (4.1.1-расм). Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади. Бу тамойиллар фақатгина бозор иқтисодиёти субъектлари ҳатти- ҳаракатларининг асосий қонуниятларини тавсифлайди ва реал турмуш шароитларида бир қатор омиллар уларнинг ҳаракатларини бузиши мумкин.

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

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

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

Фойдалилик тамойилидан баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади - кутиш ёки олдиндан кўриш тамойили.

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

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



4.1.1 - расм. Мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари.<sup>1</sup>

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

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

Демак, мулкний мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчмас мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

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

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

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

<sup>1</sup> Р.Х.Алимов, Б.Б.Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й.

ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

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

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

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

Шубҳасиз, сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар бозор конъюнктураси ва нарх- наво даражасига таъсир кўрсатади. Корхона қиймати ўзгаради. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат. Шунинг учун мазкур кўчмас мулкдан фойдаланишнинг эҳтимолий усулларини кўриб чиқиш учун бозор муҳитининг шарт-шароитларидан келиб чиқиш зарур. Агар кўчмас мулкни икки ва ундан ортиқ мулккий ҳуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг умумий қиймати ортади. Иқтисодий тақсимот тамойили шуни билдирадики, мулккий ҳуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим.

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

Ўзбекистон шароитида кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида кўчмас мулкнинг кўп жиҳатларига аҳамият берилиши керак, авваллом бор, қонунда кўрсатилаган меъёрлардан чиқиб кетмаётганлигини, баҳоловчи ташкилот томонидан тўғри фактлар ва баҳоланаётган объектга нисбатан реал қийматини келтириб чиқаришда одилна принцип асосида нарх берилаётганлигига аҳамият берилиши керак.

#### **4.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби**

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби 3 та бўлиб улар қуйидагилардан иборат:

1. Яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолаш;
2. Яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш;
3. Яхшиланишларни ҳуқуқий баҳолаш ва ўтказиш тартиби.

Яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолаш

Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун аввал унинг техник ҳолатини, емирилганлик даражасини ва сўнгра маълум иқтисодий усуллардан фойдаланиб, унинг бозор баҳосини аниқлашни тақозо этади. Бино ва иншоот-ларни хужжатлаштириш, яъни паспортлаштириш ва инвентаризациялаш, уларнинг техник ҳолатини мажбурий текширишни кўзда тутаяди.

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 баҳолаш

усулларини кўрсатиш, қайси хилдаги мутахассисни жалб қилишни аниқлашдан иборат.

Иш ҳажми катта бўлмаган ҳолларда қисман (локал) текширув ўтказилади. Лойиҳадан оғиш жуда катта бўлганда, турли хилдаги талофотлар мавжуд ҳолларда эса ҳар хил мутахассислар, махсус асбоб -ускуналар билан биргаликда жалб қилиниб, асосий (муфассал) текширув ишлари ўтказилади.

Эксперт текширув гуруҳлари ўз ишида барча амалдаги меъёрий ва йўриқнома ҳужжатларига, тадқиқот ишлари, лойиҳалаш, қурилиш, қайта таъмирлаш ва қурилиш объектларидан фойдаланиш бўйича давлат андозаларига амал қилиши керак.

Бино ва иншоотлар конструкцияларининг ҳақиқий юк кўтариш қобилиятини аниқлашда амалдаги меъёрий қоидаларга амал қилиниб, юклар ва таъсирлар ўтказилган тадқиқотлар асосида аниқлаштирилади. Уларнинг техник ҳолати тўғрисидаги хулоса, қайта таъмирлашнинг мақсадга мувофиқлигини ҳал қилиш ёки объектда таъмирлаш-тиклаш ишларини ўтказиш учун асос бўлиб хизмат қилади. Бино ва иншоотларнинг текширилаётган конструкциялари турли нуқсон ва шикастланишларни тизимлаштириш йўли билан туркумларга ажратилади (кўриниши, хусусияти, кўтариш қобилиятига ва ишлатишга яроқлилигига таъсир даражаси бўйича).

Шикастланишларнинг тизимлаштирилган муфассал аломатлари бўйича қурилиш конструкциялари техник ҳолатининг тоифаси ўрнатилади.

Объект қурилиш конструкцияларининг техник ҳолатини баҳолаш (буюртмачи билан келишилган ҳолда, асбоблар ёрдамида ўтказилган синов натижаларини таҳлил қилиш, юклар ва таъсирлар тугал аниқланиб, юк кўтарувчи конструкцияларнинг текширув ҳисобларини ўтказиш) каби текширувнинг асосий босқичлари бажарилганидан кейин амалга оширилади. Бунда, текширув натижалари бўлган дастлабки маълумотларга асосланилади. Маълумотларни қайта ишлашда, математик статистика, эҳтимоллар назария-си усуллари ва ҳ.к. усулларни қўллаш мумкин. Маълумотларни қайта ишлаб, қурилиш конструкцияларини кучланганлик - деформация ҳолатларини ҳисоблайдиган махсус дастурлар учун бошланғич маълумотлар сифатида параметрлар қабул қилинади. ЭХМда бажарилган ҳисоб-китоблар конструк-циянинг ҳақиқий кучланганлик - деформация ҳолатини аниқлаб беради.

### **Яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш**

Кўчмас мулкни баҳолашдаги 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 ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ғарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳини ажратиб кўрсатиш мумкин.

Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндошувлари бўйича таснифлаш мумкин. Мутахассисларда энг кўп танилган, шу тасниф бўйича кўчмас мулкни баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган: 1) ҳаражатли ёндошув; 2) даромадли ёндошув; 3) киёсий ёндошув.

#### **1. Ҳаражатли ёндошув усуллари.**

А) *Баланс қиймати усули* ва тузатилган баланс қиймати усули. Кўчмас мулк (корхона) нинг қиймати у ўтмишда қандай салоҳият тўплаганига боғлиқ. Бу салоҳиятнинг энг муҳим тавсифи унинг активлари қийматидир. Активларни баҳолаш негизида баланс (ёки китобий) қиймат усули ётади. Халқаро бухгалтерия ҳисоби тамойилларига мувофиқ, корxonанинг баланс қиймати корxonанинг емирилиш натижасида олиб ташланган активлари билан унинг мажбуриятлари орасидаги фарқдан иборат.



4.2.1 - расм. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш ёндашувлари ва усуллари.

### Б) Ўриндошлик усули.

Активларнинг жорий қийматини баҳолаш негизида ўриндошлик ва тугатиш қийматлари усуллари ётади. Ўриндошлик усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: шундай бизнесни ҳозир бошлаш ва бозорда ўхшаш мавқега эришиш учун қанча маблағ зарур? Мазкур усул баҳоланадиган мулкнинг функционал, иқтисодий ва жисмоний емирилиши учун қилинган тузатишларни ҳисобга олган ҳолда унинг ўриндошлик қийматини белгилаш орқали корхона мулкнинг иқтисодий қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

### В) Тугатиш қиймати усули.

Тугатиш қиймати корхона тугатилганидан, активлар сотилганидан ва қарзлар тўланганидан кейин қанча маблағ қолишини кўрсатади. Маълумки, тугатиш қиймати тузатилган баланс қийматидан тугатишга кетган чиқимлар миқдорига қараганда камдир. Бу комиссия олиб сотишларни, товар захираларини сотишга, дебиторлик қарзини йиғишга, ходимларни бўшатишга кетадиган ҳаражатларни ўз ичига олади. Бундан ташқари, тезкор сотувларда сотилиш нархи одатда бозордаги нормал нархдан камроқ бўлади. Тугатиш қиймати усули жойлашган ўрни, ихтисослашганлик, ликвидлик даражаси сингари ўзига хос омилларни ҳисобга олган ҳолда корхона мулкни рўйхатга олишни ва ҳар бир активни баҳолашни мўлжаллайди. Бунда шулардан бири тугатиш қийматини оширган ҳолда бошқаларини камайтиради. Кейин мажбуриятлар ва тугатиш чиқимларини айирадилар. Тугатиш қийматидан бизнес даромад келтирмаганида ва ривожланиш истиқболига эга бўлмаганида фойдаланилади. Шундай қилиб, тугатиш қиймати корхонанинг банкротликка учраши эҳтимоли катта бўлганида унинг минимал сотилиш нархини белгилайди.

### Г) Тиклаш усули

Тиклаш усули деганда бинонинг аниқ нусхадаги қурилишининг жорий баҳолардаги қиймати тушунилади. Унда худди шундай материаллардан, қурилиш меъёрларидан фойдаланилади, сифати, нуқсонлар ҳам ўхшаш бўлади. Тиклаш усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: ҳозир мавжуд бўлган объектни тиклаш учун ва шунга ўхшаш мавжуд объектда ўхшаш натижага эришиш учун қанча маблағ лозим? Бу усул смета ҳужжатлардаги суммани, индексация коэффициентига кўпайтириш йўли билан объект қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

## **2. Даромадли ёндошув усуллари.**

Бу ёндошувда бир неча усуллар қўлланиши мумкин:

А) Даромадни капиталлаштириш усули - активларни баҳолаш асосида корхона қийматини аниқлашнинг ҳамма усуллари битта умумий камчиликка эгадир - улар корхона ишининг ҳозирги ва келгусида кутиладиган натижаларига боғлиқ эмас. Ўтган ва ҳозирги ахборотдан фойдаланадиган усулларга даромадни капиталлаштириш усуллари ҳам киради. Бироқ, бу усул активларни баҳолашга эмас, балки корхона даромадларига таянади.

Ушбу усулнинг моҳияти шундан иборатки, у корхонанинг ҳар йилги соф даромадлари миқдорини, шу даромадларга мувофиқ капиталлаштириш меъёрлари ва шу кўрсаткичлар асосида соф даромадларнинг мазкур миқдорини келтирувчи корхона нархи ҳисоблаб чиқилади.

Б) Пул оқимларини дисконтлаш усули - корхонани унинг келгуси соф даромадлари асосида баҳолаш негизида дисконтлаш ётади. Шу усул билан корхонани баҳолашнинг энг мураккаб ва масъулиятли усули, корхона даромадларини (ёки пул оқимларини) яқин 5 йилга мўлжалланган башоратини тузишдан иборатдир.

## **3. Қиёсий ёндошув усуллари.**

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

Баҳолаш усуллариининг моҳияти, мазмуни ва қўллаш кетма-кетликлари китобнинг кейинги бобларида келтирилган.

## **Яхшиланишларни ҳуқуқий баҳолаш**

Кўчмас мулк объекти манзилгоҳи, ер кадастри ва унинг жойлашган ўрнининг баёни ёрдамида идентификация қилинади. Кўчмас мулк объектини ҳуқуқий баён қилиш учун мулк

хуқуқларини тасдиқловчи мавжуд ҳужжатлар нусхаларидан фойдаланиш мумкин. Янада аниқроқ баён қилиш учун объектни ҳар томонлама кўздан кечириш керак.

Идентификация ер майдони, қурилмалар, ҳамма яхшилашларнинг тўлиқ ва батафсил баёнини ўз ичига олади. Объектнинг қиймати нафақат қурилмаларнинг жисмоний ҳолатига, балки мулк ҳуқуқларининг ҳолатига ҳам боғлиқдир.

Ҳуқуқий экспертиза мулкни баҳолашдаги биринчи босқичдир. Иқтисодий баҳолашдан олдин объектнинг ҳуқуқий тартибини, унинг ҳамма чеклашларини ва қарамлигини белгилаш лозим.

Экспертизани ўтказиш тартиби қуйидагича қабул қилиниши мумкин:

• сотувчи, ҳаридор, ижарачи ва мулкнинг ҳуқуқий мақомини аниқлаш; ҳуқуқни белгилайдиган ҳужжатларни ва уларнинг тўғрилигини текшириш;

- қилинаётган битимнинг қонунийлигини белгилаш;
- мулк билан боғлиқ чекловлар, тақиқларнинг мавжудлиги.

**Ҳуқуқий мақомни аниқлаш.** Қонунчиликда қуйидаги мулк ҳуқуқлари кўзда тутилган:

- мулк;
- хўжалик бошқаруви;
- тезкор бошқарув;
- умрбод мерос бўлиб қолган ерга эгалик қилиш;
- ер майдонидан доимий (муддатсиз) фойдаланиш;
- ижара, иккиламчи ижара (субаренда);
- ишончли мулк ҳуқуқи;
- гаров.

**Ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар.** Ер бўйича:

• мулк ҳуқуқи, ер учун гувоҳнома, умрбод мерос бўлиб қолган ерга эгалик қилиш, ердан доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқлари учун давлат далолатномаси;

- ер майдонини уй-жой қурилишига бериш ҳақидаги шартнома;
- ер майдонининг ижара шартномаси;
- ер майдонининг (қурилиш вақтида) заҳирага бериш далолатномаси. Турар жой хоналари бўйича:

- турар жой учун мулк ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома, бировга ўтказиш шартномаси;
- олди-сотди, алмашувлар, ҳадя қилишлар, гаров шартномаси;
- меросхўрлик ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома;
- мулкни бўлиш, улушни ажратиш тўғрисида шартнома;
- фуқаролик баҳси натижасида мулкнинг келиб чиқиши тўғрисидаги суд қарори ва ҳ.к.

### **4.3. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар**

Харажат (мулкӣ) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуқтаи назаридан ёндашади ва хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашда соф активлар усули ёрдамида амалга оширилади.

Айрим ҳолларда баҳолаш объектини харажат ёндашуви билан баҳолашда *тугатиш қиймати усулидан* фойдаланилиши мумкин. Тугатиш қиймати баҳолаш объектнинг бозор қийматидан тугатиш учун қилинган тўғридан-тўғри харажатларни (шу жумладан шошилиш ва мажбурий сотиш бўйича вақт омилини) айириш йўли билан аниқланади.

Харажатли ёндашувни қўллаш учун бир қатор ҳолатлар мавжуд:

- Янги қурилган объектлар баҳоланганда;
- Ернинг энг яхши ва энг самарали ишлатиш вариантини аниқлаш керак бўлганда;
- Янги қурилишнинг техник-иқтисодий асослаш керак бўлганда;
- Тугалланмаган қурилиш объектларини баҳолашда;
- Солиққа тортиш мақсадида объектларни (бино, ер участкалари) баҳолашда;
- Суғурталаш мақсадда объектларни баҳолашда;
- Қийматни якуний мувофиқлаштиришда.

Харажат ёндашувини қўллаш ёрдамида баҳолашнинг асосий босқичлари:

1. Ер участкасининг бозор қийматини баҳолаш.
2. Баҳоланаётган бинонинг тўлиқ қоплаш қийматини баҳолаш.
3. Эскириш миқдорини ҳисоби.



4. Баҳоланаётган объектнинг қоплаш қийматини аниқлаш;

5. Бинонинг қоплаш қийматини ер участкасининг қиймати билан қўшиш ёрдамида баҳоланаётган объектнинг якуний қиймати ҳисоби амалга оширилади.

*Баҳоланаётган объектнинг алмаштириш қиймати* – баҳоланаётган объектнинг эскиришини ҳисобга олиб, баҳолаш санасида мавжуд бўлган бозор нархларида баҳоланаётган объектга ўхшаш объектни яратишга кетган суммадир. Баҳоланаётган объектни тиклаш қиймати - баҳоланаётган объектнинг эскиришини ҳисобга олиб, ўхшаш материаллар ва технологияларни қўллаш ёрдамида баҳолаш санасида мавжуд бўлган бозор нархларида баҳоланаётган объектга ўхшаш объектни яратишга кетган суммадир. Тиклаш қийматини ҳисоблаш маъқулроқ. Чунки алмаштириганда баҳоланаётган объектдан бирқатор тавсифлари билан фарқланиб турган қурилишга кетган харажатлар белгиланади. Агар баҳоланаётган бинода унинг тижорат жозибдорлигини пасайтирувчи функционал эскириш аломатлари бўлса алмаштириш қийматини ҳисобини танлаш асосли бўлади.

*Тиклаш (алмаштириш) қийматини аниқлаш усулини* кўриб чиқамиз.

*Миқдорий таҳлил усули* (миқдорий усул) барча иш турлари харажат сметаларини тузишдан иборат. Бундай харажатлар объектнинг алоҳида олинган элеменатларини ва умуман объектни қуриш учун керак бўлган харажатлардир. Уларга меҳнат, материаллар, механизация воситалари харажатлари киради. Мазкур харажатларга, шунингдек, қўшимча харажатларни қурувчининг фойдасини, мосламаларни лойиҳалаштириш, қуриш, сотиб олиш, ўрнатишга кетган харажатларни қўшиш лозим. Миқдорий таҳлил усули энг аниқ ва шу билан бирга энг муракаб усулдир. Унинг қўллаш учун баҳоловчининг юқори малакаси ва қурилиш сметаларни тузиш тажрибаси керак бўлади.

*Қиёсий бирлик усули* ўхшаш бинонинг қиёсий бирлигини ( $1\text{м}^2, 1\text{м}^3$ ) қуриш қийматини аниқлашдан бошланади. Кейин баҳоланаётган ва ўхшаш объектлар ўртасидаги фарқликларга ўзгартиришлар киритилади. Баҳоланаётган объектнинг тўлиқ қиймати қиёслаш бирликнинг тўғриланган қийматини қиёслашнинг бирлик миқдорига кўпайтириш билан аниқланади. Объект-аналогни танлашда бажараётган ягона вазифаларни, жисмоний тавсифларнинг яқинлигини, қиёсланаётган объектларнинг хронологик вақтларини таққослаш мумкинлигини ва бошқа тавсифларни ҳисобга олиш даркор.

*Компонентларга бўлиш усули* (йириклаштирилган иш турлари бўйича). Ер участкаларининг бозор қиймати олдинги усулдан фарқланади. Бунда бинонинг барча қиймати унинг алоҳида олинган қурилиш компонентлари (фундаментлар, тўсинлар ва б.) қиймати сифатида ҳисобланади.

Компонентлар бўйича бўлиш усулининг бир нечта вариантларини ажратиб кўрсатса бўлади:

- Субпудрат усулида қурувчи одатда субпудратчини ишларнинг бир қисмини бажариш учун ёллади. Мазкур усул қўлланилганда объект қиймати барча субпудратчилар бўйича қилинган харажатларни қўшиш йўли билан ҳисобланади;

- Ишлар йўналиши бўйича ажратиш усули субпудрат усулига ўхшаш. Бунда алоҳида олинган мутахассисларни ёллаш харажатлари кўзда тутилган;

- Харажатларни ажратиб кўрсатиш усули биноларнинг турли компонентларини баҳолаш учун қиёслашнинг турли бирликларини ишлатишдан иборат. Сўнгра бу баҳолар қўшилади.

**Эскиришни аниқлаш.** Янги объект билан қўчмас мулкнинг баҳоланаётган объектнинг тавсифларидаги фарқликларни ҳисобга олиш учун эскиришни аниқлаш керак бўлади.

Баҳодаги эскириш объектнинг фойда келтириш хусусияти йўқ бўлишини билдиради. Бундан келиб чиқиб объект нархи ҳам баҳоланда пасайиб кетган бўлади.

Эскиришни ҳисоблашда учта усул фарқланади:

- Сотувларни қиёслаш усули;
- Самарали ёшни аниқлаш усули;
- Эскириш турларига бўлиш усули.

Эскириш турларига бўлиш усули энг кўп тарқалган усулдир.

Кўчмас мулкнинг қийматини пасайтирувчи омилларга боғлиқ ҳолда эскириш

жисмоний, функционал ва ташқи (иктисодий) турларга бўлинади. Жисмоний ва функционал эскириш бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган турларга бўлинади. Иқтисодий эскириш одатда бартараф этилмайди. Агар эскиришни жисмоний жиҳатдан бартараф этиш имкони бўлса ва у иқтисодий томондан мақсадга мувофиқ бўлса унда эскиришни бартараф этиш мумкин деб ҳисобланади.

Эскиришнинг барча эҳтимолий турларини аниқлаш - бу кўчмас мулк объектининг йиғилган эскиришини ташкил қилади.

Жисмоний эскириш кўчмас мулкнинг жисмоний хусусиятларини вақт доирасида ўзгаришини акс этади (масалан, қуриш элементларидаги камчиликлар). Жисмоний эскириш ишлатиш омиллари ёки бўлмаса табиий омиллар таъсирида юзага келиши мумкин.

Жисмоний едирилишни ҳисоблашда тўртта асосий ҳисоблаш усули мавжуд: экспертли, меъерий (ёки бухгалтер), қийматли ва бино ҳаёти муддатини ҳисоблаш усули. Энг аниқ ва кўп меҳнат талаб қилувчи усул бу эксперт усули ҳисобланади. Усул камчиликларни акс этувчи қайднома тузишни, шунингдек бино ёки иншоатнинг барча қурилиш элементларининг эскириш фоизини аниқлашни назарда тутди.

Жисмоний эскириш ҳисобининг меъерий усули тармоқлараро ёки бошқарма томонидан чиқарилган турли меъерий йўриқномаларни ишлатишга асосланган.

Қийматли усул бино ва иншоатлар элементларининг тикланишига кетган ҳаражатларни аниқлашда қўлланилади. Бинонинг ҳар бир элементининг едирилиш фоизи уларни кўриб чиқиш йўли билан аниқланади. Кейин мазкур эскириш фоизлар қиймат шаклига ўтказилади. Бинонинг едирилган элементларини ремонтга кетадиган ҳаражатларни даталлаштириш ва аниқлиги мазкур усулнинг камчилиги ҳисобланади.

Бинонинг ҳаёт даврини ҳисоблаш усули баҳоланаётган объект қурилишининг экспертиза натижаларига ва объект самарали ёшининг (объектнинг жисмоний ҳолатига муносиб бўлган ва уни сотиб олиш эҳтимолини назарда тутган ёш) иқтисодий ҳаётнинг (объект фойда келтирувчи вақт муддати) типик муддатига бўлган муносабати йиғилган эскиришнинг жорий тиклаш қийматига бўлган муносабатига ўхшаш деган тахминларга асосланади.

Мулк қийматининг пасайиб кетиши функционал эскиришга киритилади. Функционал эскириш конструктив ва режали қарорларнинг бир бирига мос келмаслиги, қурилиш стандартлари, дизайн сифатлари, материаллар замон талабларига жавоб бера олмаслигига бориб тақалади. Эскиришнинг бартараф этиш миқдори баҳолаш санасида янгиланган бинонинг потенциал қиймати ва баҳолаш санасида янгиланмаган бинонинг қиймати ўртасидаги фарқ кўринишда белгиланади (бинонинг тиклаш қиймати ва унинг алмаштириш қиймати ўртасидаги фарқ).

Камчиликларни бартараф этишга сарфланган ҳаражатларнинг мақсадга номувофиқлиги функционал эскиришнинг бартараф этилмаслиги белгисидир.

Аниқ шароитларга боғлиқ ҳолда бартараф этилмайдиган функционал эскиришнинг қиймати икки гуруҳ омиллари ёрдамида аниқланиши мумкин<sup>5</sup>:

- Бинонинг алоҳида олинган элементлари ёки уларнинг сифатсиз тавсифлари етарлича бўлмаслиги;

- Алоҳида олинган элементларнинг ортиқчалиги (“ўта яхшиланган” ҳолатларнинг мавжудлиги).

Бартараф этилаётган эскиришнинг қиймати қуйидагича аниқланади:

- Бинонинг алоҳида олинган элементлари ёки уларнинг сифат тавсифларининг мавжуд бўлмаслиги;

- Элементларни алмаштириш ёки модернизациялашга бўлган эҳтиёжлар;

- Алоҳида олинган элементларнинг ортиқчалиги (“ўта яхшиланган” ҳолатларнинг мавжудлиги).

Ташқи (иктисодий) эскириш – объектнинг қимматсизланиши. Бунда ташқи муҳитнинг объектга нисбатан салбий таъсири, яъни: объектнинг жойлашган жой, бозордаги ҳолат, кўчмас мулкни ишлатишда сервитутларнинг таъсири, атроф инфратузилманинг

<sup>5</sup> Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998; Белокрыс А. М., Болдырев В.С. - Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004

ўзгариши, солиққа оид қарорларнинг янгиланиб турилиши ва б. Шу билан бирга аксарият ҳолатларда ташқи эскириш амалда бартараф этилиш мумкин эмаслигига қарамасдан бозор муҳитининг ижобий ўзгаришлари таъсирида у ўз-ўзидан бартараф этилиши мумкин.

**Баҳолаш усуллари.** Ташқи эскиришни баҳолаш учун қуйидаги усуллар қўлланиши мумкин:

*Ижара тўловида капиталлаштириш йўқотишлар усули* - икки объектнинг ижара тўловидан олинган даромадларни қиёслаш. Бунда объектларнинг биттаси салбий таъсир остида бўлиши лозим. Мазкур усулни ишлатишда дастлаб кўчмас мулк учун йўқотишлар миқдори аниқланади кейин ундан бинога тўғри келаётган йўқотишлар улуши ажратилади. Бу ерда бинолар учун капиталлаштириш меъёрларидан келиб чиқиб йўқотишлар капиталлашади;

*Жуфт сотиш усули* қиёслаш учун етарлича сотилган кўчмас мулк мавжудлигини талаб қилади. Мазкур кўчмас мулк баҳоланаётган объектдан жойлашган жойи ва муҳити жиҳатидан фарқланиши керак. Икки қиёсланаётган объектларнинг қийматидаги фарқлик (улардан бири ташқи таъсир остида эскириш аломатларига эга) баҳоланаётган объектнинг ташқи эскириш миқдори ҳақида ҳулоса чиқариш имконини беради. Сотилгани қиёслаш усули баҳоланаётган бино тиклашининг тўлиқ қийматини бозорда сотилаётган аналоглар баҳолари билан қиёслаш йўли ёрдамида йиғилган эскириш миқдорини аниқлашдан иборат.

*Самарали ёш усули* баҳоланаётган объект қурилмаси экспертизасига ва самарали ёш (ЭВ) иқтисодий ҳаёт муддатига нисбати (СЭЖ) йиғилган эскириш (И) қайта тиклашнинг тўлиқ қиймати (ПСВ) нисбати каби бўлади деган гипотезага асосланади:

$$И = (ЭВ/СЭЖ) * ПСВ.$$

Самарали ёш – бу қийматга, баҳолаш санасига таъсир этувчи омиллар, шунингдек жисмоний ҳолати ва дизайнидан келиб чиқиб баҳоловчи баҳолайдиган бинонинг ҳаёт довомийлигидир.

Иқтисодий ҳаётнинг муддати - бино ҳаётининг давридир. Бу даврда такомиллаштириш ишлари такомиллаштиришга кетган ҳаражатлардан ошиқ бўлган қийматни объектга олиб келади. Бу ерда эскиришни бартараф этиш ҳолати ҳақида гап боради.

Жами йиғилган эскириши аниқлангандан сўнг баҳоловчи кўчмас мулкнинг якуний қийматини олиш учун ер участкасининг қиймати объектнинг тиклаш қийматидаги фарқини қўшади.

Ер участкаларини баҳолашда ишлатилаётган асосий усулларнинг қисқача баёнини келтирамиз:

1. Ер рентасининг капиталлаштириш усули.
2. Кўчириш усули.
3. Ривожлантириш усули (ўзлаштириш, тахмин қиланадиган қўллаш).
4. Ер учун қолдиқ техникаси.
5. Сотувларни бевосита қиёслаш таҳлили усули.
6. Тақсимлаш усули.
7. Ажратиб кўрсатиш усули.

*Ер рентасининг капиталлаштириш усули* ёрдамида ер участкаси қийматини аниқлаш ижара тўловлари ҳисобига олинган даромадларининг капиталлаштиришдан иборат. Мамлакатимизда хусусий ерларни ижарага бериш тажрибаси етарли даражада ривожланмаганлиги сабабли ижарага асосан давлат ва муниципалларга тегишли ер участкалари берилади Бундай ҳолатда ижара тўловлари ернинг норматив нархлари билан белгиланган. Бу ҳолатда ер баҳоси унинг бозор нархидан фарқланади. Шунинг учун амалда ер рентасини капиталлаштириш усулини қўллаш ҳолисона натижалар бермайди.

*Кўчириш усули* ер участкаларининг қиймати ва унда тикланган такомиллаштирилган объект ўртасидаги нисбатни аниқлашдан иборат. Қурилиши бор участканинг умумий қиймати баҳоланади. Ундан бино ва иншоотларнинг қиймати олинади ва натижада ер

участкасининг қиймати ҳосил бўлади. Кўчириш усули қиёслаш учун бўш ер участкаларини сотилиши етарли бўлмаганда қўлланилиши мақсадгша мувофиқдир.

*Ривожланиш(эгаллаш) усули* қиёсланаётган сотувларда аналоглари мавжуд бўлмаган ер участкаларини энг яхши ишлатиш вариантыни инвестицион таҳлил қилишнинг содаллашган моделидир. Одатда булар йирик ностандарт ер майдонлари бўлиб, уларни оқилона ривожлантириш масаласи ечилиши лозим. Бундай ҳолатлар россиянинг баҳолаш амалиётида тез-тез учраб туради. Ер учун қолдиқ техникаси – бу универсал баҳолаш усулидир. Бўш участкаларни қиёсланадиган ҳақида маълумотлар йўқлигида ва объектнинг даромадлилиги ҳақида маълумот борлигида бу усул ўз самарасини беради. Бундай ҳолатда харажатли ёндашув ёрдамида олиб борилган яхшиланиш қиймати баҳоланади ва капиталлаштириш коэффиценти ёрдамида бино учун унга тегишли операцион даромаднинг бир қисми белгиланади. Бутун шахсий мулкнинг соф операцион даромаднинг қолган қисми ернинг капиаталлаштириш коэффиценти ёрдамида унинг қийматига айлантирилади.

Юқорида келтирилган барча усуллар орасида жаҳон амалиётида энг ишончли усул деб сотувларни бевосита қиёсий таҳлил усули тан олинган. Сотувларни қиёсий таҳлил усулининг ҳисоби ўхшаш ер участкаларини сотди-олди амалдаги битимларини таҳлил қилишдан, уларни баҳоланаётган аналоглари билан қиёслаш ва қиёсланаётган участка билан баҳоланаётган участкалар орасида мавжуд фарқликлар учун тегишли ўзгартиришларни киритишдан иборат. Натижада олдин ҳар бир қиёсланаётган участканинг сотув нархи белгиланади. Кейин баҳоланаётган ер участкасининг ўртача олинган қиймати аниқланади.

**Кўчмас мулк (бинолар, иншоотлар) қийматини баҳолаш.** Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади.

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчмас мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври - йил якунлари бўйича амалга оширилганда):

$$\text{Сд.с.с.} = \text{Сс} * \text{I1} * \text{I2} * \text{I3} * \dots * \text{Iy},$$

бу ерда: Сд.с.с. - кўчмас мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;

Сс - кўчмас мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

I1, I2, I3, ... Iy - асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индекслари.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати қуйидаги тартибда аниқланади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$\text{С в.с.} = \text{S} * \text{Сс.е.} * \text{K1} * \text{K2} * \text{K3} * \dots * \text{Ky} * \text{I1} * \text{I2} * \text{I3} * \dots * \text{Iy},$$

бу ерда: С в.с. - кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати;

S - кўчмас мулк объектнинг ўлчов бирлиги (ҳажм, юза, погон метри ва ҳ.к.);

Сс.е. - тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

K1, K2, K3, ... Ky - тузатиш коэффицентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзилабардошлиги, ҳудудий коэффицент ва ҳ.к.);

I1, I2, I3, ... Iy - қурилиш материаллари нархлари қимматлашишининг тегишли индекслари.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қийматига кўчмас мулк тикланиш қийматининг жорий нархлардаги 10 фоизи миқдоридаги тадбиркорлик фойдаси суммаси қўшилади.

Кўчмас мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йијиндиси сифатида аниқланади.

Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

Жисмоний эскириш кўчмас мулк алоҳида конструктив элементлари эскириш кўрсаткичларининг йијиндиси сифатида аниқланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$И_{\text{физ.}} = \left[ \sum_{i=1}^i И_i * K_i \right] / 100, \text{ бу ерда:}$$

$И_i$  -  $i$ -конструктив элементнинг жисмоний эскириши, % ҳисобида;

$K_i$  - кўчмас мулк умумий массасида  $i$ -конструктив элемент улуши;

$i$  - конструктив элементлар сони.

Ҳар бир конструктив элементнинг жисмоний эскириши ҳажмини баҳоловчи уларнинг ҳақиқий ҳолатига қараб қурилиш нормаларига мувофиқ (кўздан кечириш жараёнида) аниқлайди.

Функционал эскириш бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади. Бартараф этиладиган функционал эскириш:

- илгари мавжуд бўлмаган янги элементни қўшишни талаб этадиган камчиликлар;
- эски элементни янгисига алмаштиришни ёки замонавийлаштиришни талаб этадиган камчиликлар;
- ўта такомиллаштиришлар (ортиқча қиймат) билан белгиланади.

Бартараф этилмайдиган функционал эскиришга бирон-бир элемент нуқсони ёки ўта такомиллаштиришлар сабаб бўлиши мумкин.

Илгари мавжуд бўлмаган янги элементни қўшишни талаб этадиган камчиликлар ушбу элементларни қўшиш, шу жумладан, уларни ўрнатиш қиймати билан ўлчанади.

Эски элементни янгига алмаштиришни ёки замонавийлаштиришни талаб этадиган камчиликлар мавжуд элементларнинг уларнинг жисмоний эскириши ҳисобга олинган қиймати, минус материалларни қайтариш қиймати (сотиш), плюс мавжуд элементларни демонтаж қилиш қиймати ва плюс янги элементларни ўрнатиш қиймати сифатида ўлчанади.

Кўчмас мулк объектида бор бўлган ва мавжудлиги ҳозирги вақтда замонавий фойдаланиш стандартларига мос келмайдиган элементлар ўта такомиллаштиришлар ҳисобланади. Улар ўта такомиллаштиришлар позицияларининг жорий тикланиш қиймати, минус жисмоний эскириш, плюс демонтаж қиймати ва минус материалларни қайтариш қиймати, агар у мавжуд бўлса (ёки тугатиш қиймати) сифатида ўлчанади.

Бартараф этилмайдиган функционал эскириш ижара ҳақидаги йўқотишлар суммасини ёки кўчмас мулк объектини лозим даражада сақлаш учун ортиқча эксплуатацион харажатлар суммасини капиталлаштириш йўли билан аниқланади.

Ташқи эскиришни аниқлаш ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан ёки жуфт сотувлар усули ёрдамида амалга оширилиши мумкин. Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

Ташқи эскириш жуфт сотувлар усули билан қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$И_{\text{внеш.}} = [(А_{\text{бел.}} - А_{\text{с}}) - Р - С_{\text{зем.}}] / А_{\text{с}},$$

бу ерда:  $А_{\text{бел.}}$  - баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлмаган аналоги;

$А_{\text{с}}$  - баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлган аналоги;

$Р$  - ўхшаш объектларнинг жисмоний ва бошқа фарқларидаги тафовут;

$С_{\text{зем.}}$  - ер участкаси қиймати.

Умумий эскириш қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$И_{\text{с}} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}} / С_{\text{вост.}}) * (1 - И_{\text{функ.}} / С_{\text{вост.}}) * (1 - И_{\text{внеш.}} / С_{\text{вост.}}),$$

бу ерда:  $И_{\text{с}}$  - умумий эскириш;

$И_{\text{физ.}}$  - жисмоний эскириш;

$И_{\text{функ.}}$  - функционал эскириш;

Ивнеш. - ташқи (иктисодий) эскириш;

Свост. - кўчмас мулк объектнинг тиклаш қиймати.

Кўчмас мулк объектни хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда, агар ҳисобланган умумий эскириш 70 фоиздан ортиқ бўлса, эскиришнинг базавий кўрсаткичи сифатида 70 фоиз олинади.

Кўчмас мулк қийматини лойиҳа-смета хужжатларига ёки йириклаштирилган нормативларга мувофиқ ҳисоблаш баланс (қолдиқ) қийматидан паст натижа берган ҳолда, баланс (қолдиқ) қийматга Ҳукумат қарори бўйича сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича қурилиш материаллари қиймати қимматлашиши коэффицентни қўллаш йўли билан амалга оширилган қийматнинг ҳисоби асос сифатида олинади.

#### 4.4. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар

Даромадга асосланган ёндашувда бир неча усуллар қўлланилиши мумкин. Уларнинг асосийлари: даромадларни капиталлаштириш усули ва пул оқимларини дисконтлаш усули.

Даромадларни капиталлаштириш усули соф операцион даромадни (СОД) капиталлаштириш коэффицентига бўлиш йўли билан уни тўғридан-тўғри қийматга айлантиришга асосланган.

Капиталлаштириш коэффиценти - бу даромадлар оқимини ягона қиймат суммасига келтиришда қўлланиладиган ставка. Бироқ, бизнинг фикримизча, мазкур ҳолат берилган кўрсаткичнинг математик моҳиятини тушунтиради. Иқтисодий нуқтаи назардан капиталлаштириш коэффиценти инвесторнинг даромад нормасини акс этади.

Даромад капиталлаштириш усули қуйидаги ҳолатларда, яъни:

- даромад оқимлари барқарор манфий ўлчамлар бўлганда;
- даромад оқимлари барқарор изчил жадаллик билан ошиб борганда қўлланилади.

Мазкур усулни қуйидаги ҳолатларда, яъни:

- Даромадлар оқими барқарор бўлмаганда;
- Кўчмас мулк объекти қурилиши тугатилмаган бўлса ёки объект катта ҳажмда реконструкция ишларини талаб қилса;

• Кўчмас объектлари сотилиши ва ижара олиш ҳақида реал битимлар, эксплуатация харажатлари бўйича маълумот, ёки соф операцион даромад ва капиталлаштириш ставкани ҳисоблашга қийинлаштирувчи бошқа маълумот бўлмаганда қўллаш тавсия этилмайди.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули энг типик йиллик даромадни қийматга уни даромаднинг баҳолаш объектга ўхшаш кўчмас мулк объектлари қийматига нисбати ҳақидаги бозор маълумотлари таҳлили асосида ҳисобланган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан тўғридан-тўғри ўзгартиришга асосланган:

$$V = \frac{I}{R},$$

бу ерда: **V** - баҳолаш объектнинг қиймати;

**I** - соф операцион даромад;

**R** - капиталлаштириш умумий ставкаси.

Агар даромад оқимлари даврнинг узоқ муддати мобайнида барқарор бўлса ёки даромад оқимлари барқарор мўътадил суръатларда ўзгарса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади.

Агар даромад оқимлари беқарор бўлса ёки баҳолаш объекти жиддий таъмирлашни (реконструкция қилишни) талаб қилса ёки тугалланмаган қурилиш ҳолатида бўлса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули, қоида тарикасида, қўлланилмайди.

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

Кўчмас мулк объектдан бошқа даромадлар кўчмас мулк фаолиятдан олиниши ва ижара ҳақида кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун ҳақ, сақлаш камераларини тақдим этишдан олинган даромад). Бунда,

даромад манбаи баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлиқ бўлиши лозим.

Қуйидаги ижара ставкалари фарқланади:

- мазкур минтақада баҳолаш объекти мансуб бозор сегментига хос бўлган бозор ижара ставкалари;
- ижара шартномаси билан белгиладиган контракт ижара ставкалари.
- бозор ижара ставкасидан кўчмас мулк объектига бўлган тўла мулкдорлик ҳуқуқини баҳолашда фойдаланилади. Контракт ижара ставкаси ижарага берувчининг қисман мулкый ҳуқуқларини баҳолаш учун қўлланилади.

Даромад қиймати сифатида, қоида тариқасида, кутилаётган соф операцион даромаддан (кейинги ўринларда матнда СОД деб юритилади) фойдаланилади. СОД қуйидаги кетма-кетликда ҳисобланади:

- кўчмас мулк объектидан йил давомида олинadиган потенциал ялпи даромад (ПЯД) ижарага бериш учун мўлжалланган майдонни ижара ставкасига кўпайтириш йўли билан баҳоланади;
- ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишларни ПЯДдан айириш ва бошқа даромадларни қўшиш йўли билан аниқланади;
- ХЯДдан операцион харажатларни айириб, соф операцион даромад олинади.

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

Операцион харажатлар қуйидагиларни ўз ичига олади:

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

ва унга солинадиган солиқлар.

Шартли ўзгарувчан харажатларга қуйидагилар киради:

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

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

Капиталлаштириш ставкасини бозорни сиқиш усули билан ҳисоблаш қиёсий кўчмас мулк объектларининг сотув нархлари ва СОД қийматлари ҳақидаги бозор маълумотларига асосланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$R = \sum_{i=1}^n \left( \frac{I_i}{V_i} * w_i \right) , \text{ бу ерда:}$$

**R** - капиталлаштириш ставкаси;

**n** - қиёсий кўчмас мулк объектлари сони;

**I<sub>i</sub>** - *i*-чи кўчмас мулк объектининг соф операцион даромади;

**$V_i$**  -  $i$ -чи кўчмас мулк объектининг сотув нархи;

**$w_i$**  -  $i$ -чи натижанинг ўлчови (салмоғи).

Капиталлаштириш ставкасини капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк қийматининг ўзгариши прогноз қилинган ҳолда қўлланади ва у икки қисмда:

- пул маблағларидан фойдаланганлик учун таваккалчиликларни ва муайян инвестициялар билан боғлиқ бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда инвесторга тўланиши лозим бўлган компенсация ҳисобланадиган капитал учун даромаддорлик ставкаси  $R_{on}$ ;

- бошланғич қўйилмалар суммасининг қайтишини белгилайдиган ва активларнинг эскирадиган қисмига қўлланиладиган капиталнинг қайтиш меъёри  $R_{of}$  дан иборат бўлган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашни назарда тутди.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Капитал учун даромаддорлик ставкаси кумулятив тузиш усули билан ҳисобланади:

**$R_{on}$  = таваккалсиз ставка + кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги учун мукофот + ликвидликнинг пастлиги учун мукофот + инвестицион менежмент учун мукофот.**

Капиталнинг қайтиш меъёрини ҳисоблаш учун қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

- инвестицияланган капитал тенг улушларда қопланишини назарда тутадиган Ринг усулидан (тўғридан-тўғри қайтиш):

$$R_{of} = \frac{1}{n},$$

бу ерда:  $n$  - инвестициялар қайтарилиши назарда тутилаётган вақт даври;

- капиталнинг қайтиш суммаларини капитал учун даромаддорлик ставкаси бўйича қайта инвестициялашда фойдаланиладиган Инвуд усулидан:

$$R_{of} = sff(n, R_{on}),$$

бу ерда:  **$sff - R_{on}$**  ставкада қоплаш фонди омили;

- капиталнинг қайтиш суммалари таваккалсиз ставка бўйича қайта инвестицияланган ҳолда фойдаланиладиган Хоскольд усулидан:

$$R_{of} = sff(n, R_b),$$

бу ерда:  **$R_b$**  - таваккалсиз ставка.

Капиталлаштириш ставкасини боғлиқ инвестициялар усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк объекти жалб қилинган маблағлардан фойдаланиб харид қилинган ҳолда амалга оширилади. Капиталлаштириш умумий ставкаси ўртача ўлчанган қиймат сифатида ҳисобланади:

$$R = m \cdot R_m + (1 - m) R_e,$$

бу ерда:  **$R_m$**  - жалб қилинган маблағлар учун капиталлаштириш ставкаси (ипотека ўзгармас ставкаси) бўлиб, у кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг ипотека кредити суммасига нисбати сифатида аниқланади;

**$R_e$**  - хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси бўлиб, у қиёсий объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларига кўра даромаднинг солиқ солингунга қадар қийматини хусусий капитал миқдорига бўлиш йўли билан аниқланади;

**$m$**  - ипотека қарзи коэффициенти бўлиб, у инвестицияларнинг умумий суммасида жалб қилинган маблағлар улушини кўрсатади ва ипотека кредити суммасини инвестицияларнинг умумий суммасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади:

$$R_n = R_r + I_{инф} + R_r \cdot I_{инф},$$
$$R_r = (R_n - I_{инф}) / (1 + I_{инф}),$$



бу ерда: **Rн** - капиталлаштириш номинал ставкаси;

**Rр** - капиталлаштириш реал ставкаси;

**Иинф** - инфляция индекси (инфляциянинг йиллик суръати).

Бунда, инфляция индекси ҳисоблаш учун танланган валютага мувофиқ бўлиши лозим.

Кўчмас мулк элементларидан бирининг қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан ҳисоблаш учун зарур маълумотлар мавжуд бўлган тақдирда, қолдиқ техникаси қўлланилади. Ер участкаси қиймати қолдиқ техникаси ёрдамида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_e = \frac{I - V_{я} * R_{я}}{R_e},$$

бу ерда: **V<sub>e</sub>** - ер участкаси қиймати;

**V<sub>я</sub>** - яхшилашлар қиймати;

**I** - кўчмас мулк объектдан олинган соф операцион даромад;

**R<sub>e</sub>** - ер участкасидан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси;

**R<sub>я</sub>** - яхшилашлардан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси.

Яхшилашлар қиймати қолдиқ техникаси ёрдамида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_{я} = \frac{I - V_e * R_e}{R_{я}}$$

**Даромадларни капиталлаштириш усули ёрдамида баҳолаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:**

1. *Соф операцион даромаднинг аниқлаш.* СОДнинг ҳисоб-китоби потенциал ялпи даромаднинг(ПЯД) аниқлашидан бошланади. ПЯД – бу барча йўқотишлар ва харажатларни ҳисобга олмасдан кўчмас мулкни 100 фоиз ишлатиб, олинган даромаддир. Баҳоладиган объектнинг майдонини ижара ставкасига кўпайтириш йўли билан ПЯД ҳисобланади.

2. *Ҳақиқий(самарали) ялпи даромадни аниқлаш.* СОДнинг кейинги босқичида ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) аниқланади. ХЯДни қўлга киритиш учун ижара майдонларининг ишлатмаслиги сабабли ва ижара ҳақи тўламаслиқдан юзага келган эҳтимолий йўқотишларни потенциал ялпи даромаддан айриш лозим. Чунки прогнозлаштирилаётган йил давомида ижара ҳақининг бир қисми йиғилмаслиги мумкин, майдонларнинг бир қисми банд бўлмай қолиш эҳтимоли мавжуд.

3. *Операцион харажатлар миқдорини аниқлаш.* Объектнинг меъёрида ишлашини ва ҳақиқий ялпи даромадни тақрор ишлаб чиқаришини таъминлаш учун керак бўлган даврий харажатларга операцион харажатлар дейилади. Уларни шартли равишда уч турга, яъни шартли-доимий, шартли-ўзгарувчан(эксплуатация қилиш), қоплашга катадиган харажатлар(захира)га бўлишади.

Шартли-доимий харажатларга объектнинг иш билан таъминланиш даражасига боғлиқ бўлмаган харажатлар киритилади. Буларга, одатда, мулк солиғи, ер ижраси тўлови, суғурталаш билан боғлиқ бўлган ва бошқа харажатлар киради.

Шартли-ўзгарувчан харажатларга ҳажми объектнинг иш билан таъминланган даражасга ва таклиф қилинаётган хизматлар сатҳига боғлиқ бўлган харажатлар киритилади. Шартли-ўзгарувчан харажатлар бошқарувга, коммунал тўловларга, хавфсизликни таъминлашга, худудни тартиблаш-тиришга, жорий ремонтга кетадиган ва бошқа харажатлардан иборат.

Қоплашга кетадиган харажатларни ҳар йили қоплаш фондига чегирмалар сифатида ҳисобдан чиқаради. Бу харажатлар қурилишларнинг қисқа ҳаётли элементларини даврий алмаштириш билан боғлиқ бўлган харажатлардир.

4. *Соф операцион даромадни аниқлаш.* Соф операцион даромад (СОД) ҳақиқий ялпи даромад(ХЯД) ва операцион харажат(ОХ) ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади.

5. *Капиталлаштириш коэффициенти ҳисоби.* Капиталлаштириш коэффициенти (ставкаси) иккита ставкадан иборат: капитал даромадининг ставкаси ва капитал қайтишининг нормаси. Капитал даромадининг ставкаси – бу вақт омилини ҳисобга олган ҳолда пулнинг қиммат баҳолиги учун, риск учун ва аниқ инвестициялар билан боғлиқ бўлган бошқа омиллар учун инвесторга тўланадиган тўловлардир. Капиталнинг қайтиши

дастлабки киритма суммасини қопланишини билдиради.<sup>6</sup>

Назарий қарашда жорий даромад учун капиталлаштириш коэффициентлари бевосита ёки билвосита қуйдаги омилларни ҳисобга олиши керак:

- Рисксиз ва ликвидли инвестициялар учун компенсация;
- Риск учун компенсация;
- Паст ликвидлик учун компенсация;
- Инвестицион менежмент учун компенсация;
- Актив қийматининг прогноз қилинадиган ошиши ёки пасайишига киритиладиган ўзгартришлар.

• Мазкур омилларнинг баъзи бирлари капиталлаштириш коэффициентида ҳисобга олиниши мумкинлигини кўрсатиш учун куммулятив тизимлаш (суммалаш) усулини кўриб чиқамиз. Мазкур усул капитал даромади ставкасини ҳисоблаш учун ишлатилади. Капитал даромадининг ставкаси бир нечта таркибий қисмларга бўлинади. Рисксиз даромад ставкаси асосий деб олинади. Унга рискнинг турли кўринишига тегишли ўзгартришлар қўшилиб борилади. Бу рисклар баҳоланаётган кўчмас мулкнинг ўзига хос хусусияти, яъни риск учун мукофот, паст ликвидлиги учун мукофот, инвестицион менежмент учун мукофот ва бошқалар билан боғлиқдир.

Рисксиз ставка риск нол сатҳда бўлганда пулнинг қийматини вақт доирасида компенсация қилади.

Эҳтимолий рисксиз ставка сифатида қуйдаги инструментлар қабул қилинган:

1. Омонат банки ва бошқа ишончли банклар депозитлари;
2. Давлат облигациялари;
3. Банклараро кредитлар бўйича ставкалар;
4. Қайта молиялаштириш ставкаси;
5. Ғарб молиявий инструментлари (ривожланган мамлакатларнинг давлат облигациялари).

Кўчмас мулкка киритилган киритмалар риск учун мукофот объектнинг истеъмол қийматини эҳтимолий тасодифий йўқотишларни ҳисобга олади ва энг юқори ишончли бўлган суғурта компанияларда суғурта чегирма миқдорида қабул қилиниши мумкин.

Паст ликвидли учун мукофот кўчмас мулк объектига киритилган инвестицияларни тез қайтиши мумкин эмаслигини ҳисобга олади.

Инвестицион менежмент учун мукофот. Инвестициялар қанча кўп рискли ва мураккаб бўлса улар малакали бошқарувни талаб қилади ва шунга яраша инвестицион менежмент мукофоти юқори бўлади. Кўрсатилган таркибий қисмларни (рисксиз даромад ставкаси, паст ликвидлиги, инвестицион менежмент ва кўчмас мулк объектига хос бўлган махсус риск учун мукофотлар) учун мукофот, бирлаштириш йўли ёрдамида капитал даромади ставкасининг миқдори ҳосил қилинади.

Капиталнинг қайтиш нормаси кўчмас мулк объектига киритилган маблағларнинг қоплаш миқдорини кўрсатади. Бундай ҳолат кўчмас мулкка эгалик қилган даврда қандайдир сабаблар туфайли йўқотишлар (қисман ёки тўлалигича) прогноз қилинса юзага келади. Бу ерда учта вариант юзага келиши мумкин:

1. Кўчмас мулк қиймати ўзгармайди (инвестициянинг асосий суммаси қийматининг ўзгариши прогноз қилинмайди), яъни объект қайта сотилиш пайтида капитал компенсацияси юзага келади. Инвестициялар асосий суммаси қийматининг ўзгариши ҳақида прогноз қилинмаса. Бундай ҳолатда капиталлаштириш коэффициентида капитал қоплашни ҳисобга олишга эҳтиёж қолмайди. Шундай қилиб капиталлаштириш ставкасининг миқдорини аниқлаш учун керак бўлган формула қуйдаги кўринишда намоён бўлади:

$$R = R_1,$$

бу ерда:  $R$  – капиталлаштириш ставкаси,

$R_1$  – капитал даромади ставкаси (кумулятив тузиш усули асосида аниқланади).

2. Кўчмас мулк қиймати камаяди (киритилган капитал қиймати пасайиши прогноз қилинади), яъни кўчмас мулк объектига киритилган инвестициялар суммасини қоплаш

<sup>6</sup> Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости. – М.: Дело, 2000. С. 71.

керак бўлади (тўлик ёки қисман).

Кирилган капитал қийматининг пасайиши прогноз қиилинганда қопланадиган инвестицияларнинг суммаси жорий даромаддан олиниши лозим. Шунинг учун жорий даромаднинг капиталлашуви инвестиция даромади ва, шунингдек, кутиладиган йўқотишлар қопламасини камраб олиши лозим.

Капитал қайтаришининг нормаси турли усуллар билан аниқланиши мумкин:

- Тўғри чизиқли усул ёки Ринг усули ёрдамида;
- Аннуитет ёки Инвуд усули билан;
- Қоплаш фонди бўйича капитални қайтариш ва фоизнинг рисксиз ставкаси усули ёки Хоскольд усули билан.

Шундай қилиб капиталлаштириш ставкаси ўлчамини аниқлаш учун формула куйидаги кўринишда бўлиши керак:

$$R = R_1 + \Delta * R_2,$$

бу ерда:  $R$  – капиталлаштириш ставкаси;

$R_1$  - капитал даромади ставкаси (кумулятив қуриш усули ёрдамида аниқланади);

$\Delta$  - объектга эгалик қилиш давридаги қийматнинг пасайиш улуши (бирлик улушида);

$R_2$  – урта усулдан биттаси ёрдамида аниқланадиган капитални қайтариш нормаси.

*Ринг усули* энг оддий усул ҳисобланади. Асосий сумманинг қопланиши ҳар йили тенг қисмларда амалга оширилганда мазкур усулни қўллаш мақсадга мувофиқдир. Кўчмас мулк эскирган бўлса ва ундан олинадиган даромад камайиб кетаётган бўлса мазкур усул қўлланилади. Капитал қайтариш нормаси 100% ни инвестицияларни молиялаштириш муддатига бўлиш йўли билан ҳисобланади.

Инвуд усули қўлланилганда капиталнинг қайтариш нормаси ставка даромади бўйича қоплаш фонди омилининг ўлчамини инвестицияларга қўпайтириш ёрдамида аниқланади. Бундай ҳолатда капитални қайтариш нормасининг миқдори Ринг усули ёрдамида аниқланадиган миқдордан кам чиқади. Бу капитални қайтариш нормасини ҳисоблашда аниқроқ усул ҳисобланади. Агар олинган маблағларни уша фоизда (капитал даромади ставкасига тенг ҳолатда) жойлаштириш имконияти бўлса мазкур усул қўлланилади. Хоскольд усули ҳақиқатга энг яқин усул ҳисобланади. Хоскольд усули бўйича капиталнинг қайтиш нормаси рисксиз ставка бўйича қоплаш фондининг омили миқдори сифатида аниқланди. Чунки капитал даромади ставкаси бўйича маблағларни инвестициялаш (яъни Инвуд усулини қўллаш) имконияти инвесторда йўқ бўлиши мумкин.

3. Кўчмас мулк қиймати ошиб боради (дастлаб киритилган капиталнинг қиймати ошиш кутилади). Яъни қайта сотиш пайтида инвестор дастлабки маблағ киритилган даврдан кўра кўпроқ маблағ олади.

Дастлабки киритилган капитал қийматининг ошиши кутилганда ва харидор билан сотувчи қийматнинг ўсишини олдиндан билса, унда тўланган баҳо мулкни жорий ишлаётган вақтида унинг қийматидан қўшимча мукофотни камраб олиши мумкин. Мазкур мукофот келажакдаги қийматнинг ўсишини ҳисобга олади. Жорий даромад деярли жуда паст бўлиши мумкин, шунинг учун жорий даромад билан қиёслаганда нарх баланд бўлиши мумкин. Мазкур ҳолатни ҳисобга олиб жорий даромаднинг капиталлаштириш коэффицентини аниқлаш учун фоиз ставкасидан ёки дисконтдан капиталнинг келажакдаги ўсиши натижасида юзага келган қўшимчани олиш назарий жиҳатдан асосли бўлади.

Шундай қилиб капиталлаштириш ставка миқдорини аниқлаш учун керак бўлган формула куйидаги кўринишда бўлади:

$$R = R_1 - \Delta * R_2,$$

бу ерда:  $R$  – капиталлаштириш ставкаси;

$R_1$  - капитал даромади ставкаси (кумулятив қуриш усули ёрдамида аниқланади);

$\Delta$  - объектга эгалик қилиш давридаги қийматнинг кўпайиш улуши (бирлик улушида);

$R_2$  – капитални қайтариш нормаси.

Капиталлаштириш ставкасининг ҳисоби бозор маълумотлари усули (бозор экстракцияси, бозорни танлаб олиш, ажратиб кўрсатиш усули) асосида амалга ошиши мумкин. Бунинг учун аналоглар бозори тадқиқ қилинади. Баҳолаш объектига яқин ўхшаган объектлар танлаб олинади, соф операцион даромад миқдори реконструкция қилинади, ҳар

бир аналог бўйича капиталлаштириш ставканинг миқдори қуйидаги формула асосида аниқланади:

$$R = \text{NOI} / V,$$

Бу ерда,

NOI – аналогнинг соф операцион даромади;

V – аналогнинг сотилиш нархи.

Керак бўлганда ҳисоб-китобларга аналоглар бўйича тегишли ўзгартиришлар киритилиши мумкин.

Бундан ташқари, баҳоланадиган объектга нафақат шахсий, балки заём маблағларни инвестициялашда капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш усуллари (масалан, боғланган инвестициялар усули) мавжуд. Баҳоланаётган кўчмас мулк қийматини ҳисоблаш:

$$V = \text{NOI} / R,$$

**Дисконтлашган пул оқими усули.** Дисконтлашган пул оқими (ДПО) усули универсал усул бўлиб, у келажакдаги пул оқимларининг ҳақиқий қийматини аниқлашга имкон беради. Пул оқимлари ўз-ўзидан ўғариши, бир маромда келиб тушмаслиги ва юқори рискли бўлиши билан фарқланиб туради. Бу эса кўчмас мулкнинг ўзига хослиги билан боғлиқдир. Кўчмас мулк асосан инвестор томонидан келажакда фойда олиш мақсадида сотиб олинади. Инвестор кўчмас мулкка келажакда унга устуворлик келтирадиган объект сифатида ёндашади. Инвестор кўчмас мулк қийматини келажакда сотиладиган мулк нархида қандай устуворлик келтириши нуқтаи назардан уни баҳолайди.

Прогноз қилинадиган пул оқимлари ва қолдиқ қийматдан иборат бўлган даромаднинг жорий қиймати асосида ДПО усули кўчмас мулк қийматини баҳолашга имкон беради. ДПО усули ёрдамида кўчмас мулк объекти қийматининг ҳисоби қуйидаги изчиликда амалга оширилади:

1. Прогноз даври аниқланади. Халқаро жаҳон амалиётда прогноз даврнинг ўртча миқдори 10-15 йил. Россия учун мазкур давр 3-5 йилни ташкил қилади.

2. Пул оқимлари миқдорини ва шу жумладан реверсияни қиритган ҳолда прогноз қилиш қуйидагиларни талаб қилади:

А) буюртмачи томонидан тақдим этилган ретроспектив даврда кўчмас мулк объекти даромади ва харажатлар ҳақидаги маълумотларни синчиклаб таҳлил этишни;

Б) кўчмас мулк бозорининг жорий ҳолатини ва унинг асосий таърифларининг ўзгариш динамикасини тадқиқ этишни;

В) реконструкцияланган ҳисобот асосида даромадва харажатларни прогнозлаштиришни.

ДПО усули қўлланганда объектдан олиннадиган даромаднинг бир неча турлаи қуйидаги изчиликда ҳисобланади:

- Потенциал ялпи даромад;
- Ҳақиқий ялпи даромад;
- Соф операцион даромад;
- Солиқ тўловигача бўлган пул оқими;
- Солиқ тўловидан кейин бўлган пул оқими.

Агар ПЯДдан бандсизликдан ва ижара тўловидан олинган йўқотишларни чегириб, бошқа даромадларни қўшса унда солиқ тўловигача бўлган пул оқими ҳосил бўлади.

3. Реверсия қийматини ҳисоблаш.

Реверсия - бу даромадлар оқими келиб тушуши тўхтаганда объектнинг қолдиқ баҳосидир.

Реверсия қийматини қуйидагилар ёрдамида прогнозлаштириш мумкин:

1) бозорнинг жорий ҳолатини таҳлили, ўхшаш объектлар қиймати ва объектнинг келажакдаги аҳоли ҳақидаги тахминлар мониторингларидан келиб чиқиб сотилиш баҳосини белгилаш;

2) кўчмас мулкка эга бўлиш даврида унинг қиймати ўзгаришига нисбатан эҳтимолий ҳолатларни мавжуд бўлишини тан олинishi;

3) мустақил равишда капиталлаштириш ставкани ҳисоблаб чиқишини ишлатиб прогноз даври тугаган йилдан келган кейинги йилдаги даромадни капиталлаштирилиши.

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

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ бу ерда:}$$

V - баҳолаш объектининг қиймати;

I<sub>i</sub> - прогноз даври i-чи йилининг пул оқими;

D - дисконтлаш ставкаси;

V<sub>n</sub> - реверсия (баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати);

i - прогноз даври йилининг рақами;

n - прогноз даврининг охириги йили.

Дисконтлаш ставкаси кумулятив тузиш усули билан таваккалсиз ставка ва таваккалчилик учун мукофотларни қўшиш орқали аниқланади. Бунда таваккалчилик учун мукофотларга қуйидагилар киради:

- мазкур қўйилмага хос бўлган ноликвидлик (активнинг пул маблағларига айланиш) таваккалчилиги учун мукофот;

- мазкур турдаги қўйилмалар учун талаб этиладиган бошқарув иши ҳажми билан белгиланган инвестицион менежмент таваккалчилиги учун мукофот;

- баҳолаш объектига хос бўлган қўшимча (сурункали) таваккалчилик учун мукофот.

- таваккалсиз ставка сифатида давлат қимматли қоғозлари бўйича фоиз ставкаси ёки банкларнинг фоиз ставкалари олинади.

- таваккалчилик учун мукофотларни белгилаш экспертиза йўли билан амалга оширилади. Қийматларни ва бунда қабул қилинган фаразларни асослантириш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши лозим.

Дисконтлаш ставкасини ўхшаш объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларидан ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- аналогларни танлайди;

- ҳар бир аналог учун прогноз давридаги пул оқимларини ва прогноз даврдан кейинги қийматни ҳисоблайди;

- маълум сотув нархини ва ҳисобланган кўрсаткичларнинг пул оқимларини дисконтлаш формуласига солиб, олдинма-кетин яқинлашиш йўли билан ҳар бир аналог бўйича дисконтлаш ставкасини аниқлайди;

- баҳолаш объекти учун дисконтлаш ставкасини барча аналоглар бўйича ўртача ўлчанган қиймат сифатида аниқлайди.

Дисконтлаш ставкасини муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан ҳисоблаш, қоида тариқасида, кўчмас мулкнинг инвестиция қийматини аниқлаш вақтида амалга оширилади, бунда дисконтлаш ставкаси сифатида:

- инвестор томонидан талаб қилинаётган даромаддорлик даражаси;

- муқобил лойиҳаларнинг ва инвестор ихтиёрида мавжуд бўлган молиявий воситаларнинг кутилаётган даромаддорлик даражаси олинади.

Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш капиталлаштириш ставкасини қайта ҳисоблаш билан айна бир тартибда амалга оширилади.

**Дисконтлаш ставкасини аниқлаш.** Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш турли усуллар ёрдамида амалга ошириш мумкин.

**Кумулятив қуриш усули** юқорида кўриб чиқилган эди, шунинг учун қуйидаги усулларни кўриб чиқамиз.

*Ажратиб кўрсатиш усули* (қаранг: даромадни капиталлаштириш усули). Дисконтлаш ставкаси мураккаб фоиз ставка сифатида кўчмас мулк бозорида ўхшаш объектлар билан амалга оширилган битимлар асосида ҳисобланади. Ҳисобнинг механизми бўлажак даромадлар миқдори ҳақидаги таклифларни ўзгартириш ва келажақдаги пул оқимларини дастлабки инвестициялар (харид нархи) билан таққослашдан иборат. Бунда ҳисоб дастлабки маълумот ҳажмига ва баҳоланаётган ҳуқуқларнинг миқдорига қараб ўзгариб туради.

Дисконтлаш ставкасини бевосита сотилиш ҳақидаги маълумотлардан келиб чиқиб ажратиб олиш мумкин эмас. Чунки уни бўлажак пул оқимларидан кутиладиган харидар муносабатларини аниқламасдан ҳисоблаб бўлмайди. Ажратиб олиш усули бўйича дисконтлаш ставкасининг ҳисоби қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- энг яхши ва энг самарали сценарий бўйича маълум вақт доирасида ҳар бир аналог объекти учун даромадлар ва ҳаражатлар оқимлари моделлаштирилади;
- объект бўйича инвестицияларнинг даромадлилик ставкаси ҳисобланади;
- баҳоланаётган объект таърифларни мослаштириш мақсадида ҳар қандай статистик ёки эксперт усуллари ёрдамида олинган маълумотлар қайта ишланади.

Мониторинг усули бозорни изчил мониторинг қилишга, битимлар маълумотлари асосида кўчмас мулкка қилинган инвестицияларнинг асосий иқтисодий кўрсаткичларини аниқлашга асосланади.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектининг қиймати прогноз қилинаётган пул оқимларининг жорий суммасига ва қолдиқ қийматнинг жорий қийматига тенг.

#### ***4.5. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар***

Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда қиёсий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

- баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули;
- капитал бозори (компания-аналог) усули;
- битимлар усули;
- бозорга оид таққослашлар усули;
- аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.

Бунда, баҳолаш методининг танланишини баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослаши лозим.

Қиёсий ёндашув билан баҳолашда, қўлланилаётган баҳолаш методидан қатъи назар (баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усулидан ташқари), аналоглар рўйхати камида уч объектни ўз ичига олиши лозим.

Кўчмас мулк баҳоланишига қиёсий ёндашишнинг асосий тамойили бўлиб ўрнини қоплаш тамойили ҳисобланади. Унга мувофиқ оқил харидор фойдаси бир хил бўлган, аммо нархи юқори бўлган объектнинг ўрнига нархи паст бўлган объектни сотиб олишга ҳаракат қилади. Қиёсий ёндашув яқинда амалга оширилган битимлар ҳақида маълумотлар мавжудлигини назарда тутаяди. Баҳоловчи кейинги вақтда сотилган қиёсланиши мумкин бўлган объектларни кўриб чиқади, уларни баҳоланадиган объект билан қиёслайди. Кейин баҳоланаётган ва қиёсланаётган объектлар орасидаги фарқликларга тузатишлар киритилади. Қиёсий ёндашувнинг қўллаш учун кўчмас мулкнинг ривожланган бозори мавжуд бўлиши лозим. Агар мазкур бозор ривожланмаган бўлса унда бу методни қўллаш мақсадга мувофиқ бўлмайди.

Қиёсий ёндашув асосида кўчмас мулкни баҳолашда тўртта асосий босқичларни фарқласа бўлади.

Биринчи босқичда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва ривожланиш тенденциялари ва айниқса баҳоланаётган объект тааллуқли бўлган бозор сегменти ҳар томонлама ўрганилади. Таққосланаётган объектларнинг сўнги сотилишлари аниқланади.

Иккинчи босқичда объект-аналоглар бўйича маълумотлар йиғилади. Йиғилган маълумотлар таҳлил қилинади ва баҳоланаётган объект билан қиёсланади. Баҳоловчи сотилган объектлар баҳоланган объектларга тўғри келишига ишонч ҳосил қилиши лозим. Битим ҳақидаги барча маълумот теширилиши лозим. Баҳоловчи жуда тез содир битимларга

ёки бўлмаса битимда иштирок этганлар қариндош бўлган ҳолатларга диққат билан ёндашиши лозим.

Учинчи босқич. Қиёслашнинг элементларива бирликлари аниқланади. Қиёслаш элементларига қуйидагиларни киритса бўлади<sup>7</sup>:

- Баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқ;
- Молиялаштириш шартлари;
- Сотиш шартлари(битимнинг софлиги);
- Сотиш вақти;
- Жойлашганжойи;
- Жисмоний таърифи(материалнинг ўлчами, кўрниши ва сифати объектнинг ҳолати ва едирилиш даражаси ва ҳоказо);
- Жисмоний таърифи;
- Иқтисодий таърифи;
- Мақсадли ишлатилишидан четга чиқиб кетганлиги;
- Кўчадиган мулкнинг мавжуддлиги.

Қиёслаш элементлари бўйича баҳоланадиган объекти аналог билан таққосланади.

Баҳолаш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи камида учта аналогни танлаб олиши лозим. Таққослаш аналогларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган энг самарали фойдаланишдир.

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

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

Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади.

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

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

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади.

Хариддан кейинги харажатларга, масалан, бино ёки унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар киради.

Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни назарда тутади.

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

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритиш қийматга мазкур фарқ қўшган ҳисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга ошириш чоғида ўрганиладиган физик тавсифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби, бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси ҳажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жалб қилувчанлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари, участка экологияси.

<sup>7</sup> Рутгейзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости” . – М.: Дело, 1998. ёки “Основы оценки стоимости недвижимости “ –М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари, чунончи: фойдаланиш харажатлари, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончлилиги, ижара нархидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддат, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

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

Агар аналог қийматига кўчмас мулк ҳисобланмайдиган компонентлар (масалан, бизнес учун асбоб-ускуналар, мебель) киритилган бўлса, уларнинг қиймати аналог қийматидан чегириб ташланиши лозим.

Аналоглар сони билан тузатишлар киритиш амалга ошириладиган таққослаш элементларининг нисбатига доир мавжуд ахборотга қараб, баҳоловчи тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий ва сифатга оид усулларини қўллайди.

Агар аналоглар сони аналогларни бирликка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланиладиган таққослаш элементлари сонидан кўпроқ ёки унга тенг бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий усулларидан фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

- таққослаш элементига қараб киритиладиган тузатишни мазкур элементга кўра фарқ қиладиган икки объектни таққослаш йўли билан аниқлаш имкониятини берадиган маълумотлар жуфтлигини таҳлил қилиш усули;

- вақт ёки жой белгисига кўра қиймат ўзгаришининг статистик қонуниятларини аниқлаш мақсадида маълумотларнинг сотув нархи ёки жойлашган ер каби ўзгарувчилар бўйича гуруҳлашни назарда тутадиган маълумотлар гуруҳларини таҳлил қилиш усули;

- чизикли тенгламалар системаларини матрица сифатида ечишга асосланган чизикли алгебра усули;

- кўчмас мулк объектларини корреляцион-регрессион ёки кластерли таҳлил ёрдамида баҳолаш усулини аналоглар сони таққослаш элементлари сонидан беш баравар кўпроқ бўлган ҳолда қўллаш мақсадга мувофиқдир;

- график таҳлил усули, бунда баҳоловчи нархларнинг ўзгариш графиклари таҳлили асосида қийматнинг ўзгариш хусусияти ҳақида хулосалар чиқаради;

- харажатларни таҳлил қилиш усули. У аналогнинг техник ёки ҳуқуқий тавсифларини баҳолаш объектига келтириш учун мазкур аналогга нисбатан қилиниши лозим бўлган харажатлар ҳақидаги маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Бунда тузатишлар ўртача бозор кўрсаткичларига мувофиқ келиши лозим;

- кўчмас мулк бўйича ихтисослашган нашрларда келтирилган тавсияларга асосланган иккиламчи маълумотларни таҳлил қилиш усули;

- баҳолаш объекти билан таққослаганда аналогнинг камчиликлари ёки афзалликлари билан белгиланган ижара ставкаларидаги тафовутни капиталлаштириш йўли билан тузатишларни ҳисоблашга асосланган ижара фарқларини капиталлаштириш усули.

Агар аналоглар сони аналогларни бирликка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланиладиган таққослаш элементлари сонидан камроқ бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг сифатга оид усулларидан фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

- аналоглар нархларининг ўсиб ёки камайиб боровчи қаторида баҳолаш объектининг ўрнини аниқлаш мақсадида баҳолаш объекти ва аналогларнинг қиёсийлиги таҳлиliga асосланган нисбий қиёсий таҳлил усули;

- баҳоловчининг ёки жалб қилинган мутахассисларнинг баҳолаш объекти ва аналоглар хусусидаги субъектив фикрига асосланган экспертиза йўли билан баҳолаш усули.

Баҳолаш объектини баҳолаш учун қўлланиладиган тузатишларни ҳисоблаш усулларининг турлари ва сонини танлаш баҳоловчининг ваколатига киради ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи томонидан асослантирилиши лозим.

**Қиёслаш бирликлари.** Объектлар ўлчами ва ташкил топган элементлар миқдорига қараб бир биридан фарқланганлиги сабабли сотилган объектларни баҳоланаётган объектлар билан қиёслашда мураккабликлар юзага келади ва унинг ечиш учун мавжуд бўлган маълумотларни умумий маҳражга келтириш керак.



Умумий маҳраж вазифасини жисмоний ёки иқтисодий бирликлар бажаради. Жисмоний қиёслаш бирликларига мисол келтирамиз:

- Ернинг қиёслаш бирлиги: 1 га ер, 1 сотка учун нарх.  $1\text{м}^3$  учун нарх.
- Қурилиши бор участкаларнинг қиёслаш бирликлари: умумий майдони  $1\text{ м}^2$  бўлган жойнинг нархи, ижарага бериладиган  $1\text{ м}^2$  соф майдоннинг нархи,  $1\text{ м}^3$  бўлган жойнинг нархи.

Даромад ва сотиш нархининг нисбати асосида лойиҳаларни баҳолашда қиёслашнинг иқтисодий бирлиги сифатида ялпи рентали мультпликаторлар ёки капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти ишлатилиши мумкин. Баҳолаш ва ҳар бир тақосланувчи объектларнинг ўртасидаги фарқликларни ҳисобга олиб ўзгартиришлар киритилиши амалга оширилади. Агар қиёсланаётган объект баҳоланаётган объект каби тегишли тавсифларга эга бўлганда уни қанчага сотиш кераклигини аниқлаш учун унинг нархига ўзгартиришлар киритиш лозим. Ўзгаришлар киритма тамойили асосида амалга оширилади.

Тўртинчи босқичда объект-аналогларнинг келишилган нархлари мувофиқлаштирилади ва қиёсий ёндашув асосида кўчмас мулк объектининг бозор қийматининг якуний миқдори ҳисоблаб чиқарилади.

**Ҳисоблаш ва ўзгартиришлар киритилиши.** Барча киритилган ўзгартиришлар фоизли (коэффицентли) ва қийматли (пулли) турлари бўйича таснифланади. Қийматли ўзгартиришларни икки гуруҳга, яъни аналог қиёслашнинг бирлиги нархига киритилаётган ўзгартиришлар ва умуман аналог нархига киртилаётган ўзгартиришлар.

Процедурали ўзгартиришлар объект-аналогнинг сотиш нархини ёки унинг қиёслаш бирлигини объект-аналог ва баҳоланаётган объектнинг таърифларидаги фарқлик даражасини акс этувчи коэффицентга кўпайтириш йўли билан киритилади. Агар баҳоланаётган объект қиёсланувчи аналогидан яхшироқ бўлса, унда қиёсланувчининг нархига юқори коэффицент киритилади, агар ёмонроқ бўлса пасайтирувчи коэффицент киритилади. Фоизли ўзгартиришларга жойлашган жойига, едирилишига, сотилиш вақтига киритилган ўзгартиришлар қиради.

Қийматли ўзгартиришлар - бу қиёслаш бирлигига (1 га, 1 сотка, 1 м.) киритиладиган пул ўзгартиришлардир. Улар сотилган объект-аналогнинг нархини маълум суммага ўзгартиради. Бу сумма объект-аналог ва баҳоланадиган объектлар тавсифидаги фарқлар суммасига тенг. Агар баҳоланадиган объект қиёсланадиган объектдан яхшироқ бўлса ижобий ўзгартиришлар киритилади. Агар баҳоланадиган объект ёмон бўлса унда салбий ўзгартиришлар киритилади. Қиёслаш бирликка киритиладиган пулли ўзгартиришларга сифатли тавсифларга киритилган ўзгартиришлар қиради.

Қийматли ўзгартиришларга сотилган объект-аналогнинг нархига киритиладиган пул билан боғлиқ ўзгартиришларни киритилади. Улар уни маълум суммага ўзгартиради. Бу сумма объект-аналог билан баҳоландиган объектларнинг орасидаги фарқликни акс этади.

Сотилган объект-аналогнинг нархига киритиладиган пулли ўзгартиришларга қўшимча яхшиланишлар бор ёки йўқли билан боғлиқ ўзгартиришлар қиради. Керак бўлган ўзгаришларнинг аниқлаш учун бир нечта методлар мавжуд:

- жуфтли сотиш методи;
- экспертли метод;
- статистик методлар.

Жуфтли сотиш методи. Битта параметри истисно бўлган деярли бир-бирига ўхшаш бўлган икки объектни сотилишига жуфтли сотиш дейди. Баҳоловчи тўғри тузатиш киритиши учун айна мана шу параметрни билиши лозим. Жуфт нарсаларни сотиш учун танлаш имконияти бўлса мазкур метод ишлатилади. Бу эса ўз моҳияти билан жуда қийин жараёндир. Ҳисобнинг экспертли ва ўзгартириш методининг асосини баҳоланадиган объект қиёсланадиган аналогидан нақадар яхши ёки ёмон деган эксперт-баҳоловчининг субъектив фикри ташкил қилади. Одатда фоизли ўзгартиришлар киритилади. Фоизли фарқликлар ҳақида бозор маълумотлари бўлиб, етарли даражадаги пул тузатишларини ҳисоблаш имконияти бўлмаганда ҳисоблаш ва ўзгартиришлар киритиш экспертли методи қўлланилади.

Статистик методлари. Корреляцион-регрессион таҳлил методининг мазмуни кўчмас мулк объекти нархи ва унинг маълум тавсифи ўртасидаги ўзгаришлар ўртасидаги

боғлиқликни имкон доирасида формаллаштиришдан иборат. Киритиш тамойили асосида ўзгартиришларни ҳисоблаш ва киритиш амалга оширилади. Баҳоланаётган объект қийматини моделлаштириш учун фақат сотилган объект (аналог) коррективировка қилинади.

**Ялпи рента методи.** Даромад ва сотиш нархи асосида баҳолаш учун қўлланилаётган қиёслаш бирликлари қуйидагиларни камраб олади:

1. Ялпи рента мултипликаторини (ЯРП).
2. Капиталлаштиришнинг умумий коэффицентини (КУК).

*Ялпи рента мултипликатори – бу сотиш нархини потенциал ялпи даромадга (ПЯД)га ёки ҳақиқий ялпи даромадга (ҲЯД)га бўлган нисбатидир.*

*ЯРМни қўллаш учун қуйидагилар лозим:*

- Баҳоланадиган объектдан олинадиган бозор ялпи (ҳақиқий) даромадни баҳолаш;
- Сўнги бозор битимларидан келиб чиқиб, ялпи (ҳақиқий) даромаднинг сотиш нархига бўлган нисбатини аниқлаш;
- Баҳоланадиган объектдан олинадиган ялпи (ҳақиқий) даромадни аналоглоглар бўйича ПЯДнинг ўртача олинган кўрсаткичига кўпайтириш.

*Капиталлаштиришнинг умумий коэффицентини.*

Объект қийматининг ҳисоби қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- Бозорнинг мазкур сегментида яқинда сотилган кўчмас мулкнинг қиёслаш мумкин бўлган (шу жумладан риск ва даромадлилиги бўйича) объектлари танлаб олинади;
- Қиёсланадиган аналогнинг соф операцион даромадининг сотиш нархига бўлган нисбати сифатида капиталлаштиришнинг умумий ўртача коэффицентини аниқланади;
- Баҳоланаётган объектдан олинадиган соф операцион даромадни капиталлаштиришнинг умумий коэффицентига кўпайтириш йўли ёрдамда баҳолаш объектининг эҳтимолий сотиш нахи аниқланади.

Барча ҳисоблар тугагандан сўнг олинган натижаларни обдан текшириб чиқиш лозим. Қиёсланадиган сотувлар бўйича ҳисобда ишлатилган маълумотларни ва уларнинг тўғриланган кўрсаткичларини синчиклаб текшириш керак бўлади. Сўнг ўртача олинган (ўртача арифметик) ҳисоблаш йўли ёрдамида қиёсланадиган сотувларнинг тўғриланган ўлчамлари мувофиқлаштирилади. Энг кам тўғрилашлар киритилган аналогларнинг тўғриланган нархлар ўлчами энг юқори солоҳиятга эга бўлади. Аксарият ҳолатларда ҳисобланган ўртача олинган миқдор баҳоланаётган объектнинг якуний эҳтимолий сотиш нархи ҳисобланади.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.
2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби.
3. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
4. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
5. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қандай тамойилларини биласиз?
2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби нечта?
3. Яхшиланишларнинг техник ҳолати қандай баҳоланади?
4. Яхшиланишлар иқтисодий жиҳатдан қандай баҳоланади?
5. Яхшиланишлар ҳуқуқий жиҳатдан қандай баҳоланади?
6. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
7. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
8. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усулларини тавсифланг.

## 5-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

### РЕЖА:

*5.1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми.*

*5.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш.*

*5.3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.*

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолияти, баҳоловчи ташкилот, баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш, лицензия, лицензиялаш талаблари, лицензиялаш механизми, малака сертификати, малака талаби, баҳоловчи ёрдамчиси, юридик шахс, баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари, баҳолаш тўғрисида ҳисобот, кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежменти, кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетинг, режалаштириш, девелопмент, девелопер, лойиҳаларни бошқариш.

### 5.1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми

Республикада баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий база шакллантирилган, уни фаол ривожлантириш учун иқтисодий рағбатлантириш воситалари яратилган, лицензиялар бериш тартиби сезиларли даражада соддалаштирилган.

Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмаяпти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, хусусийлаштириладиган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматларнинг сифати ҳолисона баҳоланиши учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмаяпти.

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» Қонунига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат кўмитаси томонидан баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини таъминлаш соҳасида, баҳолаш ишларини тартибга солувчи мулкни баҳолаш миллий стандартлари ва бошқа меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ҳамда татбиқ этиш, бажарилаётган баҳолаш ишларининг ҳолислиги ва сифати устидан назорати ўрнатилган. Ушбу ҳолат, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 01 июндаги «Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПҚ-3764-сонли Қарори қабул қилинганга қадар давом этди. Мазкур қарор билан баҳоловчига малака сертификати ва тоифа бериш, тоифани тасдиқлаш тартиби, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини ташкил этиш ва лицензиялаш, баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талабларига риоя этилиши талабларига бир қатор ўзгартиришлар киритилди.

Баҳоловчининг малака сертификати бериш тартибида Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарорига мувофиқ қуйидаги ўзгаришлар содир бўлди.

Унга кўра Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат кўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга беради.

2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилади.

**МҚБХБ да баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака  
сертификатига эга шахслар сони (ҳудудлар ва йиллар кесимида) 2016 йил 1-чораги  
бўйича маълумот**

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

Баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инобатга олган ҳолда тасдиқланиши белгилаб қўйилади.

Баҳоловчиларга тоифа беришнинг сертификатланган баҳоловчилар, иккинчи, биринчи ва олий тоифали баҳоловчиларни ўз ичига олувчи тизими амалиётга жорий этилади ҳамда баҳоловчиларга қуйидаги асосий талаблар ўрнатилади:

- иккинчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- олий тоифа - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги.

**МҚБХБда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган малака сертификатиغا эга шахслар сони (худудлар ва йиллар кесимида) \*2016 йил 1-чораги бўйича маълумот**

Худудлар	Биринчи марта баҳоловчи малака сертификатини олган шахслар сони				Беш йил фаолият юритиб, малака сертификатини узайтирган баҳоловчилар сони		
	Жами сертификат	Бекор қилинган	Амал қилиш муддати тугаган	Амалдаги сертификатлар	Жами сертификат	Бекор қилинган	Амалдаги сертификатлар
Қорақалпоғистон Республикаси	46	1	9	36	22	-	22
Андижон вилояти	88	13	7	68	26	-	26
Бухоро вилояти	57	3	8	46	26	-	26
Жиззах вилояти	25	-	2	23	10	-	10
Қашқадарё вил.	44	1	6	37	13	-	13
Навоий вилояти	28	-	2	26	9	-	9
Наманган вил.	63	1	2	60	15	-	15
Самарқанд вил.	73	1	16	56	23	-	23
Сирдарё вилояти	10	-	-	10	4	-	4
Сурхондарё вил.	18	2	-	16	6	-	6
Фарғона вилояти	84	6	15	63	24	-	24
Хоразм вилояти	46	2	3	41	15	-	15
Тошкент вилояти	65	3	8	54	17	-	17
Тошкент шаҳри	315	26	47	242	116	-	116
<b>Жами</b>	<b>962</b>	<b>59</b>	<b>125</b>	<b>778</b>	<b>326</b>	<b>-</b>	<b>326</b>

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги бир ой муддатда Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни ишлаб чиқади ва тасдиқлайди.

Юқоридагиларни ҳисобга олган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги томонидан 2018 йилнинг 13 августида “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом (Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сонли “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги буйруғига мувофиқ) ишлаб чиқилди ва тасдиқланди. Ушбу Низомда қуйидагилар келтирилган:

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 июндаги ПҚ-3764-сон «Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорига асосан баҳоловчиларга қуйидаги тоифалар берилади:

- сертификатланган баҳоловчи;
- иккинчи тоифали баҳоловчи;

- биринчи тоифали баҳоловчи;
- олий тоифали баҳоловчи.

Сертификатланган баҳоловчи тоифаси баҳоловчига малака сертификати берилаётган вақтда Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази (бундан буён матнда Марказ деб юритилади) томонидан берилади.

Баҳоловчилар иккинчи, биринчи ва олий тоифалар олиш учун қуйидаги асосий талабларга жавоб беришлари лозим:

- иккинчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги, шу жумладан бизнес бўйича;

- олий тоифа - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги, шу жумладан бизнес бўйича.

Баҳоловчиларга тоифа беришда қўшимча талаблар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ўрнатилади.

Мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган асосий талабларга жавоб берган баҳоловчиларга Марказ томонидан иккинчи, биринчи ва олий тоифалар берилади.

Баҳоловчи тегишли тоифани олиш учун Марказга қуйидаги ҳужжатларни илова қилган ҳолда ариза билан мурожаат қилади:

а) меҳнат дафтарчасидан нусха (баҳоловчи ташкилот томонидан аслига тўғрилиги тасдиқланган бўлиши лозим);

б) баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг нусхалари (баҳоловчи ташкилот томонидан аслига тўғрилиги тасдиқланган бўлиши лозим);

в) баҳоловчи малака сертификатининг нусхаси;

г) тоифа олиш бўйича ҳужжатларни кўриб чиқиш учун энг кам ойлик иш ҳақининг бирбаравари миқдоридagi тўлов тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжат.

Баҳоловчидан мазкур бандда назарда тутилмаган ҳужжатларни тақдим этилишини талаб қилишга йўл қўйилмайди.

Ҳужжатлар баҳоловчи томонидан Марказга бевосита ёхуд уларнинг олинганлиги тўғрисидаги билдиришнома билан бирга почта алоқаси воситаси ёки электрон почта орқали етказиб берилади.

Ҳужжатлар Марказнинг масъул шахси томонидан рўйхат бўйича қабул қилинади, рўйхатнинг нусхаси ҳужжатлар қабул қилиб олинган сана тўғрисида белги қўйилган ҳолда ариза берувчига юборилади (топширилади).

Нотўғри маълумотлар тақдим этилганлиги учун баҳоловчи қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади.

Марказ ариза келиб тушган кундан бошлаб уч иш кун мобайнида баҳоловчининг ҳужжатларини тоифа бериш махсус комиссияга (бундан буён матнда комиссия деб юритилади) йўллаш учун қарор қабул қилади.

Баҳоловчи томонидан тақдим этилган аризага баҳоловчини тегишли тоифа учун мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган талабларга жавоб беришини тасдиқловчи ҳужжатлар илова қилинмаган бўлса, баҳоловчининг аризаси ва унга илова қилинган ҳужжатлар Марказ томонидан баҳоловчига камчиликларни бартараф этиш учун қайтарилади.

Марказ томонидан ариза қайтарилишининг аниқ сабаблари кўрсатилган ёзма хабарнома баҳоловчига икки иш куни ичида юборилади.

Аризаси қайтарилган баҳоловчи, қайтариш учун асос бўлган камчиликларни бартараф этганидан сўнг мазкур Низомда белгиланган тартибда Марказга қайта мурожаат қилишга ҳақли.

## **Баҳоловчиларга тоифа бериш**

Баҳоловчиларга тегишли тоифани бериш Агентлик директорининг буйруғи билан тасдиқланадиган камида 5 нафар аъзодан иборат комиссия томонидан амалга оширилади.

Марказ комиссиянинг ишчи органи вазифасини бажаради.

Комиссия таркиби Агентлик, Марказ, баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар бирлашмалари вакилларида ташкил топади.

Тоифа олиш учун талабгор бўлган баҳоловчи комиссия йиғилиши ўтказиладиган сана, вақт ва жой ҳақида комиссия йиғилиши ўтказиладиган кундан камида ўн кун олдин Марказ томонидан хабардор қилинади.

Комиссия йиғилишлари ўтказиш жараёнларининг шаффофлиги ва холислигини таъминлаш мақсадида комиссия йиғилишлари ўтказиш жараёни узлуксиз равишда видеоёзувга туширилади.

Комиссиянинг йиғилишлари ҳар икки ойда камида бир мартаба ўтказилади. Комиссия йиғилиши унинг аъзоларининг камида учдан икки қисми иштирок этган тақдирда ваколатли ҳисобланади.

Комиссия йиғилишлари комиссия таркибини эълон қилиш ва тоифа олишга талабгор бўлган баҳоловчи фаолияти билан таништиришдан бошланади.

Комиссия йиғилишида талабгор томонидан тегишли тоифани олиш учун тақдим этилган ҳужжатлар ўрганилади, баҳоловчи томонидан турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича тузилган баҳолаш ҳисоботлари таҳлил қилинади ва комиссия томонидан баҳоловчига тоифа бериш ёки тоифа беришни рад этиш ҳақида қарор қабул қилинади.

Қабул қилинган қарор баённома шаклида расмийлаштирилади.

Баҳоловчи мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган талабларга жавоб берган тақдирда, комиссия томонидан баҳоловчига тегишли тоифани бериш тўғрисида қарор қабул қилинади.

Комиссия томонидан рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинган тақдирда, комиссия баҳоловчига ёзма равишда сўралган тоифани беришда рад этилганлиги сабабларини кўрсатган ҳолда хабар беради.

Комиссиянинг қарори баҳоловчининг малака сертификатига тегишли ўзгартиришларни киритишга асос бўлади.

Комиссия томонидан баҳоловчига тоифа беришни рад этиш тўғрисидаги қарор куйидаги ҳолларда қабул қилинади:

а) баҳоловчи тоифа учун белгиланган талабларга жавоб бермас;

б) баҳоловчининг тоифа учун белгиланган талабларга жавоб беришини тасдиқловчи ҳужжатларидаги маълумотлар нотўғри ёки ҳақиқатга тўғри келмаслиги аниқланса.

Комиссия томонидан қарор баҳоловчи иштирокисиз, очик овоз бериш орқали кўпчилик овоз билан қабул қилинади. Овозлар тенг бўлган тақдирда комиссия раиси овози ҳал қилувчи ҳисобланади.

Комиссия раиси ва аъзолари овоз беришда бетараф қолиш ҳуқуқига эга эмаслар. Комиссия раиси энг охирида овоз беради.

Баҳоловчи томонидан сўралган тоифани бериш рад этилганда, баҳоловчи мазкур Низомга мувофиқ ҳужжатларни қайта тақдим этишга ҳақли.

Баҳоловчининг малака сертификатига ўзгартиришлар киритиш учун, баҳоловчи Марказга малака сертификатни қайта расмийлаштириш ҳақида ариза беради, бунда малака сертификатини асл нусхасини ва комиссия котибининг имзоси билан тасдиқланган тоифани бериш ҳақидаги комиссиянинг қарор нусхасини илова қилади.

## **Тоифани тасдиқлаш тартиби**

Баҳоловчига нисбатан бир неча бор асосланган шикоятлар келиб тушган тақдирда, баҳоловчига тоифа берилган кундан бошлаб бир йилдан сўнг Марказ тоифани тасдиқлаш жараёнини амалга ошириши мумкин, сертификатланган баҳоловчи тоифаси бундан мустасно.

Тоифани тасдиқлаш жараёни, баҳоловчини фаолияти ҳақида баҳоловчи

ташкilotлардан, жамоат ташкilotларидан ҳамда бошқа жисмоний ва юридик шахслардан, баҳоловчини фаолияти натижалари ва сифати бўйича, шунингдек унинг баҳолов фаолиятини ривожлантириш ва такомиллаштириш, баҳолов ҳисоботи сифатини ошириш тўғрисидаги маълумотларни йиғиш ва уларни таҳлил қилишдан иборат бўлади.

Марказ томонидан баҳоловчининг амалдаги тоифасига мувофиқлиги тўғрисида шубҳа туғдирувчи маълумотлар аниқланган тақдирда, Марказ комиссияга баҳоловчини тоифасини қайта кўриб чиқиш тўғрисида ҳужжатларни юборишга ҳақли.

Баҳоловчини тоифасини қайта кўриб чиқиш бўйича ҳужжатларни кўриб чиқиш, комиссия томонидан тоифани бериш юзасидан баҳоловчининг аризасини кўриб чиқиш тартибига асосан амалга оширилади.

Тоифаси пасайтирилган баҳоловчи, бир йилдан сўнг тоифасини тиклаш юзасидан комиссияга мурожаат этишга ҳақли.

Мазкур Низомга мувофиқ:

- Баҳолаш фаолияти дейилганда баҳоловчи ташкilotнинг баҳолаш объекти қийматини белгилашга йўналтирилган фаолияти тушунилади.

- Баҳоловчи ташкilot баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензияга, ўз номи ёзилган муҳрга, мустақил балансга, банкларда ҳисоб рақамларига эга бўлган юридик шахс ҳисобланади.

- Баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахс баҳоловчи ҳисобланади.

Агар баҳоловчи баҳоловчи ташкilotнинг штатида турса ёки баҳоловчи ташкilot у билан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома тузган бўлса, у баҳоловчи ташкilot томонидан баҳолашни ўтказишга жалб этилиши мумкин.

Баҳоловчи ташкilot ўз фаолиятида ЎзР Конституциясига, ЎзР қонунларига, ЎзР Олий Мажлиси қарорлари ва бошқа ҳужжатларига, ЎзР Президентининг фармонлари, қарорлари ва фармойишларига, ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва фармойишларига, бошқа норматив ҳужжатларга, шунингдек ушбу Низомга амал қилади.

ЎзР Вазирлар Маҳкамаси томонидан ташкilot этилган давлат унитар корхоналари ва муассасалари баҳолаш фаолиятини, агар баҳолаш фаолиятини амалга ошириш уларни ташкilot этиш тўғрисидаги ҳужжатларда назарда тутилган бўлса, тегишли лицензия олмасдан амалга оширишга ҳақлидир. Ушбу қоида кўрсатиб ўтилган корхоналар ва муассасаларни лицензия талаблари ва шартларини, шунингдек фаолиятнинг лицензияланаётган турларини лицензиялаш билан боғлиқ бўлган, қонун ҳужжатларига мувофиқ қўйиладиган бошқа талабларни бажаришдан озод қилмайди.

Баҳоловчи ташкilotларнинг **асосий вазифалари** қуйидагилардир:

- баҳолаш объекти қийматини қонун ҳужжатларига мувофиқ белгилаш;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини таъминлаш;
- баҳоловчилар томонидан баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларига риоя этилишини назорат қилиш ва уларнинг касбий савиясини ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш.

Баҳоловчи ташкilotлар қуйидаги **ҳуқуқларга** эга:

- баҳолаш методларини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мустақил қўллаш;
- объектни баҳолашни амалга оширишда буюртмачидан ҳужжатлардан фойдаланишнинг таъминланишини талаб қилиш, ушбу баҳолаш учун зарур бўлган тушунтиришлар ва қўшимча маълумотлар олиш;

- учинчи шахслардан объектни баҳолаш учун зарур бўлган ахборотни сўраб олиш. Кўрсатиб ўтилган ахборотни беришнинг рад этилиши баҳолашнинг ҳаққонийлигига жиддий таъсир қилган тақдирда баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатади;

- баҳолашни амалга оширишда қатнашиш учун баҳоловчиларни ва бошқа мутахассисларни белгиланган тартибда жалб этиш;

- буюртмачи томонидан шартнома шартлари бузилган, баҳолаш объекти тўғрисидаги зарур ахборотнинг тақдим этилиши ёхуд шартномага мувофиқ иш шароитлари таъминланмаган ҳолларда баҳолашни амалга оширишни рад этиш;

- баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмаларига аъзо бўлиш;



- баҳолаш фаолияти билан боғлиқ бўлган профессионал хизматларнинг қуйидаги турларини кўрсатиш:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш;
- инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;
- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва ахборот технологияларини жорий этиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини амалга ошириш ва уларнинг натижаларини оммалаштириш.

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан ушбу Низомда назарда тутилмаган хизматлар кўрсатилишига йўл қўйилмайди.

Баҳоловчи ташкилотлар қонун ҳужжатларига ва баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги шартномага мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Баҳоловчи ташкилотлар қуйидаги мажбуриятларга эга:

- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда лицензия талабларига ва қонун ҳужжатларида белгиланган шартларга риоя қилиш;

- баҳолаш ишларини амалга ошириш учун шартнома тузишдан олдин буюртмачи талабига кўра баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи учун лицензияни, баҳоловчи (баҳоловчилар)нинг малака сертификатини кўрсатиш;

- баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган ҳолисона баҳолашга тўсқинлик қиладиган вазиятлар вужудга келганлиги оқибатида ўзининг баҳолашни амалга оширишда қатнаша олмаслиги тўғрисида буюртмачига хабар қилиш;

- буюртмачининг сўровига кўра баҳолаш фаолиятини регламентловчи қонун ҳужжатлари талаблари тўғрисидаги ахборотни тақдим этиш;

- баҳолаш давомида олинган ҳужжатларнинг сақланишини таъминлаш;

- мол-мулкни баҳолаш жараёнида аниқланган унинг мансабдор шахслари ва бошқа ходимлари томонидан зарар етказилиши, шунингдек қонунчиликнинг бузилиши ҳолатлари тўғрисида мулкдорга ва (ёки) буюртмачига хабар қилиш;

- амалга оширилган баҳолаш ишларининг натижалари бўйича баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар нусхаларининг баҳолаш ташкилотида уч йил мобайнида сақланишини таъминлаш;

- баҳолаш давомида буюртмачидан олинган ахборотнинг ошкор қилинмаслигини таъминлаш;

- баҳоловчиларнинг ҳар йили малака ошириш курсидан ўтишини таъминлаш;

- баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари сўровига кўра баҳоловчи ташкилотлар рейтингини баҳолаш учун ахборот тақдим этиш.

Баҳоловчи ташкилотлар қонун ҳужжатларига ва баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги шартномага мувофиқ бошқа мажбуриятлар ҳам олиши мумкин.

Баҳоловчилар назорат қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар томонидан ўтказиладиган текширишларда ва бошқа тадбирларда фақат баҳоловчи ташкилотлар билан назорат органлари ёки ҳуқуқни муҳофаза қилиш органлари ўртасида тузилган шартномалар асосидагина мутахассислар сифатида қатнашишлари мумкин.

Баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлмаган ва баҳоловчининг баҳолашни амалга ошириш билан боғлиқ топшириқларини бажарадиган жисмоний шахс, баҳолаш ҳисоботини ҳамда баҳолашни амалга ошириш билан боғлиқ бошқа расмий ҳужжатларни имзолаш ҳуқуқсиз, баҳоловчининг ёрдамчиси бўлиши мумкин. Баҳоловчи ёрдамчисининг меҳнат шартлари баҳоловчи ташкилот билан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилган меҳнат шартномасида белгиланади.

Баҳоловчининг ёрдамчиси баҳолаш вақтида ўзи олган махфий маълумотларнинг ошкор қилинмаслиги учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб беради. Баҳоловчининг ёрдамчиси сифатида ишланган вақт баҳоловчининг малака сертификатини олиш учун зарур бўлган иш стажига қўшилади.

### **Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини ташкил этиш**

Баҳоловчи ташкилотлар ўз фаолиятида мустақилдир ва ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий

шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, очик акциядорлик ташкилоти бундан мустасно. Баҳоловчи (баҳоловчилар) фақат битта баҳоловчи ташкилотнинг муассиси бўлиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1- июндаги ПҚ-3764-сонли Қарорига мувофиқ баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини лицензиялаш бўйича қуйидаги ўзгаришлар содир бўлди.

### 5.1.3-жадвал

#### МҚБХБда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи берилган лицензияга эга баҳоловчи ташкилотлар сони (2016 йил 1-чораги бўйича маълумот)

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

Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш, баҳоловчиларнинг профессионаллик даражаси ва кўрсатилаётган хизматлар сифатини ошириш, мазкур соҳада бажариладиган ишларнинг ҳолислиги ва сифати устидан назоратни кучайтириш мақсадида:

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга қўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси (кейинги ўринларда Давлат рақобат қўмитаси деб юритилади), Молия вазирлиги ва Иқтисодиёт вазирлигининг қуйидагиларни назарда тутувчи таклифлари маъқуллансин:

а) баҳолаш фаолиятини лицензиялаш ва баҳолаш ташкилотлари устав капитали (устав жамғармаси)нинг энг кам миқдорига бўлган талабни бекор қилиш;

б) баҳоловчи ташкилотларни Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги қошидаги Аккредитация марказида (кейинги ўринларда — Марказ) аккредитация қилиш тартиб-таомилларини жорий қилиш;

в) Давлат рақобат қўмитасининг:

- баҳоловчининг малака сертификатини бериш функциясини — Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказига;

- мулкни баҳолашнинг янги стандартларини тасдиқлаш, шунингдек, амалдаги мулкни баҳолаш стандартларига ўзгартириш, қўшимчалар киритиш ва ўз кучини йўқотган деб топиш функциясини - Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигига ўтказиш.

2. Давлат рақобат қўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга берсин.

3. 2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилсин.

4. Белгилаб қўйилсинки:

баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инобатга олган ҳолда тасдиқланади;

баҳоловчи ташкилотларнинг илгари берилган лицензиялари амал қилиш муддати 2019 йил 1 январдан тугатилади;

Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида ҳар йили малака ошириш курсларини ўтаган тақдирда баҳоловчиларнинг илгари берилган малака сертификатлари амал қилиш муддати тугагунига қадар уларни қайта расмийлаштириш талаб этилмайди.

5. Белгилансинки, баҳоловчи ташкилотнинг жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси амал қилиши даврида суғурта ходисаси содир бўлган тақдирда суғурталовчининг суғурта қопламаси тўловини амалга ошириши юзасидан мажбурияти бўйича суғурта пули:

- кўчар мулкни баҳолаш учун, қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлар бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 000 бараваридан;

- кўчмас мулкни баҳолаш учун, мулквий комплекс сифатидаги корхона бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 500 бараваридан;

- бизнесни (мулквий комплекс сифатидаги корхонани, барча турдаги моддий ва номоддий активларни) баҳолаш учун - энг кам иш ҳақининг 3 000 бараваридан кам бўлмаслиги керак.

2018-йил 1-июньдаги ПҚ-3764-сонли “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг Қарорига мувофиқ қуйидаги белгилаб қўйилди:

- баҳоловчи ташкилот устав капитали (устав жамғармаси)нинг камида 51 фоизи мазкур баҳоловчи ташкилотнинг битта ёки бир нечта штатдаги баҳоловчисига тегишли бўлиши лозим;

- 2019 йил 1 январидан бошлаб баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари фақат биринчи ёки олий тоифадаги баҳоловчи бўлиши мумкин;

- баҳоловчи, агар у бошқа баҳоловчи ташкилот штатида турган бўлса, баҳоловчи ташкилот томонидан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома асосида баҳолаш ишларини олиб боришга жалб қилина олмайди;

- буюртмачи ёки бошқа шахсларнинг, агар бу баҳолаш натижасининг ишончлилигига салбий таъсир кўрсатиши мумкин бўлса, баҳоловчининг фаолиятига аралашувига, жумладан, баҳолаш объектини баҳолашда аниқланиши ёки таърифланиши лозим бўлган масалалар доирасини чеклашга йўл қўйилмайди;

- баҳоловчи объектив баҳолашни олиб боришга монелик қиладиган ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда иштирок эта олмаслиги ҳақида буюртмачига ёки меҳнат шартномасини тузган баҳолаш ташкилотига маълумот бериши шарт;

- баҳолаш объектини баҳолашни ўтказганлиги учун баҳоловчига тўланадиган ҳақ миқдори баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига боғлиқ бўла олмайди;

- баҳолаш ҳақида ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертиза қилиш учун фақат биринчи ёки олий тоифа баҳоловчилар жалб этилиши мумкин.

Аффилиланган шахс бўлган баҳоловчи ташкилот ёки баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳақида ҳисоботлар ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш тақиқлансин, бундай шахслар деб қуйидагилар тан олинади:

- баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот мулкдори, муассиси (иштирокчиси), кредитори, суғурталовчиси, баҳоловчиси;

- буюртмачининг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, акциядори), кредитори, ишчиси;

- баҳолаш объектига нисбатан мулквий манфаатга эга бўлган ёки мазкур бандда кўрсатилган шахслар билан яқин қариндош ёки қуда-анда бўлган шахс;

- буюртмачи ёки баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот кузатув кенгашининг аъзоси, директор ёки бошқарув аъзоси ваколатларини амалга оширадиган шахс;

- устав жамғармаси (устав капитали)да баҳолашни олиб борган баҳоловчи ёки баҳоловчи ташкилот улуши бўлган юридик шахс;

Баҳоловчи ташкилотга нисбатан қуйидагича лицензия талаблари ва шартлари қўйилади:

- «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги ЎЗР Қонунига, ЎЗРнинг Мулкни баҳолаш миллий стандартлари талабларига, шунингдек бошқа қонун ҳужжатларига риоя қилиш;

- лицензия олишда Низомда назарда тутилган миқдорда тўлиқ шакллантирилган устав капиталининг мавжуд бўлиши;

- фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжуд бўлиши;
  - фақат Низомда белгиланган фаолиятнинг амалга оширилиши;
  - баҳоловчи томонидан фақат битта баҳоловчи ташкилотда фаолиятнинг амалга оширилиши. Бунда баҳоловчи томонидан бошқа баҳоловчи ташкилотдаги баҳолаш фаолияти фақат у баҳолаш фаолиятини амалга оширган баҳоловчи ташкилот билан тузилган меҳнат шартномаси (контракти) ёки фуқаролик-хукукий тусдаги шартнома бекор қилингандан, тугаллангандан ёки уларнинг муддати тугагандан кейин амалга оширилиши мумкин;
  - баҳоловчи ташкилотнинг штатида Низомда назарда тутилган баҳоловчилар сонининг мавжуд бўлиши;
  - баҳолашда олинган ахборотлар махфийлигининг таъминланиши;
  - баҳолашни ўтказиш бўйича шартномавий мажбуриятларнинг ўз вақтида ва сифатли бажарилиши;
  - баҳоловчи ташкилот раҳбари лавозимига фақат баҳоловчининг тайинланиши;
  - баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мустақилликни таъминлаш;
  - баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган шахс (шахслар) томонидан баҳолаш тўғрисида ҳаққоний ҳисобот тузиш;
  - баҳоловчи ташкилотда ўз баҳоловчилар иши сифатини назорат қилишнинг тасдиқланган ички қоидалари мавжуд бўлиши;
  - лицензияловчи органни баҳоловчининг номи ва жойлашган жойи (почта манзили)даги ўзгаришлар тўғрисида давлат рўйхатидан ўтказилган санадан бошлаб 10 кун муддатда хабардор қилиш;
- Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш ва уни бекор қилиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

### **Баҳоловчилар малака сертификатларининг амал қилишини тўхтатиш ва уларни бекор қилиш**

Қуйидагилар баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини тўхтатиш учун асос ҳисобланади:

- баҳоловчининг аризаси;
- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатлари талабларини мунтазам ёки бир марта қўпол равишда бузиш;
- баҳолаш давомида олинган маълумотларни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатсиз баҳоловчи томонидан учинчи шахсларга бериш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
- молия-ҳўжалик муносабатлари соҳасида муайян лавозимни эгаллаш ёки муайян фаолият билан шуғулланиш ҳуқуқидан маҳрум қилиш тарзидаги жазони назарда тутувчи қонуний кучга кирган суд ҳукми;
- фуқарони белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомалага лаёқати чекланган деб эътироф этиш тўғрисидаги суд қарори.

Баҳоловчи малака сертификатининг амал қилиши уни тўхтатиш тўғрисидаги қарор қабул қилинган санадан бошлаб тўхтатилади.

Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши қонун ҳужжатларида назарда тутилган йўл қўйилган қонун бузилишлари учун тўхтатилган тақдирда лицензиянинг амал қилишини тўхтатиш тўғрисида қарор қабул қилинган санадан бошлаб баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши тўхтатилишига сабабчи бўлган қонун бузилишларига йўл қўйган раҳбар ва баҳоловчи малака сертификатларининг амал қилиши тўхтатилади.

Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини белгиланган тартибда тўхтатиш учун асос берадиган қонун ҳужжатлари талабларининг бир марта қўпол равишда бузилишига қуйидагилар қиради:

- баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолашни амалга оширишда мустақилликни таъминламаслик;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ва эксперт хулосасини нотўғри тузиш;

- баҳолаш ишларини ўтказишда олинган махфий ахборотни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатсиз ошкор қилиш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;

- баҳоловчининг назорат ёки ҳуқуқни муҳофаза қилиш органлари томонидан ўтказиладиган текширишларда ва бошқа тадбирларда ўзи штатида турадиган ёки фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузган баҳоловчи ташкилотнинг тегишли рухсатномасиз (буйруғисиз) мутахассис сифатида қатнашиши.

Баҳоловчининг малака сертификати қуйидаги ҳолларда бекор қилинади:

- махсус ваколатли давлат органининг малака сертификати бериш тўғрисидаги қарорининг ноқонунийлиги суд томонидан эътироф этилганда;

- сертификат қалбаки ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда олинганда.

Малака сертификатини бекор қилиш тўғрисидаги қарор баҳоловчининг малака сертификати берилган санадан бошлаб амал қилади.

Қонун ҳужжатларини бузганлик учун малака сертификатлари бекор қилинган ёки уларнинг амал қилиши тўхтатилган баҳоловчилар малака сертификатининг амал қилиши тўхтатилган вақтдан бошлаб уч йил мобайнида малака сертификатини такроран олиш учун имтиҳонга қўйилмайди.

Баҳоловчининг малака сертификатини бекор қилиш ёки унинг амал қилишини тўхтатиш тўғрисидаги қарор асосланган бўлиши ва оммавий ахборот воситаларида эълон қилиниши керак.

Махсус ваколатли давлат органининг баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини тўхтатиш ёки уни бекор қилиш тўғрисидаги қарори юзасидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда судга шикоят қилиниши мумкин.

#### **Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчиларнинг жавобгарлиги**

Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш тўғрисида нотўғри ҳисобот тузиш оқибатида буюртмачига зарар етказганлиги учун унинг олдида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб берадилар.

Баҳолашни сифатли ёки зарур даражада ўтказмаганлик натижасида баҳолаш ишлари буюртмачисига етказилган зарар, шу жумладан бой берилган фойда баҳоловчи ташкилотдан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ундириб олинади.

Баҳоловчи баҳолашни сифатсиз ўтказганлик, тижорат сирини ошкор қилганлик ва баҳоловчи ташкилот учун зарар келтирган бошқа хатти-ҳаракатлари натижасида етказилган зарар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларига мувофиқ жавоб беради.

#### **Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот маълумотларининг баҳолилиги**

Зарурат бўлганда, баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботи ҳаққонийлигини текшириш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисобот шартнома асосида бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан экспертизадан ўтказилиши мумкин.

Экспертизани ўтказган баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектининг мавжуд қийматини баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисоботнинг ҳаққонийлиги юзасидан такрорий баҳолашни (ўз баҳолашини) амалга оширмасдан ва ўз хулосасини чиқармасдан ўзининг ҳолисона мулоҳазасини билдиради.

Ушбу баҳолашни ўтказган баҳоловчи ташкилотнинг мазкур баҳоловчи ташкилот томонидан бажарилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишга жалб этилишига йўл қўйилмайди.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишнинг буюртмачиси олинган хулосага рози бўлмаган тақдирда ушбу баҳс суд томонидан кўриб чиқилади.

Баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича материалларни экспертизадан ўтказиш учун баҳсли вазиятларда суд органларининг сўровномаларига кўра, белгиланган тартибда эксперт комиссияси тузилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ва баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисобот юзасидан баҳоловчи ташкилот экспертизаси хулосасининг ишончлилигини аниқлаш учун баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссияси хулосаси фақат суд

сўровномасига кўра, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қабул қилинади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот суд томонидан ҳаққоний эмас деб эътироф этилган тақдирда суд баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссиясидан баҳолаш объекти қиймати тўғрисидаги хулосани талаб қилишга ҳақлидир.

### **Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш**

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини текшириш Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳар уч йилда кўпи билан бир марта ўтказилади.

Баҳоловчи ташкилотларни қайта ташкил этиш ва тугатиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

### **5.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш**

Тадбиркорлик фаолиятининг махсус тури сифатида кўчмас мулкни бошқариш қуйидагича талқин қилиниши мумкин:

- мулк объектларига бўлган мулк ҳуқуқларга нисбатан қарорлар қабул қилиш ва ҳужжатларни расмийлаштириш;
- шахсий эҳтиёжларни қондириш ёки тижорат мақсадида фойдаланиш учун аниқ турдаги объектни унинг эксплуатация жараёнида бошқариш;
- қўйилган мақсадларга эришиш учун кўчмас мулкка исталган бир маротабалик мақсадли ташкилий таъсир кўрсатиш;
- маълум ижтимоий-иқтисодий натижаларга эришиш учун бошқариш функцияларини амалга ошириш жараёни;
- ўзгарувчан шароитларда иқтисодиётни барқарорлаштириш ва самарали ривожлантириш мақсадида давлатнинг ваколатли органлари томонидан амалга ошириладиган қонунчилик ва ижро этиш регламенти ҳамда кўчмас мулк муносабатларининг барча иштирокчиларининг хатти-ҳаракатларини назорат қилиш тизими.

Бошқариш – оддий риэлторлик операцияларига қараганда кўчмас мулк билан ишлашнинг юқориқ даражаси ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектларини бошқарувчи фуқаролик ҳуқуқи, молиявий менежмент, инвестицион таҳлил, инвестицион лойиҳаларни бошқаришнинг назарияси ва амалиёти кабилар бўйича чуқур билимларга эга бўлиши керак.

Тадбиркорлик соҳасида кўчмас мулк объектларини бошқариш – бу таваккалчиликка асосланган, мулкдор топширишга биноан унинг ўз кўчмас мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқларини амалга оширишдан даромад олиш фаолиятidir.

**Кўчмас мулк объектларини бошқарувчи** – кўчмас мулк эгаси билан шартнома асосида ва унинг манфаатлари доирасида маълум вақт мобайнида, ўз номидан ушбу объект билан исталган юридик ва аниқ ҳаракатларни (агар қонун ёки шартнома билан тўғридан-тўғри таъқиқланмаган бўлса) амалга оширадиган жисмоний ёки юридик шахс.

**Брокер** – бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва улар билан юридик шахс номидан ёки индивидуал тадбиркор сифатида, ҳамда кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузадиган жисмоний шахс.

**Агент** – бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва брокер томонидан мижозлар билан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузишга зарур бўладиган барча тайёргарлик ишларини олиб борадиган жисмоний шахс.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш улар билан олиб бориладиган барча фаолият турларини қамраб олади: қурилиш, инвестициялаш, эгалик қилиш ва фойдаланиш, воситачилик (риэлторлик), гаров ва ҳ.к.

**Бошқарув объектлари** бўлиб нафақат турли хил қўлланиш соҳаларига тегишли (турар жой, офис, ишлаб чиқариш, омборхона ва ҳ.к.) алоҳида бинолар ва ҳамма турдаги мулк шаклларига тегишли мулкый мажмуалар, балки уларнинг тегишли тизимлари – мамлакат ёки вилоятнинг бутун уй-жой фонди (муниципал, хусусий ва ҳ.к.), ер фонди ва бошқалар ҳам ҳисобланади.

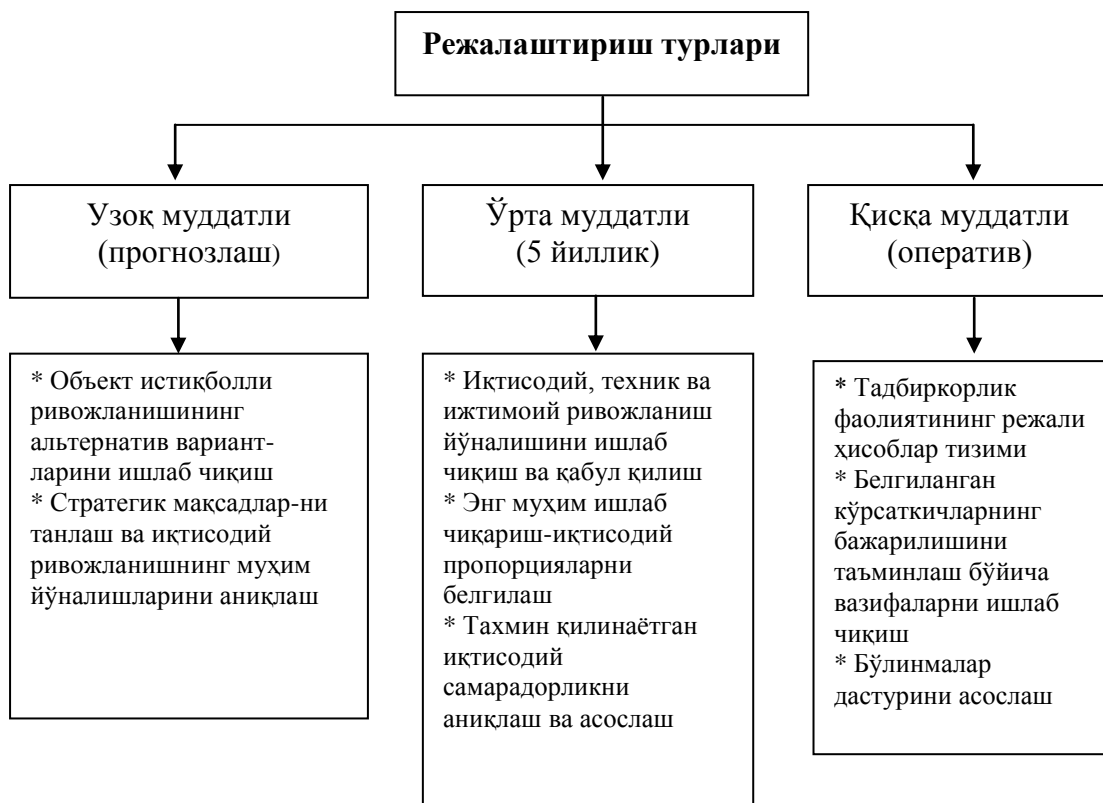
**Бошқарув субъектлари** - кўчмас мулк муносабатларининг барча иштирокчилари бўлиб, уларга: мулкдорлар, фойдаланувчилар, ижарачилар, инвесторлар, риэлторлар, ваколатли давлат органлари ва инфратузилма ташкилотлари киради.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш ташқи ва ички бўлиши мумкин. **Ички бошқарув** – кўчмас мулк бозори иштирокчиси бўлган ҳар бир ташкилот фаолиятини унинг меъёрий ҳужжатлари (устава, қоидалари, қонунлари, қўлланмалари) билан тартибга солишдир.

**Ташқи бошқарув** давлат ва унинг ваколатли органлари, ҳамда халқаро келишувлар томонидан кўчмас мулк бозори иштирокчиси бўлган ташкилотлар ҳаракатларининг меъёр ва қоидаларини белгиланишидир.

Кўчмас мулк объектларини бошқаришни амалга оширувчи субъектлар томонидан бошқаришнинг тўртта тури ажратиб кўрсатилган:

- бажариладиган вазифаларга мувофиқ равишда турли хил давлат органлари ва ташкилотлари томонидан республика, вилоят ва муниципал даражаларда кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши;
- профессионал иштирокчилар ва уларнинг бирлашмалари – риэлторлар ассоциацияси томонидан кўчмас мулк бозорининг тартибга солиниши;
- жамоат таъсири – микрорайонлар аҳолисининг фикрлари ва у ёки бу кўчмас мулк объектлари билан операцияларга нисбатан жамият кенг қатламининг реакцияси (мисол учун, давлат мулкни кўпонли хусусийлаштириш жараёнининг ҳамма томонидан рад этилиши), жамоат таъсири кўп ҳолларда меъёрий ҳужжатлар, қонунлар ва ҳ.к.лар қабул қилинишига асос бўлади;
- аниқ кўчмас мулк объектини бошқариш.



5.2.1-расм. Тадбиркорлик тизимида режалаштириш.

Бошқарув предмети
Бурч ва ҳуқуқлар тузилмаси

<i>Цикл билан алоқа бўйича бошқариш турлари</i>		
<i>Оператив</i>	<i>Кунлик</i>	<i>Узоқ муддатли</i>
		<i>Стратегик</i>

Иштирокчи бўйича бошқарув турлари
-----------------------------------

Кўчмас мулкни бошқариш субъектлари – кўчмас мулк эгалари	Муниципал ташкилотлар ва уларнинг органлари	Давлат ва унинг органлари
	Тадбиркорлик тузилмалари – юридик шахслар	
	Жисмоний шахслар	
Бошқарув объектлари: мулк тури сифатида кўчмас мулк ҳуқуқлари ва унга боғлиқ мулкдорлар бурчлари		
Сезиларли чегараланган (сервитутлар ҳам кирadi)	Қисман чегараланган	
	Фойдаланиш	Эғалик қилиш
Ижара, лизинг ва бошқалар	Фармойиш	
<p>Кўчмас мулкни бошқариш моҳияти</p> <p>КМОга эғалик қилишда юзага келувчи ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг мулкдор томонидан тизимли амалга оширилиши ва КМОнинг табиий ҳаёт цикли давомида, фойдаланиш (эғалик) даврида ҳуқуқлар ва кўчмас мулк тузилмасини мақсадга мувофиқ ўзгартириш</p>		
Кўчмас мулк (эғалик) турлари, уларга эғалик қилишда ҳуқуқ ва мажбуриятлар юзага келади.		
Кўчмас мулкка боғлиқ эмитирланган қимматли қоғозлар	Функционал боғлиқ бўлмаган (бир жинсли) мулк комплекслари (масалан, муниципал таълимнинг турар-жой фонди)	Алоҳида махсус объектлар, шу жумладан ер участка (массив)лари
Билвосита (портфелли)	Функционал боғлиқ объектлар (мулк комплекслари)	Тўғри
Давлат		Муниципал ташкилот
		Бошқа иқтисодий агентлар
Ҳуқуқ ва бурчларни чегараловчи (регулятор)лар		



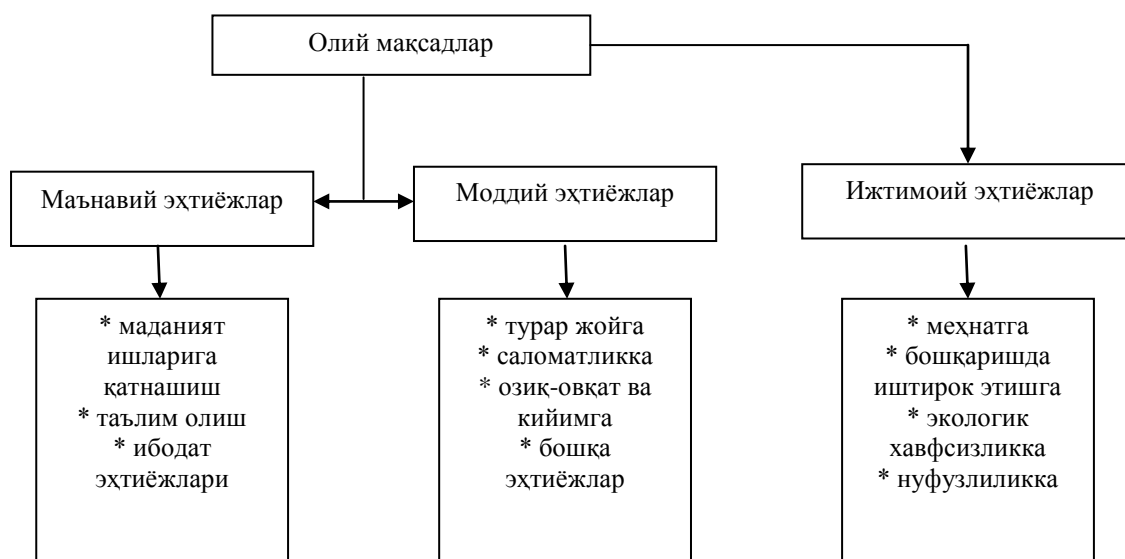
Кўчмас мулкни яратиш ва бошқариш режалаштириш жараёнидан бошланади. Режалаштириш жараёни деталлаштириш, амалга ошириш муддатлари кабилар бўйича турларга бўлинади (5.2.1. ва 5.2.2-расмлар).

Кўчмас мулк объектларини бошқариш жараёнида қуйидаги вазифалар амалга оширилади:

- прогнозлаш, мақсадни белгилаш ва уларга эришиш стратегиясини танлаш;
- режалаштириш ва лойиҳалаш;
- рўйхатдан ўтказиш, баҳолаш ва ҳисобга олиш;
- эксплуатация ва солиққа тортиш;
- назорат ва тасарруф этиш, режани тўғрилаш.

Кўчмас мулкни бошқаришнинг концептуал умумлаштирувчи схемаси 5.2.3-расмда кўрсатилган.

Кўчмас мулкни бошқариш, мақсадларига кўра икки турга бўлинади: молиявий-иқтисодий ва қийматсиз (жамоат, хайрия ва ҳ.к.).



5.2.4-расм. Мақсадлар (эҳтиёждар) дарахти.

Бошқарув мақсадлари қуйидаги ҳолатларда ўзгариши мумкин:

1. Мақсадларни улар бутунлай оқланганда ёки эришилган натижа кераксиз бўлиб чиққанда аввалги вақтда амалга ошириш;

2. Ташқи муҳитнинг ўзгариши – сиёсий, ижтимоий-иқтисодий ва бозор шартлари. Қонунчилик ва бошқа омиллар.

3. Мулкдор қизиқишлари ва истаклари, кўчмас мулк объекти ҳаёт цикли ва бошқаларнинг ўзгариши.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича тўғри қўйилган мақсадлар қуйидаги талабларга жавоб бериши керак:

- ўлчовлилик – мақсадларга эришиш даражасининг миқдорий ва сифитий баҳоланиши (қиймат ва ноқиймат ўлчов бирликлари);

- реаллилик – имкониятлар ва мавжуд чекловларни ҳисобга олган ҳолда босқичма-босқич мақсадга эришиш;

- аниқлик – таркиб, ҳажм ва вақтнинг аниқ ифода этилиши.

- Кўчмас мулк объектларини бошқариш тизимини такомиллаштириш қуйидаги мақсадларга эришишга йўналтирилган бўлиши керак:

- кўчмас мулк объектларининг даромадлигини имкон қадар ошириш;

- республика кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш жараёнида давлатнинг ўз ижтимоий вазифаларини самаралироқ бажариш;

- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш ҳисобига иқтисодийнинг реал секторини стимуллаш;
  - тадбиркорларни кўчмас мулк объектлари ҳақидаги максимал даражада оддий ва қулай маълумотлар билан таъминлаш;
  - кўчмас мулк объектларини бошқариш жараёнида коррупция учун мавжуд бўлган имкониятларни йўқ қилиш;
  - қурилиши тугалланмаган объектларни хўжалик айланмасига жалб қилиш.
- Юқоридаги мақсадларга эришиш учун:
- а) қурилиши тугалланмаган объектларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларининг миқдорий, қийматий, техник ва ҳуқуқий тавсифларини қамраб олувчи давлат кўчмас мулкининг тўлиқ реестрини шакллантириш;
  - б) кўчмас мулк объектларини бошқариш жараёнида иштирок этувчи барча давлат органларининг ваколатларини аниқ белгилаш ва мувофиқлаштириш;
  - в) Объект бир бутунликни ташкил қилган ҳолатида, унинг бир қисмини бошқасидан айро ҳолда тасарруф этиш имкониятини чеклаган ҳолда, бошқарув объектларини шакллантириш;
  - г) қайси ҳолатларда ва қандай ҳуқуқий асосларда ер участкаларининг берилишини белгилаш. Тижорат ташкилотларига ер участкалари эгалikka ёки ижарага берилиши керак, бу ердан фойдаланиш ҳисобига бюджет даромадларини оширади ва ташкилотларни улар томонидан эгалланган ер участкаларининг ўлчамларини оптималлаштиришга стимул беради. Доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқи асосидаги ер участкалари фақатгина бюджетдан молиялаштириладиган ташкилотларга ва фуқароларга нотижорат мақсадларда фойдаланишга берилади;
  - д) кўчмас мулкдан фойдаланишда бозор механизмини қўллашни таъминлаш, давлат кўчмас мулкдан фойдаланиш учун олинадиган ижара тўловлари ставкасини бозорда шакланган ставкалар асосида мувозанатлаш;
  - е) республика мулкни тасарруф этишнинг турли усулларида фойдаланиш имконини берувчи, зарур ҳуқуқий базани яратиш;
  - ж) кўчмас мулкни максимал даражада фуқаролик оборотида жалб қилиш, жумладан, инвесторларга максимал имтиёзлар шартлари билан қурилиши тугалланмаган кўчмас мулк объектларини тақдим этиш йўли билан иқтисодийнинг реал секторига инвестициялар жалб қилиш учун шароитлар яратиш;
  - з) давлат томонидан кўчмас мулк объектларини харид қилиш масалаларини тартибга солиш, шу жумладан, мазкур объектлар қайси мақсадга эришиш учун олинаётганлигини аниқлаш;
  - и) хўжалик юритиш ва оператив бошқариш ҳуқуқидаги кўчмас мулкдан фойдаланишни қатъий назорат қилишни белгилаш; унитар корхоналардан мулкни бегоналаштиришнинг ҳуқуқий имкониятларини аниқлаш (масалан, кўчмас мулкни нотўғри тасарруф этган ҳолатда);
  - к) давлат муассаларининг ортиқча, фойдаланилмайдиган ёки қўлланиш соҳаси бўйича фойдаланилмайдиган (ундан фақатгина муассаса бажариши керак бўлган вазифалар доирасида фойдаланиш зарурлигини ҳисобга олган ҳолда) мулкни аниқлаш ва олиб қўйиш;
  - л) кўчмас мулкни самарали бошқариш учун кўчмас мулкни бошқаришга (жумладан, инвентаризация ва баҳолашга) фуқаролик-ҳуқуқий механизмга аналог бўлган, ҳаражатлар ўрнини қоплаш механизмидан фойдаланиш; кўчмас мулкни бошқариш бўйича органларга кейинчалик уларни бюджетдан молиялаштириш ҳисобига ўтказиш билан воситаларни ажратиш меъёрини аниқлаш;
  - м) кўчмас мулкни сотишнинг мавжуд механизмини ўзгартириш, чунки у объектларни паст нархларда харид қилиш имкони беради. Бу йўл билан кўчмас мулкни харид қилиш ҳуқуқи, хусусийлаштириш ҳақидаги қонунчиликка мувофиқ, чекланган доирадаги одамларга тегишлидир. Сотилган нархи бозор баҳосига асосланиб аниқланиши керак.

н) капитал бозорининг барча субъектлари учун республика кўчмас мулкидан (биринчи навбатда, ижарага бериладиган объектларга нисбатан) фойдаланиш бўйича, қарор қабул қилишнинг оперативлигини таъминлайдиган, қарор қабул қилишнинг ягона тартибини ўрнатиш;

о) республика кўчмас мулкни бошқаришни амалга оширадиган давлат органлари ходимларини профессионал даражада тайёрлашни таъминлайди.

### **Кўчмас мулк объектларини бошқариш механизми**

Кўчмас мулк объектларини бошқариш мақсадларига ушбу объектларни тасарруф этиш функцияларини битта ведомостга жамланган ҳолда амалга ошириш билан эришиш мумкин. Ер участкаси (ёки унинг улушлари) ва у билан боғлиқ бўлган барча бино ва иншоотлар (ёки уларнинг қисмлари) дан ташкил топган комплекс объект бошқаришнинг асосий объекти бўлиб ҳисобланади.

**Кўчмас мулк объектларини ёппасига инвентаризациялаш** кўйилган мақсадларга эришишнинг **биринчи қадами** бўлиши керак. Олинган маълумотлар реал кўчмас мулк объектларининг бозор қийматли тавсифлари ҳақидаги маълумотларни статистик қайта ишлаш усулларидан фойдаланиш ва уларнинг асосий тавсифларини ҳисоблаш асосида кўчмас мулк объектларининг бозор қийматида баҳолашни оператив тарзда ўтказиш имконини беради. Давлат мулки реестрларининг маълумотлари асосида давлат инвентаризация қилинган ва баҳоланган объектларга бўлган ўзининг ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиши керак.

**Кўчмас мулк объектларини тасарруф этиш бўйича ягона қоидалар ва қарор қабул қилиш тадбирларини** ишлаб чиқиш кўйилган мақсадларга эришишнинг **иккинчи қадами** бўлиши керак. Улар қуйидаги **тамоийилларга** асосланиши керак:

- фойдаланишнинг тўловли турининг сўзсиз устунлиги; кўчмас мулк объектларини тўловсиз беришнинг ҳолатнинг аниқланиши;
- юқори даромадли кўчмас мулк объектларидан тижорат мақсадлари фойдаланиш;
- регионда шаклланган бозор нархлари даражаси ставкаларидан паст ставкаларда кўчмас мулк объектларини ижарага беришни таъқиқлаш;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланишдаги имтиёзларини қисқартириш;
- кўчмас мулк объектларини фойдаланишга топшириш ҳаракатларининг ошқоралиги, бунда барча қизиқувчи шахслар учун объектлар рўйхати мажбурий чоп этилади. Иккита ва ундан ортиқ даъвогарлар бўлганда савдолашиш талаб этилади;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш ҳуқуқларини расмийлаштириш тадбирини энгиллаштириш ва муддатларини қисқартириш. Объектдан фойдаланиш учун бозор баҳосида ижара ҳақини тўловчи ва шартноманинг барча шартларини бажарувчи ижарачиларга белгиланган тартибда субижара беришга рухсат этилади;
- бозор баҳосидан келиб чиққан ҳолда инвестицион шартлар асосида курилиши тугалланмаган объектларни сотиш. Бозор баҳоси бўлмаган объектлар давлат манфаатларидаги инвестицион лойиҳаларига мос келувчи инвесторларга тўловсиз фойдаланишга берилиши мумкин;

Қуйидаги кўрсаткичлар бошқариш мақсадларига эришганлик ҳақида гувоҳлик беради: биринчидан, давлат кўчмас мулкидан фойдаланиш эвазига бюджет даромадларининг кўпайиши; иккинчидан, давлат мулки ижара ставкаларининг ижара тўлови бозор ставкаларига яқинлашиши. Бу кўрсаткичлар доимий назорат остида бўлиши керак. Бундан ташқари, ҳуқуқий базанинг ўз вақтида ишлаб чиқилиши ва тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг қабул қилиниши, шунингдек, кўчмас мулк объектлари реестрининг тўлиқлигини таъминлаш устидан назорат ўрнатиш лозим.

### **5.3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш**

Ер участкалари, ҳудудлар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини

ўзлаштириш ва ривожлантириш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти кўчмас мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият “девелопмент” деб аталади.<sup>1</sup> Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини куйидагича кўрсатиш мумкин:

1) Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбиркорлик фаолиятининг муҳим тури;

2) Бинолар, иншоотлар ёки ер участкасида қурилиш (таъмирлаш) ва бошқа ишлар оиб бориш натижасида кўчмас мулк объектининг қайта шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчмас мулк объектига ўзгартириш.

**Девелопмент** тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойиҳа иштирокчилари гуруҳини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойиҳалаш, қурилиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шаклланиши) нинг инвестицион жараёнида намоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узоқ ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объектлари узоқ вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимини таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойиҳанинг бир тури бўлиб ҳисобланади.<sup>2</sup>

**Девелопер** – бу лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.

Собиқ совет иқтисодиётида келтириб ўтилган вазифаларнинг баъзилари буюртмачи томонидан, баъзилари эса бош пудратчи ролидаги қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилар эди. Аммо, ҳар иккала тараф ҳам давлат томонидан молиялаштириш ва моддий – техник таъминот ишлари кафолатланган шароитларда ҳаракат қилганлар. Улардан инвестицияларни бошқариш талаб қилинмаган – барча иқтисодий фаолият ҳисобот ва бухгалтериянинг хизмат вазифаларига киритилган.

Миллий амалиётда девелопмент, ўзининг классик кўринишида, Тошкентда ўтган асрнинг 90–йилларида, шаҳарда “банк уйлари” деб номланувчи уйлар қурилиши бошланган вақтда юзага келган. Турли хил банкларнинг кредитлари ҳисобига шаҳарда турар жой уйлари қурилган. Битта ер участкасининг ўзида бир нечта уйлар ёки бутунлай алоҳида даҳалар қурилиши режалаштирилган. Ернинг муҳандислик тайёргарлиги марказлаштирилган ҳолда бажарилган, ҳудудлардаги қурилиш регламенти ишлаб чиқилган, табиий монополиячилар билан келишувлар амалга оширилган, кейин эса даҳаларни лотларга бўлиб, “ким ошди савдолари” га тақдим этилган. Ер сотиб олган қурилиш ташкилотлари эса дарҳол қурилиш ишларига киришишлари мумкин бўлган.

Барча ўзига хос девелопментни юритиш йўналишига эга. Бунда собиқ қурувчилар (“СУ-12”, “СУ-159”, “СУ мосстрой”, “Габус”), ишбилармон риэлторлар, йирик молия – саноат гуруҳлар бўлинмалари ёки компаниялар ривожланиб бормоқдалар. Уларнинг барчаси ягона стратегияга таянадилар: асосий фондларни фаол ўстириш ва инвестиция – қурилиш жараёнининг барча босқичларининг тўлиқ назоратини амалга оширувчи тизимни ташкил этиш. Инвестицион капитални ўстириш девелоперларга нисбатан йирик лойиҳаларни амалга ошириш имконини беради. Шунини таъкидлаб ўтиш керакки, инвестицион фаолият девелоперларга асосий даромадни келтирса, девелопмент ўз навбатида фаолият сифатида фойдани максималлаштириш имкониятини яратиб беради. Инвестор ва девелопер функцияларининг битта шахсда жамланиши – бу фаолият турларининг энг самарали бирлаштирилишидир.

<sup>1</sup> *Development* (ингл.) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни камраб олувчи, сифатли баҳоланишни талаб қилувчи узоқ муддатли жараён.

<sup>2</sup> «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

Ҳозирги кунда, турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини ҳақли равишда девелопер деб аташади, чунки қурилиш олиб бориш мумкин бўлган кўпгина ер участкалари қурилишга бутунлай тайёрланмаган ҳолда бўлган: участкалар юридик расмийлаштирилмаган, муҳандислик тизимлари бўлмаган ва ҳ.к. Қурилиш ташкилотлари ер участкаларини қурилишга тайёрлаш бўйича ҳам меҳнат қилишга ҳам мажбур бўлганлар, бунда уларнинг ҳар бири ўз бизнесига хос равишда девелопмент билан шуғулланган: тайёрланган ерда қурилиш ташкилоти турар жой барпо этган, унга инвестицияларни жалб қилган, оқибатда қуриб битирилган объектларга хизмат кўрсатишни ташкил этган.

Миллий амалиётда эгалик ёки ижара ҳуқуқи асосида ер участкасига эга бўлган, объект қурилиши ёки реконструкцияси ҳақида қарор қабул қилган, қурилиш (реконструкция) ни молиялаштириш тартибини аниқлайдиган ва лойиҳа олди босқичидан то объектни ишга туширишгача бўлган муддатда уни реализация қилиш бўйича ишларни тақсимлайдиган юридик ёки жисмоний шахс буюртмачи деб аталади. Шунда ўринли савол туғилади: бу тушунчалар ўзаро эквивалентми?

Сўзсиз, йўқ! Бу ҳолатда девелопмент функциялари буюртмачи томонидан бажарилади.

Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли унинг функциялари орқали аниқланади. Улардан энг муҳими – кўчмас мулк объектини ривожлантиришнинг мумкин бўлган вариантларидан энг мақбулини танлаш, кўчмас мулк объектлари ривожланиши лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал тартибини таъминлаш, лойиҳа реализацияси, ҳамда сотиш, ижарага бериш ва бошқалар орқали яратилган кўчмас мулк объектини реализация қилиш.

Одатда, девелопернинг мажбуриятларига қуйидагилар киради: лойиҳанинг концептуал тижорат ғоясини танлаш ва аниқлаш; концептуал ғояга оптимал даражада мос келувчи майдонни танлаш ва унга бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш; маркетинг; инвесторларни жалб қилиш механизмларини излаш (шу билан бирга, коллектив инвестициялаш тартибини ривожлантириш ва молия бозори билан алоқаларни мустаҳкамлаш орқали ҳам); лойиҳани молиялаштиришни ташкил қилиш; лойиҳалаш ва қурилишни ташкил қилиш ва бошқариш; қурилиши тугалланган объектни кейинги эксплуатация шарти билан ижарага бериш ёки сотиш. Функционал йўналтирилганлик бўйича офис, савдо, турар жой, меҳмонхона, спорт, кўнгил очар, рекреацион ва аралаш девелопмент турлари фарқланади.

Аммо, бозор иқтисодиётининг асосий тамойилига биноан, девелопер инвестицион лойиҳани реализация қилмай, балки уни қурилиш ишларини бошлаш учун юқори тайёрлик даражасига етган вақтда сотиб юбориши ва бошқа инвестицион лойиҳа билан шуғулланиши мумкин.

**Девелопмент** – бу шундай йўналишки, унга бизнеснинг бошқа даромадли йўналишлари ўз даромадларининг салмоқли қисмини ўтказадилар, қарзга олинган воситаларнинг эркинлиги, уларнинг оборотга киритилиш механизмнинг ривожланиши ва молиявий инструментларнинг хилма хиллиги девелопментнинг ривожланиши ва амал қилишига қулай муҳит яратиб беради. Шу билан бирга, девелопмент, тадбиркорликнинг бошқа турлари каби нафақат региондаги инвестицион иқлимга, балки мамлакатдаги сервис маданиятига ҳам боғлиқдир.

Девелопментнинг моҳияти – бу кўчмас мулк соҳасида инвестицион лойиҳаларини бошқариш бўлиб, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- иқтисодий самарали бўлган девелоперлик лойиҳасини танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун энг оптимал вақтни танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун тегишли органлардан лозим рухсатномалар олиш;
- инвестицияларни жалб қилиш шартларини аниқлаш, керак вақтда уларни қайтариш механизми ва шакллари ишлаб чиқиш;

- инвесторларни кидириш ва жалб қилиш ҳамда пудратчиларни танлаш, уларнинг фаолиятини молиялаштириш ваишларини назорат қилиш;
- қурилиш “ноу-хау” ларидан фойдаланиш;
- яратилган кўчмас мулк объектини реализация қилиш ёки уни буюртмачига фойдаланишга топшириш.

***Девелопмент бир нечта ўзига хос хусусиятлар билан тавсифланади:***

- ишнинг натижалари учун комплекс жавобгарлик;
- лойиҳаларнинг юқори даражадаги капитал талаблиги;
- инвестицион циклнинг узок муддатлилиги;
- лойиҳанинг бўлинмаслиги;
- инновацион характер;
- хизматлар/товарларнинг максимал комплексланиши;
- фаолиятнинг молиявий натижаларини яхшилаш;
- ишларнинг юқори сифатини таъминлаш.

Қуйида девелопмент тушунчаси билан яқиндан алоқадор тушунчаларни кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади.

***Девелоперлик лойиҳаси*** – бу лойиҳани амалга оширишни бошқаришга бўлган комплекс ёндашувни назарда тутувчи инвестицион лойиҳа. Ушбу тушунча буюртмачининг ўзи томонидан амалга ошириладиган шахсий лойиҳасига тенглаштирилади.

***Девелоперлик (бошқарувчи) компания*** – бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига биноан лойиҳа циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестицияолди тадқиқотларидан тортиб то лойиҳани тугатишгача - қурувчи вазифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).

***Лойиҳаларни бошқариш*** – бу лойиҳанинг ҳаёт цикли давомида инсон ва моддий ресурсларни ташкиллаштириш, режалаштириш, бошқариш, координациялаш усули бўлиб, у замонавий усуллар, бошқариш техника ва технологияларини қўллаш йўли билан мақсадларга самарали эришишга йўналтирилган.

**Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш.
2. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини лицензиялаш.
3. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари баҳоловчисини малака сертификатини олиш тартиби.
4. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш.
5. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.

**Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъекти деганда нимани тушунаси? ташкил этиш.
2. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятларини ташкил этиш қандай босқичларда амалга оширилади?
3. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятларининг субъекти қандай тартибда лицензияланади?
4. Баҳолаш фаолиятлари баҳоловчисининг малака сертификатига эга бўлиш тартибини изоҳланг.
4. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежменти деганда нимани тушунаси?
5. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятида маркетинг ўрнини изоҳланг.
6. Девелопментнинг моҳияти нимадан иборат?

## **6-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари**

### **РЕЖА:**

**6.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.**

**6.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.**

**Таянч иборалар:**Кўчмас мулк, миллий стандарт, баҳолаш объекти, кўчмас мулк кадастри, бухгалтерия ҳисоби стандарти, баҳолаш базаси, бозор қиймати, қолдиқ қиймати, стандарт талаблари, баҳолашга оид вазифа, баҳолаш объекти тавсифи, баҳолаш жараёни босқичлари, услубий кўрсатмалар, Мулкни кўмитаси, Халқаро баҳолаш стандартлари, Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA), Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи (TEGoVA).

### **6.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари**

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

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

Кўчмас мулкни баҳолаш миллий стандарт (КМБМС)ларининг умуман янги тизимини яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қўйидагилардан иборат:

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

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

Ҳам хорижий тажрибадан, ҳам мамлакатимиздаги ўзига хос шарт- шароитдан келиб чиқувчи Ўзбекистон Республикаси учун кўчмас мулкни баҳолаш миллий стандартининг қўйидаги хусусиятларини ва ҳулосаларни таъкидлаб ўтиш зарур:

- деярли барча мамлакатларда кўчмас мулк кадастри бўйича ҳужжатлар тузилиб, компьютерларга киритилган. Улар техник стандартлар асосида мунтазам аниқлаштирилади, янгиланади ва кўчмас мулк мониторинги даражасига етказилади;

- чет элда кўчмас мулкни баҳолаш, техник стандартлар ва меъерий-ҳуқуқий негиз асосида объектни ҳолисона, малакали ва мустақил баҳолаш мақсадида мустақил, нодавлат органлар томонидан амалга оширилади;

- кўчмас мулкни баҳолаш, мустақил суғурта компанияси иштирокида, турли фалокатлар рўй берганида мулкнинг суғуртавий таъминланишига имкон яратадиган суғурта суммасини маълум қилиш билан бирга амалга оширилади;

- техник стандартлар республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, техник меъёр ва қоидалар ҳамда районларнинг зилзилавий кўрсаткичлари, минтақамизнинг ерлари, тупроқ шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган;

- иморат ва иншоотларни баҳолашда уларнинг ҳозирги кундаги техник ҳолати: мустаҳкамлиги, бикрлиги, устиворлиги, ишончилиги ҳамда зилзилабардошликлар асос қилиб олинган.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартларига асосланган ҳолда мамлакатимизда 13та Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС) яратилди ва баҳолаш фаолиятида мажбурий қўлланиш шарти билан тегишли давлат органларида тасдиқланиб қабул қилинди. Улардан бири Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 12 октябрдаги 01/19-18/21-сонли Қарори билан тасдиқланган 10-сон МБМС. «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» миллий стандартидир. Ушбу стандарт асосида мамлакатимизда кўчмас мулк қиймати баҳолаши амалга оширилади.

Мазкур Мулкни баҳолаш Миллий стандарти (10-сон МБМС) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги Қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

10-сон МБМСнинг мақсади кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларни, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормалари ва қоидаларини белгилашдир.

Қуйидаги кўчмас мулк объектлари 10-сон МБМС қоидалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

- бўш турган (яхшиланмаган) ер участкалари;
- иморат қурилган ер участкалари (яхшилашлар амалга оширилган ер участкалари).

Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулккий (ашёвий ва мажбурият) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

10-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

10-сон МБМС хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашда, шунингдек мазкур мақсадда амалга ошириладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилмайди.

10-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 10-сон МБМСнинг иловасида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

### **Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик**

10-сон МБМС талабларига мувофиқ бажарилган кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижаларидан баҳолаш объекти қайси шахслар балансида турган бўлса, шу шахслар бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларига тузатиш киритиш учун фойдаланишлари мумкин, башарти бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни бошланғич (тарихий) қийматига мувофиқ баҳолаш умумий қоидаларидан чекиниш назарда тутилган бўлса.

Молиявий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда кўчмас мулк унга эгалик қилиш мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга ажратилади:

- корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк;
- ҳозирги ёки бўлғуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки кўпайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион кўчмас мулк;
- ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулк;



- ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулк;
- товар захиралари сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк.

Корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қуйидагилар баҳолаш базаси сифатида қабул қилинади:

- мавжуд фойдаланишдаги бозор қиймати - ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк, шу жумладан тижоратга оид имкониятларига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк учун;
- ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати - ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун.

Инвестицион кўчмас мулкни ва ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида бозор қиймати қўлланилади.

Ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида:

- ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк учун - бозор қиймати;
- ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун - ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати қўлланилади.

Товар захиралари сифатида фойдаланиладиган ва жорий активлар ҳисобланадиган кўчмас мулкни баҳолашда мазкур активларнинг бухгалтерия ҳисоби хусусиятларини эътиборга олиш лозим.

### **Стандарт талаблари**

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қуйидаги бошқичлардан ташкил топади:

- баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

### **Баҳолашга оид вазифани белгилаш**

Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан ҳамкорликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолашга оид вазифада қуйидагилар кўрсатилиши лозим:

- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;
- баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;
- фаразлар ва чекловчи шартлар;
- буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;

- баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолашга оид вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

Баҳолаш объектининг тавсифи қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

- баҳолаш объектининг номини;
- баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;
- баҳоланаётган кўчмас мулк таркиби ҳақидаги унинг ҳар бир таркибий қисмини идентификация қилиш учун етарли бўлган ахборот кўрсатилган маълумотларни;
- баҳоланаётган кўчмас мулкка бўлган мулккий ҳуқуқлар, шунингдек мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.

Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулккий ҳуқуқларини, мазкур

объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган ҳуқуқлар, чеклашлар ва бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фарздан келиб чиқиб амалга оширилади.

Баҳолаш мақсади сифатида баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланишнинг буюртмачи томонидан мўлжалланаётган усули кўрсатилади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш объектнинг бозор қиймати аниқланиши лозим, агар баҳолаш объектини баҳолашда қўлланилаётган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса. Бозор қийматидан бошқача қиймат аниқланиши лозим бўлган ҳолатларда қўлланиш сабаблари ҳамда аниқланаётган қиймат ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилиши ва ёритиб берилиши лозим.

Баҳолаш объектнинг бозор қиймати олди-сотди битимини тузиш харажатлари ва битим билан боғлиқ бўлган солиқларни ҳисобга олмасдан аниқланади.

Бундан ташқари кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёни 10-сон МБМС бўйича қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- Баҳолаш натижаларини қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш

ва баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш.

Шу билан бирга, 10-сон МБМС “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйиладиган талаблар”, “Айрим турдаги кўчмас мулкни баҳолаш хусусиятлари”, “Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар”, “Стандартдан четга чиқиш шартлари” каби бўлимларни ўз ичига олган.

Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» иловасида мазкур стандартни қўллаш тартибини белгиловчи *услубий кўрсатмалар* берилган.

Хулоса қилиб айтганда, юқорида санаб ўтилган меъёрий-қонуний ҳужжатлар ва ҳуқуқий актлар ҳамда Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» ҳам кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ташкил этишда, ҳам кўчмас мулк қийматини баҳоловчи мутахассисларни тайёрлашда асосий негиз бўлиб хизмат қилади.

## **6.2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари**

Мулкни баҳолаш стандартлари Халқаро кўмитаси (МБАХҚ) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича Стандартлар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш стандартлари (ХБА) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини тақлиф этади.

Мамлакатимизда мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари бу соҳада етарлича тажриба тўпланган Баҳолашнинг халқаро стандартлари асосида ишлаб чиқилган. Баҳолашнинг халқаро стандартлари баҳолаш стандартлари бўйича халқаро кўмита (International Standards Committee – IVSC) томонидан ишлаб чиқилади, бу халқаро ташкилот жаҳоннинг 50 дан ортиқ мамлакатнинг баҳоловчилар касбий ташкилотларини бирлаштиради.

АҚШда ҳам, Европада ҳам “меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSC аъзолари бўлган 50 га яқин давлатнинг умумий фикрини ифодалайди.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари сиёсий қарашларга боғлиқ бўлмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини ақс эттирувчи мустақкам асосга эга.

2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш стандартларининг янги таҳририни қабул қилди (МБС – 2000), унга киритилган ҳужжатларнинг сони илгари амал қилган МБС ҳужжатларидан деярли икка марта кўп бўлди. 2001 йил 26 июлда эса МБСнинг 2001 йилги таҳрири қабул қилинди (МБС - 2001). Бу нашр МБС – 2000 нашри қоидаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долзарб ўзгаришларни ақс эттиради. МБС – 2001 га молиявий ҳисоботлар мақсадлари учун баҳолаш бўйича халқаро қўмита (IVSC) иштирокида мукамаллаштирилган тавсиялар киритилган.

Баҳолаш усуллари ва амалий тадбирларни ўз ичига олувчи билимлар соҳасининг яқуний муҳокамаси стандартлар олдида турган вазифалар доирасига кирмайди. Бироқ турли касбий фанлар ўртасидаги мувофиқликни таъминлаш ва тил тўсиқлари билан боғлиқ қийинчиликларни камайтириш учун стандартлар баҳолашнинг умумий тушунчаларига ва тамойилларига бағишланган кириш бўлимини ўз ичига олади, у ҳар бир стандарт учун хос бўлиб хизмат қилади. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2-стандартларда кўриб чиқилади.

МБС – 2001 стандартларини қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида мужассамлаштирган. Қайсиқим улар стандартларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остида кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқади.

МБС – 2001 кўчмас мулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жихозлар, номоддий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида заҳарли ифлосланишни ҳисобга олиш масалаларига бағишланган яна еттита услубий қўлланмани ўз ичига олади. МБСга Изоҳларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель қўмитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Стандарт фойдаланиладиган атамаларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.

Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Фарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган эди. Шунга ўхшаш ташкилот EUROVAL билан қўшилганидан кейин, ушбу гуруҳ ҳозирда “Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи” деб номланади (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Мазкур ташкилотни ташкил этишда асосий мақсадлардан бири – Европа иттифоқининг барча мамлакатларидаги профессионал ташкилотларнинг қарашларини намоён этувчи баҳолашнинг умумий стандартларини яратиш ва баҳолаш амалиётига жорий этишдан иборат.

Ҳозирги вақтда Европа иттифоқининг профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGoVA аъзолари ҳисобланишади, унда Марказий ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан , Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда. TEGoVA баҳолаш бўйича Халқаро қўмита билан узвий ҳамкорликда ишлайди.

Европа баҳолаш стандартлари (ЕБС)нинг асосий хусусиятларидан бири қабул вилинган Европа Қонунчилигига мувофиқ молиявий бухгалтерия ҳисоботларини тузиш мақсадида бажариладиган баҳолашга йўналтириш ҳисобланади.

Стандартлар баҳоловчининг мақоми ва малакаси, баҳолашни амалга ошириш шартномаси ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг мазмуни, шунингдек муайян вазиятларда баҳолашга нисбатан услубий ёндашувлар билан шартланган баҳолашни бажариш сифатининг энг кам йўл қўйиладиган даражасини белгилаб берувчи мўлжал ҳисобланади. Европа баҳолаш стандартлари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифоқининг (ЕИ) тегишли меъёрий ҳужжатларига киритиш учун ишлаб чиқилган

энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕИ мамлакатларининг тегишли миллий стандартларини қабул қилишга туртки берувчи стандартлар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади. ЕБСнинг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг миқдорлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;
- бозор қийматини стандарт асосида аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;
- умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат стандартларига эга бўлиш;
- ер ва қурилиш ресурсларидан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;
- баҳоловчи ролини тушунишни ошириш;
- миллий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандартларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишни таъминловчи тадбирларни белгилаш.

Европа баҳолаш стандартлари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кўра МБСга ўхшаш бўлган қўшимча масалалар ҳам ёртилади.

Европа баҳолаш стандартлари (“Зангори китоб”)нинг сўнги таҳрири 2000 йилда қилинган эди. Мазкур ҳужжат 9 та стандарт ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда 1-3 стандартларда ушбу стандартларнинг Халқаро баҳолаш стандартларига мос келиши билан боғлиқ масалалар, шунингдек, баҳоловчининг малакаси ва унинг касбий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.

Баҳолашнинг асосий тамойиллари ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузишга нисбатан асосий ёндашувлар 4-стандартда берилган. Мазкур стандарт баҳолашнинг асосий мақсадлари ва баҳолаш асосларини аниқлашни, шунингдек, бозор қиймати, ижара ҳуқуқлари қиймати, ЕИ қонунчилигига мувофиқ баҳолаш қиймати, адолатли қиймат, мавжуд фойдаланишдаги қиймат, эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрин босиш қиймати каби турли хилдаги қийматларни аниқлашни ўз ичига олади.

Молиявий ҳисобот мақсадлари учун баҳолаш билан боғлиқ масалалар 5-стандарт билан регламентланади. Унда активлар тавсифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танлаш берилган. Стандарт яна бир бўлимни ўз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда махсус объектларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари ёритилади.

Гаров сифатида кўчмас мулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.

Бўлажак санада кўрсатилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиб берилган.

Инвестиция ва суғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қимматли қоғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандарт қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.

Баҳолаш натижаларини тақдим этиш билан боғлиқ масалалар ва баҳолаш сертификатининг шакллари 9-стандартда кўриб чиқилган. Мазкур ҳужжат баҳолаш бўйича қуйидаги 13 та услубий тавсияларни ўз ичига олади:

- қийматга таъсир этувчи омиллар;
- махсус объектларни баҳолаш;
- инвестициялар учун мўлжалланган активларни баҳолаш;

- қишлоқ хўжалиги объектларини баҳолаш;
- кўчмас мулк индексларини баҳолаш;
- халқаро баҳолаш;
- кўшма корхоналар ва масъулияти чекланган жамиятларни баҳолаш;
- ер ва бинолар ўртасидаги қийматларни тақсимлаш;
- турли мамлакатлардаги баҳолашнинг ўзига хусусиятлари.

ЕБСга баҳоловчиларни сертификатлаш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларни тақриз қилиш, баҳоловчининг этикасига тааллуқли иловада берилган.

Мулкка солиқ солиш ва уни мажбурий бегоналаштириш мақсадларида баҳолаш Европа баҳолаш стандартларининг предмети ҳисобланмайди. Бироқ унда баён этилган умумий тамойиллар қандайдир бошқа маълум бир қўлланма мавжуд бўлмаган ҳолларда ишлатилиши мумкин.

ЕБСдаги тавсиялардан ҳар қандай кўринишда четга чиқиш тижорат ёки ҳуқуқий жазо чораларини келтириб чиқариши мумкин. Ва аксинча, стандартларга мувофиқлик эҳтиётсизлик бўйича суд даъвосини кўриб чиқишда қарши томон фойдасига далиллар бўлмаганда амалий ҳуқуқий ҳимоянинг бир қисми бўлиши мумкин.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусияти.
2. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да баҳолаш жараёни босқичлари.
3. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да стандартни қўллаш услубий кўрсатмалари тавсифи.
4. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг Европа иттифоқи стандартлари.
5. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг АҚШ стандартлари.

### **Назорат саволлари**

1. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг қандай шакллари қўлланилиши мумкин?
2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш нима ёрдамида амалга оширилади?
3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятларини изоҳланг.
4. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да баҳолаш жараёни қандай босқичларда амалга оширилади?
5. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС) услубий кўрсатмалари мазмуни нимадан иборат?
6. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича қандай халқаро стандарт турларини биласи?

## **7-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими**

### **РЕЖА:**

*7.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими.*

*7.2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).*

*7.3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари.*

*7.4. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш ҳизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш.*

*7.5. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарҳ-наволари тўғрисида ахборот базасини юриштиш.*

*7.6. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш.*

*7.7. Макроиктисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш.*

*7.8. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш.*

**Таянч иборалар:**Кўчмас мулк қийматини баҳолаш, баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими, баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими, баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги), ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида, ташқи ва ички ахборотлар, баҳолаш ҳизматлари бозори конъюнктуралари, кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарҳ-наволари, кўчмас мулк экспертизаси, кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими, кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари.

### **7.1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими**

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иктисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иктисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмади, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иктисодий ислохотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати тахлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айникса, ҳусусийлаштириш шароитида муҳим 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 объектлари жумласига қуйидагилар киради:

- алоҳида моддий объектлар (ашёлар);
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги (кўчар ёки кўчмас) мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлари (карзлар);
- хизматлар, ахборот, интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларига фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқаролик ҳуқуқлари

объектлари.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун ўзига хос асослар мавжуд. баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасида тузиладиган шартнома ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда суд ажрими баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асослардир. Баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага оид мажбурий талабларга ҳам эътибор қаратиш лозим. Баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги шартнома ёзма шаклда қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилади. Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши керак ва ушбу маълумотлар баҳоловчи учун баҳолаш жараёнида қўшимча ахборот манбайи бўлиб хизмат қилади:

- баҳолаш объектининг номи;
- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;
- баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймати тури;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш муддати;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказгани учун пул мукофоти миқдори.

10-сонли Мулкни баҳолаш миллий стандартида кўчмас мулк қийматини баҳолашда ахборотлар манбайи сифатида қуйидагилар белгилаб қўйилган:

- буюртмачи ёки ўзга ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган бошланғич ахборот;
- баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечириш жараёнида ҳамда баҳолаш объекти мулкдори ва (ёки) ундан фойдаланувчилар билан суҳбатлашиш натижаларига кўра олган ахборот;
- учинчи шахслар ва ташкилотлардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида эълон қилинган ахборот.

Бошланғич ахборот қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

- кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у билан тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги гувоҳномани;
- ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатни;
- ҳокимият органларининг ер участкасини бериш (ажратиш) тўғрисидаги қарорини;
- бинолар ва иншоотларга доир кадастр ҳужжатларини;
- баҳолаш объектига бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклашлар (баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларга нисбатан чеклашлар) мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳоланаётган яхшилашларнинг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифларига доир ахборотни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳолаш объектидан мавжуд фойдаланишга доир ахборотни;
- кўчмас мулк объектининг келиб чиқиши ва ривожланиш тарихи ҳақидаги маълумотларни;
- баҳолаш объекти ва унинг қисмларининг ривожланиш режалари (янги қурилиш, реконструкция, таъмирлаш) ҳақидаги маълумотларни;
- юридик шахсларга қарашли бўлган объектларга нисбатан баҳолаш объектининг сўнги ҳисобот санасидаги баланс (қолдиқ ва бошланғич) қиймати тўғрисидаги маълумотномани;
- ретроспектив ва прогноз молиявий ахбороти, шу жумладан объектдан тижорат мақсадида фойдаланишнинг асосий кўрсаткичлари (харажатлар моддалари бўйича йиллик фойдаланиш харажатлари, даромадлар манбалари бўйича объектдан фойдаланишдан олинган даромадлар)ни.

Тақдим этилаётган бошланғич ахборот баҳолаш объекти мулкдорининг (агар баҳолаш объекти юридик шахсга қарашли бўлса) имзоси ва муҳри билан тасдиқланган ҳолдагина ҳақиқий ҳисобланади.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи бошланғич ахборот рўйхатини кенгайтириши ёки баҳолашни амалга ошириш жараёнида керакли ахборотни талаб қилиб олиши мумкин.

Баҳолаш объектини кўздан кечириш чоғида баҳоловчи яхшилашларнинг тавсифлари ва амалдаги ҳолати ҳақида маълумотлар йиғиш мақсадида объектни текширишни амалга оширади.

Баҳоловчи куйидагиларни тавсифловчи бозорга оид ахборотни кўшимча равишда йиғиши ва таҳлил қилиши лозим:

- баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи макроиктисодий (ҳуқуқий, иқтисодий, ижтимоий, экологик ва бошқа) омилларни аниқлаш учун баҳолаш объекти жойлашган мамлакат ва минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни;
- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорини ва унинг баҳолаш объекти мансуб бўлган сегментини;
- баҳолаш объекти жойлашган ерни (объектнинг яқин атрофидаги муҳитнинг жорий тавсифи, объект атрофидаги ҳудудни ривожлантириш режалари).

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот билан расмийлаштирилади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда куйидагилар 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 аниқланадиган 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 аниқлаш санасидагига айнан идентификатсия қилиш 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 аниқланган сана;
- баҳоловчи ташкилот фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг микдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати.

**Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим:**

- титул варағи;
- мундарижа;
- умумлаштирувчи қисм (илова хат);
- баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;
- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;
- энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;
- баҳолаш объектининг яқуний қийматини аниқлаш;
- иловалар

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети рақамланиши ва баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланиши, шунингдек, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ип ўтказиб тикилиши ҳамда баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва шу ташкилот муҳри билан тасдиқланиши лозим. Агар баҳолаш бир нечта



баҳоловчилар томонидан бажарилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мазкур ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар бажарган иш кўрсатилади.

## **7.2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги)**

Баҳоловчи ташкилотлар транспарентлиги деганда кўчмас мулк бозори ва унинг барча қатнашчилари фаолияти тўғрисидаги информацияларни (маълумот ва ҳисоботларни) очиклиги, ошкоралиги, аниқлиги, тўлиқлиги, ўз вақтида (белгиланган муддатларда) берилиши ва тўғрилиги, умуман олганда **информацион шаффофлиги** тушунилади. Маълумот ва ҳисоботларларни ихтиёрий (зарурат асосида) ва мажбурий равишда транспарентлиликнинг маълум сифат даражасида берилиши мумкин бўлганлари мавжуд.

Кўчмас мулк бозорида баҳоловчи ташкилотларнинг транспарентлигининг бош мақсади мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоялаш ва қонуний манфаатларини ҳамда рискларини пасайтирилишини таъминлашга қаратилган бўлиб, ўз ичига сифатли очиб берилиши мажбурий ва ихтиёрий бўлган информациялар ҳамда уларга қўйилган қонуний сифат талаблари тизимини олади. Транспарентликнинг бош вазифаси кўчмас мулк бозорида содир бўлиши мумкин бўлган ҳар турдаги рисклар, товламачиликлар ва қонунбузарликларни информациялар тизими орқали олдини олиш ва пасайтириш.

Транспарентлик усуллари ва шакллари кўчмас мулк бозорига оид қонунчилик ҳужжатлари билан белгиланади.

Информацияни очиб бериш шакллари турли бўлиши мумкин, масалан, кўчмас мулк бозори қатнашчилари тўғрисидаги маълумотлар ва информацияларнинг стандарт шакллари. Бундай стандарт шаклларда тузилган ва тўлдирилган ҳисобот ва информациялар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ белгиланган сифат даражасида, муддатларда, ҳажмларда ва тартибда очиб берилиши ва тақдим этилиши талаб қилинади.

Транспарентлиликни таъминлаш борасида административ ва жамоатчилик чоратадбирларига асосланган усуллар қўлланилади, яъни, информацияни очиб беришлик мос равишда давлатнинг қонунчилик ҳужжатлари ва жамоатчилик (ўзини ўзи тартиблаштирувчи ташкилотлар) меъёрлари асосида амалга оширилади. Аммо, бу усулларнинг ичида энг устувори ва зарури административ усул ҳисобланади, чунки жамоатчилик меъёрлари давлат қонунларига тўлиқ асосланади.

Информацион шаффофликни таъминлашга асосланган тартиблаштириш концепциясига биноан кўчмас мулк бозорининг барча қатнашчиларини ҳар қандай фаолияти ва натижалари сифат даражасида ошкора қилиниши зарур.

Шу муносабат билан транспарентлиликнинг сифат мезонини кўчмас мулк бозорининг барча қатнашчиларига нисбатан қўллаш мумкин, яъни баҳолачиларнинг транспарентлилик даражаси унинг барча операциялари ва уларга оид информациялар сонининг бир-бирига тенглиги, ўзаро адекватлиги (тўғрилиги, аниқлиги, ўз вақтидалиги, ишончлилиги) билан белгиланади.

Бунда информациянинг сифат миқдори қатнашчининг кўчмас мулк бозорида бозоридаги имиджини ташкил этувчи ва ҳолати сифатини белгиловчи иқтисодий (молиявий), корпоратив бошқаруви, молиявий инструментлари ва бошқа кўрсаткичлари асосида баҳоланиши мумкин бўлган рейтинг ёрдамида ифодланади. Информациялар сони эса баҳоловчи томонидан берилиши лозим бўлган ҳисоботлар ва маълумотлар миқдоридан келиб чиқади.

Информацион транспарентлиликни таъминлашнинг жаҳон амалиётидан келиб чиққан ҳолда айтиш мумкинки, информацияни очиб берилиши самарадорлигини ошириш учун икки поғонали транспарентликка эришиш мақсадга мувофиқ. Биринчи поғонасида (куйи) ҳар бир қатнашчи тўғрисида мажбурий ва ихтиёрий (лекин улар учун зарурий) ҳисобот ва информациялар қонунчилик ҳужжатлари билан белгиланган тарзда, усулларда, шаклларда, сифат даражасида очиб берилди. Иккинчи поғонада эса бозор ҳолати ва тенденциялари,

индекслар, муҳим макроиндикаторлар тўғрисидаги информация очиб берилади. Бунда ҳар иккала поғонада очиб берилган информациялар ўзаро эквивалент бўлишига интилиш лозим.

Жаҳон ва Ўзбекистон амалиёти бўйича кўчмас мулк бозоридаги ҳисоботлар ва информациялар механизми ва тизими тўғрисида батафсил маълумотларни тегишли мавжуд ўқув адабиётлардан ўрганиш тавсия этилади.

### **7.3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари**

Кўчмас мулкни баҳолашни амалга оширишдан аввал баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақида керакли маълумотлар тўплаши лозим. Маълумот баҳоловчи томонидан турли манбалардан олинади. Аммо бунда барча манбалар ишончли бўлмоғи даркор.

Кўчмас мулкни баҳолашда баҳоловчи ташкилотнинг ахборот манбайи бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- юридик шахсларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан - юридик шахсларнинг давлат реестрига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан - кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига ва кўчмас мулк ҳақидаги очиқ фойдаланиш мумкин бўлган бошқа маълумотлар базаларига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- давлат солиқ хизмати органлари томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти бўйича солиқларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- ички ишлар органлари томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти манзили бўйича фуқаролар қайд этилганлиги ҳақида;
- давлат нотариал идоралари томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объектини бошқа шахсга ўтказишнинг тақиқланмаганлиги ва мазкур кўчмас мулк объектининг хатланмаганлиги тўғрисида;
- коммунал хизматлар кўрсатувчи ташкилотлар томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти бўйича кўрсатилган хизматлар учун ҳақ тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объекти бўйича умумий мол-мулкни сақлаш учун мажбурий бадалларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- туман (шаҳар) бандликка кўмаклашувчи ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш марказлари, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ҳузуридаги бюджетдан ташқари Пенсия жамғармасининг туман (шаҳар) бўлимлари, соғлиқни сақлаш муассасалари ва халқ таълими муассасалари фаолиятини методик таъминлаш ва ташкил этиш туман (шаҳар) бўлимлари томонидан - фуқароларнинг айрим тоифаларига мансуб шахснинг (вояга этмаганлар ва белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган деб топилган бошқа шахслар, ногиронлар, пенсионерлар ва бошқаларнинг) муомала лаёқатини аниқлаш учун зарур бўлган маълумотлар ҳажмида;
- фуқаролик ҳолати далолатномаларини ёзиш органлари томонидан - битим предмети бўлган кўчмас мулк объектига нисбатан ҳуқуққа эга бўлган шахслар томонидан никоҳнинг тузилганлиги ёки бекор қилинганлиги тўғрисида ёхуд уларнинг туғилганлиги ёки ўлими тўғрисида далолатнома ёзувининг мавжудлиги ёхуд мавжуд эмаслиги ҳақида.

Кўчмас мулкнинг қиймати баҳолашда нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Кўчмас мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчмас мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур. Кўчмас мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчмас мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи. Кўчмас

мулкни баҳолаш учун керак бўлган маълумотларни **ташқи** ва **ички** турларга бўлса бўлади. Ташқи маълумот йиғилиб, **олдин умумий**, кейин эса **махсус** маълумот таҳлил қилинади.

Ички ахборотларга ҳисобланувчи умумий маълумот иқтисодиёт ва кўчмас мулк бозори фаолиятини ва умумий тенденцияларини ўрганишга керак. Мазкур маълумот баён тарзида бўлиб, бозор қийматининг миқдорини аниқлашда бевосита ишлатилади, шунингдек таҳлилий кўникмаларини намойиш этиши керак.

Махсус маълумот одатда муайян методда ҳисоблаш учун қўлланиладиган рақамлар кўрнишида берилади. Ташқи маълумотни йиғиш макроиктисодий кўрсаткичларни йиғишдан ва миллий иқтисодиётнинг умумий ҳолатини тадқиқ этишдан бошланади. кўчмас мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчмас мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи.

Ташқи маълумотларнинг умумий жихатдан қуйидаги блокларга бўлинади:

- иқтисодий тенденциялари;
- маҳаллий хусусиятлари;
- демографик;
- давлат ҳуқуқий ва солиқ сиёсати;
- аҳолининг сотиб олиш кучи;
- нарх динамикаси;
- капитал қурилиш дастури;
- қурилиш маҳсулотлари учун харажатлар динамикаси;
- кўчмас мулк кредитлаш ташкил

#### **7.4. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш**

Мулк қийматини баҳолашнинг хизматлар бозори деганда маълум бир ҳажм ва нархга эга эга бўлган баҳолаш хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ ташкиллашган итимоий-иктисодий –информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатларни турли омиллар таъсири шароитида мақсадли амалга оширишни таъминловчи яхлит бир мураккаб тизим сифатида намоён бўлувчи баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси.

МҚБХБ нинг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади.

МҚБХБга оид тушунчалар асосан XX асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга асосий сабаб инсон сивилизациясининг Мулк бозорининг хизматлар соҳасидаги тажрибасини йиллар давомида бойиши унда мулкдорларнинг мулк муносабатлари ва кизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб манфаатлари тобора ўсиб уларнинг ҳақ ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таминлашиб боришидир.

**МҚБХБнинг мақсади**- мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ эркин рақобатга асосланган малакали хизматлар кўрсатиш учун учун баҳоловчи ва мулкдор ўртасида очиқ муносабат обектив конъюнктура етарли зарурий шарт шароитларни яратиш иборатдир.

**МҚБХБнинг вазифаси**- унинг ушбу мақсадига еришиш билан боғлиқ функцияларни самарали бажарилишини таъминлаш.

- МҚБХБнинг фаолият кўрсатишини асосий тамоиллари қуйидагилар ҳисобланади: Барча потенциал буюртмачилар ўз маблағларини фойдали тарзда баҳолаш хизматларига йўналтиришлари учун уларга кент шарт-шароитлар яратиб бериш;

- Бозорда тузиладиган битимларнинг ихтиёрийлиги, уларнинг нархлари обективлиги ва қонунийлиги;

- Эркин рақобат йўлида тўсиқларни бартараф этиш;
- Баҳолаш фаолияти ҳуқуқий таъминотининг сифатлилиги.
- Баҳолаш ташкилотларининг транспарентлилиги;
- Баҳолавчи ва мулкдор (буюртмачи)лар ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилинганлиги.

**МҚБХБни унинг обекти бўлмиш мулкни 3 та йирик гуруҳга ажратиш нуқтайи назардан қуйдагича таснифланади**

- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бозори;
- Кўчар мулк қийматини баҳолаш бозори;
- Бизнес қийматини баҳолаш бозори

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг хизматлар бозорида бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги операцияларни бажаришда зарур ва қуйдаги мақсадларда амалга оширилади:

- Гаров орқали кредитлаш;
- Олди сотди жараёнида;
- Мулкний келишмовчиликни бартараф этиш мақсадида;
- Устав капиталига критиш ва солиққа тортиш мақсадида;
- Суғурталаш мақсадида.

Харакатдаги мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда баҳолаш назариясидаги асосий вазифалардан бири ҳисобланади. Харакатдаги мулкни баҳолаш орқали асосий фондларнинг актив қисмини бозор қийматини аниқлаш мумкин. Мулкнинг қийматини билган мулкдор очиқ бозорда шу турдаги мулкга бўлган талабни қайси даражада эканлигини,Бозорнинг шу сигментининг жорий ҳолатини,фойдалилик ва зарар кўриш даражаси ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиш инвесторларни жалб қилиш,бизнесни қайта ташкиллаштириш,корхона технологик жараёнларининг эффектив даражасини аниқлаш ва бошқалар.

**7.5. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш**

«Кластер - бу муайян хоссаларга эга бўлган алоҳида мустакил ҳисобланган бир жинсли элементларнинг ягона тизимга бирилашиши» .

Кластерли таҳлил кўпгина фанларда масалан, математика, география, физика, химия, иқтисодиёт, социология, астрономия, статистика, информатика каби фанларда мунтазам қўлланилиб келинади.

Кўчмас мулк кластерида мулкчиликнинг таркибий бўғинларини турлари сифатида қараш ўринлидир. Кўчмас мулк кластерининг исталган ҳолатида ҳам баҳоловчи ташкилотлар кўшимча қиймат занжири кўринишида умумий қийматнинг шаклланишида иштирок этади.

Рақобатда устунликка интилиш давомида иштирокчиларнинг қиймат жамғариш тизимидаги барча кўшимча қиймат занжири кластер таъсирида оптималлашиб боради. Кўсмас мулк кластерининг муҳим аломати кооперация ва рақобатнинг уйғунлигидир. Баҳолаш ташкилотларининг кўчмас мулк кластерига бирикиши уларга катта манфаат келтиради. Рақобат муносабатлари унинг таркибига кирувчи фирмалар ва шунингдек, бошқа ташқи кластерлар фирмаларига нисбатан шаклланади. Хар бир кластер ўзига хос иқтисодий муҳит таъсирида бўлади ва унинг рақобатбардошлиги турли даражада шаклланади. Бугунги кунда кўчмас мулк кластери кўллаш сифатида баҳолаш ёндошувлари асосий ўрин тутади.

Кўчмас мулк қиймати ва нархи ахборотлар базаси иқтисодий системология қондалари нуқтайи назардан мулк, жумаладан мулкний ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматалар бозори ва мулк бозори объекти бўлгани билан, бу бозорлар тузилмавий, мазмунан ва механизмик фарқланади. Шу билан барга Ўзбекистонда мулкнинг бозор қиймати ва нархини алоҳида олганда ҳар бири ўзида омил таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бир бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро

трансформацияланиши улар ўртасидаги эквивалентлик хусусияти мавжудлигидан далолат беради. Лекин, бунга қарамасдан, мулк қиймати ва нархининг ўзаро эквивалентлилик даражасини таъминлаш муаммоси мулкнинг барча турлари бўйича ханузгача мавжуд.

Юқорида айтилганлар асосида айтиш мумкинки, мулк қийматининг Мулк қиймати баҳолаш хизматлар бозоридаги баҳоси ва Мулк бозоридаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш ушбу бозорларни давлат томонидан комплекс мувофиқлаштириш ва назорат қилинишини талаб қилади. Бундай талаб умуман олганда ҳар қандай турдаги мулкни қиймати ва нархларини ахборот базасини юритиш тизимини такомиллаштириш ва тақбиқ қилиш имкониятини беради.

Кўчмас мулк қийматини ва нархини аниқлаш жараёнида авваламбор ахборот таъминотининг узвийлиги муҳим аҳамият касб этади. Мулк бозорида кўчмас мулк қиймати ва нархи тўғрисида ахборотлар базасини юритилиши ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомиласини амалга ошириш функциясини бажаради.

Мулк қиймати ва нархи мос равишда мулк бозори ва мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори объекти ҳисобланади. Мулк нархи унинг қиймати эмаслиги учун бу бозорлар мазмунан ва шаклан фарқлансада, лекин улар бир бири билан узвий боғлиқлик, натижада улар ёрдамида мулк қиймати унинг нархига ва аксинча йўналишда трансформацияланади.

#### **7.6. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш**

«Экспертиза» деганда мукамал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, у объектнинг хусусияти, камчилиги, нуқсонлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларнинг камчиликларини бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш, мулкдорларни қизиқтириш йўллари ишлаб чиқишдан ва буларнинг асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради.

Экспертнинг вазифаси, юқорида айтиб ўтилганидек, сотувчи ва харидор ўртасидаги ахборотни мукамал даражада бўлишини ҳамда кўчмас мулкни баҳолаш жараёнининг ахбороти мукамаллигини таъминланишидан иборат.

КМО бўйича эксперт (баҳоловчи) томонидан: ҳуқуқий, техник, иқтисодий, бошқарув, жойлашув ва экологик экспертизаси ўтказилиши мумкин.

**1. Ҳуқуқий экспертизанинг** хусусиятларидан бири бу кўчмас мулк объектларига (КМО) эгалик қилиш ҳужжатларни текширишдан иборат бўлиб, объектни сотиб олишда ҳужжатларнинг қонунийлиги, объектнинг тозаллиги аниқланади.

Маълумки, КМО бўлиши мумкин: меросга қолиши, совға қилиниши, харид қилиши, ноқонуний мулкка эгалик ҳолларда амалга оширилади.

Юқорида айтиб ўтилганидек, ўз вақтида ҳужжатларни расмийлаштирилмаганлик ва ҳужжат сохталашган бўлса, бундай ҳолатларда ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаслиги мумкин.

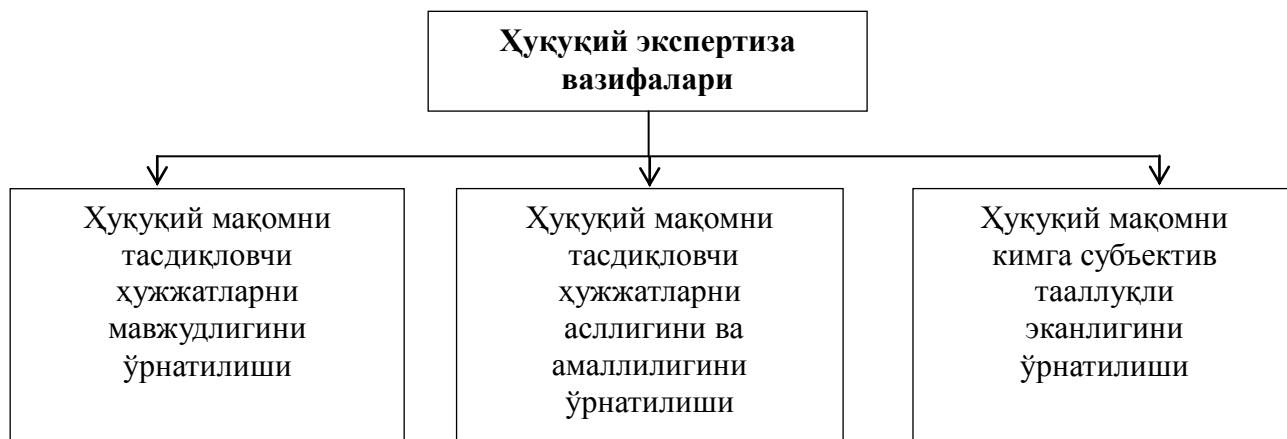
Ҳуқуқий экспертизанинг бирламчи мақсади - КМО билан боғлиқ бўлган ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатларга аниқлик киритишдан иборат.

#### **Ҳуқуқий экспертизанинг асосий жиҳатлари**

<b>Объект</b>	<b>Предмет</b>	<b>Ўлчов</b>	<b>Натижа тури</b>	<b>Натижа</b>
Ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар	Эгалик қилиш ҳуқуқи	Қонунийлиги	Сифатли	Ҳуқуқий жиҳатдан ҳақиқий/ёки қалбаки
			Миқдорий	-

Юқоридаги жадвалдан шуни кўришимиз мумкинки Ҳуқуқий экспертиза ҳар хил мақсадларда кўчмас мулк объекти ҳаёт циклининг турли босқичларда амалга ошириш мумкин. Шундай қилиб, танлаш босқичида ва қурилишга мўлжалланган ер участкасини харид пайтида ҳуқуқий экспертизанинг мақсади КМОнинг шаҳарсозлик функционал жиҳатдан зоналаштирилганлигини ва мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини ҳақиқийлигини текширишдан иборат.

### Ҳуқуқий экспертиза жараёнида ҳал қилинадиган вазифалар



### Техник экспертиза

**2. Техник экспертизанинг моҳияти** КМОни мукамал ўрганиш, унга тааллуқли бўлган техник-лойиҳавий ҳужжатлари ва техник ҳолатини ҳулосасининг расмийлаштирувчи ҳужжатлар, шунингдек, таянч ва мустаҳкамлиги, иссиқ ва товуш ўтказувчанлигининг хоссалари, емирилиш даражаси ва ҳ.

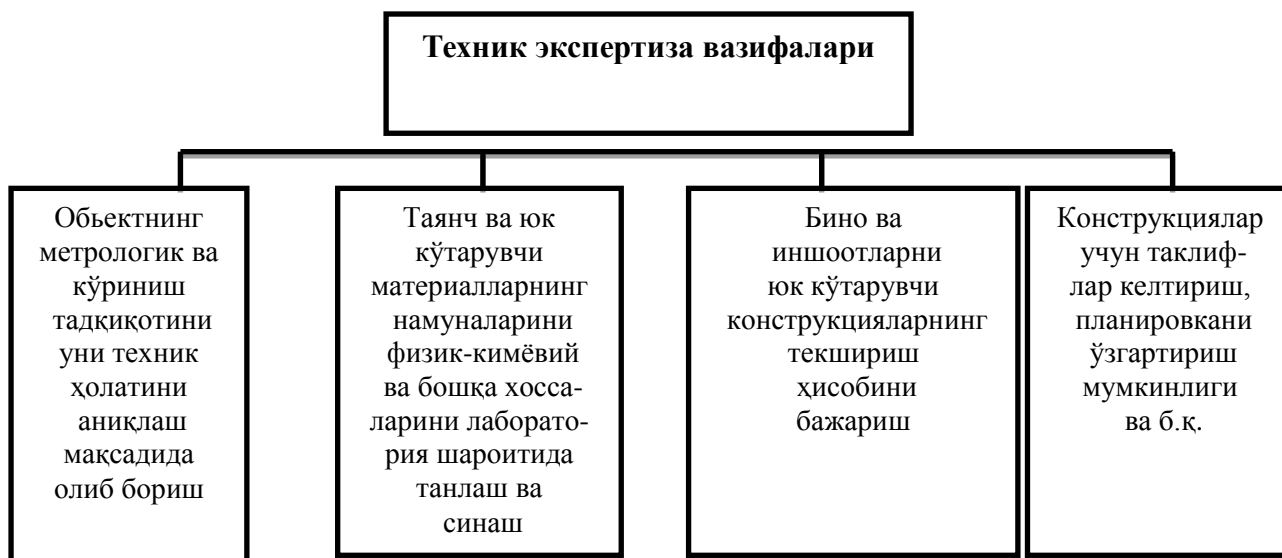
**Техник экспертизанинг натижалари** биринчи галда КМОнинг истеъмол қийматининг баҳоланишида фойдаланилади, иккинчидан, эксплуатацион, ремонт-тиклаш тадбирларини ишлаб чиқаришда ҳамда кўчмас мулкни ривожлантиришда қўлланилади, яъни КМО истеъмол қийматини ошириш мақсадида қўлланилади, бошқача қилиб айтганда, қайта тиклашнинг тўғри вариантларини асослаш мақсадида қўлланилади.

### Техник экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ва б.қ	Фойдаланишнинг яроқлилик даражаси	Таянчлилик, мустаҳкамлик	Сифатли	Яроқли, яроқсиз-жисмоний ва маънавий емирилиш даражаси
			Миқдорий	-

Техник экспертизанинг ўзига хос хусусияти бу КМОни мавжудлигига қараб яратилади ва бозор билан боғлиқ бўлиши шарт эмас. Унинг натижалари, юқорида кўрсатилиб ўтилганидек, тўғри эксплуатация мақсадида ишлатилиши ҳамда кўчмас мулкни ривожлантириш учун қўлланилади. Уни аниқ давр билан амалга оширилиши лозим.

## Кўчмас мулк техник экспертизаси жараёнида ҳал қилинадиган вазифалари:



### Жойлашув экспертизаси

**3. Жойлашув экспертизасининг моҳияти**, шаҳарсозлик ҳужжатларини ўрганишдан иборат, шунингдек, КМОга тааллуқли бўлган объектнинг жойлашган жойининг функционал вазифаси, материалларнинг маркетинг тадқиқоти ва бошқа тадқиқотлар ва хулосаларни расмийлаштирувидан иборат. Объектнинг жойлашган жойи хўжалик-молиявий фаолиятига тўғри келиши, жойлашган ўрнининг хислатларидан тўлалигича фойдаланиши эътиборга олинади. Эҳтимол, масалан, шаҳарнинг марказидаги бир қаватли уйнинг бир хонали квартиранинг емирилиш даражаси 70% ташкил қилган бўлса, ундан фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Эътиборга олиш керакки, ер участкасининг эгаси уйни бузса ва ўрнига даромадли офис биноси қурса катта даромад олиши мумкин.

### Экспертизанинг жойлашув жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа
Кўчмас мулк объекти бўйича шаҳарсозлик қоида ва ҳужжатлари ҳамда у ҳақида маркетинг ахбороти	Инсон ва транспорт йўналиши, транспорт кириш мумкинлиги, талаб	Интенсив йўналишига яқинлиги, участканинг рекреацион хусусияти	КМО жойлашуви ва участканинг фойдаланилиши бўйича омадлилик/омадсизлик
			Объектга етиш вақти, товуш даражаси, ҳавонинг тозалик даражаси ва бошқа фазилатлари

### Иқтисодий экспертиза

**4. Иқтисодий экспертизанинг моҳияти** шундан иборатки, КМОдан аниқ ва тахминий (кутилаётган) кўрсаткичларни характерлаб, ретроспектив ва перспектив ҳисоб-китоб кўрсаткичларини ҳисоблаб таҳлил қилади ва улар асосида кўчмас мулкдан тахминий иқтисодий самарадорлигидан фойдаланишни профессионал хулоса чиқаради, шунингдек, воситалар қайтими, ушбу объектнинг эгалик қилишга кетган харажатларини ҳисобга олади.

### Иқтисодий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ваб.	Фойдаланиш самарадорлиги	Ишлаб чиқариш ҳажми, қимматлилиги, капитал қайтими	Сифатли	Самарали/сам арасиз
			Миқдорий	Нархнинг аниқ (долзарб) тури маъноси

### Экологик экспертиза

**5. Экологик экспертиза** КМО бўйича лойиҳавий ҳужжатларни ўрганишдан иборат бўлиб, реал жараён тадқиқоти, унинг функционал фаолияти ва бу асосда реал ва потенциал хавф туғрисида профессионал хулосаларнинг расмийлашуви, яъни объект атроф-муҳит учун хавф туғдириши мумкин ёки хавф туғдираётгани (экспертизанинг эндоген йўналиши) ва мулкдорнинг ўзи учун (экспертизанинг экзоген йўналиши), ишлаб чиқариш ёки хўжалик фаолиятдан чиқаётган чиқиндилар атмосферага тарқалиши, сув омборларига чиқиндилар чиқиши, турли хил зарар нарсалар чиқиши, кўрилаётган объект эксплуатациясининг мослиги, шунингдек бошқа турдаги чиқиндилар, бундай хавфни камайтириш учун тақлифлар ишлаб чиқилиши, объектнинг фаолияти бошланмасдан олдин уларни ҳал этилиши кўзда тутилади.

### Кўчмас мулк экологик экспертизасининг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси (ишлаб чиқариш корхонаси)	Объектнинг функционал фаолиятдан келиб чиқадиган хавф	Атроф-муҳит ва инсонга зарар келтириш даражаси	Сифатли	Хавфтуғдирмайдиган/туғдирадиган
			Миқдорий	Чиқиндилар ва шунга ўхшаш зарарларнинг моҳияти

### Кўчмас мулк кадастрининг мазмуни ва тизими

Турар жой бино ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюроси (БТИ) ҳар бир шаҳар ва шаҳарча, шаҳарларда эса ҳар бир туман бўйича реестр китобларини, нотурар жой бино ва иншоотлари учун эса давлат кадастр хизматлари – туман, шаҳар кадастр китобларини юритади.

Махфийлик режимига эга бино ва иншоотлар махсус кадастр китобида рўйхатдан ўтади. Уни юритиш хусусиятлари ва бу объектларнинг рўйхатдан ўтиш маълумотларидан фойдаланиш шартлари Қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Давлат рўйхатидан ўтиладиганда кадастр (реестр) китобида бино ва иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқи ёки бошқа мулк ҳуқуқлар (пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ва тугатилиши), ҳамда объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар қайд қилинади.

Кадастр ва реестр китобидаги қайдномалар кадастр участкалари бўйича олиб борилади. Ҳар бир бино, иншоот учун алоҳида кадастр рақами берилади.

Рўйхатдан ўтиш вақтида номаълум бўлган, бино, иншоотнинг рўйхатдан ўтганлик ҳуқуқини аниқлашга катта таъсир қиладиган шароитларни ойдинлаштиришда ҳуқуқнинг рўйхатдан ўтганлигини бекор қилиш суд тартибида амлга оширилади.

Кадастр ва реестр китобларига, ҳар бир фонд учун алоҳида, махсус реестрлар



юритилади.

Бино ва иншоотларни мулкдорлари ҳисобига давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулк кадастри хизмати ёки БТИ да, ҳақиқий, ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар тақдим этилган ҳолда амалга оширилади.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки бошқа мулк ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдоридан, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдоридан тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқининг ёки бошқа мулк ҳуқуқлар субъекти ўзгаришини келтириб чиқармайдиган, объектнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгариши шароитида кўрсатилган миқдорнинг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтиш ҳақидаги гувоҳнома бланки учун алоҳида тўлов амалга оширилади.

Бундан ташқари, бино ва иншоотнинг бирламчи рўйхатдан ўтиш жараёнида мулкдорга 07.01.2014 йилда қабул қилинган №1 сонли ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш ҳақида” ги Қарори билан тасдиқланган шаклида бино ва иншоотнинг давлат рўйхатдан ўтганлиги ҳақидаги гувоҳнома берилади.

### **7.7. Макроиктисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш**

Мулк қийматини баҳолашда макроиктисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш муҳим аҳамият касб этади. Бунда корхона таркибидаги кўчмас мулк қийматини баҳолашда қуйидаги кўрсаткичлардан фойдаланилади:

Молиявий коэффицентлар – бу бир бухгалтерия кўрсаткичининг бошқачасига нисбати. Молиявий таҳлил қилиш мақсадида коэффицентларнинг катта миқдоридан фойдаоаниш мумкин, бироқ баҳолаш мақсадларини ҳисобга олган ҳолда улардан энг муҳимларини танлаб олиш лозим. Ўхшаш корхоналар кўчмас мулкларибилан солиштириш бўйича ҳисоб-китобларнинг ягона услубияти қиёсий ёндашувда коэффицентлардан фойдаланишга нисбатан муҳим талаб ҳисобланади. Кўрсаткичларнинг энг муҳим гуруҳларини кўриб чиқамиз.

Ликвидлилик кўрсаткичлари. Ликвидлилик коэффицентлари корxonанинг ўзининг қисқа муддатли мажбуриятларини бажариш қобилиятини баҳолаш учун қўлланилади. Умумий меъёрлар мавжуд бўлишига қарамай, барча ҳисоблаб чиқилган коэффицентлар, одатда, тармоқдаги ўртача кўрсаткичлар билан таққосланади.

Қоплаш коэффиценти корхона жорий мажбуриятларининг 1 сўмига жорий активларининг неча сўми тўғри келишини кўрсатади.

Кўрсаткичнинг тахминий паст қиймати – 2.

$$\text{Қоплаш коэффиценти} = \frac{\text{Жорий активлар}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Тез ликвидлилик коэффиценти, агар барча ёки айрим жорий мажбуриятларни сўндириш муддати секин келса, қандай маблағлардан фойдаланиш мумкинлигини кўрсатади.

Мазкур коэффицентни ҳисоблаб чиқишда товар-моддий заҳиралар ҳисобга олинмайди, чунки уларни пул маблағларига айланттириш, одатда, айланма воситаларининг бошқа турларига қараганда секинроқ кечади. Пул маблағлари ва дебиторлик қарзларига каср суратида осон сотиладиган қимматли қоғозларни қўшимча қилиш мумкин. Кўрсаткичларнинг тахминий паст қиймати – 1.

$$\text{Тез ликвидлилик коэффиценти} = \frac{\text{Пул маблағлари} - \text{Дебиторлик қарзлари}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Активлар айланувчанлиги (фаоллиги) кўрсаткичлари. Ушбу кўрсаткичлар айланма воситаларнинг айрим қисмларини ўрганиш имконини беради. Дебиторлик қарзларининг коэффиценти йил мобайнида дебиторлик қарзларининг айланиш миқдорини кўрсатади.

Дебиторлик қарзларининг секин айланиши, бир томондан, корхонанинг қисқа муддатли ликвидлигини чегаралайди, иккинчи томондан, қарзларни йиғишнинг қисқа даври сотишни чегараловчи кредит сиёсатини кўрсатиши мумкин. Коэффициентнинг тахминий норматив қиймати – 8 (45 кун).

$$\text{Дебиторлик қарзларининг айланувчанлик коэффициенти} = \frac{\text{Йил мобайнида нетто – тушум}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Дебиторлик қарзларининг миқдори давр якунига кўра ёки (йил мобайнида сотувлар ҳажмида катта ўзгаришлар бўлган ҳолларда) давр боши ёки охири ҳолатига кўра ўртача кўрсаткич сифатида ҳисоб-китоб қилиниши мумкин. Дебиторлик қарзларини узиш даврини кунларда ҳам ҳисоблаб чиқиш мумкин:

$$\text{Дебиторлик қарзларини узиш даври} = \frac{\text{Дебиторлик қарзларининг 360}}{\text{Сотишдан нетто – тушум}}$$

Захираларнинг айланувчанлик коэффициенти захиралар тайёр маҳсулотини сотиш натижасида дебиторлик қарзлари тоифасига ўтадиган тезликни кўрсатади.

$$\text{Захираларнинг айланувчанлик коэффициенти} = \frac{\text{Сотиладиган маҳсулотнинг таннари}}{\text{Захиралар қиймати}}$$

Захиралар қиймати давр боши ва охири ёки (йил мобайнида захираларда катта ўзгариш бўлмаса давр якуни ҳолатига кўра ўртача миқдор сифатида ҳисоб-китоб қилиниши мумкин.

Товар-моддий захираларнинг секин айланиши эскирган захираларнинг мавжудлигини кўрсатиб турибди. Айтилган захиралар айланишининг юқори кўрсаткичи уларнинг тақчиллиги билан боғлиқ бўлиши мумкин.

$$\text{Захираларнинг кунларда айланувчанлиги} = \frac{360}{\text{Захираларнинг айланувчанлик коэффициенти}}$$

Ўз айланма сармоясидан фойдаланиш коэффициенти жорий активлардан фойдаланиш самарадорлигини кўрсатади.

$$\text{Ўз айланма сармоясидан фойдаланиш коэффициенти} = \frac{\text{Сотишдан нетто – тушум}}{\text{Ўз айланма сармояси}}$$

**Баланс таркиби коэффициенти.** Баланс таркибининг коэффициентлари ёрдамида корхонанинг узок муддатли даврдаги ликвидлиги таҳлил қилинади.

Жалб этилган сармояни жамлаш коэффициенти активларнинг барча суммасидан қарз маблағларининг фоизини кўрсатиб турибди.

$$\text{Жалб этилган сармояни жамлаш коэффициенти} = \frac{\text{Қарздорлик умумий суммаси}}{\text{Жами активлар}}$$

Муваққатлик коэффициенти активлар бутун суммасида ўз маблағларининг фоизини кўрсатади.

$$\text{Муваққатлик коэффициенти} = \frac{\text{Ўз маблағлари}}{\text{Жами активлар}}$$

Коэффициент қиймати 1 га яқинлашишига қараб корхона ўз мажбуриятларини бажармаслиги хатари камаёди. Коэффициентнинг тахминий меъёрий қиймати – 0.5 – 0.7.

Корхона харажатлари таркибининг даромадликка таъсири левереж кўрсаткичлари ёрдамида таҳлили қилинади. Левереж (дастак) – фойдани оширишга йўналтирилган активларни бошқариш сифати кўрсаткичи.

**Операция (ишлаб чиқариш) дастаги – операция (ишлаб чиқариш) хатари кўрсаткичи.**

**Операция хатари** – даромад олиш билан боғлиқ ва иккита омил: сотиш ҳажмларини ўзгариб туриши ва шартли-доимий харажатлар даражаси билан шартланган ноаниқлик.

Сотиш ҳажми (сотишдан тушум)нинг ҳар қандай ўзгариши фойданинг янада кўпроқ

ўзгаришини келтириб чиқаради. Ишлаб чиқариш ҳажми 1 фоизга пасайганда, зарарлар бир неча фоизга ошади, чунки харажатлар таркибида шартли-доимий чиқимлар улуши ҳатто ишлаб чиқариш тўхтаб қолган ҳолларда ҳам ўзгармайди.

Барча харажатларни шартли-доимий ва доимий харажатларга бўлиш мумкин.

Шартли-доимий харажатлар ишлаб чиқариш ҳажмига мутаносиб равишда ўзгариб, технологик таннархни ташкил қилади ва тўғридан-тўғри харажатлар сифатида ҳисобга олинади.

Доимий харажатлар ҳисобот даври ёки маҳсулот ҳажми ўсишининг маълум чегараси доирасида доимий бўлиб қолган ҳолда даврий кўшимча харажатларни ташкил қилади ва таннархдаги билвосита харажатлар сифатида ҳисобга олинади.

Таннарх, сотувлар ҳажми ва фойда ўртасидаги ўзаро боғлиқлик баҳолаш жараёнида ўрганиладиган муҳим тенглик ҳисобланади.

$$\text{Операцион дастак коэффициенти} = \frac{\text{Фоизларвасолиқлартўлангунича фойданингфоизлиўзгариши (сотишданфойда)}}{\text{Сотишданнеттотушумнинг фоизлиўзгариши}}$$

Операция (ишлаб чиқариш) хатаридан ташқари молиявий хатар ҳам таҳлил қилинади.

**Молиявий хатар** – маблағларнинг узок муддатли ссудалар ва қарзлар бўйича тўловлар учун етишмаслиги эҳтимоли билан боғлиқ хатар. Молиявий хатарнинг ортиши молиявий левережнинг ошиши билан тавсифланади.

**Молиявий левереж** – узок муддатли мажбуриятлар ҳажми ва таркибини ўзгартириш йўли билан корхона фойдасига таъсир кўрсатиш зарурати туфайли акциядорларга тўлаш учун маблағларнинг етишмаслиги билан боғлиқ хатар билан шартланган.

Молиявий дастакнинг иккита концепцияси мавжуд:

- молиявий дастак фоиз ва солиқлар тўлангунга қадар фойданинг фоизли ўзгариши туфайли юзага келадиган бир акцияга тўғри келадиган соф фойданинг фоизли ўзгариши сифатида ҳисоблаб чиқилади. (молиявий дастак коэффициенти);
- молиявий дастак қарз маблағларидан фойдаланиш ҳисобидан олинadиган ўз маблағларининг рентабеллигига кўпайиш сифатида кўриб чиқилади.

$$\text{Молиявий дастак коэффициенти} = \frac{\text{Солиқсолинганиданкейинфойданинг фоизлиўзгариши (Соффойда)}}{\text{Фоизларвасолиқлартўлангунича фойданингфоизлиўзгариши (Сотишданфойда)}}$$

**Рентабеллик кўрсаткичлари.** Кўрсаткичларнинг мазкур гуруҳи мулк соҳиби - корхона хўжалик фаолиятининг самарадорлиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш имконини беради. Рентабелликни тавсифловчи кўрсаткичларнинг иккита гуруҳини ажратиш мумкин:

- сотувлар;
- активларнинг бир қисми ёки активлар йиғиндиси.

Сотувлар рентабеллиги – фойданинг сотишдан нетто – тушумга нисбати. Баҳолаш мақсадлари ва қиёсланадиган корхоналар бўйича маълумотларга қараб ўзгарувчан суратга эга бўлган сотувлар рентабеллигини ҳисоблаб чиқиш мумкин.

Маҳсулот рентабеллиги айланманинг хар бир сўмида фоизлар ва солиқлар тўлангунга қадар фойданинг салмоғини кўрсатади.

$$\text{Маҳсулот рентабеллиги} = \frac{\text{Фоизларвасолиқлартўлангунича фойда (Сотишданфойда)}}{\text{Сотишданнетто – тушум}}$$

$$\text{Тижорат маржаси} = \frac{\text{Солиқлартўланганиданкейинги фойда (Соффойда)}}{\text{Сотишданнетто – тушум}}$$

Юқорида баҳолаш вақтида энг кўп учрайдиган молиявий коэффицентлар гуруҳлари кўриб чиқилди. Уларни танлаб олишнинг асосий мезони: қиёсланадиган корхоналар кўчмас

мулкларибўйича маълумотларнинг мавжудлиги ва ҳисоб-китобнинг ягона услубияти ҳисобланади. Ҳисоблаб чиқилган коэффициентлар:

- ўхшаш корхона кўрсаткичлари билан;
- тармоқ бўйича ўртача кўрсаткичлар билан;
- корхона ривожланишидаги тенденцияларни аниқлаш мақсадида қатор йиллар маълумотлари билан таққосланади.

Юқорида баён этилганларни умумлаштириш асосида таъкидлаш лозимки, корхона ҳақидаги ахборотга ишлов бериш, корхонанинг бухгалтерлик ҳисоби ва ҳисоботлари бўйича ҳужжатларни тузатиш ва шаклларни ўзгартириш корхона (бизнес) қийматини баҳолашнинг энг мураккаб ва масъулиятли босқичларидан бири ҳисобланади. Ҳозирги кунда корхоналарни (бизнени) баҳолашда ушбу иш ҳозирча тўлиқ ҳажмда амалга оширилмаяпти. Бунга тўсқинлик қилувчи сабаблардан қуйидагиларни келтириш мумкин:

- зарур ахборот-таҳлилий базанинг мавжуд эмаслиги;
- моддий ва номоддий активлар бозорининг иштирокчилари томонидан баҳолаш хизматларининг ишончилигини оширишда ушбу ишнинг аҳамиятига етарлича баҳо берилмаслиги;
- баҳолаш фаолияти билан банд бўлган кадрлар малакасининг етарли даражада эмаслиги.

Халқаро талаблардан келиб чиққан ҳолда, баҳолаш ишлари ахборот-таҳлилий базасининг шаклланиши, корхона кўчмас мулки қийматини баҳолаш тажрибасининг тўпланишига қараб корхона кўчмас мулк ҳақидаги ахборотга ишлов беришни тўлиқ ҳажмда бажариш, корхонанинг бухгалтерлик ҳисоби ва ҳисоботлари бўйича ҳужжатларни нормаллаштириш ва шакллари ўзгартириш баҳолаш хизматларини сифатли олиб боришнинг мажбурий шартига айланади.

#### **7.8. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш**

Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари амалга ошириладиган иқтисодий ислохотлар ва давлат мулкни босқичма-босқич давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг чуқурлашуви мувофиқ тарзда ривожланмоқда. Ҳозирги вақтда бу асослар қонун ва қонун ости ҳужжатлари, мулк қийматини баҳолаш стандартларининг миллий тизими ва бошқарув органларининг бошқатартибга солувчи ҳужжатлари билан намоён этилган.

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

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва шаклланиши унинг ҳуқуқий-меъёрий асосини яратиш ва такомиллаштириш билан бир вақтда олиб борилмоқда. Яратилган ҳуқуқий асосларда баҳолаш фаолиятининг тартибга солиниши алоҳида ўрин 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:

- баҳолашга нисбатан ёндашув ва талабларни аниқлаш, кайсиқимулар, одатда баҳолаш андазаларида ифодаланади;
- баҳоловчининг мустақиллиги билан боғлиқ бўлган унинг ахлоқий-этик хусусиятларига нисбатан талабларни аниқлаш, кайсиқим улар касб этикаси кодексларида ифодаланади;

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

Мамлакатимизда Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини йўлга қўйиш, уни тубдан жорий қилиш ва такомиллаштириш мақсадида бир қатор меъёрий ҳужжатлар: қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар маҳкамаси қарорлари, Давлат мулкни бошқариш қўмитаси қарорлари қабул қилинди. Жумладан баҳолаш фаолиятининг тубдан жорий қилиш, уни йўлга қўйиш мақсадида 1999 йил 19 августда “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Қонун қабул қилинди. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори, Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш” тўғрисида Низом, 1998 йил 21 январдаги 18-сонли “Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида” қарори, 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори, 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” қарори, Давлат мулки, 2009 йил 22 апрелдаги “Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарори, 15та “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари”, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори, унинг асосида Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги томонидан 2018 йилнинг 13 августда “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом (Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сонли “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги буйруғига мувофиқ) ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар қабул қилинган.

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

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

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

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

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қарашли объектлари бирор

бир битим тузишга жалб этилган тақдирда ва шу жумладан:

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

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

- мулк национализация қилинаётганда;
- ипотека кредити берилганда;
- тарафлардан бирининг талабига биноан мулк бўлинаётганда;
- мулк мулкдорлардан давлат зхтиёжлари учуй сотиб олинаётганда ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилгаи бошқача тарзда олиб қўйилаётганда;
- солиқлар на бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда баҳолаш ишларини ўтказиш мажбурийлиги белгиланган.

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

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

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

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини экспертиза қилиш;
- инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;
- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятига ахборот технологияларини жорий этиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

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

Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш бўйича қанчалик меъёрий ҳужжатлар ишлаб чиқилмасин, мамлакатимизда бу фаолият бўйича хали хануз камчилик мавжуд. Хусусан, "... бир қатор муаммо ва камчиликлар профессионал баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантиришга ҳамда баҳоловчи ташкилотларга бўлган ишончни оширишга тўсқинлик қилмоқда, жумладан:

- биринчидан, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш функциясини хусусийлаштириш соҳасидаги давлат бошқаруви органи зиммасига юклаш оқибатида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш жараёнида юзага келадиган манфаатлар тўқнашувининг мавжудлиги;

- иккинчидан, баҳоловчи ташкилотлар капиталининг энг кам миқдорига бўлган юқори талабларнинг мавжудлиги профессионал мутахассисларнинг баҳолаш хизматлари бозорига киришини чекламоқда, бунинг оқибатида баҳолаш ишлари сифати уларга, айниқса, бизнесни

баҳолаш ҳамда банк ва суғурта фаолиятида ортиб бораётган талабларга мос келмаслиги;

- учинчидан, баҳоловчилар малакаси ва касбий маҳоратининг қониқарсиз даражадалиги, шунингдек, турли объектлар қийматини баҳолашнинг алоҳида шартларини ҳамда уларнинг ютуқларини рағбатлантиришни ҳисобга олмайдиган баҳоловчиларни тайёрлаш ва қайта тайёрлаш тизимининг самарасизлиги;

- тўртинчидан, баҳолашга ягона ёндашувни ва бозор конъюнктурасини ҳисобга олишни таъминламайдиган, тез ўзгариб бораётган бозорнинг замонавий шартларига жавоб бермайдиган, уларнинг халқаро стандартлар билан етарлича уйғунлашмаган мулкни баҳолаш миллий стандартларининг мавжудлиги;

- бешинчидан, жамоат бирлашмаларининг баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботлар сифатини ошириш бўйича таклифларни ишлаб чиқишда фаоллигининг етарли эмаслиги<sup>1</sup> кабилар мамлакатимиз иқтисодий тараққиётига салбий таъсир кўрсатиб келмоқда. Шу камчиликларни олдини олиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори қабул қилинди.

Унга кўра, “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш, баҳоловчиларнинг профессионаллик даражаси ва кўрсатилаётган хизматлар сифатини ошириш, мазкур соҳада бажариладиган ишларнинг ҳолислиги ва сифати устидан назоратни кучайтириш мақсадида:

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси (кейинги ўринларда Давлат рақобат қўмитаси деб юритилади), Молия вазирлиги ва Иқтисодиёт вазирлигининг қуйидагиларни назарда тутувчи таклифлари маъқуллансин:

а) баҳолаш фаолиятини лицензиялаш ва баҳолаш ташкилотлари устав капитали (устав жамғармаси)нинг энг кам миқдорига бўлган талабни бекор қилиш;

б) баҳоловчи ташкилотларни Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги қошидаги Аккредитация марказида (кейинги ўринларда - Марказ) аккредитация қилиш тартиб-таомилларини жорий қилиш;

в) Давлат рақобат қўмитасининг:

- баҳоловчининг малака сертификатини бериш функциясини — Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказига;

- мулкни баҳолашнинг янги стандартларини тасдиқлаш, шунингдек, амалдаги мулкни баҳолаш стандартларига ўзгартириш, қўшимчалар киритиш ва ўз кучини йўқотган деб топиш функциясини — Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигига ўтказиш.

2. Давлат рақобат қўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга берсин.

3. 2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилсин.

4. Белгилаб қўйилсинки:

- баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инобатга олган ҳолда тасдиқланади;

- баҳоловчи ташкилотларнинг илгари берилган лицензиялари амал қилиш муддати 2019 йил 1 январдан тугатилади;

Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида ҳар йили малака ошириш курсларини

---

<sup>1</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори.

ўтаган тақдирда баҳоловчиларнинг илгари берилган малака сертификатлари амал қилиш муддати тугагунига қадар уларни қайта расмийлаштириш талаб этилмайди.

5. Белгилансинки, баҳоловчи ташкилотнинг жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси амал қилиши даврида суғурта ҳодисаси содир бўлган тақдирда суғурталовчининг суғурта қопламаси тўловини амалга ошириши юзасидан мажбурияти бўйича суғурта пули:

- кўчар мулкни баҳолаш учун, қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлар бундан мустасно — энг кам иш ҳақининг 2 000 бараваридан;

- кўчмас мулкни баҳолаш учун, мулкӣ комплекс сифатидаги корхона бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 500 бараваридан;

- бизнесни (мулкӣ комплекс сифатидаги корхонани, барча турдаги моддий ва номоддий активларни) баҳолаш учун - энг кам иш ҳақининг 3 000 бараваридан кам бўлмаслиги керак.

6. Баҳоловчиларга тоифа беришнинг сертификатланган баҳоловчилар, иккинчи, биринчи ва олий тоифали баҳоловчиларни ўз ичига олувчи тизими амалиётга жорий этилсин ҳамда баҳоловчиларга қуйидаги асосий талаблар ўрнатилсин:

- иккинчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- олий тоифа - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги.

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги бир ой муддатда Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни ишлаб чиқсин ва тасдиқласин.

7. Белгилаб қўйилсинки:

- баҳоловчи ташкилот устав капитали (устав жамғармаси)нинг камида 51 фоизи мазкур баҳоловчи ташкилотнинг битта ёки бир нечта штатдаги баҳоловчисига тегишли бўлиши лозим;

- 2019 йил 1 январидан бошлаб баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари фақат биринчи ёки олий тоифадаги баҳоловчи бўлиши мумкин;

- баҳоловчи, агар у бошқа баҳоловчи ташкилот штатида турган бўлса, баҳоловчи ташкилот томонидан фуқаролик-ҳуқуқӣ шартнома асосида баҳолаш ишларини олиб боришга жалб қилина олмайди;

- буюртмачи ёки бошқа шахсларнинг, агар бу баҳолаш натижасининг ишончилигига салбий таъсир кўрсатиши мумкин бўлса, баҳоловчининг фаолиятига аралашувига, жумладан, баҳолаш объектини баҳолашда аниқланиши ёки таърифланиши лозим бўлган масалалар доирасини чеклашга йўл қўйилмайди;

- баҳоловчи объектив баҳолашни олиб боришга монелик қиладиган ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда иштирок эта олмаслиги ҳақида буюртмачига ёки меҳнат шартномасини тузган баҳолаш ташкилотига маълумот бериши шарт;

- баҳолаш объектини баҳолашни ўтказганлиги учун баҳоловчига тўланадиган ҳақ миқдори баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига боғлиқ бўла олмайди;

- баҳолаш ҳақида ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертиза қилиш учун фақат биринчи ёки олий тоифа баҳоловчилар жалб этилиши мумкин.



8. Аффилланган шахс бўлган баҳоловчи ташкилот ёки баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳақида ҳисоботлар ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш тақиқлансин, бундай шахслар деб қуйидагилар тан олинади:

- баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот мулкдори, муассиси (иштирокчиси), кредитори, суғурталовчиси, баҳоловчиси;
- буюртмачининг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, акциядори), кредитори, ишчиси;
- баҳолаш объектига нисбатан мулккий манфаатга эга бўлган ёки мазкур бандда кўрсатилган шахслар билан яқин қариндош ёки қуда-анда бўлган шахс;
- буюртмачи ёки баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот кузатув кенгашининг аъзоси, директор ёки бошқарув аъзоси ваколатларини амалга оширадиган шахс;
- устав жамғармаси (устав капитали)да баҳолашни олиб борган баҳоловчи ёки баҳоловчи ташкилот улуши бўлган юридик шахс;
- қонунчиликда назарда тутилган бошқа шахслар.

9. Белгилансинки, давлат мулкани, шунингдек, давлат томонидан сотиб олинadиган объектларни баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотни танлаш давлат харидлари тўғрисидаги қонунчиликка мувофиқ амалга оширилади.

Давлат рақобат кўмитаси Молия вазирлиги ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги билан биргаликда бир ой муддатда Давлат рақобат кўмитаси ва унинг ҳудудий органлари буюртмалари асосида баҳолаш объектини баҳолашда баҳоловчи ташкилотлар хизматлари қийматини аниқлаш ва хизматга ҳақ тўлаш тартибини танқидий қайта кўриб чиқсин.

10. Баҳоловчи ташкилотларга кўрсатиладиган хизматлар қийматининг 15 фоизидан кам бўлмаган миқдордаги дастлабки тўловсиз хизматлар кўрсатишга руҳсат берилсин.

11. Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси ҳамда Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчилар жамиятига:

- баҳоловчилар ва баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини услубий таъминлаш бўйича маслаҳатлар беришни амалга оширадиган жамоат эксперт кенгашини тузиш, шунингдек, уларнинг мурожаатлари асосида баҳолаш ҳақида ҳисоботларни кўриб чиқиш ва улар бўйича тавсиялар бериш;

- электрон тарзда ҳамкорлик қилиш, таҳлилий шарҳлардан умумий фойдаланиш ва ахборот билан алмашилиш йўли билан барча баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотлари (айниқса, минтақаларда), давлат идоралари билан самарали ўзаро ҳамкорлигини ташкил қилиш;

- кўрсатилаётган баҳолаш хизматларининг сифатини асосий мезон сифатида назарда тутган ҳолда баҳоловчилар ва баҳоловчи ташкилотлар фаолиятининг рейтинг баҳолаш тизимини жорий этиш;

- баҳоловчилар ва бозорнинг бошқа иштирокчиларини ишончли маълумотлар билан ишлашни таъминлайдиган бозор ахборотини йиғиш ва таҳлил қилиш бўйича ягона услубий тавсиялар ишлаб чиқиш;

- доимий асосда семинарлар, ўқув курслари, давра суҳбатлари, учрашувлар, анжуманлар ўтказиш, давлат идораларига киритиш учун баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш ва уларни кенг муҳокама қилиш тавсия этилсин.

12. Бош прокуратура ҳузуридаги Иқтисодий жиноятларга қарши курашиш департаменти Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги ва бошқа манфаатдор идоралар билан биргаликда 2018 йил 1 августга қадар муддатда 2016-2018 йилларда давлат мулкани баҳолаш бўйича тузилган контрактларни ҳамда амалга оширилган баҳолаш натижаларини танқидий ўргансин.

13. Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт вазирлиги, Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги ҳар йили ихтисослаштирилган олий таълим муассасаларига қабул квоталарини шакллантиришда баҳолаш хизматлари бозорининг малакали кадрларга бўлган реал эҳтиёжини ҳисобга олсин.

14. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги Давлат рақобат қўмитаси, Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси, Ўзбекистон Республикаси баҳоловчилари жамияти ва бошқа манфаатдор идоралар билан биргаликда:

- амалдаги мулкни баҳолаш миллий стандартларини танқидий қайта кўриб чиқиш, уларни замонавий талабларга мувофиқлаштириш ва халқаро стандартлар билан уйғунлаштириш, етишмайдиган мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш, шунингдек, эскирганларнинг кучини йўқотиш чораларини кўрсин;

- бир ой муддатда баҳолаш фаолияти соҳасида кадрларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини оширишга оид давлат талабларини ишлаб чиқсин ва белгиланган тартибда тасдиқласин;

- бир ой муддатда Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги янгиланган низом тасдиқлаш, шунингдек, қонун ҳужжатларига ушбу қарордан келиб чиқадиган ўзгартиш ва қўшимчалар тўғрисида таклифлар киритсин;

- идоравий норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг мазкур қарорга мувофиқ қайта кўриб чиқилишини таъминласин” каби кўрсатмалар айтиб ўтилган.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими.

2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).

3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари.

4. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириш.

5. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси.

6. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси.

7. Макроиқтисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базаси.

8. Кўчмас мулк қийматини баҳоланинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базаси.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизимига нималар киради?

2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизимига нималар киради?

3. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги деганда нимани тушунаси?

3. Баҳолани ўтказишда ахборот йиғиш қандай аҳамиятга эга?

4. Ташқи ва ички ахборотлар манбаларига нималар киради?

4. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизими қандай шакллантирилади?

5. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси қандай шакллантирилади?

6. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси қандай шакллантирилади?

7. Макроиқтисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизимига нималар киради ва базаси қандай шакллантирилади?

8. Кўчмас мулк қийматини баҳоланинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасига нималар киради?

## 8-мавзу: Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

### РЕЖА:

**8.1. Моддий объектларни кўчмас мулклар таркибига киритилиши.**

**8.2. Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини 3 ёндашув асосида баҳолаш.**

**8.3. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва миждозга топшириш.**

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулк объектини турлари, техник экспертиза, ҳуқуқий идентификация, баҳолашнинг мақсади ва муддати, баҳолаш режаси, ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш, Кўчмас мулкнинг турлари бўйича ҳолати, географик ва ҳудудий жойлашуви, параметрлари, даромадга асосланган ёндашув, ҳаражатга асосланган ёндашув, қиёсий солиштиришга асосланган ёндашув, баҳолаш натижаларини келишиш, мезон асосида баҳонинг оптимал натижасини танлаш, баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва миждозга топшириш.

### 8.1. Моддий объектларни кўчмас мулклар таркибига киритилиши

Мустақилликка эришилгунга қадар (Ўзбекистонда ЎзР ФК биринчи қисмини амалиётга жорий этилгунга қадар)<sup>1</sup> собиқ иттифоқ республикалари ҳудудларида иқтисодий назария ва ҳўжалик амалиётида кўчмас мулк объекти деган ибора ўрнига асосий фондлар ибораси қўлланилар эди. Асосий фондларга ишлаб чиқариш ва ноишлаб чиқариш (бинолар, иншоотлар, турар жойлар, машиналар, мол-ҳол, асбоб-ускуналар, кўп йиллик экинлар ва ҳ.к.) га тегишли жисмлар киритилган бўлиб, улар ўз табиий ҳолларида халқ ҳўжалигида бир неча йил хизмат кўрсатадилар ва бутун хизмат муддати мобайнида ўз истеъмол шаклларини йўқотмайдилар. Асосий фондлар (машина ва ускуналарсиз) - қўзғалмас мулкнинг бир қисми бўлиб, уларнинг таркибида ер ҳисобга олинмаганлиги боис, бу ибора нисбатан тор маънони касб этади. Ернинг товар-пул муносабатларидан четлаштирилиши “кўчмас мулк объекти” иборасининг “асосий фондлар” ибораси шаклига ўзгаришига олиб келди.

ЎзР “Давлат статистикаси ҳақида”<sup>2</sup> ва Ўзбекистон Республикасида бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти (БҲМС) N5 “Асосий воситалар”<sup>3</sup> Қонунларига асосан Ўзбекистонда асосий фондларнинг янги классификатори (АФАК) ишга солинган. Бу классификатор барча мулк турларига мансуб ташкилотлар, корхоналар томонидан қўлланилади. АФАКда таснифлаш объектлари-бу товар ишлаб чиқариш ёки хизмат кўрсатиш учун узок муддат давомида кўп маротаба ёки доимий ишлатиладиган асосий фондлардир.

Асосий фондлар моддий ва номоддий турларга бўлинади (8.1-расм). Моддий фондларга бинолар, иншоотлар, машина ва ускуналар, турар жойлар, транспорт воситалари, кўп йиллик экинлар, қорамол ва ҳ.к.лар киради.

Вақтинчалик иншоотлар, мослама ва қурилмалар асосий фондлар бўлиб ҳисобланмайди, уларнинг қурилишига сарфланувчи ҳаражатлар капитал қўйилмалар таркибига кирувчи қурилиш-монтаж ишлари таннархига киритилади. Бу тасниф асосий фондларнинг деярли барча шаклдаги объектларини таърифлайди.

**Бинолар** (турар жойдан ташқари). Бинолар таркибига ишлаб чиқариш жараёни учун шароит яратиш, ижтимоий-маданий хизмат кўрсатиш, моддий бойликларни сақлаш учун хизмат қилувчи қурилиш-архитектура объектлари киради. Бинонинг асосий конструкциявий қисмига пойдевор, юк кўтарувчи ва тўсиқ конструкциялар, ҳамда том киради.

Агар бинолар бир-бирига туташиб, умумий деворга эга бўлсаю, аммо ҳар бири мустақил конструктив яхлитликни ташкил қилса, улар алоҳида объект деб ҳисобланади.

<sup>1</sup> ЎзР Қонуни. “ЎзР Фуқаролик Кодекси биринчи қисмининг тасдиқланиши ҳақида” №163-1, 21 декабрь 1995 й.

<sup>2</sup> ЎзР Қонуни. ЎзР «Давлат статистикаси тўғрисида» 2 сентябрь 1993 й.

<sup>3</sup> БҲМС N5 «Асосий воситалар» N114 09.10.2003 й.дан ЎзР Молия вазири буйруғига асосан тасдиқланган ва N1299 20.01.2004 й.дан Адлия вазири томонидан рўйхатга олинган.

Хўжалик аҳамиятга эга бино ташқарисидаги қўшимча қурилишлар, алоҳида турувчи қозонхона бинолари, ҳамда ҳовлидаги қурилишлар (омборхоналар, гаражлар, тўсиқлар, деворлар, қудуқлар ва ҳ.к.) мустақил объект бўлиб ҳисобланади. Қўлланилиши биноникидан ўзгача бўлган қўшимча қурилган хоналар шу бинонинг таркибига киради.



8.1-расм. Асосий фондлар ва уларнинг таснифланиши.

Бинолар қурилишидан мақсадга қўра: магазинлар, ошхоналар, сартошхоналар, ательелар, ижара пунктлари, мактабга таҳлим муассасалари, алоқа бўлимлари, банклар ва бошқа ташкилотлар учун мўлжалланган бўлиши мумкин.

Бинолар таркибига эксплуатация учун зарур ички коммуникациялар: иситиш тизими ускуналари билан (қозонхона билан); ички сув ва газ қувурлари тизими, канализация барча қурилмалари билан; ёритиш арматуралари билан ички электр узатиш ва ёритиш тизими; ички телефон ва сигнализация тизими; умумий санитария аҳамиятига молик шамоллатиш қурилмалари; юк кўтаргичлар ва лифтлар. Бино билан бир вақтда қурилган йирик ҳажмли ускуналар пойдеворлари бинонинг таркибига киради. Бундай объектларга “ихтисослашган бинолар” деб айтилади. Ишлаб чиқариш (устахоналар, қозонхоналар, ошхоналар, ҳаммом ва ҳ.к.) ва ноишлаб чиқариш (тура жой, тиббий, маиший, маъмурий ва ҳ.к.) мақсадларига мўлжалланган ҳаракатланувчи уйчалар (ғилдиракли вагонча) ҳам бино деб юритилади. Асосий вазифаси ишлаб чиқариш (лабораториялар, агрегатлар, офислар ва ҳ.к.) бўлган ихтисослашган ва қайта жихозланган темир йўл вагонлари, автомобиллар, авто ва трактор прицеpleri тегишли вазифани бажарувчи қўзғалувчан объект бўлиб ҳисобланиб, бинолар қаторига киритилади.

*Тура жой.* Бунга доимий яшаш учун мўлжалланган бинолар, қўзғалувчан уйлар, сузувчи уйлар, тура жой сифатида қўлланилувчи бошқа бинолар, ҳамда асосан тура жой учун ихтисослаштирилган тарихий обидалар киради.

*Иншоотлар.* Буларга техник вазифаларни бажаришга (шахталар, тоннеллар, нефть қувурлари, йўллар, плотиналар, эстакадалар ва ҳ.к.) ёки аҳолига хизмат кўрсатишга (стадионлар, бассейнлар, шаҳар ободонлаштириш иншоотлари ва ҳ.к.) мўлжалланган муҳандислик-қурилиш объектлари киради. Мисол учун, оқова-чиқинди тозалаш иншоотларнинг қайта тиклаш қийматини аниқлашда бинонинг ўзидан ташқари объект таркибига насос ускуналари, тиндириш бункерлари, киртиндиргичлар, филтрлар, ностандарт ҳамда электртехник жиҳозлар ва бошқалар киритилади.

Кўчмас мулк объектлари сифатида иншоотларни шаҳарсозлик (ер усти ва ости иншоотлари), энерготаҳминловчи (нефть базалари, иссиқлик электрстанциялари), инфратузилмавий (транспорт ва терминал иншоотлар), саноат (метал эритувчи домна и мартен печлари, конвейрлар, шахталар ва бошқалар), экологик (чиқиндилар утилизацияси заводлари ва тозалаш иншоотлар) ҳамда ҳарбий-саноат мажмуага ихтисослаштирилган иншоотлар каби гуруҳларга ажратган ҳолда таснифлаш мумкин.

*Узатувчи қурилмалар* (нефть ва газ қувурлари, электр ўтказгич тармоқлари)дан саноат ва аҳоли учун хизмат қиладиган ёқилги-энергетика мажмуилари технологик иншоотлари сифатида кенг фойдаланилади.

Жамоат ва ишлаб чиқариш бинолари, шаҳар қурилиши ва технологик иншоотлар лойиҳавий ечимлари ва турларига қараб фарқланади. Уларнинг кўпчилиги ноёб тур бўлиб ҳисобланади.

Саноат мажмуалари ўзининг юқори даражали ташкилий ва техник қийинчиликлари билан ажралиб туради. Уларда ишлатиладиган кўчмас мулк объектлари ишлаб чиқариш цикли ва технологик жараённинг қатҳий талабларига бўйсунди. Бу объектларга юқори энергияқувватлилик ва сезиларли материалсғимлилик хосдир. Ер ости ва усти шаҳар қурилиши иншоотлари, ишлаб чиқариш бинолари, ёқилги-энергетика ва машинасозлик мажмуалари, маданият уйлари, театрлар, цирklar, планетарийлар, ҳайвонот боғлари, ботаника боғлари ва ҳ.к.лар кўп маблағ талаблиги билан ажралиб туради. Юқори энергия талаб қилувчи технологик иншоотлар, қора ва рангли металл ишлаб чиқариш, шаҳарни сув, иссиқлик ва электр энергияси билан таҳминловчи иншоотларга хосдир.

*Кўп йиллик дарахтлар.* Уларга (ёшидан қатҳий назар) мевали, техник, ҳимояловчи, манзарали, декоратив ва кўкаламзорлаштирувчи дарахтларнинг барча турлари; ботаника боғлари, ҳамда бошқа илмий-текшириш ва ўқув юртларининг Сунъий дарахтлари киради. Мазкур бўлим таснифланишининг объектлари деб, ҳар бир парк, боғ, кўча, хиёбон, ҳовли, корхона ҳудудларидаги яшил экинлар ҳисобланади.

*Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари* рўйхати, бу объектнинг номоддий активларга тегишлилигини аниқловчи кўрсаткич бўлиб ҳисобланади, ҳамда номоддий активлар ҳақида маълумот тўплаш қодалари Ўзбекистон Республикаси бухгалтерия ҳисоби миллий стандарти №7 сон “Номоддий активлар”<sup>1</sup> орқали аниқлаб берилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси (83-модда) да белгилаб берилишича, қўзғалмас мулкка ер участкалари, ер ости бойликлари, чегараланган сув объектлари ва ер билан боғлиқ барча нарсалар, кўчириб бўлмас объектлар, яъни ўрмонлар, кўп йиллик экинлар, бинолар, иншоотлар киради. Кўчмас мулкка мулкый мажмуа сифатида корхоналар ҳам киради.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг асосий белгиси бу уларнинг ер билан узвий боғлиқлиги бўлиб ҳисобланади ва бу ўз-ўзидан унинг юқори қийматга эга бўлишлилигини назарда тутади (бунда ер участкасининг ўзи ҳам алоҳида кўчмас мулк объекти сифатида қаралади). Ер участкасига боғлиқ бўлмаган кўчмас мулк объектлари вақт оралиғида доимо ўз одатий қўлланишини йўқотадилар ва нархларида ҳам пасайиш кузатилади.

Махсус жойларда ўстирилган дарахтлар, бузилиши муқаррар бўлган (вақтинчалик) бинолар

---

<sup>1</sup> БҲМС N7 «Номоддий активлар» Ўзбекистон Республкаси молия вазирининг 2005 йил 25 мартдаги 1485-сонли Буйруғига асосан тасдиқланган, 2005 йил 27 июнда Адлия Вазирлиги томонидан рўйхатга олинган.

кўчмас мулк объекти бўлиб ҳисобланмайди.

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектлари қуйидаги турларга бўлинади:

- инсоннинг иштирокисиз табиат томонидан яратилган кўчмас мулк объектлари;
- инсон меҳнати натижасида яратилган кўчмас мулк объектлари;
- инсон меҳнати билан яратилган, лекин табиат билан узвий боғлиқ бўлиб, усиз фаолият

кўрсата олмайдиган кўчмас мулк объектлари.

Ер участкаси билан узвий боғлиқлиги йўқ бўлсада, уни бу ер участкасидан ажратиш анча қийин бўлган кўчмас мулк объектлари масаласи тўлиқ ечимини топмаган. Бу ўринда, хусусан, оғирлиги бир неча тонна бўлган ҳайкаллар ёки ер юзасига блоклар орқали ўрнатилган бинолар кўзда тутилади.

Баҳзи бир қўзғалмас мулк турлари юридик жиҳатдан ҳаракатдаги мулкка айланиши мумкин. Масалан, ўрмонлар ва кўп йиллик экинлар қўзғалмас мулкка мансуб бўлсада, улардан тайёрланган тахталар эса ҳаракатдаги мулкка киради.

Бино ва иншоотларда жойлашган жиҳозлар (иситиш, сув, канализация, электр ускуналари, лифтлар, панжаралар, иккинчи металл эшиклар ва ҳ.к.) ер билан боғлиқ бўлмаган объектларга киради. Лекин булар кўчмас мулк объектининг ажралмас қисми бўлиб қолганлиги сабабли, бу объект бўйича битим тузилганда, унинг таркибига кирувчи барча жиҳозлар аниқ санаб ўтилиши керак.

Қонун томонидан мулкый мажмуа сифатида корхонанинг таркибига кирувчи унсурларнинг аниқ рўйхати кўрсатилмаган.

Хўжалик фаолияти амалиётида мулкый мажмуа бир кишига тегишли кўчмас мулк объектларининг тўплами сифатида қаралиши керак. Бунда улар ер участкаси, бир-бири билан боғлиқ бинолар, иншоотлар, узатиш мосламалари, хўжалик фаолияти учун мўлжалланган технологик жиҳозларни ўз ичига олади.

Ишлаб чиқариш омили сифатида мулкый мажмуа таркибига ишлаб чиқариш фаолияти учун зарур бўлган мулк ва корхонага тегишли моддий мулклар киради. Ер участкалари, бинолар, иншоотлардан ташқари -машиналар ва жиҳозлар, узатувчи мосламалар, транспорт, хўжалик буюмлари, хом-ашё, ишлаб чиқарилган товарлар, ишлаб чиқариш жараёни натижасида олинган фойда (даромад), талаб ҳукуқи, қарз ҳукуқи, ҳамда корхонага тегишли интеллектуал мулк киради.

Хўжалик фаолиятини амалга ошираётган вақтда, мулкый мажмуа қандай кўрсаткичларга кўра корхона томонидан тан олинishi ёки олинмаслигини билиш муҳимдир. Нисбатан катта бўлмаган амалиёт ҳали бу саволга жавоб бера олмайди. Шундай бўлсада, бир юридик адабиётда айтилган фикр қизиқиш уйғотади: агар четлаштирилган мулкый мажмуа тадбиркорлик фаолиятини юритиш учун яроқли бўлса, яъни технологик яхлитликни, ёпиқ ишлаб чиқариш циклини ташкил қилса, уни корхона деб ҳисоблаб, савдосини Ўзбекистон Республикаси Фуқоралик Кодексининг 2-бўлимда (Мулк ҳукуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар) берилган меъёрлар билан юритилиши лозим.<sup>1</sup>

Бу хоссаларга эга бўлмаган барча бошқа буюмлар мажмуи юқоридаги битим предметини ташкил қила олмайди. Бундан келиб чиқадики, мулк мажмуи корхона (ЎЗР. ФК. 13-19 боблар) воситалари сифатида тан олинishi учун унинг тадбиркорлик фаолияти субъектининг мустақил товар ишлаб чиқариши, хизмат кўрсатиши ва шу орқали доимий даромадга эга бўлишини тахминловчи унсурларига эга бўлиши керак. Бунда унсурлар тўплами корхонанинг фаолият тури, молиявий-иқтисодий, худудий ва унинг фаолият кўрсатишини тахминловчи бошқа шартларига боғлиқ бўлади.

Тадбиркорлик фаолиятини олиб боришга мўлжалланган кўчмас мулк объекти кўринишидаги корхонага маълум турдаги маҳсулотни ишлаб чиқаришга ихтисослашган ускуналар тўплами сифатида қараб бўлмайди: бундай тўплаларни корхонага айлантириш учун унинг асосида ишлаб чиқариш жараёнини ташкил этиш лозим бўлади.

## **8.2. Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш**

Кўчмас мулк қийматини баҳолашдаги бош муаммо - бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати мақбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай,

<sup>1</sup> ЎЗР ФК. 13-19 боблар.

балки ўзаро тўлдиреди ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ғарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳини ажратиб кўрсатиш мумкин.

Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндошувлари бўйича таснифлаш мумкин. Мутахассисларда энг кўп танилган, шу тасниф бўйича кўчмас мулкни баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган: 1) ҳаражатли ёндошув; 2) даромадли ёндошув; 3) қиёсий ёндошув.

### **1. Ҳаражатли ёндашув ва унинг усуллари.**

Ҳаражатли ёндашувга кўра турли кўчмас мулкнинг бозор қиймати, эркин ер майдонининг қиймат суммаси ва яроқсизликни ҳисобга олган ҳолда уни яхшилаш учун олиб борилган қурилиш ишларининг қиймати сифатида аниқланади<sup>8</sup>. Ҳаражат ёндашувида баҳо тамойилларининг изчил қўлланилиши қуйидаги муҳим хулосани чиқаришга олиб келади: яъни кўчмас мулкни қурилиш нархи (ҳаражатлар) ва бозор нархи бир-биридан фарқлидир.

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

Иккинчи (томондан эса, агар тадбиркор сармоядор бозор нархи бўйича қурилиш ресурсларини сотиб олиш ва кейинчалик қуриб битказилган объектни очиқ бозорда сотиш учун маблағ қўйса, унда ҳаражатларни объектнинг очиқ бозордаги нархи билан қиёсласа, тўғри бўлади.

Бошқача айтганда, очиқ бозорда алмашув пайтидаги нархни аниқлашда ҳаражат ёндашуви орқали белгиланадиган даража - бўлғуси фойдаланувчининг фикрини акс эттирувчи нуқтаи назар бўлади. Айниқса бу янги объектларга ёки кичик муддатга эксплуатация қилинувчи объектларга тааллуқлидир.

Савдо авж оладиган кўчмас мулк бозорида бозор нархини аниқлаш учун қиёсий ёндашувнинг сотувларни таққослаш усулига ёки даромадли ёндашувнинг даромадни капиталлаштириш усулига урғу берилади. Бундай пайтда ҳаражат ёндашуви қандайдир иккинчи даражага тушиб қолади. Бироқ, кўпчилик ҳолларда ҳаражат ёндашуви орқали белгиланган нарх бозор нархининг охириги даражаси ҳақида хулоса чиқариш учун зарур таққословчи бўлиб хизмат қилади. Баҳолашнинг уч ёндашуви орқали олинган қийматларга олиб келган сабаб ҳамда тенденцияларни аниқлаш энг асосий омилдир.

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

Шу билан бирга, узоқ муддат хизмат қилаётган объектларнинг тўпланган емирилиш қийматини ва тадбиркорлар фойдасини аниқлашнинг қийинлиги туфайли баҳолашда ҳаражат ёндашуви маълум бир чекланишларга эга. Бундан ташқари, ҳаражат ёндашуви билан баҳолаш натижалари мулкга тўлиқ эгалик қилиш ҳуқуқини акс эттиради, шунинг учун мулкга қисман эгалик қилиш ҳуқуқларини баҳолашда уларни ўзаро мувофиқлаштириш керак бўлади.

Кўчмас мулк қийматини аниқлашга ҳаражат нуқтаи назаридан ёндошув шунга асосланган, бино қурилиши ҳаражатлари, участкани тайёрлаш ва яхшилашга кетган ҳаражатлар кўчмас мулк қийматини белгилашда асосий мўлжал ҳисобланади. Ҳаражатлар ҳар доим ҳам объектнинг бозор қийматини акс эттиравермайди. Фойдаланиш даврида бинони яхшилаш учун бажарилган ишлар объект қийматини ўзгартиради ва бу алоҳида ҳисобга олиниши лозим.

Ҳаражат ёндашувининг усуллари қуйидагилар:

---

<sup>8</sup> Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. - Тошкент: 2011. – 60 б.

**А) *Баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули.*** Кўчмас мулк (корхона) нинг қиймати у ўтмишда қандай салоҳият тўплаганига боғлиқ. Бу салоҳиятнинг энг муҳим тавсифи унинг активлари қийматидир. Активларни баҳолаш негизида баланс (ёки китобий) қиймат усули ётади. Халқаро бухгалтерия ҳисоби тамойилларига мувофиқ, корхонанинг баланс қиймати корхонанинг емирилиш натижасида олиб ташланган активлари билан унинг мажбуриятлари орасидаги фарқдан иборат.

**Б) *Ўриндошлик усули.***

Активларнинг жорий қийматини баҳолаш негизида ўриндошлик ва тугатиш қийматлари усуллари ётади. Ўриндошлик усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: шундай бизнесни ҳозир бошлаш ва бозорда ўхшаш мавқега эришиш учун қанча маблағ зарур? Мазкур усул баҳоланадиган мулкнинг функционал, иқтисодий ва жисмоний емирилиши учун қилинган тузатишларни ҳисобга олган ҳолда унинг ўриндошлик қийматини белгилаш орқали корхона мулкнинг иқтисодий қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

**В) *Тугатиш қиймати усули.***

Тугатиш қиймати корхона тугатилганидан, активлар сотилганидан ва қарзлар тўланганидан кейин қанча маблағ қолишини кўрсатади. Маълумки, тугатиш қиймати тузатилган баланс қийматидан тугатишга кетган чиқимлар миқдорига қараганда камдир. Бу комиссия олиб сотишларни, товар захираларини сотишга, дебиторлик қарзини йиғишга, ходимларни бўшатишга кетадиган харажатларни ўз ичига олади. Бундан ташқари, тезкор сотувларда сотилиш нархи одатда бозордаги нормал нархдан камроқ бўлади.

Тугатиш қиймати усули жойлашган ўрни, ихтисослашганлик, ликвидлик даражаси сингари ўзига хос омилларни ҳисобга олган ҳолда корхона мулкни рўйхатга олишни ва ҳар бир активни баҳолашни мўлжаллайди. Бунда шулардан бири тугатиш қийматини оширган ҳолда бошқаларини камайтиради. Кейин мажбуриятлар ва тугатиш чиқимларини айирадилар. Тугатиш қийматидан бизнес даромад келтирмаганида ва ривожланиш истиқболига эга бўлмаганида фойдаланилади. Шундай қилиб, тугатиш қиймати корхонанинг банкротликка учраши эҳтимоли катта бўлганида унинг минимал сотилиш нархини белгилайди.

**Г) *Тиклаш усули***

Тиклаш усули деганда бинонинг аниқ нусхадаги қурилишининг жорий баҳолардаги қиймати тушунилади. Унда худди шундай материаллардан, қурилиш меъёрларидан фойдаланилади, сифати, нуқсонлар ҳам ўхшаш бўлади. Тиклаш усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: ҳозир мавжуд бўлган объектни тиклаш учун ва шунга ўхшаш мавжуд объектда ўхшаш натижага эришиш учун қанча маблағ лозим? Бу усул смета ҳужжатлардаги суммани, индексация коэффициентига кўпайтириш йўли билан объект қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

Бозорни таҳлил қилиш ҳамда баҳолаш объектни тадқиқ этиш натижасида баҳоловчи томонидан олинган барча маълумотларни чуқур таҳлил этиш асосида бозор нархини харажат ёндашуви орқали аниқлаш бўйича бир қатор изчил қадамлар қўйилади:

1. Ердан самаралироқ фойдаланиш учун унинг қулай ва бўш ердек қийматини аниқлаш.

2. Ҳақиқий баҳолаш санасига объект бинolari ва иншоотларининг қайта тиклаш ёки ўриндошлик қийматларини аниқлаш.

3. Қурилиш тугалланганидан сўнг, аввалига бўш иншоот ва янги объектни бандлиги ва қулайлиги жиҳатидан бозор даражасига мос келтиришга кетган даврда бўлган билвосита харажатларни аниқлаш.

4. Мазкур лойиҳа учун тўғри келадиган тадбиркорлик даромадини баҳолаш.

5. Объект бинolari ва иншоотларининг умумий тўпланган емирилиш қийматини аниқлаш.

6. Баҳолаш объекти бинolari ва иншоотларининг умумий емирилишини ҳисобга олган ҳолда қайта тиклаш ёки ўриндошлик қийматларини аниқлаш.

7. Кўчмас мулкга тўлиқ эгаллик қилиш ҳуқуқи билан бозор қийматини аниқлаш.



## **2. Даромадли ёндашув ва унинг усуллари.**

Кўчмас мулкни баҳолашнинг даромадли ёндашуви салоҳиятли харидор (сармоядор) томонидан кутилаётган даромадлар шартига кўра объект қийматини баҳолашга имкон беради.

Бу ёндашув даромад келтирувчи кўчмас мулкни баҳолашда қўлланилади. Кўчмас мулкка эгалик қилишдан тушадиган даромад қуйидаги кўринишларда бўлиши мумкин:

- жорий ва келгуси киримлар (ш.ж., даврий тўловлар);
- солиқларнинг жорий ва келгуси иқтисоди;
- кўчмас мулкнинг келгусида сотилиши ва гаров (ипотека) вақтидаги кўчмас мулк қийматининг ўсишидан келган даромад;
- келгусидаги сотув, айирбошлаш, тухфа қилишдаи ҳосил қилинган солиқ жамғармалари;
- бошқа эҳтимолли пул киримлари ва фойдалар.

Ушбу ёндашувда кўзда тутилишича, баҳолаш санасидаги бинонинг нархи, унинг эгаси келгуси йиллар давомида бинони ижарага топширишдан ёки унда даромадли бизнесни жойлаштиришдан олиши мумкин бўлган соф даромадларнинг жорий қийматидир.

Агар бино энг яхши ва самарали усулда ишлатилса, ундан ижарага топшириш учун фойдаланиш мақсадга мувофиқдир. Объектни қуриш, ишлатиш, қайта тиклаш ва сотилиш эҳтимоли учун кетадиган вақт ҳисобга олиниб, уларнинг давомийлигидан (ҳисоб-китоб доираси) бозор даври мобайнида бўлажак даромади аниқланади. Ҳисоб-китоб доираси бозор аҳволи ҳисобга олинган ҳолда, 3-5 йил деб қабул қилиниши мумкин. Ҳисоб-китоб доираси муомала фаолиятининг суръати, даромадлар ва ҳаражатлар олинишининг тезлигини аниқлайдиган ҳисоб- китоб қадами (ой, квартал, йил) билан ўлчанади.

Даромадлар ва ҳаражатларни баҳолашда ҳам ретроспектив (илгариги), ҳам башоратли (келгуси) маълумотлардан фойдаланиш мумкин.

Бу ёндашувда бир неча усуллар қўлланиши мумкин:

### ***А) Даромадни капиталлаштириш усули.***

Даромадни капиталлаштириш усули кўпроқ даромадлар ва ҳаражатларнинг барқарор оқимини келтирувчи кўчмас мулк учун маъқулдир.

Даромадни капиталлаштириш усули асосида: кутиш, талаб ва таклиф ҳамда ўриндошлик тамойиллари ётади.

Сармоядор, кўчмас мулк учун ишлатилган маблағларни қайтариши ва маблағлардан фойдаланганлиги учун тақдирланиши, яъни қўйилган сармоя учун даромад олиши керак.

Инвестицияларнинг миқдорий қайтиши одатда қайтиш меъёри деб аталади. Қайтиш меъёри даромад, самарадорлик ва фойда меъёрларидан иборат.

Самарадорлик (даромад) меъёри мураккаб фоизнинг йиллик қўйилмалари сифатида тавсифланади ёки лойиҳанинг бутун муддати учун қўйилган маблағларнинг ҳар бир бирлигига фойданинг қандай улуши тўғри келишини кўрсатади.

Инвестициялар самарадорлигининг биринчи қисми капиталнинг қайтарилиш меъёри, иккинчи қисми - даромадлилиқ ёки капиталнинг фойда меъёри деб аталади.

Қайтарилиш меъёри, маблағнинг ўрнини қоплаш суръати қандай бўлиши лозимлигини кўрсатади.

Қайтарилиш меъёрларига қуйидагилар киради:

- капиталлаштиришнинг умумий қўйилмаси;
- хусусий маблағни капиталлаштириш қўйилмаси;
- қарз маблағини капиталлаштириш қўйилмаси;
- бинолар учун капиталлаштириш қўйилмаси.

Даромадлилиқ (фойда) меъёрлари объектнинг сотилиши ёки тугатилишини ҳисобга олган ҳолда бутун лойиҳадан тушувчи даромадларни ҳисобга олади. Нормал даромадлилиқ, лойиҳа билан боғлиқ барча таваккаллар компенсацияси (мукофот) ни таъминлайди.

Даромадлилиқ меъёрларига қуйидагилар тааллуқли:

- фоиз меъёри;

- дисконт меъёри;
- фойданинг ички меъёри;
- самарадорликнинг умумий меъёри;
- хусусий маблағнинг самарадорлик меъёри;
- қарз маблағининг самарадорлик меъёри.

Даромадларни капиталлаштириш мураккаб фоиз тамойилига асосланган қийматни баҳолашга ёндошишлардан биридир.

Даромадни капиталлаштириш объектнинг даромад келтирувчи салоҳиятли имконияти асосида унинг қийматини баҳолашга имкон берувчи усуллар, қоидалардан иборат.

Бу қоида математик кўринишда қуйидагича ёзиш мумкин:

$$PV = \frac{CЭД}{СК}$$

бу ерда PV - жорий қиймат;

CЭД - соф эксплуатация (муомала) даромади;

СК - капиталлаштириш коэффиценти ёки қўйилмаси. Капиталлаштиришни қисқача келгуси даромадларни мол-мулк жорий қийматининг ягона суммасига қайтадан санаш жараёни каби ифода этиш мумкин. Капиталлаштириш қўйилмаси ҳар йилги даромад ва мол-мулкнинг қиймати ўртасидаги боғлиқликни ифодалайди.

Қуйидагиларни ажратиб кўрсатамиз:

- капиталлаштиришнинг умумий қўйилмаси;
- соф эксплуатация даромадининг объектнинг умумий қийматига нисбати;
- охирги йил ёки бўлажак йил учун башорат қилинувчи соф эксплуатация даромади қабул қилинади;

- хусусий маблағлар учун капиталлаштириш қўйилмаси, яъни солиқ солинишидан олдинги пул маблағлари оқимининг объектни сотиб олиш учун фойдаланиладиган сармоядорнинг хусусий маблағларига нисбати;

- қарз маблағлари учун капиталлаштириш қўйилмаси (гаров доимийси) кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг кредит миқдорига нисбати. Бирор объектни ишлатиш фойдалилигини қиёслаш учун кўпинча фойда меъёри қўлланилади. Фойда меъёри кўчмас мулкга эгалик қилиш вақтида келтирадиган даромадининг кўрсаткичидан иборатдир. Бунда қуйидагилар ажратиб кўрсатилади:

- эгаликнинг бутун вақти давомида қўйилган маблағлар учун ҳар йилги фойданинг миқдорини кўрсатувчи фойданинг ички меъёри;

- хусусий маблағлар учун фойда меъёри - кредит бўйича тўловлар ва объект сотилишидан тушган пулдан сўнг қўйилган хусусий маблағлар учун сармоядор оладиган фойда;

- қарз маблағлари учун фойда меъёри - берилган кредит учун ҳар йилги тушган фойда ва объект сотилган ҳолда кредит қолдиғини тўлаш ҳисобига банкнинг инвестициялар учун фойдаси.

Капиталлаштириш қўйилмаси ва фойда меъёри ўртасида муайян алоқа мавжуддир.

Агар кўчмас мулк қиймати ва даромад вақт ўтиши билан ўзгармаса, капиталлаштириш қўйилмаси фойда меъёрига тенг бўлади. Бошланғич маблағларнинг ўрнини қоплаш сотув (реверсия) вақтида рўй беради.

Агар даромад ёки қиймат эгалик қилиш вақти ичида камайса, капиталлаштириш қўйилмаси фойда меъёридан ошади. Сотув (реверсия) вақтида маблағларнинг қайтиши мумкин бўлмай қолади.

Капиталлаштириш қўйилмаси ва фойда меъёри ўртасидаги фарқ дастлабки сармояланган маблағларнинг ўрнини қоплаш меъёридан иборатдир. Дастлабки қўйилган маблағларнинг улуши даврий киримлар ёрдамида ўрни қопланиши керак.

Мол-мулкка эгалик қилиш вақти мобайнида даромад ёки қиймат кўпайган вақтда фойда меъёри капиталлаштириш қўйилмасидан ошади. Ҳар йилги даромад фойда меъёрини таъминламайди. Қўйилган маблағлар сотув (реверсия) вақтида қайтарилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш башоратларни, сармоядорнинг эгалик қилиш даврида кутишини, даромад динамикасини, сотув вақтида қийматнинг ўзгаришини ҳисобга олмайди. Бирок, у бозор ўзгаришларини билвосита акс эттиради, негаки солиштирилувчи сотувлар нархлари ўхшаш объектлар бўйича етарли маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқилади.

Назарий жиҳатдан капиталлаштириш қўйилмасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- таваккалсиз, ликвид инвестициялар учун мукофот;
- таваккал учун мукофот;
- ликвидлик учун мукофот;
- инвестицион менежмент учун мукофот;
- қийматнинг эҳтимолли пасайиши ёки ортишига мослашиш.

Шунинг учун қиёсланувчи объектлар ўз вазифавий бурчига хизмат қилиши, таваккал даражаси, физик ўлчамлари бўйича мос келиши, бозорнинг бир шохобчасида жойлашиши, даромад, ялпи ва фойдаланиш даромадларининг яқин ўлчовларига эга бўлиши керак.

Бу кўпинча қуйидагиларни таҳлил этишни тақозо этади:

- сотилиш нархи;
- соф муомала даромадининг миқдорлари;
- фойдаланиш харажатларининг коэффициенти;
- молиялаштириш шартлари;
- бозордаги аҳволни баҳолаш.

Капиталлаштириш қўйилмаси ўртача арифметик ёки ўртача улуш ифодаси сифатида аниқланади.

Ўртача улуш ифодаси аниқланганида объектлар ўхшашлиги даражаси ва улар ҳақидаги ахборотнинг ишончлилигига тўғри пропорционал равишда ҳар бир объект учун тузатишларнинг салмоғи ҳисобга олинади.

#### ***Б) Пул оқимларини дисконтлаш усули.***

**Пул оқимларини дисконтлаш (ПОД) усули** ўзгарувчан даромадларга эга объектлар қийматини аниқлаш учун қўлланилади.

ПОД усули келгуси фойдаларни ҳозирги қийматга келтиради. Ҳар бир келгуси фойда ўз капиталлаштириш коэффициенти билан дисконтланади. Дисконтлаш тадбири сармоядорга инвестициялар қайтишини кузатиб бориш, фойдани ва самарадорлик даражасини аниқлашга имкон беради.

Дисконт қўйилмаси - бу жорий қиймат ва келгусида олинадиган ва тўланадиган пул оқимлари ўртасидаги боғлиқликни акс эттирувчи коэффицент. Дисконт қўйилмаси сармоядор келгусида кутилган киримларни олиш ҳуқуқи учун бугун тўлай оладиган суммани (жорий қийматни) аниқлайди. Сармоядор даромадларни келгусида олишни мўлжал қилгани сабабли уларни ололмаслик эҳтимоли ҳам мавжуд бўлиши мумкин.

Таваккал дейилганда, келгуси даромадларни олиш мўлжалининг оқланганлиги даражаси ёки башорат баҳоланишларини амалга ошириш эҳтимоли тушунилади. Дисконт қўйилмасининг танланиши ҳисоб-китобнинг асосий паллаларидан биридир.

Дисконтлаш қўйилмасини танлашда, қўйилмани камайитириш учун бир неча қўйилмага асосланган коммюлятив усулни қўллаш мақсадга мувофиқ бўлади. Одатда таваккалсиз даромад меъёри асос қилиб олинади, унга эса ликвидлик учун тузатилган ҳолда кўздан кечириляётган бозор тармоғида инвестицияланган таваккал учун даромад меъёри қўшилади. Олинган сумма конкрет объектга хос омиллар ва молиялаштириш шартлари ҳисобга олиниб тузатилади. Даромад меъёрининг ошиши қўйилган пуллар таваккалининг ортиши билан боғлиқдир.

Даромадли ёндашувнинг камчилиги ҳисоб-китобларда кутилган келгуси даромадларнинг қафолатмаганлигидан иборат. Ижтимоий-иқтисодий муносабатларнинг ислоҳ қилиниши, меъёрий-ҳуқуқий бошқарув ва андозаларнинг мунтазам ўзгариши, бозорнинг ривожланмаганлиги, сифатли ахборотнинг мавжуд эмаслиги бозор қиймати

кўрсаткичлари келишилган ҳолда ҳисоб-китоблар натижаларини эҳтиёткорлик билан мантиқий таҳлил этишни талаб қилади.

Пулнинг кадрсизланиши, кредитлар бўйича пул миқдорларининг доимий ўзгаришлари ислохотларнинг ўтиш даврида келажак ҳақида дадил башоратлар қилишга имкон бермайди.

### **Пулларнинг вақт мобайнида нотенг қиймати**

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

Пулларнинг харид қилиш қобилиятини сақлаб қолиш ёки ҳатто уларни кўпайтиришнинг ягона йўли - уларни ишга солиш, сармояни ишлашга мажбур этишдан иборат.

Инвестицион даромадни олиш вақти манфаатлар ёки кун, ой, квартал, йилга тенг даврлар билан аниқланади. Давр қанчалик қисқароқ ёки фоиз қанча юқорироқ бўлса, инвестициялар шунчалик афзалроқ бўлади.

Инвестициялар даромадининг қўйилмаси маблағлар таваккалига жудаям боғлиқдир. Биз таваккал деганда инвестициялар ва улардан келган даромад билан боғлиқ бўлган ўзгарувчанлик ва номаълумликни тушунамиз. Ахир, даромад кўпроқ ёки камроқ бўлиши мумкин. Таваккал қанчалик катта бўлса, даромад миқдори ҳам шунга яраша кўпроқ бўлади. Инвестициялар учун даромад қўйилмаси соф даромад ва қўйилган сармоя ўртасидаги фоизий муносабатни акс эттиради.

Қўйилма ижобий ёки салбий бўлиши мумкин.

Даромаднинг ижобий қўйилмасида пул маблағларининг тушиши уларнинг кетишидан ошади. Фоизлар қўйилмаси бир хил бошланғич маблағ учун бутун инвестициялар муддати давомида (оддий фоизли пул миқдорлари) ёки ўтган даврлар учун ҳисоблаб устига қўшилган фоизларга эга маблағ учун қўлланилиши мумкин (мураккаб фоизли пул миқдорлари) [26,28,,29,32,53,54,56,57].

Инвестицияларнинг бошланғич суммаси одатда жорий қиймат деб аталади ва PV билан белгиланади.

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

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

Фоизлар устига қўшиб ҳисобланганда негизий пул миқдори учун жорий ва келгуси қиймат қабул қилинади. Фоизларга кўра аниқланувчи суммалар негиз қийматларига қўшилиши ёки улардан айирилиши мумкин.

### **Оддий фоизларнинг ортиб бориши**

Бошланғич (жорий) қийматни  $PV = 1$  деб олайлик. Устига қўшиб ҳисоблаш даврининг  $i$  вақти ўтганидан кейин  $1$  ва  $i$  фоизларнинг бошланғич суммаси мавжуд бўлади; иккинчи кадамда  $1$  жорий қиймати,  $i$  биринчи кадамдан фоизлар ва  $i$  иккинчи кадамдан фоизлар қолади; жами  $1+i+i$ .  $N$ -кадам учун келгуси қиймат (FV) қуйидагича ёзилади:

$$FV = PV \cdot (1+ni),$$

бунда  $(1+ni)$  - ортиш кўпайтувчиси деб аталади.

### Мураккаб фоизларнинг ортиб бориши

Бошланғич (жорий) қиймат  $PV = 1$  га эгамиз. Устига қўшиб ҳисоблаш даври ўтганидан кейин 1 ва  $i$  фоизларнинг бошланғич суммаси мавжуд бўлади. Иккинчи қадам учун  $PV = (1+i)$ , 1 ва  $i^2$  учун  $i$  иккинчи қадамнинг фоизлари эса - фоизлар учун фоизлар; жами иккинчи қадам учун  $FV = (1+i+i^2) = (1+i)(1+i)$ .  $N$ - қадам учун формула қуйидаги кўринишга эга:

$$FV = PV \cdot (1+i)^n,$$

бунда  $i$  - фоизнинг даврий қўйилмаси;

$(1+i)$  - мураккаб декурсив коэффицент; Даромадларни жорий қийматдан ҳисоблаб чиқиш декурсив ҳисоб-китоб дейилади.

$n$  - даврлар сони;

$(1+i)^n$  - ортишнинг кўпайтувчиси.

Мураккаб фоизнинг англантишича, депозитга қўйилган, олинган фоиз бошланғич инвестициялар билан бирга асосий сумма қисмига айланади. Кейинги даврда у асосий пул қўйиш каби янги фоизни келтиради. Оддий фоиз фоизлар учун фоиз олинишини кўзда тутмайди.

Ортиш кўпайтувчиси, яъни мураккаб фоизни коэффицент қийматлари ҳисобланиб жадвал шаклида [16,26,31,53,54,56,57 ва б.] да келтирилган. Жадвал даврлар сони  $n=1-40$ , фоизнинг даврий қўйилмаси  $i=1-30$  гача бўлган қийматлар учун ортиш кўпайтувчисининг сонли қийматлари келтирилган. Жадвалдан фойдаланиш учун фоизнинг даврий қўйилмаси келтирилган устун ва даврлар келтирилган сатрни кесишган жойида ҳисобланиши керак бўлган коэффицент қиймати берилган.

### Реверсиянинг жорий қийматини ҳисоблаш (дисконтлаш)

Бирлик (реверсия) нинг жорий қиймати - бу бирликнинг тўпланган суммасига тескари миқдордир. Жорий қиймат - бу фоизнинг маълум самарали қўйилмаси бўйича дисконтлашда вақт даврларининг бир нечасидан сўнг олиниши керак бўлган бир сўмнинг қиймати. Яъни фоизнинг бўлинган самарали қўйилмасига тескари бўлган амалдир. Мураккаб фоизларнинг ортишига тескари бўлган амал, яъни келгуси қийматнинг ҳозирги (жорий) қийматга келтирилиши дисконтлаш деб аталади.

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \quad FV=1 \text{ бўлганда } PV = \frac{1}{(1+i)^n},$$

бунда  $i$  - дисконт (фоиз қўйилмаси);

$n$  - даврлар сони (одатда йиллар);

$$\frac{1}{(1+i)^n} - n - \text{йилнинг дисконт кўпайтувчиси.}$$

### Аннуитетнинг жорий қиймати

Аннуитет - бу тенг тўловлар серияси бўлиб, уларнинг биринчиси ҳозирги вақтдан бошлаб, бир даврдан ўтиб амалга оширилади.

Келгуси тўловлар сериясининг ҳозирги (жорий) қийматини ҳар бир тўловни алоҳида баҳолаш орқали кўрсатиш мумкин. Масалан, агар ҳар бир кирим реверсия сифатида баҳоланса, 5 йил давомида, ҳар йилнинг охирида 100 сўм олиш ҳуқуқи ҳал этилиши мумкин. Дисконтнинг 8% миқдориди биринчи киримнинг қиймати  $100 \cdot 0,9259 = 92,59$  сўмга, иккинчисиники  $100 \cdot 0,8573 = 85,73$  сўмга, учинчисиники  $100 \cdot 0,7938 = 79,38$  сўмга, тўртинчисиники  $100 \cdot 0,7350 = 73,50$  сўмга, бешинчисиники  $100 \cdot 0,6806 = 68,06$  сўмга тенг бўлади. Бутун беш йиллик аннуитетнинг жорий қиймати  $92,59+85,73+79,38+73,50+68,06 = 399,26$  сўмни ташкил этади.

Бирликнинг жорий қиймати ва аннуитетнинг жорий қиймати нисбати (қўйилмаси 8%)

Йил	Бирликнинг жорий қиймати	Аннуитетнинг жорий қиймати
-----	--------------------------	----------------------------

1	0,9259	0,9259
2	0,8573	1,7832
3	0,7938	2,5770
4	0,7350	3,3120
5	0,6806	3,9926

Бугун 8% қўйилмали инвестициялар 399,26 сўми ташкил этади, бу эса кейинги 5 йил мобайнида 100 сўмдан олиш ҳуқуқи учун асосланган тўлов бўлади.

Бирликнинг ҳақиқий қиймати коэффициентларини бўлиш билан шуғулланмаслик учун аннуитет коэффициенти ёки Инвуд коэффициентидан фойдаланиш мумкин. У  $i$  йиллик фоизлар бўлганида фоизларнинг мураккаб формуласига кўра  $n$  даврлар учун бирликнинг ҳақиқий қиймати коэффициентлари суммаси сифатида аниқланади.

$$a_n = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

бунда  $a_n$  - аннуитет омили;

$n$  - вақт даврлари сони;

$i$  - давр учун фоиз қўйилмаси.

Ягона аннуитетнинг жорий қийматини аниқлаш учун фоизнинг берилган меъёри бўйича тўлов миқдорини даврларнинг мувофиқ сони учун аннуитетнинг коэффициентига кўпайтириш керак.

$$a_n = \frac{1 - V^n}{i}$$

бунда  $V$  - келгусида олиниши керак бўлган тўловлар сериясининг жорий қиймати.

#### **Пул бирлигини амортизациялаш учун тўлов**

Қарзни вақт ўтиши билан тўлаш жараёни амортизация деб аталади. Сумма бирлигини амортизациялаш учун тўлов фоиз ва асосий сумма қисми тўловини ўз ичига олади ҳамда белгиланган давр давомида кредит бўйича тўлашга имкон берувчи кредитга кўра даврий тўлов қандай бўлишини кўрсатади. Бу аннуитетнинг жорий қийматига тескари бўлган амалдир. Амортизация учун тўловни баъзан гаров доимийси деб аташади. Йилига бир тўлов учун:

$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} = \frac{i}{1 - V^n} \dots,$$

#### **Аннуитетнинг келгуси қиймати**

Давр ичида сумма бирлигининг тўпланиши даврларнинг берилган сони ва фоизлар меъёри бўйича депонентланган тўловлар сериясининг қиймати қандай бўлишини кўрсатади.

Агар ҳар йилги ажратилган маблағлар маълум бўлса, аҳоли тўловлари депонентланганда, ўрнини қоплаш (амортизация) фондини шакллантиришда мазкур амал кенг қўлланилади.

Давр ичида бирлик тўпланиши формуласи:

$$FV = \frac{(1+i)^n - 1}{i},$$

бунда  $i$  - фоизнинг даврий миқдори;

$n$  - даврлар сони;

$FV$  - давр ичида бирликнинг тўпланиши.

#### **Ўрнини қоплаш фондининг омили**

Ўрнини қоплаш фондининг омили - бу аннуитетнинг келгуси қиймати коэффициентига тескари амал. У даврлар охирида сумма бирлигини шакллантирадиган,

йилликларнинг  $i$  фоизлари остидаги ҳар бир давр охирида (даврларнинг умумий сони  $n$ ) депонентлаштириш учун зарур пул суммасини кўрсатади:

$$\frac{1}{FV} = \frac{i}{FV - 1} \text{ ёки } \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Бу ерда  $i$  - фоизнинг даврий миқдори;

$\frac{1}{FV}$  - ўрнини қоплаш фондининг омили.

Мураккаб фоизнинг амаллари ўзаро боғлиқ ва мураккаб фоиз бўйича тўпланган суммани ифодаловчи  $(1+i)^n$  формуласига асосланади. Формула қуйидаги саволларга жавоб беришга ёрдам беради: иқтисодий жиҳатдан нима фойдалироқ - кўчмас мулкни сотиш ва пулларни депозитга қўйиш, бу даврда кўчмас мулкнинг бозор қиймати юқорироқ бўладими.

Ўрнини қоплаш фонди омили, маблағлар бирлигини тўплаш ва уларга кўчмас мулкни сотиб олиш учун қандай суммани қанча даврлар давомида депонентлаштириш лозимлигини кўрсатади.

Аннуитет омили хоналар ижараси ёки гаров кредити тўловидан келадиган пул оқими қандай бўлиши кераклигини кўрсатади.

Амортизацияга пул қўйиш омили кредитни тўлаш учун даврий тўловлар миқдоридан иборат бўлиб, шу жумладан, фоизлар ва асосий қарз тўловларини ўз ичига олади.

### Мураккаб фоизнинг олтига амали:

Тўғри амаллар:

Бирликнинг тўпланган (келгуси) суммаси  $FV = (1+i)^n$

Бирликнинг давр ичида тўпланиши

(келгуси қиймат)  $FV = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$

Аннуитетнинг жорий (ҳозирги) қиймати  $a_n = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$ ,

Тесқари амаллар:

Бирлик (реверсия)нинг жорий

(ҳозирги) қиймати  $\frac{1}{FV} = \frac{1}{(1+i)^n}$

Ўрнини қоплаш фондининг

омили (коэффициенти)  $\frac{1}{FV} = \frac{1}{(1+i)^n - 1}$

Бирликнинг амортизацияси учун

пул қўйиш  $\frac{1}{a^n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$

Шундай қилиб, биринчи амал депозитга қўйилган 1 сўмнинг вақт бирлигида фоиз ҳисобига ўсишини; иккинчи амал ҳар даврнинг охирида киритиладиган 1 сўмнинг жамлама ҳисоб рақамида ўсишини; учинчи амал тенг даромадлар оқимининг бугунги баҳосини; тўртинчи амал келажакда бирданига олинадиган 1 сўмнинг бугунги баҳосини; бешинчи амал тенг вақт бирликлари охирида 1 сўм тўлаш учун тўловлар суммасининг фоизлари билан

бирга керак бўладиган тенг тўловлар суммасини; олтинчи амал эса кредитни тўла қоплаш (амортизация) учун тўланадиган фоизлар бўйича тенг тўловларни кўрсатади.

Мураккаб фоизнинг олти амалига мисол 8.2.5 жадвалда кўрсатилган.

### 8.2.5 жадвал

#### Мураккаб фоиз жадвали Йиллик номинал қўйилма = 10 %, тўплаш частотаси (йилда) = 1

Йиллар	Бирликнинг тўплаган (келгуси) суммаси	Бирликнинг давр ичида тўпланиши (келгуси қиймат)	Ўрнини қоплаш фондининг омили	Аннуитетнинг жорий (ҳозирги қиймати)	Бирлик (реверсия) нинг жорий (ҳозирги) қиймати	Бирликнинг амортизацияси учун пул қўйиш
1	1.10000	1.00000	1.00000	0.90909	0.90909	1.10000
2	1.21000	2.10000	0.47619	0.82645	1.73554	0.57619
3	1.33100	3.31000	0.30211	0.75131	2.48685	0.40211
4	1.46410	4.64100	0.21547	0.68301	3.16987	0.31547
5	1.61051	6.10510	0.16380	0.62092	3.79079	0.26380
6	1.77156	7.71561	0.12961	0.56447	4.35526	0.22961
7	1.94872	9.48717	0.10541	0.51316	4.86842	0.20541
8	2.14359	11.43589	0.08744	0.46651	5.33493	0.18744
9	2.35795	13.57948	0.07364	0.42410	5.75902	0.17364
10	2.593774	15.93742	0.06275	0.38554	6.14457	0.16275
15	4.17725	31.77248	0.03147	0.23939	7.60608	0.13147
20	6.72750	57.27500	0.01746	0.14864	8.51356	0.1746
25	10.83471	98.34706	0.01017	0.09230	9.07704	0.1017
30	17.44940	164.49403	0.00608	0.05731	9.42691	0.10608
35	28.10244	271.02437	0.00369	0.03558	9.64416	0.10369
40	45.25926	442.59256	0.00226	0.02210	9.77905	0.10226
50	117.3909	1163.9086	0.00086	0.0085	9.9148	0.10085

Муайян масалаларни ечиш учун мураккаб фоиз амалларини амалий қўллаш пул оқимининг маълум параметрларини ҳар бир амалга мос коэффициентга кўпайтиришдан иборатдир. Ҳар бир амалга мос келадиган коэффициентлар қийматлари жадвал шаклида [16,26,31,53,54,56,57 ва б.] келтирилган.

### 3. Қиёсий ёндашув ва унинг усуллари.

Баҳолаш услубиёти - бир қарашда оддий кўринсада, уни амалиётда қўллаш кўпгина қийинчилик ва ўзига хос шароитларга боғлиқдир. Биринчи навбатда бундай қийин шароитларнинг мавжудлиги, иккита ўта ўхшаш кўчмас мулк объектининг мавжуд бўлмаслигидир. Кўчмас мулкнинг тури, хусусияти, уларнинг жойлашиш ўрни, жисмоний таърифлари ва ҳолати, молиялаштириш вазни (оғирлиги) ва шартлари, сотилган вақти



объектлар ўртасидаги жиҳатлар ҳисобланади. Шу билан бирга бозордаги вазиятга қараб кўпгина фарқлар ўз хиссасини ўзгартириши ҳам мумкин.

Мавжуд услубиётни - қўллашдаги қийинчиликлардан яна бири бозор қийматини аниқлашга доир ҳисоблашнинг зарурлигидир. Бунда бозор омиллари ўз таъсирини ўтказмайди. Катта даромадли объектларни сотиш жараёнида сотиш шартлари ва иқтисодий таърифлари кам ёки тўлиқсиз бўлади. Шунинг учун, қиёсий ёндашувнинг сотувларни қиёслаш усулларини ушбу ҳолатларида фақатгина бозор қиймати миқдорида бўлиши бир қанча ишончлироқ бўлган маълумотларни баён қилиш мумкин бўлади. Айнан шунинг учун кўчмас. мулкнинг савдо баҳосини сотувларни қиёслаш усули билан аниқлаш эҳтиёткорлик билан бажарилишини талаб қилади.

Ўхшаш объектларнинг яқиндаги сотуви ҳақидаги аниқ ва етарли маълумотларнинг мавжудлиги асосида сотувларни қиёслаш усули объект баҳосига бозор муносабатини ифодаловчи максимал натижа олишга имкон беради.

Сотувларни қиёслаш усули носавдо кўчмас мулк - кўп хонали ва хусусий тураржойлар, коттежлар, боғ ва дала-ҳовлиларни баҳолашда энг аниқ маълумотларни беради.

### **Сотувларни қиёслаш усулини қўллаш тартиби**

Сотувларни қиёслаш усули қуйидаги тартибда қўлланилади:

- объектларнинг қиёсий фойдалилига алоқадор бўлган барча омиллар ҳақида аниқ ахборот олиш мақсадида бозорни батафсил ўрганиш;
  - қиёсий бирликларни аниқлаш ва ҳар қайси бирлик бўйича қиёсий таҳлил ўтказиш;
  - баҳоланаётган объектни танланган қиёслаш объектлари билан солиштириш.
- Мақсад - уларнинг сотилиш нархларини тузатиш ёки қиёсланувчилар рўйхатидан чиқариш;
- қиёсий объектлар қийматининг тузатилган кўрсаткичларининг бир қаторини биттага ёки баҳолаш объекти бозор қийматининг диапазонида келтириш.

### **Қиёслаш бирликларини танлаш.**

Танланган қиёслаш объектларининг ҳеч бири баҳолаш объектларига деярли мос келмайди, деган мулоҳаза бежиз эмас. Шунинг учун қиёсий бирликлар деб аталувчи қандайдир умумий солиштирама қиймат кўрсаткичлари қиёсланади. Амалиётда кўчмас мулк бозорининг турли сегментлари ҳар хил қиёсий бирликлардан фойдаланади.

Ер сотувлари таҳлил этилганда одатда қуйидаги қиёсий бирликлар қўлланилади:

- майдон бирлиги нархи;
- узунликнинг фронтал бирлиги нархи;
- майдон нархи.

Майдон бирлиги нархи - энг кўп тарқалган қиёслаш бирлиги. Катта ер майдонлари сотилганда 1 га учун нархни, яқка қурилиш ва алоҳида бинолар учун майдонлар сотувларида - I сотих (0.01 га) учун нархни қўллайдилар, шаҳар майдонлари 1м<sup>2</sup> учун нархга ёки ҳатто ундан камроқ нархга кўра таққосланиши мумкин.

Йўл бўйидаги майдон узунлигининг фронтал бирлиги нархи одатда савдо мақсадларига мўлжалланган ерлар учун қўлланади. Бундай ҳолда майдон кенглиги учун муайян меъёр кўзда тутилади, шуниси ҳам борки, бу меъёрдан чекиниш нархга деярли таъсир қилмайди.

Ўхшаш ўлчовлар ва шаклга эга бўлган майдонлар таҳлил этилганда эса майдон нархи қўлланилади.

Қурилган майдонлар сотувлари таҳлил этилганда одатда қуйидаги қиёслаш бирликлари ишлатилади:

- бино ёки иншоот умумий майдонининг 1м<sup>2</sup> нархи;
- ижарага топшириладиган бино ёки иншоот соф майдонининг 1м<sup>2</sup> нархи;
- ер қиймати ҳисобга олинмаган бинонинг 1м<sup>2</sup> нархи;
- хона нархи;
- квартира ёки кўчмас-мулкнинг бошқа бирлиги нархи;
- бино ёки иншоотнинг 1м<sup>3</sup> нархи;

- даромад келтирувчи бирликнинг нархи.

Умумий майдоннинг  $1\text{м}^2$  нархи гарчи бозорларда ишлатилса ҳам, айти вақтда қиёслаш бирлиги сифатида анчагина ноаниқдир, негаки мулкнинг истеъмол сифатларини етарли даражада ҳисобга олмайди.

Ижарага топшириладиган соф майдоннинг  $1\text{м}^2$  нархи лифт, коридорлар ва ш.к. майдонини ҳисобга олмайди. Шундай қилиб, объектнинг ўзига хос сифати эътиборга олинади.

Бинонинг  $1\text{м}^2$  нархи кўчмас мулкнинг сотилиш нархидан майдон қийматини чиқариш ва айирмани бинонинг умумий майдонига бўлиш орқали ҳосил қилинади. Шу йўсинда, ўзининг жойлашиши туфайли турли қийматга эга бўлиши мумкин ернинг қиймати алоҳида ҳисобга олинади.

Хона нархи қиёслаш бирлиги сифатида «хона» тушунчасининг аниқ таърифи шарти билангина маънога эгадир. Бу тушунчанинг турлича талқин этилиши бир-бирига ўхшамас таҳлил натижаларига олиб келиши мумкин.

Бино ёки иншоотнинг  $1\text{м}^3$  нархи элеваторлар, суюқлик омборлари, саноат корпуслари ва бошқа шу каби объектлар учун қўлланади.

Даромад келтирадиган бирликнинг нархи томоша иншоотлари, ресторан, гараж, техник хизмат бекатлари ва бошқалар учун кўпроқ тўғри келади.

### **Қиёслашнинг таркибий қисмларини танлаш**

Кўчмас мулк нархларининг ўзгаришларига сабаб бўладиган кўчмас мулк объектлари ва келишувларнинг хусусиятлари қиёслашнинг таркибий қисмлари деб аталади.

Қийматга боғлиқ бўлган таркибий қисмларни ажратиш учун бозор шароитларини муфассал таҳлил этиш зарурдир. Қиёслаш объектларини баҳолаш объектлари билан солиштириш учун қиёслашнинг ҳар бир ажратилган таркибий қисми бўйича қиёслаш объектларининг сотилиш нархларига тузатишлар киритиш лозим. Бунда тузатиш ё умумий нархга ёки қиёсий бирлик нархига нисбатан қўлланилиши мумкин. Тузатишнинг умумий катталиги объектлар ўртасидаги фарқнинг даражасига боғлиқ бўлади.

Баҳолаш амалиётида шартли равишда таҳлил этилиши керак бўлган қиёслашнинг асосий таркибий қисмлари қуйидагилардан иборат:

1. Кўчмас мулкга эгаллик ҳуқуқлари.
2. Молиялаштириш шартлари.
3. Сотув шартлари.
4. Бозор аҳволи.
5. Жойлашиш ўрни.
6. Жисмоний хусусиятлар.
7. Иқтисодий хусусиятлар.
8. Фойдаланиш.
9. Кўчмас мулкга боғлиқ бўлмаган қийматнинг компонентлари.

Шарт бўлмаган таркибий қисмлар қаторига кўчмас мулк объектига кириш йўли қулайлиги, кирғоқ чизиғи ва сув ҳуқуқларини, экологик шароитлар ва бошқаларни киритиш мумкин.

Қиёслаш объектларининг сотилиш нархлари тузатилганда ҳамма тузатишлар қиёслаш объектидан баҳолаш объектига кўчирилади.

### **Қиёслаш таркибий қисмларининг таҳлили ва тузатилиши**

#### Кўчмас мулкга эгаллик қилиш ҳуқуқлари

Кўчмас мулк нархи кўп ҳолларда тақдим этилган кўчмас мулкга эгаллик қилиш ҳуқуқларидан тушган фойда билан белгиланади. Мулкни мавжуд ижара шартномалари билан бирга сотиш бозорда одатдаги амалиётдир. Шу билан бирга, агар битимли ижара тўлови бозорниқидан фарқ қилса, унда мулкнинг бўлажак эгаси бозорниқидан тафовут қиладиган пул оқимларини ижара шартномасининг қолган муддати давомида олади.

Қиймат аниқланишидаги бозор ва битимли ижара тўлови ўртасидаги фарқни ҳисобга олиш мулк ҳуқуқларини тузатиш, деб аталади.

Бозор ижара тўлови ва арзон жорий молиялаштириш вақтида тўла мулк ҳуқуқи аниқланиши қоидаси тузатиш асосида ётади.

Иккита усул - бозор ва битимли ижара тўлови ўртасидаги фарқни тўғри капиталлаштириш ҳамда ижаранинг қолган муддати давомида бу фарқни дисконтлаш орқали мулк ҳуқуқларини тузатиш катталиги аниқланади.

Капиталлаштириш усули ижара муддатининг чекланмаганлиги ҳақидаги фаразга асосланади. Идора биносининг тўла мулк ҳуқуқини баҳолаш талаб қилинади, дейлик. Бозор тадқиқотларининг кўрсатишича, яқинда узоқ муддатли шартномалар бўйича ижарага тўла топширилган худди шундай идора биноси сотилган.

Масалан, битимли ижара тўлови эса  $1\text{м}^2$  учун 28 ни, бозорники -  $1\text{м}^2$  учун 30 ни ташкил қилади дейлик.

Фараз қилайлик: сотилган бинонинг ижара майдони  $3000\text{м}^2$  га, бозордаги капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти - 10% га, фойдаланилмаслик коэффиценти - 5% га, бошқарув харажатлари ҳақиқий ялпи даромаднинг 3% ини ташкил этади (бошқа харажатлар ҳисобга олинмаган, негаки бу - соф ижара).

Тузатиш катталигини аниқлаш учун фойдаланилмаслик ва бошқарув харажатлари ҳисобга олинган ижара тўловидаги фарқ, ижара майдонига кўпайтирилади ва натижа капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти билан капиталлаштирилади:

$$2.0 - 0.05 \times 2.0 = 1.90$$

$$1.9 - 0.03 \times 1.9 = 1.84$$

$$1.84 \times 3000 = 5520$$

$$5520/0.1 = 55200.$$

Шундай қилиб, тузатиш катталиги плюс 55200 бўлади. Агар битимли ижара тўлови бозорникидан юқорироқ бўлганда эди, унда тузатиш минус бирлигига эга бўларди.

Мулк ҳуқуқлари учун тузатиш катталигини аниқлашнинг иккинчи усули ижаранинг қолган муддати давомида ижара тўлови фарқини дисконтлашдан иборат. Фараз қилайлик, биз кўздан кечираётган қиёслаш объектида ижара шартномалари 10 йилдан сўнг тугайди. Ижара тўловлари учун дисконтлашнинг бозор меъёри эса 12% ни ташкил этади. У ҳолда, 12% остидаги 10 йил давомидаги 5520 ҳар йилги йўқотишларни дисконтлаш тузатиш катталигини аниқлайди:

$$5520 \times 5.650223 = 30692,$$

бунда 5.650223 - 12% 10 йил давомидаги ягона аннуитет ҳақиқий қийматининг коэффиценти.

Шу тариқа, юқорида айтилганлардан хулоса шуки, муддатсиз ижара таклиф этилганида капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти қўллаш тузатиш катталигини оқланмаган тарзда ошириб юборади.

#### Молиялаштириш шартлари

Бозорга умуман бир хил хусусиятларга эга бир неча объект сотувга чиқарилган, деб фараз қилайлик. Уларнинг ҳаммаси сотилганидан кейин эса қийматлари бир-биридан катта фарқ қилгани маълум бўлди. Бунинг энг эҳтимолга яқин сабабларидан бири битимларни молиялаштириш шартларидаги тафовутлардир. Масалан, харидор катта сотилиш нархига кўниши ва бунда бозорникидан пастроқ фоиз қўйилмаси билан сотувчидан кредит олиши мумкин.

Битимлар иштирокчиларининг энг катта фойда олишга интилишлари ҳисоб китобларнинг турли вариантларини вужудга келтиради. Бу вариантлар эса ўз навбатида объектнинг сотилиш нархига таъсир қилади.

Молиялаштириш шартлари учун тузатишни ҳисоблаш молиявий битимлар мазмунига боғлиқ бўлади. Бундай ҳолларда кўпинча сотилиш ва молиялаштириш шартлари учун тузатишлар бирлашади.

Битимнинг энг кўп тарқалган шартлари яна шундай бўладики, унда сотувчи бандларни, яъни қарз берувчи кредитни тақдим қилиши учун талаб этган қарз суммасининг

фоизларини тўлайди. Бу ҳолда тузатиш учун сотилиш нархидан пулда ифодаланган бандлар катталиги айирилади.

Яна бошқа бир энг кўп тарқалган ҳол - бу келишувнинг сотувчи томонидан молиялаштирилиши, яъни унинг харидорга ипотека қарзини тақдим этишидан иборат. Бундай шартларни тузатиш учун фоизнинг бозор меъёридаги ипотека қарзининг пул оқимларини дисконтлашни ишлатиш мумкин. Бунда шуни назарда тутиш керакки, харидор объектни қарз муддати тугагунига қадар сотиши мумкин, шу сабабли дисконтлаш учун қарз муддатлари камайтирилиши мумкин.

Ипотека қарзи бозорниқидан пастроқ фоиз қўйилмаси остида тақдим этилганида унинг ҳақиқий қиймати қарз муддати давомида бозор фоиз қўйилмаси шароитидаги ойлик тўловларини дисконтлаш йўли билан аниқланади.

Масалан, қиёсланувчи сифатида шундай объектнинг 150000 сўмга сотилиши танланган, деб фараз қилайлик. 50000 сўм дарҳол тўланган, қолган 100000 сўм учун эса сотувчи йилликларнинг 10% меъёри шароитидаги 20 йил муддатга ипотека қарзини тақдим этди. Шу вақтнинг ўзида бозорни таҳлил этиш фоизнинг жорий меъёри йилликларнинг 12% ини ташкил этишини кўрсатди. Молиялаштириш шартлари учун объект қийматини тузатиш катталигининг ҳисоби қуйидаги кўринишга эга:

#### 8.2.1-жадвал

Кредит бўйича ойлик тўлов (100000 сўмдан 10% дан 20 йилга)	965
Бозор меъёридаги ойлик тўловларнинг асл қиймати (12% дан 20 йилда 965)	87642
Нақд тўлов	50000
Тузатилган сотилиш нархи (50000+87642)	137642

Тузатилган сотилиш нархини олишнинг бошқа усули битим меъёридаги ойлик тўловни бозор меъёридаги ойлик тўловга бўлишдан, ҳамда натижани қарз катталигига кўпайтиришдан иборат:

#### 8.2.2-жадвал

Фоизнинг битим меъёридаги ойлик тўлови	965
Фоизнинг бозор меъёридаги ойлик тўлови	1101
Тузатилган кредит қиймати	87645
Нақд тўлов	50000
Тузатилган сотилиш нархи	137645

Энди шундай тахмин қилайликки, мазкур бозорда типик харидор қарзни ўртача 8 йил давомида ушлаб туради, сўнгра ё уни бутунлай тўлайди ёки қайта шартнома тузади, ёинки объектни мавжуд ипотека билан бирга сотади. Бундай шароитларда қарзнинг ҳақиқий қиймати эгалик қилиш муддати давомидаги қарз бўйича тўловларнинг ҳақиқий қиймати суммаси ва бозорнинг фоиз қўйилмаси шароитидаги қарз қолдиғининг ҳақиқий қиймати сифатида ҳисобланади:

#### 8.2.3-жадвал

Битим меъёридаги ойлик тўлов	965
Ҳақиқий қиймат ойига 965, 8 йилда 12% дан	59375
Қолган тўловларнинг ҳақиқий қиймати ойига 965, 12 йилда 10% дан	80749
Тўловлар қолдиғининг ҳақиқий қиймати 8 йилда 12% дан	32613
Қарзнинг ҳақиқий қиймати (59375+32613)	91988
Нақд тўлов	50000
Тузатилган сотилиш нархи	141988

Кўрсатилган ёндашишлар исталган молиялаштириш шароитларидаги сотувнинг бозорга нисбатан тузатилган нархига олиб келиши мумкин. Тузатиш учун бозор ва

келишувнинг молиявий шартлари ҳақидаги маълумотларнинг етарли даражада мавжудлиги зарур.

#### Сотув шартлари

Сотув шартлари учун тузатиш сотувчи ва харидор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатларни акс эттиради. Агар сотувчи мулкни дархол сотиши зарур бўлса, сотувчига босим қилинса, келишув иштирокчилари ўртасида оилавий, иш юзасидан ёки молиявий алоқа мавжуд бўлса, сотув бозордан пастроқ нархда амалга оширилиши мумкин.

Бошқа томондан эса, агар харидор учун унинг умумий мулки қиймати сезиларли ошса ёки сотиб олинаётган мулк унга оила ёдгорлиги сифатида қадрли бўлса, сотув бозордан юқорироқ нархда бажарилиши мумкин.

Сотув шартлари учун тузатишдаги асосий қийинчиликлар келишувнинг учрамайдиган сабабларини юзага чиқариш ва хусусан тузатиш катталигини аниқлашдан иборатдир. Сотувнинг нобозор шартларидан шубҳаланилган тақдирда мазкур объектни қийсий сотув сифатида жуда эҳтиёткорлик билан кўриб чиқиш керак.

#### Бозор аҳволи

Бозор аҳволи учун тузатиш аввало вақт ўтиши билан юз берадиган бозор шартларининг ўзгаришини ҳисобга олади.

Инфляция ва дефляция, солиқ қонунлари ва бошқа қонунларнинг, талаб ва таклиф ўзгаришлари бозор шартларини ўзгартирувчи асосий омиллар ҳисобланади. Бозор шартлари ҳам умуман, ҳам мулкнинг айрим турлари учун ўзгариши мумкин.

Доимий жисмоний ва иқтисодий параметрларга эга бир объектнинг қайта сотилиши бозор аҳволининг муқобил индикаторидир. Бундай маълумотлар мавжуд бўлмаганда шундай объектларнинг бир бозорнинг ўзида сотилишини қўллаш мумкин. Одатда бозор шартларининг ўзгариши аввалги нархларнинг фоизларида ўлчанади.

#### Жойлашиш ўрни

Қиёслаш объектнинг жўғрофий ўрни баҳолаш объекти ўрнидан фарқ қилган вақтда жойлашиш ўрни учун тузатиш талаб қилинади. Энг соз тарзда тузатиш катталиги бундай объектларнинг турли жойларда сотилиши таҳлилидан ҳосил қилинади. Шунинг учун жойлашиш ўрни учун тузатиш мазкур объектлар учун ер қийматидаги фарқни акс эттиради, дейиш мумкин.

#### Жисмоний хусусиятлар

Деярли ҳар доим қиёслаш объектларининг жисмоний хусусиятлари бир- бирдан ажралиб туради. Масалан, турли ўлчовлар, конструктив таркибий қисмлар, материаллар сифати, емирилиш, ташқи кўринишни олайлик. Бунга атроф-муҳит ҳолатини, амалий имкониятлар ва эстетик хусусиятларни қўшимча қилиш мумкин.

Жисмоний хусусиятлар учун тузатиш ҳар бир фарқнинг таркибий қисмини муҳокама этишни талаб қилади. Шунинг ҳам айтиб ўтиш керакки, тузатиш катталиги бирор-бир фарқланувчи деталнинг қийматида ҳар доим ҳам тенг бўлавермайди, негаки айтайлик, типик харидорнинг ҳар бири ҳам ортикча меъморий қисмлар учун пул тўлашга тайёр эмасдир.

#### Иқтисодий хусусиятлар

Қиёслашнинг ушбу таркибий қисмини одатда даромад келтирувчи объектларга нисбатан ишлатадилар. Соф жорий даромад миқдорига таъсир этадиган жорий ҳаражатлар, бошқарув сифати, ижара тўловини туширишлар, ижара шартлари ва муддатлари ва бошқалар иқтисодий хусусиятлар саналади. Мулк ҳуқуқлари ва бозор шартларини иқтисодий хусусиятлар қаторига киритишдан жуда эҳтиёт бўлиш зарур.

#### Фойдаланиш

Қиёслаш объектлари танланган вақтда сотувдан сўнг баҳолаш объекти каби ишлатилмайдиганларидан воз кечиш лозим. Масалан, спорт зали сотувдан сўнг ёпиқ автомобиллар тўхташ жойи сифатида ишлатилади. Бундай ҳолда сотилиш нархи спорт мажмуасининг бозор қийматидан юқорироқ бўлиши мумкин. Баҳолаш объектдан эҳтимолли фойдаланишни аниқлаш учун маҳаллий зоналаштириш меъёрларига таянган

маъкул. Агар иккита объект уларнинг бир хилда ишлатилишини истисно этадиган турли зоналарда жойлашган бўлса, уларни қиёсланувчилар сифатида муҳокама этиб бўлмайди.

#### Кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари

Меҳмонхоналар, ресторанлар, дўконлар ва бошқа шу каби савдо объектларига кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган компонентларнинг қийматда борлиги хосдир. Жиҳозлар, мебель, мосламалар, идиш-товоқ ва бошқаларнинг қиймати алоҳида ҳисобга олинishi лозим, негаки бундай ўринларнинг иқтисодий хусусиятлари кўчмас мулк хусусиятларига мос келмайди. Ижара тўлови асосида кўчмас мулк баҳоланганда баҳолаш ва қиёслаш объектлари учун кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари албатта ажратилиши зарур.

#### **Тузатишларни бажариш техникаси**

Тузатишларни ўлчаш учун сон ва сифат услубиятлари қўлланади. Сон услубиятларига қуйидагилар киради:

- маълумотларнинг жуфт тўплами таҳлили;
- статик таҳлил;
- график таҳлил;
- тенденциялар таҳлили;
- чиқимлар таҳлили;
- иккиламчи маълумотлар таҳлили.

Сифат услубиятларига қуйидагилар киради:

- нисбий қиёсий таҳлил;
- тақсимлаш таҳлили;
- якка сўровлар.

Маълумотларнинг жуфт тўплами таҳлили. Мазкур усул қиёслашнинг битта таркибий қисми учун тузатиш катталигини олиш мақсадида икки ва ундан ортиқ бозор сотувларини қиёслашдан иборат. Абсолют аниқликка объектларнинг битта таркибий қисмидан ташқари ҳамма таркибий қисмлари мос келганда эришилади. Амалиётда бундай ҳодисалар жуда ҳам кам учрайди ва иншоотларнинг кичик тоифаси билан чекланган. Одатда сотилиш нархига катта таъсир кўрсатувчи асосий таркибий қисмларни ажратиш учун кўп сонли маълумотлар таҳлил этилади.

Статик таҳлил. Бу усул кўчмас мулк хусусиятлари ва уларнинг сотилиш нархлари ҳақидаги маълумотлар массивини қайта ишлаш учун статистика ва регрессион таҳлилнинг математик аппаратидан фойдаланади. Қийинчиликлар эса нархга ва уларнинг салмоқ ифодаларини ажратишга катта таъсир қилувчи омиллар сонини аниқлашдан иборат.

График таҳлил. График кўринишда ифодаланган статик таҳлил натижалари бозор қиёсий таркибий қисмларида тақсимланишини кўрсатиши мумкин. Қиёслаш таркибий қисмлари учун махсус формулалар ёрдамида тузилган эгри тақсимланишлар тузатишлар катталикларини аниқлаш имконини яратади.

Тенденциялар таҳлили. Мос келмайдиган параметрларга эга мулк сотувлари ҳақидаги бозор маълумотларининг катта миқдори мавжудлигида бу усул сотилиш нархига таъсир этувчи омилларни ва бозорни сезувчи таркибий қисмларни аниқлашга имкон беради. Таркибий қисмлар аниқланганидан сўнг уларни тузатиш учун мос усуллар танланади.

Чиқимлар таҳлили. Бу усулда тузатишлар асосида бинонинг амортизацияланган қиймати ётади. Бироқ шунини айтиб ўтиш керакки, бундай тузатишларни бозор маълумотлари ёрдамида пухта текшириш лозим.

Иккиламчи маълумотлар таҳлили. Мазкур усул баҳолаш объекти ёки қиёслаш объектига бевосита алоқадор бўлмаган маълумотларга таянган ҳолда тузатишлар катталикларини аниқлайди. Бундай маълумотлар одатда ҳукумат хизматлари, ихтисослашган тадқиқот фирмалари ва бошқаларнинг ҳисоботлари ва эълонларида жойлашган бўлади.

Нисбий қиёсий таҳлил. Мазкур ёндошиш сифат услубиятларига тааллуқлидир. Бозор маълумотларини ўрганиш асосида қиёсланувчи таркибий қисмларнинг кўчмас мулк қийматига таъсири баҳолаш объектига нисбатан ортиб кетгани, тенглиги ёки кичиклигини аниқлаш учун қиёсий сотувлар таҳлил этилади. Тузатишлар фоизларда ёки пул суммаларида

ифодаланмаслигини истисно қилганда, бу усул маълумотларнинг жуфт тўплами таҳлилини эслатади.

Тақсимлаш таҳлили. Бу усул нисбий қиёсий таҳлилнинг вариантыдир. Қиёсий сотувлар баҳолаш объектига мувофиқликнинг бир маромда ўзгариши тартибида тақсимланади, сўнгра баҳоланувчи объектнинг қиёсий сотувлар қаторидаги ўрни аниқланади.

Якка сўровлар. Мутахассислар ва хабардор шахслар билан ўтказилган сўровлар натижасида тузатишлар қилинганда фойдали ахборот олинади. Мазкур ахборот иккиламчидир ва бозор қийматини аниқлаш учун мезон бўла олмайди.

Юқорида келтирилган услубиятлар қаторида қиёсий таҳлил энг кўп тарқалгандир. Бу атамада маълумотларнинг жуфт тўплами таҳлили ёки нисбий қиёсий таҳлил кўзда тутилади. Шунини айтиб ўтиш керакки, амалиётда бу икки усулни ҳам бир-биридан алоҳида тарзда, ҳам биргаликда қўллайдилар.

Қиёсий таҳлилни ўтказиш тўртта тартибли босқични амалга оширишни ўз ичига олган:

- баҳоланувчи объект қийматига таъсир қиладиган қиёсий таркибий қисмларни аниқлаш;
- сон ёки сифат услубиятларидан фойдаланиб, қиёслашнинг ҳар бир таркибий қисми учун тузатишни ўлчаш;
- барча таркибий қисмлар бўйича ҳар бир қиёслаш объектнинг сотилиш нархини сўнги бор тузатиш;
- қийматнинг ягона кўрсаткичини олиш мақсадида тузилган сотилиш нархлари таҳлили.

Сифат услубияти қўлланилганида барча объектлар икки гуруҳга бўлинади: баҳоланувчи объектга қараганда кўпроқ ва камроқ қиёсий хусусиятларга эга объектлар. Агар барча қиёслаш объектлари ўз хусусиятлари билан баҳолаш объектдан афзал бўлса, унда қийматнинг эҳтимолли диапазонини аниқлаб бўлмайди. Баҳолаш объекти барча қиёслаш объектларидан юқори турган ҳолда ҳам худди шундай вазият юзага келади.

Қиймат бўйича сўнги келишувда ўз хусусиятларига кўра бунга энг яқин турадиган қиёсий сотувлар объектлари катта салмоққа эга бўлиши зарур.

Пировардида шунини айтиб ўтиш керакки, тузатиш усуллари яхши билган мутахассис-баҳоловчи деярли исталган масалани ҳал этиши мумкин. Дастлабки ахборотнинг аниқлигига боғлиқ бўлган натижа муҳокама этилади.

### Тузатишлар тартиби

Тузатиш тартиби асосан бозор маълумотларининг таҳлили ва бозорда шаклланган анъаналарга кўра аниқланади. Муайян тартиб қабул қилинганидан сўнг қиёслаш объектнинг сотилиш нархига қадам-бақадам тузатишлар қўлланилади. Тузатишлар натижалари мисол сифатида қуйидаги жадвал кўринишида тақдим этилади:

8.2.4-жадвал

Қиёсий таркибий қисм	Бозорга асосланган тузатишлар	Сотилиш нархи учун тузатиш
Сотилиш нархи		200000
Мулк ҳуқуқлари учун тузатиш	+6%	+12000
Тузатилган нарх		212000
Молиялаштириш шартлари учун тузатиш	-3%	6360
Тузатилган нарх		205640
Сотилиш шартлари учун тузатишлар	+5%	10282 +
Тузатилган нарх		215922

Бозор шартлари учун тузатишлар	+4%	8637	+
Тузатилган нарх		224559	
Тузатишлар:			
Жойлашиш ўринлари	+3%	6737	+
Жисмоний хусусиятлар	-5%	11228	-
Иқтисодий хусусиятлар	-5%	11228	-
Фойдаланиш	+2%	4491	+
Кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган компонентлар	+3%	6737	
<b>ЖАМИ</b>		<b>220068</b>	

Тақдим этилган тузатишлар тартиби бир томондан, амалиётда ўзини анча дуруст кўрсатди, бошқа томондан эса, ишончли ички мантиқга эга.

Биринчи тўртта тузатиш олди-сотди келишуви шартларига тааллуқли ва баҳолаш санасида сотилиш нархларини бозор шартларига келтиради. Мазкур тузатишлар қилинганда келтирилган тартибга риоя қилиниши лозим. Шу билан бирга, ҳар бир кейинги тузатиш аввалгисининг натижаси негизида бажарилиши даркор.

Бозор шартлари учун тузатилган нарх бевосита баҳолаш объектига алоқадор бўлган барча қолган тузатишлар учун асос бўлади. Уларни бажариш тартиби ихтиёрий бўлиши мумкин.

#### **Даромадларни қиёслаш усули**

Кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш имконини берувчи яна бир ёндошиш бозорда фаол сотилаётган қиёслаш объектларининг даромад кўрсаткичларини таҳлил этади.

Бундай кўрсаткичларга қуйидагилар киради:

- ялпи рента мултипликатори (GRM);
- капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти (Ro).

Ялпи рента мултипликатори сотилиш нархининг ё салоҳиятли ялпи даромадга, ёки ҳақиқий ялпи даромадга нисбати билан аниқланади. Салоҳиятли ёки ялпи даромаднинг танлови бозорда шаклланган анъаналарга боғлиқ. Баҳолаш вақтида ҳар доим фақат улардан бирини ишлатиш керак.

Ялпи рента мултипликатори ёрдамида қийматни аниқлаш учун:

- бозор таҳлили асосида баҳолаш объекти учун бозор ижара тўлови миқдорини аниқлаш;
- бозор таҳлили асосида сотилиш нархининг қиёслаш объектларининг ҳақиқий ёки салоҳиятли ялпи даромадига нисбатини аниқлаш, яъни мулкнинг мазкур тури учун GRM ифодаларини олиш;
- баҳолаш объекти учун ижара тўлови миқдорини мулкнинг мазкур турининг GRM га кўпайтириш ва шу йўсинда баҳолаш объекти бозор қийматининг кўрсаткичини олиши зарур.

Ялпи рента мултипликатори ҳеч қандай тузатишларни талаб қилмайди, негаки у сотувлар ўртасидаги ҳамма фарқларни ҳисобга олувчи бозор маълумотларига асосланади. Бу усулнинг нисбатан оддийлиги унинг камчиликлари сабабчисидир:

- усул фақат даромадли кўчмас мулкнинг фаол бозорларида қўлланади;
- усул қиёслаш объекти ва баҳолаш объекти ўртасидаги таваккаллардаги фарқларни ҳисобга олмайди;
- усул объектларнинг соф муомала даромадидаги тафовутни ҳисобга олмайди.

Капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти соф муомала даромадининг сотилиш нархи муносабатига тенгдир.

Капиталлаштиришнинг умумий коэффицентини бозорда қўллаш учун баҳолаш объектига ўхшаш таваккал даражаси ва даромад оқимларига эга сотувлар танланади. Бу GRM га хос бўлган баъзи чеклашларни бартараф этишга имкон яратади.



Сўнгра соф муомала даромадини сотилиш нархига бўлиш орқали ҳар бир қиёслаш объекти учун Ro аниқланади ва Ro нинг ўртача ёки ўртача улуш ифодаси чиқарилади.

#### 8.4. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва мижозга топшириш

Кўчмас мулк объектининг қиймати баҳолаш мақсади ва вазифасига боғлиқ ҳолда аниқланиб, бунинг учун баҳолашнинг тегишли тамойиллари ва усуллари танланади.

Кўчмас мулк объектининг қийматини аниқлашда баҳолаш мақсадидан келиб чиққан ҳолда қуйидаги анъанавий учта ёндошув қўлланилади: ҳаражатли ёндошув; тўғри қиёсий таҳлил ёндошуви; даромадли ёндошув.

Ҳар бир усул бир хил бошланғич маълумотларга таянади, лекин бозорнинг турли томонларини акс эттиради. Учта ёндошувдан келиб чиқадиган баҳолаш усуллари аввалги мавзуларда батафсил келтирилган. Шу боисдан ҳам ҳар бир усул билан олинган қийматлар турлича бўлиши мумкин. Фақатгина талаб ва таклифлар бир хил бўлган мукамал бозорда, харидорлар ва сотувчилар яхши хабардор бўлганларида ва бозорда лозим объектлар сони етарли бўлганида уларнинг қиймати бири-бирига яқин бўлиши мумкин. Усуллардан фақат биттаси фойдаланилганида уни қўллаш учун ишончли асослар бўлиши лозим.

Кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашда ягона усулдан фойдаланиш учун усуллар таснифи ва уларнинг хусусиятларини яхши билиш лозим, чунки баҳолаш усулларининг имкониятларини билмасдан туриб улардан баҳолаш мақсадидан келиб чиққан ҳолда самарали фойдаланиш мумкин эмас.

Объектнинг бозор нархини аниқлаш усулларини таснифи 8.7- жадвалда келтирилган.

#### 8.7-жадвал

##### Объектнинг бозор нархини аниқлаш усулларини таснифи

Жорий фаолият маълумотларига асосланган усуллар	Башорат маълумотларига асосланган усуллар	Фаолиятнинг ўтган, жорий ва башорат маълумотларининг бирлигига асосланган
<ul style="list-style-type: none"> <li>- балансли қиймат;</li> <li>- тузатилган баланс қиймати;</li> <li>- ўриндошлик;</li> <li>- тугатиш қиймати.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сотувни қоплаш даврийлиги;</li> <li>- жорий соф қиймати;</li> <li>- даромаднинг ички қўйилмаси.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- даромадни капиталлаштириш;</li> <li>- қиёсий таққослаш;</li> <li>- тармоқлараро муносабатлар.</li> </ul>

Кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашда қайси усуллардан фойдаланиш самарадорлигини аниқлаш учун баҳолаш усулларининг хусусиятларини акс эттирадиган кўрсаткичлари солиштирилади.

Кўчмас мулк объектлари қийматининг баҳолаш усулларини таққослаш 8.8-жадвалда келтирилган.

Натижаларни мувофиқлаштириш - усулларнинг ҳар бирини қўлланиши баҳолаш аниқлигини оширишга йўналтирилган. Бир неча баҳолаш усулларида фойдаланилганида якуний қиймат миқдори қуйидаги формулалар бўйича аниқланади:

#### 8.8-жадвал

##### Кўчмас мулк объектлари қийматининг баҳолаш усулларини таққослаш

Усулнинг хусусиятлари	Соф баланс қиймат усули	Тўғрилган баланс қиймат усули	Соф ўриндошлик Қиймат усули	Тугатиш қиймат усули	Сотувни қоплаш даврийлиги усули	Пул оқимини дисконтлаш усули	Даромаднинг ички қўйилмаси усули	Даромадни капиталлаштириш усули

Активларнинг даромадлигини акс эттириши	-	-	-	-	+	+	+	+
Сармояни қоплаш муддати	-	-	-	-	+	-	-	-
Ташқи муҳит таъсирини ҳисобга олиш	-	-	-	-	+	+	+	+
Бўлажак даромадларни ҳисобга олиш	-	-	-	-	-	+	+	-
Мавжуд маълумотлардан фойдаланишлиги	+	+	+-	+-	-	-	-	-
Тез ечимлилиги	+-	-	-	-	-	-	-	+
Осон тушунарлилиги	+	+	+-	+-	+	-	-	+

**Эслатма:** «+» - усул ушбу хусусиятга эга;  
«-» - усул ушбу хусусиятга эга эмас;  
«+ -» - усул ушбу хусусиятга қисман эга.

$$C = C_1, C_2, \dots, C_n, \quad C = \sum_{i=1}^n C_i \times k_i, \quad \sum_{i=1}^n k_i = 1 \quad (8.1)$$

бу ерда,  $i=1...n$ .  $n$  - фойдаланилган усуллар сони, яъни қиймат кўринишлари сони;  $k$  -  $i$ -чи усулнинг нуфузли улуш коэффициентини.

Нуфузли улуш коэффициентини аниқлаш энг масъулиятли босқичдир, чунки бу босқичда баҳоловчининг касбий маҳорати аниқланади ва кўпинча баҳолаш мақсади асос қилиб олинандиган эксперт баҳолаш усули ёрдамида жуда пухта равишда қабул қилинади.

Кўчмас мулк объектнинг қиймати ҳақида сўнгги қарорни қабул қилиш учун бошланғич маълумотларни ва урта анъанавий баҳолаш ёндошувига мансуб усуллардан фойдаланиб олинган натижаларни таҳлил этиш керак. Олинган қийматларни механик тарзда ўртача ҳолатга келтириш мумкин эмас. Мантқиқий муҳокама қилиш йўли билан қайси нарх энг эҳтимолга яқинлигини белгилаш лозим. Қабул қилинган қиймат оқилона чегараларда яхлитланади.

Уч ва ундан ортиқ бўлган усуллардан фойдаланилганда бир объектнинг уч ва ундан кўп нарх вариантлари  $C_1, C_2, C_3, \dots, C_n$ , аниқланади. Буларнинг ичидаги энг кичик қиймат  $C_{\min}$ , энг катта қиймат  $C_{\max}$  бўлиб, мулкнинг якуний қиймати шулар оралиғида ётади. Якуний қийматни аниқлаш учун баҳолаш мақсадидан келиб чиққан ҳолда, нуфузли улуш коэффициентлари  $k_1, k_2, k_3$  ва  $k_i$  киритилади. Бу коэффициентларнинг йиғиндиси  $\sum k_i = 1$  бўлади.

Агарда, баҳолаш мақсади кредит олиш учун бўлса, у ҳолда харажатли усул учун  $k_i \geq 0,4$  дан, баҳолаш мақсади сотиш бўлса  $k_2$ , ёки  $k_3 \geq 0,4$  дан деб қабул қилинади. Бу нуфузлик коэффициентларни белгилаш аниқлиги баҳоловчининг маҳоратига, тажрибасига ва билимига боғлиқдир.

#### Баҳолаш ҳисоботини тузиш

Иш якунида кўчмас мулк объекти қийматини баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузилади.

Биринчи босқичда кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича муаммони тўртта алоҳида масалага ажратиш мумкин:

- Кўчмас мулк объектини идентификация қилиш лозим;
- Мулкнинг юридик ҳуқуқларини ўрнатиш;
- Баҳолаш мақсадини аниқлаш;
- Баҳолаш санасини белгилаш.

Иккинчи босқичда баҳолаш ҳисоботи шакллантирилиб, у қуйидагидан иборат бўлади:

• кўчмас мулк объектнинг баёни, унда кўчмас мулкнинг таркиби, унинг бошқа объектлардан фарқи ва ўзига хос хусусиятлари кўрсатилади;

- кўчмас мулк бўлмаган, лекин баҳолашга киритилган мулкнинг баёни;
- кўчмас мулк учун мулк ҳуқуқларнинг баёни;
- баҳолаш мақсади;
- баҳолаш санаси;

- баҳолаш лозим бўлган ва қиймат турларининг кенгайтирилган аниқ ифодаси ва баҳоловчининг уни тушуниши;
  - баҳолаш ўтказилган чекловчи шартлар доирасининг баёни;
  - тўплаган ва фойдаланилган факт ва маълумотларнинг хусусияти, ҳажми тўғрисидаги маълумотлар;
  - баҳоловчининг кўчмас мулкдан энг яхши ва самарали фойдаланиш усули тўғрисидаги фикрлари;
  - кўчмас мулк қиймати тўғрисида хулосалар қилинган усуллар, тадбирлар, далиллар асоси; ҳисоботда фойдаланилаётган маълумотлар тўғрилиги, объектнинг шахсан кўриб чиқилганлиги, кўчмас мулк қийматини баҳолаш андозаларига риоя қилинганига тарифлар қилинади;
  - баҳоловчининг малакаси ва унинг ишига ҳақ тўлаш тўғрисидаги сертификат, лицензия, маълумотнинг нусхаси;
  - кўчмас мулк қийматини баҳолашдан шахсий манфаат йўқлиги тўғрисида маълумотлар;
  - баҳоловчи ёки баҳоловчиларнинг имзолари;
  - агар баҳоловчилардан қайси биридир хулосаларга рози бўлмаса, ҳисоботда далиллар кўрсатилиши мумкин;
  - ишда фойдаланилган ва хулосалар ясашда асос бўлган асосий ҳужжатларнинг нусхалари.
- Ҳисобот шакли одатда шартномани тузиш босқичида мувофиқлаштирилади. Бу юқорида санаб ўтилган масалалар киритилган оддий хат ёки муфассал ҳисобот бўлиши мумкин.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Уч ёндашув асосида ер, унга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
2. Уч ёндашув асосида ўрмон ресурслари, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
3. Уч ёндашув асосида қишлоқ хўжалик ерлари, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
4. Уч ёндашув асосида сув ресурслари, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш.
5. Уч ёндашув асосида қазилма бойликлари, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
6. Уч ёндашув асосида бинолар, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
7. Уч ёндашув асосида иншоатлар, уларга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
8. Уч ёндашув асосида турар жой, унга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулклар таркибига қандай объектлар киритилади?
2. Кўчмас мулк объектларини хусусияти ва аломатларига кўра ажратинг.
3. Кўчмас мулк объектлари қандай таснифланади?
4. Кўчмас мулк турлари бўйича қиймати қандай ёндашув ва усуллар асосида баҳоланади?
5. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва мижозга топшириш қандай амалга оширилади?

## **9-мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

### **Режа:**

**9.1. Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари.**

**9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.**

**9.3. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш.**

**9.4. Хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.**

**Таянч иборалар:** Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари, хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари, уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш, хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

### **9.1. Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари**

Республикада давлат мулкнинг кенг кўламли трансформацияси ва кўп укладли иқтисодий яратиш жараёни Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (19 ноябрь, 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндиси. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишни таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгалигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади.

Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама латинча “privat” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;

- давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шarti билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;

- давлат мулкни танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик хусусийлаштириш жараёнининг иккинчи босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи босқич ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқаришнинг энг муҳим элементи бўлиб бозор инфратузилмаси ташкилотлари: республика фонд биржаси ва кўчмас мулк биржаларининг яратилиши, мулкни баҳолаш фаолияти ҳамда ахборот-телекоммуникация тизимини қуриш дастурини шакллантириш ҳисобланди.

Хусусийлаштириш жараёнини янада чуқурлаштириш хусусийлаштирилган объектлар сонининг ўсиши ва кўчмас мулк бозорининг ривожланишини кўзда тутди. Ривожланиш йўллари:

- хусусийлаштириладиган мулкни баҳолаш жараёнини ташкил этиш ва уни яхшилаш;

- хусусийлаштириладиган мулкни тендер асосида реализация қилиш;

- корхоналарни хусусийлаштирилганидан сўнг қўллаб-қувватлаш;

- акциялаштириш жараёнига хорижий капитал ва аҳоли маблағларини янада кенгрок жалб қилиш;

- фонд бозорини янада ривожлантириш.

Бу жараёнда давлат тасарруфидан чиқарилаётган ва хусусийлаштирилаётган мулкни адолатли ва сифатли баҳолаш муҳим аҳамият касб этади. Бунинг учун Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ-335-сонли «Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида»ги ва 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги қарорларига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ўзининг 2009 йил 6 октябрь 01/19-18/20-сонли қарори билан Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш»ни қабул қилди.

Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш» нинг мақсади хусусийлаштириш объектлари қийматини аниқлаш ва баҳолаш натижаларини акс эттириш меъёрлари ва қоидаларини белгилашдан иборатдир.

#### **Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектлари:**

- \* мулккий мажмуалар сифатидаги давлат унитар корхоналари ёки давлат муассасалари (кейинги ўринларда матнда корхоналар деб юритилади);

- \* давлат мулкида бўлган кўчмас ва кўчар мулк;

- \* давлатга тегишли бўлган қимматли қоғозлар;

- \* юридик шахсларнинг устав фондларида давлатга тегишли бўлган улушлар ва мулккий пайлар;

- \* давлатга тегишли бўлган номоддий активлар.

**Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари қуйидагилардир:**

- \* баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;

- \* баҳолаш объектини идентификация қилиш;

- \* ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

- \* баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- \* баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- \* баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш;
- \* баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш.

## **9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари**

Баҳолаш объектининг қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда баҳоловчи даромад, харажат ва қиёсий каби анъанавий баҳолаш ёндашувларидан фойдаланади. Бирон-бир ёндашувни қўллаш мумкин эмаслиги ёки қўллашнинг чекланиши баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

**Даромад ёндашуви** баҳолаш объектининг қийматини мазкур объектдан фойдаланишдан олиш кутилаётган даромадларнинг жорий қийматини аниқлашга асосланади.

Баҳолаш харидор мазкур объектни харид қилишдан олиши мумкин бўлган бўлғуси даромадларнинг прогнозига мувофиқ шакллантирилади.

Даромад ёндашуви доирасида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

Даромад ёндашуви усуллари билан баҳолаш дисконтлаш ставкаси ва (ёки) капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутади.

Дисконтлаш ставкаси миқдори Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг баҳолаш санасига қадар бўлган қайта молиялаштириш ставкасининг (баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги учун устамани ҳисобга олувчи) 1,5 коэффицентига кўпайтмаси сифатида аниқланади.

Капиталлаштириш ставкаси сифатида 2% га тенг деб олинадиган пул оқими узок муддатли ўсиш суръати ҳажми айириб ташланган дисконтлаш ставкаси қабул қилинади.

$$V = \frac{I}{R}$$

Бунда, **V** – баҳолаш объектининг қиймати;

**I** – соф операцион даромад;

**R** – капиталлаштириш умумий ставкаси.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули баҳолаш объектидан фойдаланишдан ҳар йили тенг миқдорда пул оқимларини олиш мўлжалланганда амалдаги активларни баҳолаш учун қўлланилади.

Усул баҳолаш объектидан йил давомида фойдаланишдан олинган пул оқимини капиталлаштириш ставкасидан фойдаланган ҳолда қийматга айлантиришга асосланади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори, ижара шартлари, операцион харажатларнинг миқдорларига оид бозор ахборотидан фойдаланилади. Бунда, фойдаланилаётган ижара ставкаси маҳаллий ҳокимият органлари томонидан давлат мулки объектлари учун белгиланган ижара ставкасидан паст бўлмаслиги керак.

### **Ҳисоблашлар қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:**

- \* хусусийлаштирилаётган бино (унинг бир қисми) умумий майдони учун ижара ҳақи сифатидаги потенциал ялпи даромад прогноз қилинади;
- \* майдон тўла юкланмаслиги ва тушумларнинг бой берилиши билан боғлиқ йўқотишлар ҳисобланади;
- \* ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромад ва йўқотишлар ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;
- \* операцион харажатлар чегириб ташланади ва айирма сифатида соф операцион даромад олинади;

\* капиталлаштириш коэффициенти мувофиқ ҳисобланади;  
\* кўчмас мулк қиймати соф операция даромадининг капиталлаштириш коэффициентига нисбати сифатида баҳоланади.

### **Қиёсий ёндашув**

Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда қиёсий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

- \* баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули;
- \* капитал бозори (компания-аналог) усули;
- \* битимлар усули;
- \* бозорга оид таққослашлар усули;
- \* аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.

Кўчмас мулк қийматини ёки кўчмас мулк объектларидан иборат мулкый мажмуалар қийматини баҳолашда бозорга оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

Баҳолаш объекти қийматини бозорга оид таққослашлар усули билан аниқлаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- а) бозорни ўрганиш ва баҳоланаётган объектга ўхшаш объектларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар ҳақида ахборот йиғиш;
- б) таққослаш элементларини танлаш ва асослаш;
- в) баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлаш;
- г) қиёсий аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш бирликларига кўра солиштириш ва баҳолаш объекти билан таққосланаётган ҳар бир объект нархига тузатишлар киритиш;
- д) аналоглар нархларининг тузатиш киритилган қийматларини мувофиқлаштириш.

**Таққослаш элементлари сифатида фақат нархни белгилайдиган ва аналоглар нархига жиддий таъсир кўрсатишга қодир бўлган элементлар қуйидагилар орасидан олинади:**

#### *1. Мулкый ҳуқуқлар*

1. Объектнинг ижара шартномаси бўйича қўшимча юкламалари;
2. Сервитутлар ва ижтимоий қўшимча юкламалар;
3. Объект таркибидаги ер участкасига бўлган ҳуқуқлар.

#### *2. Молиялаш шартлари*

1. Сотувчининг харидорни имтиёзли кредитлаши;
2. Пул маблағлари эквиваленти билан тўлов

#### *3. Алоҳида шартлар*

1. Сотув нархининг ижара ставкаси билан бозорга оид бўлмаган алоқаси;
2. Ривожланиш учун субсидия ёки имтиёзлар;

#### *4. Бозор шартлари*

1. Нархларнинг вақтда ўзгариши;
2. Таклиф нархининг битим нархидан фарқи.

#### *5. Жойлашган ери*

1. Худуднинг нуфузлилиги;
2. Ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлик;
3. Объектга (транспортда ва пиёда) етишнинг қулайлиги;
4. Атроф муҳит сифати (рекреация ва экология);
5. Объект атрофидаги иморатларнинг ҳолати;

#### *6. Жисмоний тавсифлар*

1. Ер участкасининг тавсифи;
2. Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифи;
3. Иморатларнинг эскириши ва уларни таъмирлашга бўлган эҳтиёж;

#### *7. Иқтисодий тавсифлар*

1. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объектнинг мувофиқлиги;
2. Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш имкониятлари;

## 8. Сервис ва қўшимча элементлар

1. Алоқа ва коммунал хизматлар билан таъминланганлик;
2. Муҳандислик ва энергетик коммуникацияларга ер участкасининг уланиш имкониятлари;
3. Автотранспорт учун тўхташ жойи ва (ёки) гараж мавжудлиги;
4. Хавфсизлик тизимининг ҳолати;
5. Кўчмас мулк таркибида қўшимча ускуналар мавжудлиги.

Тузатишлар ҳар бир таққослаш элементи бўйича алоҳида - аналог нархининг олдинги, тузатиш киритилган қийматига нисбатан киритилади. Тузатишлар киритиш кетма-кетлиги куйидаги тартибда амалга оширилади:

\* таққослаш элементларининг биринчи гуруҳидан тўртинчи гуруҳигача тузатишлар доим кўрсатилган кетма-кетликда киритилади, ҳар бир тузатишдан кейин таққосланаётган объектнинг сотув нархи қайтадан ҳисобланади (кейинги тузатишларга ўтилгунга қадар);

\* кейинги (таққослаш элементларининг тўртинчи гуруҳидан кейин) тузатишларни киритиш исталган тартибда амалга оширилиши мумкин. Бунда, аввал фоизли тузатишлар, сўнгра қийматга оид тузатишлар киритилади.

Аналог ва баҳолаш объекти учун таққослаш бирлиги сифатида қайси бирликлар ҳақида бозорга оид ахборот мавжуд бўлса, шу бирликлардан фойдаланилади.

Яхшиланмаган ер участкаси учун солиштирма тавсифлар (солиштирма нархлар)дан фойдаланилади:

\* ер участкаси майдони бирлиги нархи: квадрат метр; «сотих» (100 кв. м); гектар (10 000 кв. м);

\* узунлик бирлиги нархи: погон метри;

\* мазкур турдаги функционал фойдаланиш учун стандарт бўлган майдонли участка нархи.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати куйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C = \text{Пед.} * \text{Сед.}$$

бу ерда:

C - баҳолаш объектининг якуний қиймати;

Пед. - баҳолаш объекти таққослаш бирлигининг умумий кўрсаткичи (жами юза, жами ҳажм, жами узунлик ва ҳ.к.);

Сед. - ягона қийматга келтирилган (тузатишлар киритилган) аналогларнинг таққослаш бирлиги қиймати.

### **Харажат ёндашуви**

Харажат (мулкый) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуқтаи назаридан ёндашади ва хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашда соф активлар усули ёрдамида амалга оширилади.

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчмас мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффициентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври - йил якунлари бўйича амалга оширилганда):

$$C_{д.с.с.} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y$$

бу ерда:

C<sub>д.с.с.</sub> - кўчмас мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;

C<sub>c</sub> - кўчмас мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>, ... I<sub>y</sub> - асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффициентлари ва



нархлар қимматлашиши индекслари.

Кўчмас мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади.

Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

Ташқи эскиришни аниқлаш ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан ёки жуфт сотувлар усули ёрдамида амалга оширилиши мумкин.

Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

### **9.3. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш**

Мулкни баҳолашнинг даромадли, қиёсий ва харажатли ёндашувлари асосида давлат тасарруфидан чиқарилаётган ва хусусийлаштирилаётган кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнидан сўнг давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот шаклида ҳулоса тайёрланади.

#### **Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот**

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган ҳулосасини ўз ичига олган ҳужжатдир.

Баҳолашни амалга ошириш вақтида баҳоловчи баҳолаш объектининг бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қийматини аниқлаган бўлса, баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлашдан четга чиқиш сабаблари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши ва баҳолаш объектини баҳолаш жараёни акс эттирилиши лозим.

#### **Ҳисобот таркиби:**

- \* I-бўлим «Титул варағи»
- \* II-бўлим «Мундарижа»
- \* III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)»
- \* IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати»

- \* V-бўлим «Кириш»

- \* VI-бўлим «Асосий қисм»

- \* VII-бўлим «Ҳулоса»

- \* VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати»

- \* IX-бўлим «Иловалар»

**«Титул варағи»** - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бошланғич ахборот манбаи бўлиб хизмат қилади.

Титул варағида қуйидаги маълумотлар келтирилади:

- \* баҳоловчи ташкилот номи;

- \* баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;

- \* ишнинг номи;

- \* баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана.

**II-бўлим «Мундарижа»** тегишли саҳифаларнинг рақамлари кўрсатилган барча бўлимлар, кичик бўлимлар, бандлар (агар улар номланган бўлса) ва иловалар номини ўз ичига олади.

**III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)»** буюртмачига баҳолашни амалга ошириш натижалари ҳақидаги эркин шаклда (иш услубида) баён этилган хабарни ўз ичига олади. Хатда қуйидагилар кўрсатилади:

- \* баҳолашни амалга ошириш учун асос;

- \* баҳолаш объектининг номи ва жойлашган манзили;

- \* бажарилган ишларнинг қисқача баёни;

\* қиймат аниқланган санага қадар бўлган ҳолатга кўра баҳолаш объектининг қиймати ҳақида ҳулоса;

\* баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қайси қонун ҳужжатлари ва меъёрий ҳужжатларга мувофиқ тайёрланган бўлса, шу ҳужжатларга ҳавола;

\* илова хат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрлангани ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ матнига боғлиқ равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган ҳолда талқин қилиниши мумкинлигига кўрсатма.

**IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати»** баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қабул қилинган, кенг тарқалган ва таърифлари билан бирга келтирилиши лозим бўлган қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар, махсус (профессионал) атамаларни ўз ичига олади.

**V-бўлим «Кириш»** баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳоловчи амалга оширган иш натижалари ҳақида тўлиқ ахборот олиш имкониятини берадиган асосий фактлар ва ҳулосаларнинг қисқача баёнини ўз ичига олади.

**VI-бўлим «Асосий қисм»** қуйидаги мажбурий қисмларни ўз ичига олиши лозим:

\* баҳолаш жараёни босқичлари, бу ерда баҳоловчи ўзи бажарган ишлар кетма-кетлигини босқичма-босқич баён этади. Ҳар бир босқичда баҳолаш объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишлар ҳақида умумий маълумотлар келтирилади (бажарилган ишларнинг оддий рўйхатини келтиришга йўл қўйилади). Амалга оширилган таҳлил ва ҳисоблашларнинг батафсил тавсифи баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ навбатдаги қисмларда келтирилади;

\* баҳолаш объектининг тавсифи (уни идентификация қилиш) , бу ерда баҳолаш объектини кўздан кечириш, дастлабки ва ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар, баҳолаш объектининг техник, молиявий, миқдор ва сифат кўрсаткичлари ҳақидаги маълумотлар келтирилади. Бунда, баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақидаги барча молиявий ва техник ахборотни, қўшимча юкламалар ва чеклашлар, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги маълумотларни ва баҳолаш объектига тааллуқли бўлган, унинг қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар ва кўрсаткичларни ёритиб беради.

**VII-бўлим «Ҳулоса»** қуйидаги қисмлардан таркиб топиши лозим:

\* турли ёндашувлар ёрдамида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мувофиқлаштириш тартибининг тавсифини, қўлланилган ёндашувларнинг яроқлилиги, аниқлиги ва асослилиги борасида танланган мезонлар аҳамиятининг тавсифини келтириши, бу ёндашувларда дастлабки маълумотлардан қай даражада фойдаланилиши ва баҳолаш объектининг якуний қийматига олиб келишини кўрсатиб ўтиши лозим.

**VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати»** баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган маълумотлар рўйхатини ўз ичига олади.

**IX-бўлим «Иловалар»** баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган босма шаклдаги барча ахборотни (шу жумладан интернет-саҳифаларни) ўз ичига олади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот иловаларида четдаги ташкилотларга юборилган сўровлар ва бундай сўровларга олинган жавобларнинг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда илова ҳужжатларининг тўлиқ рўйхати келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот нусхасини баҳоловчи ташкилот ҳисобот тузилган санадан эътиборан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган муддат мобайнида сақлаши лозим.

#### **9.4. Хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили**

Хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш аввалида баҳолаш ҳақида вазифа белгиланади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузилади.

Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот

билан биргаликда амалга оширилади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартлари, шунингдек, баҳолашни ўтказишнинг чекловчи шартлари белгиланади ва таърифланади.

**Баҳолаш ҳақидаги вазифа қуйидаги шаклда тузилади:**

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи)
Балансда сақловчи (номи, реквизитлари)
Баҳолаш объекти (корхона, эмитент) жойлашган манзил
Буюртмачи ва унинг реквизитлари
Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари
Баҳолашни ўтказиш учун асос
Баҳолаш объектнинг ташкилий-ҳуқуқий шакли
Баҳолашнинг мақсади ва вазифалари
Аниқланаётган қиймат тури
Чекловчи шартлар
Баҳолаш санаси
Баҳолашни ўтказиш графиги (муддатлари)
Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни буюртмачига тақдим этиш санаси

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектнинг хусусиятларига қараб баҳолаш ҳақидаги вазифа кўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

Баҳолаш ҳақида, вазифа баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Шартномага баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган, буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этадиган ҳужжатлар рўйхати илова қилиниши ҳам мумкин.

**Баҳолаш объектини идентификация қилиш**

Йиғилган (буюртмачидан ёки унинг вакилларида олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буюртмачининг вакили ёки баҳолаш объектнинг балансда сақловчиси (эмитент) вакили билан бирга баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўлчаш ва фотосуратга олишни ҳамда баҳолаш объектини идентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни бажаради.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш вақтида баҳолаш объектнинг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткичларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади.

Шунингдек, баҳолаш объектга бўлган амалдаги мулккий ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади.

Зарур ҳолда баҳоловчининг сўровига биноан ҳужжатларни тақдим этган шахс тегишли ҳужжатларга аниқликлар (изоҳлар)ни кўшимча маълумотномалар сифатида расмийлаштиради.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш бўйича бажарилган барча ишларни баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради.

Корхонани баҳолашда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар акс эттирилиши лозим:

корхонанинг номи ва юридик манзили;

- тармоққа мансублиги ва асосий фаолият тури;
- давлат рўйхатидан ўтказилган сана ва реестр рақами;
- ташкилий-ҳуқуқий шакли;
- солиқ тўловчининг идентификация рақами ва банк реквизитлари;
- мулк таркиби ва тузилиши;
- филиаллар ва ваколатхоналар;

- мулкӣ ҳуқуқлар, чеклашлар, қўшимча юкламалар ва сервитутлар, ижара шартномалари;

- корхонанинг молиявий-иқтисодий ҳолати.

Баҳоланаётган корхонанинг миқдор ва сифат кўрсаткичларини аниқлаш вақтида унинг фаолият йўналишларини, корхона тарихи, ишлаб чиқариш қувватлари, ишчи ва бошқарув ходимлари ҳақидаги ретроспектив маълумотларни, ички молиявий ахборотни (бухгалтерия баланси маълумотларини, охириги уч йил учун молиявий натижалар ва пул маблағларининг ҳаракати ҳақидаги ҳисоботларни) ўрганиш ва уларга тавсиф бериш лозим.

Кўчмас мулкни баҳолаш вақтида қуйидагиларни тавсифлаш ва идентификация қилиш лозим:

- номи, фойдаланиш йўналиши ва жорий фойдаланиш;

- баҳолаш объекти жойлашган ер, унинг жисмоний ва ҳуқуқий тавсифи;

- баҳолаш объектининг иқтисодий хусусиятлари ва даромад келтириш қобилияти;

- кўчмас мулк ҳисобланмайдиган, лекин баҳолашга киритиладиган ҳар қандай мулк ёки номоддий активлар;

- баҳолаш объектига алоқадор бўлган ҳар қандай маълум сервитутлар, чеклашлар ва қўшимча юкламалар.

Машиналар ва ускуналарни баҳолаш вақтида, баҳолаш мақсадига қараб, қуйидагиларни идентификация қилиш лозим:

- мустақил фойдаланиладиган машиналар, агрегатлар ва қурилмаларни;

- технологик жараёнга мувофиқ технологик машиналар ва ёрдамчи мосламаларни бирлаштирувчи технологик мажмуаларни;

- ишлаб чиқарувчи таркибий бўлинманинг инвентарь объектлар тўпламидан иборат бўлган машиналар ёки дастгоҳлар паркини;

- транспорт воситаларини.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш икки босқичда амалга оширилади. Биринчи босқичда баҳоланаётган ускуналарнинг инвентарь рўйхати таҳлил қилинади, уларнинг техник-иқтисодий тавсифлари аниқланади. Мазкур ахборот манбаи бўлиб инвентарь карточкалари, техник паспортлар, тавсифномалар, фойдаланиш бўйича қўлланмалар, номенклатура маълумотномалари ва бошқа ҳужжатлар хизмат қилади. Иккинчи босқич баҳолаш объекти ўрнатилган жойда амалга оширилади ва унинг амалдаги ҳолатини ўрганишни назарда тутлади.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш қуйидаги усуллардан бири ёрдамида амалга оширилади:

- якка тартибда идентификация ускуналар (машиналар ёки транспорт воситалари)нинг ҳар битта бирлигини алоҳида ўрганиш, ташқи кўздан кечириш ва асбоб, мослама, жиҳоз ва инвентарни амалда бутлигини, шунингдек уларнинг иш қобилиятини ва фойдаланиш учун тайёрлигини текшириш йўли билан амалга оширилади. Якка тартибда идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари алоҳида баҳолаш объектлари ёки корхоналарнинг устав фондига киритиш учун мўлжалланган объектлар ҳисобланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлган ҳолларда ўтказилади;

- оммавий идентификация баҳолаш объектларининг турдош гуруҳларини (турлар ёки русумлар ёки фойдаланиш йўналиши ёки бошқаларга кўра) шакллантириш принципига биноан амалга оширилади. Оммавий идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари кўчмас мулк таркибида унинг ажралмас қисми сифатида баҳоланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлмаган ҳолларда ўтказилади.

Машиналар, ускуналарни ва транспорт воситаларини идентификация қилиш усулларида қатъи назар, идентификация таомилида қуйидаги ахборотни акс эттириш талаб этилади:

- номи, модели (русуми) мазкур турдаги баҳоланаётган объектлар сонини кўрсатган ҳолда;

- ишлаб чиқарувчининг номи;
- объектнинг йўналиши;
- асосий техник тавсифи;
- тайёрланган йил ва (охирги) фойдаланишга топшириш санаси;
- пойдеворга ўрнатилиши ва коммуникация тармоқларига уланиши ҳақида маълумотлар;

- объектнинг таъмирланиши ва унга техник хизмат кўрсатилиши, унинг айрим узеллари ва агрегатлари алмаштирилиши ҳақида маълумотлар.

Мулкни идентификация қилиш вақтида баҳоловчи захарли ёки хавфли материалларнинг мавжудлиги ёки ўзгача таъсирини, аниқ ёки яширин нуқсонларни аниқлаш учун тегишли органлар томонидан бирон-бир текширув ўтказилгани ёки ўтказилмаганини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиши лозим.

#### **Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш**

Баҳолаш объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш тартиби:

- зарур маълумотлар таркибини аниқлаш;
- ахборот манбаларини танлаш;
- зарур ахборотни йиғиш;
- маълумотларни тизимга солиш, уларни ишлаш ва таҳлил қилиш;
- ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этишни ўз ичига олади.

Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот баҳоловчига нархни шакллантирувчи энг муҳим омилларни аниқлаш ва баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақида асосли хулоса чиқариш имкониятини таъминлаши лозим.

Баҳоловчи баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғишни амалга оширади, баҳолаш объектининг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганади, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган ахборотни, шу жумладан:

- баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи иқтисодий, экологик ва бошқа омиллар ҳақидаги ахборотни;

- баҳолаш объекти мансуб бўлган бозордаги талаб ва таклиф ҳақидаги ахборотни;

- баҳолаш объекти ҳақидаги ахборотни, шу жумладан ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларни, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги, баҳолаш объекти билан боғлиқ қўшимча юкламалар ҳақидаги маълумотларни, баҳолаш объектининг жисмоний хусусиятлари, унинг техник ва фойдаланишга оид кўрсаткичлари, эскириши, олдинги ва кутилаётган даромадлар ва харажатлар ҳақидаги ахборотни, баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини, шунингдек, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун аҳамиятга молик бўлган бошқа ахборотни баҳолашни ўтказиш вақтида қўлланилиши лозим бўлган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида таҳлил қилишни амалга оширади.

Корхоналар (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолаш вақтида баҳоловчи йиғилган бухгалтерия (молиявий) ҳисоботи асосида корхона молия-хўжалик фаолиятининг таҳлилин амалга ошириши лозим.

Баҳоловчи ахборотнинг етарлилиги ва ҳаққонийлигини таҳлил қилишни бунинг учун унга маълум бўлган воситалар ва усуллардан фойдаланиб амалга ошириши лозим.

Агар қўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объектининг якуний қийматини сезиларли даражада ўзгаришига олиб келмаса, йиғилган ахборот баҳолаш мақсади учун етарли деб ҳисобланиши мумкин. Ахборот етарли эмаслиги баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг якуний натижасига таъсир кўрсатган бўлса, бу ҳол баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

#### **Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили**

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили кўчмас

мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисмидир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчмас мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рухсат этилган, жисмоний жиҳатдан рўёбга чиқариш ва молиявий жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчмас мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тутилган йўли сифатида аниқланади.

Баҳолаш объектидан фойдаланиш, агар у қонунга мувофиқ таъқиқланган ёки уни жисмоний жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлмаса, энг самарали деб қаралиши мумкин эмас. Ҳатто фойдаланиш қонунда рухсат этилган ва жисмоний жиҳатдан уни амалга ошириш мумкин бўлган ҳолда ҳам баҳоловчи оқилона мулоҳазаларга кўра бундай фойдаланиш амалда мумкинлиги ҳақидаги ўз фикрини асослаши лозим.

Таҳлил фойдаланишнинг бир ёки бир неча варианты бўлиши мумкинлигини намоиш этганидан сўнг, молиявий нуқтаи назардан уларнинг асослилиги текширилади. Баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган ва бошқа талабларга жавоб берадиган фойдаланиш энг самарали деб ҳисобланади.

Фойдаланишнинг қонунда рухсат этилган ва жисмоний жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган барча вариантлари орасидан баҳолаш объектига киритилган инвестицияларга зарур миқдордаги даромадни ва баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган фойдаланиш варианты танланади.

Баҳолаш объектидан фойдаланишнинг эҳтимол тутилган вариантларини танлашга унинг жисмоний тавсифи, сервитутлар ва бошқа қўшимча юкламалар, яхшилашларни амалга ошириш мумкин эмаслиги, объект жойлашган ер ҳамда баҳоловчи аниқлаши шарт бўлган бошқа омиллар муайян чеклашлар белгилаши мумкин.

Энг самарали фойдаланишнинг бир неча турларини аниқлаш мумкин бўлган ҳолларда баҳоловчи фойдаланишнинг барча муқобил вариантларини ундан фойдаланиш натижаларига таъсир этувчи барча ички ва ташқи омиллар нуқтаи назаридан кўриб чиқиши лозим.

Баҳолаш объекти унинг фаолият тури ва асосий йўналишини сақлаш шарти билан хусусийлаштирилаётган бўлса, энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмайди. Кейинчалик унинг қийматини ҳисоблашда баҳоловчи баҳолаш объектидан унинг жорий фойдаланилишига мувофиқ фойдаланилади деган фарздан келиб чиқиши лозим.

Бозорга оид ахборот етарли эмаслиги энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилидан воз кечилишига ва баҳолаш объектидан фойдаланишнинг жорий тури энг мақбул деб эътироф этилишига сабаб бўлади.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилинини амалга оширишдан воз кечиш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк объектларига эгаллик ҳуқуқи.
2. Кўчмас мулк объектлари билан тузилган битим турлари.
3. Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусиятлари.
4. Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари.
5. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
6. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш,
7. Хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

## Назорат саволлари

1. Кўчмас мулк объектлари билан тузилган қандай битим турларини биласиз?
2. Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусиятлари нимадан иборат?
3. Ўзбекистон кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши қандай шаклда амалга оширилади?
4. Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари нималардан иборат?
5. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?
6. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса қандай тартибда тайёрланади?

## 10-мавзу: Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

### РЕЖА:

**10.1. Кўчмас мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.**

**10.2. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари.**

**10.3. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш.**

**10.4. Кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.**

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш. Кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.

### 10.1. Кўчмас мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши

Бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши **гаров** ҳисобланади.

Мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчар ва кўчмас мулкка бўлинади. Ер участкалари, қонлар, кўп йиллик экинлар, шунингдек бинолар ва иншоотлар кўчмас мулк ҳисобланади. Қонун билан бошқа мулкларни ҳам кўчмас мулк қаторига киритилиши мумкин.

Кўчмас мулкка нисбатан ҳуқуқларни қўлга киритиш ва бекор қилиш таомили қонунчилик ҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.

Юридик ёки жисмоний шахслар гаровга қўювчи ёки гаровга олувчи бўлишлари мумкин.

Қарздорнинг ўзи ҳам, учинчи шахс ҳам гаровга қўювчи бўлиши мумкин. Гаровга Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган мулкни, қонунчиликда белгиланган тартибда гаров шартномасини расмийлаштириш орқали олишга рухсат этилади.

Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар (талаблар) гаров нарсаси бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талаблар, хусусан ҳаёти ёки соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно. Гаров тўғрисидаги шартномада, қонун асосида вужудга келадиган гаровга нисбатан эса қонунда гаровга қўювчи келгусида қўлга киритадиган ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар гарови назарда тутилиши мумкин. Ундирув қаратилиши мумкин бўлмаган фуқароларнинг айрим турдаги мол-мулкни гаровга қўйиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ман этилиши ёки чекланиши мумкин.

Бир нечта шахсга биргаликда қарашли бўлган мол-мулк унинг барча эгалари розилиги билангина гаровга қўйилиши мумкин.

Умумий улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушини бошқа мулкдорларнинг розилигисиз ипотекага қўйиши мумкин.

Гаров предмети кўчмас мулкдан иборат бўлган гаров **ипотека** деб эътироф этилади. Ипотека белгиланган мол-мулк гаровга олувчига берилмайди.

Бинолар ёки иншоотлар ипотекасига фақат айни ўша шартнома бўйича бу бино ёки иншоот жойлашган ер участкасини ёхуд бу участканинг гаровга қўйилаётган объект ишлаб туришини таъминлайдиган қисмини ёхуд, бу участканинг ёки унинг тегишли қисмининг гаровга қўювчига тегишли ижарага олиш ҳуқуқини бир пайтнинг ўзида ипотека қилган



ҳолдагина йўл қўйилади.

Фермер хўжалигига берилган ер участкаси қатъий равишда мақсадга мувофиқ ишлатилади ва гаров объекти бўлишига йўл қўйилмайди. Фермер хўжалиги кредит олиш учун ўз мол-мулкани, шунингдек ер участкасини ижарага бериш ҳукукини гаровга қўйиши мумкин.

Кредитнинг таъминланганлик суммаси кредит суммасининг 125 фоизидан, Банк ва алоқадор шахслар ўртасидаги битимлар бўйича - кредит суммасининг 130 фоизидан кам бўлмаслиги шарт. Мазкур кўрсаткич Банк Бошқаруви томонидан қайта кўриб чиқилиши мумкин.

Молия муассасаси - банкнинг масъул мутахассиси бўлиб Бош офисда – Кредит хатарларини бошқариш Департаменти гаров мулки қийматини келишиш бўлимининг мутахассиси, филиалларда – филиал бошқарувчиси томонидан тайинланадиган гаров мулки бўйича мутахассис ҳисобланади.

Молия муассасаларида гаровни расмийлаштириш учун мол-мулкни танлаб олишнинг муайян мезонлари ишлаб чиқилган. Ушбу мезонлар асосида гаровга олинадиган кўчмас мулк объектларига маълум тартибда талаблар қўйилади. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида бундай талабларга риоя этиши лозим.

Мол-мулкни гаровга олишнинг мезони унинг *ликвидлиги* ҳисобланади. *Ликвидлик* деганда гаров предметини сотиш, моддий бойликларни қисқа муддат ичида реал пул маблағларига айлантириш имконияти тушунилади.

Мол-мулкни гаровга олиш рўйхат бўйича, Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш” ҳақидаги Қонунига мувофиқ чекловларни ҳисобга олган ҳолда танлаб олинади.

Қуйидагиларни гаровга олиш тавсия этилмайди:

- корхона ҳудуди ичида жойлашган ва қурилишнинг бевосита қизил чизиғига чиқиш имкони бўлмаган бино ва иншоотлар;
- фойдаланишга яроқсиз бино ва иншоотлар, мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан эскириш даражаси 60 фоиздан кўпроғини ташкил этилганлиги белгиланган омонат иморатлар ва объектлар;
- умумий ер майдонида жойлашган ва турли мулкдорларга тегишли бўлган иморатлар;
- кадастр ҳужжатлар тўплами мавжуд бўлмаганида қурилиши тугатилмаган бино ва иншоотлар;
- мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан эскириш даражаси 60 фоиздан кўпроғини ташкил этилганлиги белгиланган машина ва ускуналар;
- мажмуанинг умумий технологик занжиридан мустақил равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлмаган алоҳида ускуна;
- гаровга кирмаган бошқа бинолар билан умумий конструкциявий унсурларга эга иншоотлар (масалан: асосий бино билан умумий деворга эга иморат);
- ўзининг тарихий, маданий ёки бошқа қиймати туфайли, ёхуд бошқа сабабларга кўра гаровга қўйилиши, давлат тасарруфидан чиқарилиши, хусусийлаштирилиши ва қайтариб олиниши мумкин бўлмаган мулк;
- қонунчиликка биноан ундирилиши таъқиқланган фуқаролар мулкнинг алоҳида тури.

Муомаладаги товарлар кўринишида гаров, шунингдек юридик шахсларнинг кафиллиги ва суғурта компанияларининг лойиҳаларни таъминлаш тизимидаги суғурта полислари кўринишидаги таъминот кредитлар ва уларга тенглаштирилган битимлар таъминотининг 30 фоизидан ошмаслиги лозим.

Корхоналар гуруҳи<sup>1</sup> бўйича 700,0 миллиард сўмдан ортиқ йиллик умумий муомалага

---

<sup>1</sup> корхоналар гуруҳи – битта хўжалик юритувчи субъектни бевосита ёки билвосита мулкни назорат қилишга асосланган муносабатларга эга хўжалик юритувчи субъектлар мажмуидан иборат.

эга корхоналарни қўллаб-қувватлаш мақсадида, муомаладаги товарлар кўринишида гаровни, шунингдек юридик шахсларнинг кафиллиги ва суғурта компанияларининг кредит битимларини таъминлаш тизимидаги суғурта полислари кўринишидаги таъминотни кредит суммасидан энг кўпи билан 60 фоизини қабул қилишга йўл қўйилади.

Бу жараёнда молия муассасаларидан кредит олиш мақсадида гаровга қўйиладиган кўчмас мулкни адолатли ва сифатли баҳолаш муҳим аҳамият касб этади. Бунинг учун Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ-335-сонли «Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки кўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат кўмитаси ўзининг 2006 йил 14 июнь 01/19-23-сонли қарори билан Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (5-сон МБМС) «Суда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш»ни қабул қилди.

Ушбу Мулкни баҳолаш миллий стандарти «Суда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш» (МБМС №5) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни асосида ишлаб чиқилган, ва Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини меъёрий тартибга солишнинг элементи ҳисобланади.

МБМС №5 нинг мақсади - ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашларнинг МБМС №4 га мувофиқ ўтказиладиган молиявий ҳисобот учун баҳолашдан фарқлашни белгилашдир. МБМС № 5 ишончга асосланган жисмоний шахсларни ва корхоналарни кредитлашдан фарқли равишда, муайян қайд этилган активлар таъминоти билан молиялаштиришни тақдим этадиган кредит муассасалари ва бошқа ташкилотларнинг топшириғига биноан Баҳоловчи мулкни баҳолашни ўтказиши мумкин бўлган чегараларни белгилайди. Баҳоловчининг маслаҳатлари бошқа соҳаларга ҳам тааллуқли бўлиши мумкин, лекин МБМС № 5 фақат ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашга тегишлидир.

Кўпгина молиялаштириш тўғрисидаги битимлар муайян активлар билан таъминланади. Ссуда, гаров ёки бошқа қарз мажбурияти бўйича қабул қилинадиган таъминлашнинг тушунчаси кенгроқ таърифланиши мумкин. Баъзи ҳолатларда корхонанинг ўз капиталининг гарови, муайян активлар кўриб чиқилмаган ҳолда таъминот сифатида юзага чиқиши мумкин. Одатда, молиялаштириш таъминоти сифатида муайян активларни баҳолашда Баҳоловчи бозор қиймати билан иш кўради. Баъзан, вазиятга қараб, қонунчиликнинг қоидаларига ва мулкни таъминот сифатида қабул қилинадиган томоннинг талабларига боғлиқ ҳолда, Баҳоловчи фаолият юритаётган корхонанинг қийматини, тугатиш қийматини ёки қийматнинг бошқа турларини кўриб чиқиши мумкин, лекин молиялаштиришни тақдим этадиган шахсларни одатда бозор қиймати қизиқтиради.

Мулк объектлари ўзининг жойлашувига, фойдалилигига, ёшига, яроқлилик даражасига ва бошқа омилларга кўра фарқланса ҳам, баҳолашнинг асосий тамойиллари ўзгармас бўлиб қолади. Баҳоловчилар объектив, тушунарли ва фойдаланувчиларнинг эҳтиёжларига жавоб берадиган баҳолашни амалга ошириб, МБМС №5 нинг қўллаш соҳасининг доирасида баҳолашнинг тамойилларини изчил қўллаши муҳим бўлади.

Одатда, МБМС № 5 Баҳоловчилардан маслаҳатларни бериш ёки кредит муассасасига ёки бошқа қарз капиталининг етказиб берувчиларга ҳисобот тақдим этиш талаб этилган, баҳолашнинг мақсади ссуда, гаров ёки қарз мажбуриятлари билан боғлиқ бўлган барча вазиятларда қўллана олади. МБМС № 5 ни МБМС № 2 нинг кенгайтирилиши сифатида кўриб чиқиш лозим.

## **10.2. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари**

Кредит ажратувчи бўлинма Қарз олувчининг кредит таъминоти тўғрисидаги таклифини ўрганиб чиқиб, гаров турини аниқлайди ва тақдим этилган ҳужжатларни мол-мулкнинг қийматини келишиш учун Кредит хатарларини бошқариш департаментига

юборади.

Банк (филиал) масъул мутахассисининг асосий вазифаси гаров мулкининг қийматини унинг ликвидлигига таъсир кўрсатувчи барча омилларни ҳисобга олган ҳолда аниқлашдан иборат.

Кредит таъминотиغا доир ҳужжатларни расмийлаштирувчи Банк (филиал) масъул мутахассиси мазкур мулк гаровдан, банд солишликдан, бошқа мажбуриятлардан холи эканлигига ва гаровга олиниши мумкинлигига ишонч ҳосил қилиши шарт.

Банк (филиал) масъул мутахассиси объект жойлашган манзилга чиқиб мол-мулкка ва мол-мулкнинг эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатларни мос эканлигига ишонч ҳосил қилиши, мулкни кўздан кечириши, унинг ҳолатини ва қийматини белгилашга таъсир этиши мумкин бўлган бошқа омилларни баҳолаши, кўздан кечириш варақасини тўлдириши шарт.

Шундан сўнг қуйидаги маълумотларни таҳлил қилади:

- гаров мулкининг ҳуқуқий аҳволи тўғрисидаги (титул, мулкый ҳуқуқлари ва сервитутлари);
- кўчмас мулк таркибига кирувчи бинолар, иншоотлар ва мухандислик коммуникациялари тўғрисидаги;
- шаҳар ёки туманнинг иқтисодий ҳудудлари харитаси бўйича – баҳоланаётган объектнинг жойлашган ери ва объектнинг қийматига таъсир кўрсатувчи бевосита унинг ён атрофи тўғрисидаги;
- ишлаб чиқарилган, қурилган йили, эскириш даражаси ва техник ҳолати тўғрисидаги.

Гаров предметининг бозор қиймати мустақил баҳоловчи ташкилоти томонидан белгиланади.

Банк (филиал) масъул мутахассиси холис баҳолаш ташкилотининг ҳисоботини амалдаги қонунчилик талабларига ҳамда Ўзбекистон Республикасида баҳолашнинг мавжуд стандартларга мувофиқлигини текшириб чиқиши даркор.

Мулкнинг **бозор қиймати** уч ёндашув билан олинадиган ҳисоб қийматини таҳлил қилиш йўли билан аниқланади, яъни:

- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Геодезия, картография ва давлат кадастри бош бошқармаси томонидан тасдиқланган нотурар бино ва иншоотларнинг тиклаш қийматининг таҳлил пайтига амал қилувчи яхлитланган кўрсаткичлари тўплами бўйича ҳаражатли ёндашув билан;
- минтақавий биржалар ва оммавий ахборот воситаларининг маълумотлари асосида сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлил қилиниш ёндашуви билан;
- даромадли ёндашув билан.

Мулкнинг **гаров баҳоси** баҳолаш ҳисоб-китобларини, минтақавий биржалар маълумотларини ва объектнинг ликвидлигини комплекс таҳлил қилиш асосида бозор нарҳига нисбатан фоизларда аниқланади. Гаровга таклиф этилган мулк юқори даражада ликвидликка эга бўлган айрим ҳолларда, истисно тарзида дисконт миқдори Бошқарувнинг қарори асосида қайта кўриб чиқилиши мумкин.

### **10.3. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш**

Гаровга қўйилган мулк бўйича молия муассасаси - Банк (филиал)нинг масъул мутахассиси гаровга қўйишга таклиф қилинаётган мулк амалдаги қонунчиликка мос келиши юзасидан унинг бозор қийматини аниқланиши тўғрисидаги мустақил баҳоловчи ташкилотининг ҳисоботини текшириб чиқиши керак.

Ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- ҳисобот тузилган сана ва тартиб (рўйхатга олиш) рақами;
- баҳолашни ўтказиши учун асос;

- баҳоловчи ташкилотининг манзили, унга берилган баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиясининг ва баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқаролик масъулиятини суғурталаш полисининг нусхалари;

- юридик шахс эгалигидаги баҳолаш объектининг унинг қийматини аниқлаш санасидагига айнан идентификация қилиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек юридик шахснинг реквизитлари;

- баҳолаш стандартлари;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш изчиллиги ва якуний қиймати, шунингдек олинган натижанинг қўлланиш чегаралари;

- баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана (баҳолаш санаси);

- баҳоловчи ташкилот фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати;

- гаровга қўйилаётган кўчмас мулкнинг объектлар қирқимидаги қиймати;

- ускунанинг унумдорлик кўрсаткичлари ва сифати.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаб чиқиш усулини асослаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам кўрсатилиши мумкин.

Агар баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда бозор қийматидан фарқланувчи қиймат аниқланган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳони аниқлаш мезонлари ва баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлаш имкониятидан воз кечиш сабаблари кўрсатилган бўлиши керак.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети баҳолашни ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланади, баҳоловчи ташкилот раҳбари томонидан ва ушбу ташкилот муҳри билан тасдиқланади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни мазкур ҳисоботдан фойдаланувчиларни чалғитмаслиги ҳамда икки хил талқинга йўл қўймаслиги керак.

Баҳолаш ташкилотида рўйхатдан ўтказилган кундан бошлаб 6 ойдан ортиқ муддатга эга мулкларнинг бозор қиймати тўғрисидаги ҳисоботлар, қабул қилишга йўл қўйилмайди.

Зарур бўлган ҳолда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилигини текшириш учун мазкур ҳисобот қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан шартнома асосида экспертизадан ўтказилиши мумкин.

Филиал бошқарувчиси ва гаров мулки бўйича мутахассис гаров объектининг танланиши, ликвидлиги ва гаров бўйича ҳужжатларнинг тўғри расмийлаштирилиши учун шахсан жавобгардир.

Ссуда, гаров ёки қарз мажбуриятларини таъминлаш учун ўтказиладиган баҳолашлар албатта молиявий ҳисоботни ошкорлаштириш мақсадлари учун ўтказиладиган баҳолашлар каби, худди шундай шартларга жавоб беравермайди. Масалан, мавжуд фойдаланиш учун Бозор қийматининг концепцияси, одатда, активларни таъминлаш мақсадлари учун баҳолашга мос келмайди. Шунга қарамай, Баҳоловчи МБМС нинг талаблари қўлланиши мумкин-мумкин эмаслигини аниқлаши керак, агар шундай бўлса, у уларнинг тўғри қўлланишини кафолатлаши ва тегишлича изоҳларни бериши керак.

### **Стандартларнинг талаблари**

Унинг натижалари ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини олиш учун қўлланадиган активларни баҳолашда, Баҳоловчи, одатда, МБМС №5 га мувофиқ ушбу активларнинг бозор қийматини аниқлаши керак.

Ҳолат ва шароитлар, меъёрий қоидалар ва қонунчилик баҳолаш асоси сифатида бозор қийматидан фойдаланишдан четлашишни кўзда тутган ёки талаб қилган ҳолатларда, ва фақат шундай бўлганда, Баҳоловчи мос келадиган қийматнинг таърифларини ва баҳолашнинг амалларини қўллаши керак. Ушбу четлашиш баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида аниқланиши лозим бўлган қийматнинг кўрсатилиши ва таърифи билан бирга, аниқ акс эттирилиши ва тушунтирилиши, ҳамда четлашишнинг сабаблари изоҳланиши керак. Активларнинг бозор қиймати ва муқобил турдаги қиймат орасидаги жиддий фарқ мавжуд бўлганда, бу ҳолат баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида

кайд этилиши керак, ва уни мижоз билан муҳокама қилиш лозим.

Одатда, Баҳоловчининг мажбуриятларига таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолаш ўтказилганда, активларни баҳолаш тартибга солинадиган қонунлар, қоидалар ва амалларга риоя қилинишининг кафолатини таъминлаш киради. Лекин бухгалтерлар ёки бошқа мутахассислар орасида мавжуд бўлган ҳуқуқий коллизиялар ёки зиддиятлар сабабли бундай риоя қилишни кафолатлаш мумкин бўлмайдиган ғайриодатий ёки юмшатовчи ҳолатлар ҳам бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда Баҳоловчилар шу талабларга риоя қилинишни кафолатлаши мумкин бўлмаса ҳам, агар улар талаб этиладиган баҳолаш тегишли қонунлар, қоидалар ва амалларга мувофиқ келмайди, деб ўйласа ёки агар улар баҳоловчининг натижалари нотўғри талқин этилиши ёки қўлланиши мумкин деб ҳисоблайдиган бўлса, улар топшириқни бажаришга киришмаслиги лозим. Баҳоловчини ёллаш шартлари учинчи томонларнинг фойдаланиши учун мўлжалланган ҳар қандай баҳолаш сертификатларида ёки баҳолаш ҳисоботларида аниқ баён этилиши, уларнинг барча ҳисоботлари эса оқилона ўқувчилар уларни янглиш маълумот берадиган деб қарамайдиган тарзда тузилиши керак.

Банклар ва бошқа молиявий муассасалар тақдим этадиган ссудаларнинг катта улуши, кредитланадиган компаниялар ва жисмоний шахсларнинг муайян активларида улушли иштирок этишнинг кафолатланиши билан таъминланади. Бундай шароитда баҳолашни ўтказиш учун Баҳоловчилар бу муассасаларнинг талабларини, ҳамда кредит шартномасининг доирасида шартлар ва келишувларнинг тузилмасини ҳар томонлама тушуниши керак.

Таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳоловчининг барча ҳолатларида, аниқ, объектив, ишнинг моҳиятини акс эттирувчи ва ўқувчи учун тушунарли бўлган ҳисобот, ҳамда қийматнинг ҳисобий катталиклари муҳим аҳамиятга эга бўлади. Очiq бозорда котировка қилинадиган қарз мажбуриятлари учун баҳолаш молиявий ҳисоботга тегишли бўлган махсус қоидалар, ҳамда МБМС №4 нинг таъсири доирасида бўлиши мумкин. Баҳоловчилар бундай баҳоловлар юзасидан барча махсус талабларни аниқлаши, тушуниши ва бажариши керак.

Баҳоловчи ўз ҳисоботида ушбу топшириққа тегишли бўлган барча жиддий аҳамиятли жиҳатларни очиб бериши, ва қуйида кўриб чиқилган ҳисоботларни тузишда МБМС га амал қилиши керак.

#### **10.4. Кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили**

Умуман олганда МБМС №5 нинг таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолаш юзасидан талаблари, бозор қийматини баҳолаш бўйича бошқа топшириқлар учун белгиланган талабларга айнан ўхшашдир. Хусусан, стандартлардан ҳар қандай четлашиш учун асосларни белгилаш ва ҳисоботда келтириш керак. Қуйида баён этилган фикрлардан келиб чиқишича, мулкнинг ҳар хил турлари махсус ёндашувларни талаб этади.

##### **Инвестицион мулк объектлари.**

Даромадли мулк объектлари одатда алоҳида баҳоланади, лекин кредит муассасалари объектлар портфелининг бир қисми сифатида мулк объектининг қийматини белгилаш истагини билдириши мумкин. Бундай ҳолатларда шундай эҳтимолий фаркланадиган ёндашувлар орасидаги фарқни яққол кўрсатиш лозим бўлади.

Инвестицион мулк объектлари ҳолатида Баҳоловчига жалб қилинган қарз маблағларини ҳисобга олиб ҳамда уларсиз ҳисобланган ҳолда мулк келтирадиган умумий даромад орасидаги фарқни таъкидлаш тавсия этилади. Худди шундай тарзда, «даромадлиликнинг ички ставкалари» (ДИС) га ҳавола қилинганда уларда қарз маблағлари ҳисобга олинган-олинмаганлигини кўрсатиш лозим. Бундан ташқари, солиққа тортишга алоҳида ёндашув бўлганда тушунтиришларни бериш керак.

##### **Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектлари.**

Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектларини мулкдорлари тарк этган объектлар

сифатида, ва улардан энг самарали фойдаланишдан келиб чиқиб, баҳолаш лозим. Бу мулкдорга бозорнинг иштирокчиси сифатида қарашни истисно этмайди, лекин шу билан бирга объектнинг мулкдор томонидан эгалланиши билан боғлиқ бўлган ва бизнесни баҳолашда акс эттирилиши мумкин бўлган ҳар қандай алоҳидаги афзаллик мулкнинг қийматидан ажратилишини талаб қилади. Қарзни қоплаш бўйича мажбуриятлар бажарилмаган ҳолда, кредитлашнинг таъминоти бўлган мулк фақат ушбу мулкнинг эгалланиши ўзгарган ҳолдагина сотилиши мумкин. Агар Баҳоловчидан бошқа баҳолаш базасини тақдим этиш талаб қилинса, баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида шунингдек эгаси қолдириб чиқиб кетган шунга ўхшаш объектларни сотиш бўйича бозор маълумоти асосида олинган қийматга ҳавола қилиниши керак.

#### **Ихтисослашган мулк объектлари.**

Ихтисослашган мулк объектларини сотиш имконияти уларнинг таърифига асосан чекланган бўлади, ва улар бизнеснинг таркибий қисми сифатида қийматга эга бўлиб, алоҳида олинганда, ссудаларнинг таъминоти сифатида яроқсиз бўлиб чиқиши мумкин. Агар улар гаров сифатида (алоҳида ёки биргаликда) бўлса, уларни энг самарали фойдаланиш асосида эгаси қолдириб чиқиб кетган мулк объектлари сифатида баҳолаш керак, барча қилинган фаразлар учун тўлиқ изоҳлар берилиши лозим. Ихтисослашган мулк объектларини баҳолаш учун бозор маълумотлари бўлмаганда, одатда эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрнини босиш учун харажат усули қўлланади, лекин уни ссудаларнинг таъминоти учун баҳолашнинг бозор усуллари билан (шу жумладан бозор маълумотларига асосланган харажат усули билан) адаштирмалик лозим.

#### **Одатда савдо ташкилотлари каби баҳоланадиган мулк объектлари.**

Баъзи мулк тоифалари, шу жумладан (лекин фақат улар эмас) меҳмонхоналар ва дам олиш соҳасининг бошқа корхоналари, одатда бухгалтерлик ҳисоби маълумотларидан ёки прогнозлардан олинган даромаднинг барқарор даражасини, кузатиш маълумотига кўра ўртача даражадан ортиқ бўлган бошқариш даражаси ҳисобига олинган махсус катталиқ — гудвилл чиқариб ташланган ҳолда, пухта таҳлил қилишга мувофиқ тарзда баҳоланади. Бундай ҳолатларда фаолият юритаётган корхона ва қуйидаги ҳолатда бўлган корхонанинг орасида мавжуд бўлиши мумкин бўлган жиддий қиймат фарқига кредиторнинг эътиборини қаратиш лозим:

- бизнес ёпилган;
- захиралар олиб чиқилган;
- лицензиялар/сертификатлар, франчайзинг ҳақидаги битимлар ёки рухсатномалар бекор қилинган ёки бунинг хавфида бўлган;
- мулк ногўғри муомала оқибатида шикастланган, ёки
- кейинги фаолият юритишнинг натижаларига салбий таъсир этиши мумкин бўлган бошқа сабаблар мавжуд.

Баҳоловчининг маслаҳати билан қамраб олинадиган муаммоларнинг доираси, уларга ссуданинг таъминоти сифатида қабул қилинадиган мулкнинг ҳолатидаги эҳтимолий ўзгаришлар масаласи киритилгунча кенгайтирилиши мумкин. Масалан, агар мулк томонидан таъминланадиган эркин пул оқимлари кўп жиҳатдан муайян ижарачига ёки ижарачиларга – битта соҳанинг вакилларига, ҳамда келажакда барқарор бўлмасликка олиб келиши мумкин бўлган бошқа шароитларга боғлиқ бўлса, Баҳоловчи баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида бу ҳолатларни қайд этиши керак. Баъзи ҳолатларда мулк объектини эгаси қолдириб чиқиб кетган объект сифатида баҳолаш муқобил фойдаланиш учун мос бўлиши мумкин.

#### **Ривожланиш босқичидаги кўчмас мулк объектлари.**

Даромад келтирмайдиган, ривожланиш учун сақланадиган ёки ихтисослашмаган бинолар қуриштириш учун майдончалар сифатида сақланадиган кўчмас мулк объектлари уларни ривожлантириш ва назорат қилиш юзасидан мавжуд ва эҳтимолий ҳуқуқлардан келиб чиқиб, баҳоланиши лозим. Режалаштириш ва бошқа жиддий омиллар юзасидан ҳар қандай фаразлар оқилона бўлиши, ҳамда баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида

яққол кўрсатилиши керак.

Кредит битимининг бир қисми бўлган босқичма-босқич молиялаштиришнинг жадвалини кредитор билан муҳокама қилиш лозим. Ривожланиш цикли мобайнида бозор баҳолашлари даврий амалга оширилиши керак.

Ривожланиш объектларини баҳолаш учун мос келадиган усулни танлаш ҳисоботда кўрсатилган баҳолаш санасидаги ишларнинг ҳолатига, ва ушбу объект унинг яқунланишидан илгари, аввалдан сотилиши ёки ижарага берилиши мумкин бўлган даражасига боғлиқ бўлади. Баҳоловчи қуйидагиларни алоҳида пухталиқ билан бажариши лозим:

- ривожланиш яқунланиши санаси ва баҳолаш санаси орасидаги вақт фарқини ҳисобга олиш. Бу таҳлилда, зарур бўлганда, дисконтланган қийматнинг ҳисоб-китобларидан фойдаланган ҳолда, қўшимча ривожлантириш эҳтиёжларининг харажатларга ва даромадларга таъсири акс эттирилиши керак;

- адекват ҳолда ривожланиш яқунланишигача қолган давр мобайнида кутиладиган бозор вазиятидаги ўзгаришларни кўрсатиш;

- ривожланиш билан боғлиқ бўлган хавф-хатарнинг чегараларини тегишлича тарзда кўриб чиқиш ва кўрсатиш, ва

- ривожланишга жалб қилинган томонларнинг ҳар қандай маълум бўлган ўзаро муносабатларини кўриб чиқиш ва очиқ бериш.

#### **Тикланмайдиган активлар.**

Тикланмайдиган активларни баҳолаш билан алоҳида муаммолар боғлиқ бўлади. Хусусан, ссудани қоплаш муддатига ва жадвалига, жумладан фоизларни ва асосий қарз суммасини тўлаш саналарига, уларнинг тикланмайдиган активнинг миқдори билан ҳамда уни чиқариб олиш ва фойдаланишнинг режалаштирилган дастури билан боғлиқ жиҳатдан, эътибор қаратиш керак.

Ижара ҳақи бозор ставкасидан ошган ҳолда ушбу ижара ижара берувчига афзаллик яратган ҳолда, тегишли кўчмас мулк объекти билан боғлиқ бўлган асосий активдан иборат бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда ижарани тикланмайдиган актив деб қараш мумкин, чунки унга белгиланадиган ҳар қандай қиймат ижара ҳақи тўловлари киритилган сари камайиб боради, ва ижара ҳақининг бозор ставкалари ўсиши туфайли, ижарага берувчининг олган афзаллиги камайиб боради.

Топширикнинг хусусияти ва чегаралари (доираси) баҳоловчи учун ҳам, унинг хизматларидан фойдаланувчилар учун ҳам муҳим аҳамиятга эга.

Молиявий хизматлар соҳасида фаолиятни тартибга соладиган баъзи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар, тақдим этиладиган баҳолаш хизматлари нафақат мулк қийматиغا, балки қимматли қоғозарнинг чиқарилишига ҳам тегишли бўлганда, махсус лицензияланишини ёки рўйхатдан ўтказилишини талаб этиши мумкин.

Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш ҳақидаги битимларнинг кўпчилиги алоҳида ишончли муносабатларга асосланиши туфайли, баҳоловчи мустақил бўлиши, молиявий ўзаро муносабатларга киришган ёки киришмоқчи бўлган томонлардан бирортаси билан боғлиқ бўлмаслиги айниқса муҳим. Шунингдек, баҳоловчи баҳоланиши лозим бўлган мулк жойлашган минтақада мулкнинг муайян тури билан ишлашнинг тегишли тажрибасига эга бўлиши, ёки эга бўла олиши ҳам муҳим.

#### **Маълумотни очиқ бериш юзасидан талаблар**

Баҳолаш ҳисоботлари янглиш маълумот бермаслиги керак. Умуман олганда МБМС № 5 га мувофиқ ўтказилган баҳолашлар учун тайёрланган бундай ҳисоботлар МБМС № 2 да баён этилган ҳисоботга қўйиладиган талабларга мос бўлиши лозим. Хусусан, улар МБМС № 5 да бериладиган бозор қийматининг таърифига ҳаволани, ҳамда мулк ўзининг фойдалилиги ёки энг самарали фойдаланиши нуқтаи назаридан қандай баҳоланганлигига ҳаволани ўз ичига олиши керак.

Бундай баҳолашлар шунингдек баҳолашнинг муайян санасига (қийматнинг белгиланган катталиги қўллана оладиган санаси) тегишли бўлиши керак. Бундан ташқари, баҳолашнинг мақсадлари ва функцияларини, ҳамда ишга оид бўлган ва баҳоловчи

томонидан олинган натижалар, фикрлар ва хулосаларнинг адекват ва оқилона талқин этилишини кафолатлаш учун яроқли бўлган бошқа мезонларни кўрсатиш керак.

Баъзи ҳолатларда қийматнинг муқобил ифодаларининг концепцияси, қўлланиши ва фойдаланилиши мувофиқ келиши мумкин, лекин баҳоловчи, агар қийматнинг бундай муқобил ифодалари аниқланган ва ҳисоботда акс эттирилган бўлса, уларнинг қонуний ва адекват бўлишини ҳамда бозор қийматининг акс эттирилиши каби талқин этилиши мумкин эмаслигини кафолатлаши шарт.

Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун бозор қийматини баҳолаш ҳисоботини тузишда баҳоловчи қуйидагиларга мажбур:

- тўлиқ ва тушунарли баҳолаш ҳисоботини, у янглиш маълумот бермайдиган қилиб тақдим этиш;

- ҳисоботни ўқийдиган ва унга таянадиган шахсларга, Баҳоловчининг фикрлари ва хулосаларининг асосида ётган бошланғич маълумотларни, фикр юритиш ва таҳлил қилишни тўлиқ тушунишга имкон берадиган етарли ахборот ҳажмини тақдим этиш;

- баҳолаш асосланган барча фаразлар ёки чеклайдиган шартларни ифодалаш;

- баҳоланадиган мулкни аниқ идентификациялаш ва таърифлаш;

- баҳоланадиган мулкдаги улушни ёки улушларни идентификациялаш;

- баҳоланадиган мулкнинг таърифини бериш, баҳолашнинг мақсадини, баҳолашнинг санасини ва ҳисоботнинг чиқарилган санасини кўрсатиш;

- қийматни баҳолашнинг ишлатилган базаларига тўлиқ ва умумқамровли тушунтириш бериш, шунингдек уларнинг қўлланиши асослари ва хулосалари;

- баҳолашнинг объективлиги ва холислигини, Баҳоловчининг касбий ҳисса киритишини, МБМС №5 нинг қўллана олишини тасдиқлайдиган имзоланган касбий сертификатни тақдим этиш, ҳамда ишга тааллуқли бўлган бошқа маълумотни очиб бериш.

### **Мустақил таълим мавзулари**

1. Кўчмас мулк банк кредити олишда гаров объекти сифатида.

2. Ўзбекистон Республикасида гаров мулкни танлаб олиш ва гаров баҳосини келишиш тартиби.

3. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари.

4. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.

5. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий хулоса тайёрлаш,

6. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк қандай вазиятда гаров объекти сифатида иштирок этиши мумкин?

2. Ўзбекистон Республикасида гаров тўғрисида, гаров мулкни танлаб олиш ва гаров баҳосини келишиш тартиби қандай ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилади?

3. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари нималардан иборат?

4. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари нималардан иборат?

5. Гаров мақсадида мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий хулоса қандай тартибда тайёрланади?

6. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳоловчи ташкилот талаблари нималардан иборат?

7. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?



## 11-мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

### РЕЖА:

**11.1. Кўчмас мулк гаров суғуртаси ва уни амалга оширилиш тартиби**

**11.2. Кўчмас мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.**

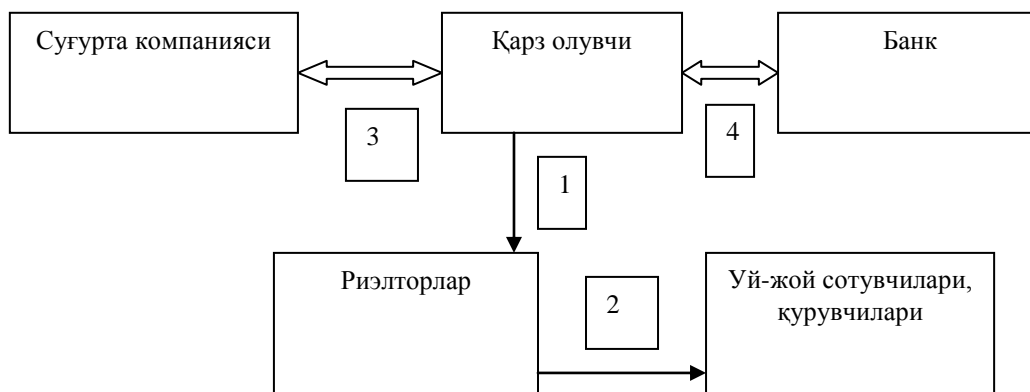
**11.3. Суғурталовчилар фаолиятида баҳоловчилар ва суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурталашни такомиллаштириш.**

**Таянч иборалар:** Кўчмас мулкни суғурталаш талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурта муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш. Кўчмас мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.

### 11.1. Кўчмас мулк гаров суғуртаси ва уни амалга оширилиш тартиби

Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни 11.1-чизмада кўрсатилган. Гарво суғуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров суғуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, суғуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

#### Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни<sup>9</sup>



#### 11.1-расм. Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни.

11.1-чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи уй-жой сотиб олиш тўғрисида риэлторлик фирмасига мурожаат қилади. Риэлторлик фирмаси мижозга унинг истагига мос келадиган уй-жой топгандан кейин, харидор банкка ипотека кредитини олиш учун мурожаат қилади.

Гаровга қўйилаётган транспорт воситаларидан ташқари мулкни суғурта қилиш суғурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда суғурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалга оширилади.

<sup>9</sup> Муаллиф томонидан тузилган

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг, чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мақсудида суғурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

Доимий сақланиш жойида бўлган юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкларини ҳамда, ишлаб чиқарилган ва айланма маҳсулотларни, чет эл инвестицияси иштирокидаги корхоналарнинг, хорижий юридик шахсларнинг штаб квартираларини, Ўзбекистон Республикасида жойлашган давлатлараро ташкилотларнинг мулкдорлик ёки ижара объекти бўлиб ҳисобланган иморатларини, қарз олувчи томонидан олинган кредит маблағларини қайтарилишини таъминоти сифатида, гаровга қўйилганлигини ҳис қилган ҳолда, оловдан, табиий офатлар ва учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ҳаракатлари натижасида нобуд бўлиши ёки зарарланишидан суғурта ҳимоясига олиш учун суғурта шартномасини тузади.

Гаровга қўйилаётган мулк учинчи шахсга тегишли бўлган ҳолда, суғурта шартномаси суғурталовчи, суғурта қилдирувчи, наф олувчи ва гаровга олувчи ўрталарида тузилади. Суғурта шартномасида томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари аниқ белгиланади. Айнан уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини аниқ белгиланиши суғурта шартномаларини амалдаги вақтда низоларнинг келиб чиқиш ҳолатларини камайтиради. Суғурталовчининг ва суғурта қилдирувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини алоҳида кўриб чиқамиз. Улар қуйидагилардан иборат.

Суғурталовчининг ҳуқуқлари:

- суғурта шартномаси тузишда ва амал қилиш даврида ҳамда суғурта ҳодисаси содир бўлганда суғурталанган мулкнинг ҳолатини, сақланиш шароитини текшириш;

- суғурта қилдирувчи, наф олувчи ёки гаровга берувчи суғурта шартномасини шартларини бажармаганда, суғурта шартномасини бекор қилиш;

- суғурта шартномасида белгиланган шартларда ва тартибда суғурта товонини тўлашни рад этиш;

- суғурталанган мулкларнинг зарарланиши ёки нобуд бўлишига айбдор шахслардан тўланган суғурта товони суммасини ундириб олиш;

- суғурта товони миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган мутасадди ташкилотларнинг далолатномаларини, экспертлар ҳулосаларини талаб қилиш;

- суғурта ҳодисасига аълоқадор бўлган тегишли ахборот ва ҳужжатларни ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлардан, судлар, тиббиёт, сейсмология, ветеринария, гидрометеорология ташкилотлари ҳамда бошқа ташкилотлардан белгиланган тартибда сўраш ва олиш;

- суғурта сюрвеери хизматларидан фойдаланиш;

- аджастер хизматларидан фойдаланиш.

Гаровга қўйилган транспорт воситаларидан ташқари мулкни суғурталашда суғурталовчининг мажбуриятлари қуйидагилардир:

- суғуртага оид амалдаги қонунчилик талабларига риоя этиши;

- суғурта қилдирувчилар тўғрисидаги ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;

- ахборотни махсус ваколатли давлат органининг талабига биноан тақдим этиши;

- суғурта полисини белгиланган муддатда суғурта қилдирувчига тақдим қилиш;

- суғурта ҳодисаси мулкка этказилган зарарни аниқлаш ва тегишли ташкилотлар вакили иштирокида маълумотнома тузиш;

- мулкга этказилган зарар бўйича суғурта товони миқдорини ҳисоблаб чиқиш ва далолатнома асосида белгиланган муддатда тўлаш.

Суғурта қилдирувчининг ҳуқуқи:

- суғурта полисини суғурталовчидан ўз вақтида ва белгиланган шартларда олиш;

- суғурта шартномасига оид масалалар юзасидан суғурталовчидан жавоблар олиш;

- суғурталаш қонунчилиги ва шартлари билан танишиш;

- суғурта ҳодисаси юз берганда суғурта товонини олиш;

- суғурта товони белгиланган муддатда тўланмаса, ҳар бир кечиктирилган кун учун жарима ҳаққини талаб қилиш.

Суғурта қилдирувчининг мажбуриятлари:

- мулкни зарарланиши ёки нобуд бўлишини олдини олиш учун барча чораларни кўриш;

- суғурта шартномасидаги шартларни бажариш, уларни бузмаслик;

- суғурта мукофотини ўз вақтида тўлаш;

- суғурта ҳодисаси содир бўлганда, суғурталовчига белгиланган муддатда, ёзма равишда хабарнома бериш ва суғурта товонини аниқлаш учун зарур бўлаган барча ҳужжатларни тақдим қилиш;

- суғурта ҳодисаси рўй берганда зарар миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган фотосурат ёки видеотасмалар билан суғурталовчини таъминлаш;

- юридик манзили ёки банк реквизитлари ўзгарганда суғурталовчига 10 кун ичида ёзма равишда хабарнома бериш;

- суғурталовчи тақдим этган ҳужжатларнинг ҳаққонийлигини текшириш, шунингдек бошқа керакли ҳужжатларни талаб қилиш;

- зарар кўрган мулкни суғурталовчи билан келишилган ҳолда таъмирлаш ва бошқа ишларини амалга ошириш.

Суғурта шартномасини тузиш учун суғурта қилдирувчининг ёзма равишдаги аризаси тақдим қилади. Ариза асосида суғурта рисклари, суғурта ҳолатлари сюрвеер томонидан ўрганилиб чиқилиб, ўз хулосасини беради. Сюрвейре хулосаси асосида суғурталовчи, суғурта қилдирувчи, наф олувчи ва гаровга қўювчи ўрталарида тузилади.

Суғурта шартномасини тузиш вақтида суғурта қилдирувчи ариза билан бирга гаров шартномасини, гаров предметининг ҳақиқий қийматини аниқлаш бўйича тузилган баҳолаш далолатномаси, қарз олувчининг банк муассаси билан тузилган кредит шартномаси ва бошқа ҳужжатларни суғурталовчига тақдим этади. Суғурта шартномаси томонлар имзолаган кундан бошлаб кучга киради ва суғурта муддати даврида амал қилади.

Суғурта шартномасининг амал қилиш муддатини белгилашда кредит олиш натижасида юзага келувчи мажбуриятнинг муддатига эътибор берилади. Шу сабабли суғурта шартномасининг муддати кредит шартномасининг амал қилиш муддатидан кам бўлмаслиги зарур. Кредит шартномасининг муддати узайтирилган ҳолда, томонлар ўртасида қўшимча келишув шартномаси тузилади ва суғурта мукофоти тўлаш йўли билан, суғурта шартномасининг муддати ҳам узайтирилади.

Мазкур гаров суғурта шартномасининг томонлари бўлиб, ишлаб чиқариш корхоналари, муассаса ва ташкилотлар, фаолият юритаётган барча турдаги юридик шахслар, жисмоний шахслар, чет эл фуқаролари ва чет эл корхоналари, ваколатхоналари ва тегишли турдаги суғуртани амалга ошириш учун Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензиясига эга бўлган ва суғурта товони тўловини амалга ошириш мажбуриятини олувчи суғурта ташкилоти ва унинг ҳудудий бўлимлари ҳисобланади.

Гаровга қўйилаётган бинолар, иморатлар, иншоотлар, асосий ва ишлаб чиқариш воситалари, технология ва товарлар, асбоб-ускуналар, тугалланмаган капитал курилиш объектлари, тайёр маҳсулот, хом ашё, қимматли қоғозлар ва бошқа мол-мулкларнинг суғурта ҳодисаси юз бериши натижасида юзага келувчи зарарларни қоплаш зарурати билдан боғлиқ мулкий манфаатлар суғурта объектлари ҳисобланади.

Гаровга қўйилаётган транспорт воситаларидан ташқари мулкларни суғурта қилиш шартномасида гаровга қўювчига тегишли бўлган мулкнинг доимий сақланиш жойида тошқин, бўрон, довул, жала, сел келиши, кўчки, дўл, қалин қор ёғиши, тупроқнинг чўкиши, ўпирилиши, эр ости сувларининг таъсири, чакмоқ уриши, зилзила, ёнғин, портлаш, ўғириллаш, учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ноқонуний ҳаракати туфайли нобуд бўлиши ёки зарарланиши ҳолатлари суғурта ҳодисаси деб эътироф этилади. Суғурта шартномасида қалтисликлар тури аниқ кўрсатилиши шарт.

Хулоса қилиб айтганда, гаровга қўйилаётган транспорт воситаларидан ташқари

мулкни суғурта қилиш суғурта шартномаларини тузишдан бошланади. Суғурта муносабатларида иштирок этувчи томонлари бўлиб, суғуртачи, суғурта қилувчи, гаров қўювчи, банк муассалари иштирок этади. Суғурта шартномасида суғурта ходисаси деб тан олинувчи ҳолатлар, суғурта ходисаси ҳисобланмайдиган ҳолатлар баён қилинади. Сиёсий рисклар суғурта ҳимоясига олинмайди. Суғурта мукофоти гавров предметига хавф солувчи қалтисликнинг рўй бериш эҳтимоли асосида, суғурта суммасига нисбатан белгиланади. Суғурта қопламаси зарар миқдориди, аммо суғурта суммаси ва гаров предметининг ҳақиқий қиймати меёрларида амалга оширилади.

## **11.2. Кўчмас мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риюя қилиниши**

Ҳозирги кунда Республикамизда баҳоловчи ташкилотлар мавжуд бўлиб, улар баҳоланиши лозим бўлган объектларни бозор қийматидан ёки бозорниқидан фарқланувчи қийматидан келиб чиқиб баҳолаш ишларини амалга ошириб келинмоқда.

Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 июлида “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул қилинган. Мазкур қонуннинг асосий мақсади бўлиб, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишдан иборат. Ушбу қонуннинг 3- моддаси баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматининг аниқлашга қаратилган.

Шунингдек бугун амалиётимизда суғурталанаётган объект қиймати турларидан келиб чиқиб мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан объект баҳолаш ишлари амалга оширилади. Бунинг учун баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун тегишли лицензияга эга бўлмоғи зарур.

Бугунги кунда баҳоловчи ташкилотни баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Унга кўра баҳолаш фаолиятини лицензиялашни амалга оширувчи орган баҳоловчи ташкилотнинг қонун ҳужжатларида белгиланган лицензия талабларига ва шартларига риюя этиши юзасидан назоратни амалга оширади. Шунингдек баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахс бўлиб ҳисобланади. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклида ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириш мумкин. Бунда қуйидаги мажбурий шартларга риюя этилиши керак.

- баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги энг кам сонига доир, қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотда қонун ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устав фондининг мавжудлиги;
- баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи ташкилотнинг фуқоралик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги.

Шу билан бир қаторда баҳоловчи белгиланган тартибда лицензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахслар ҳам бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда баҳоловчи баҳолаш ишларини ўтказишда, агар у баҳоловчи ташкилотнинг штатида турган бўлса ёки баҳоловчи ташкилот томонидан жалб этилиши мумкин. Баҳоловчи назорат қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ўтказадиган текширишларда ва бошқа тадбирларда баҳоловчи ташкилот ҳамда ушбу органлар ўртасида тузилган шартнома асосида мутахассис сифатида иштирок этиши мумкин.

Шунингдек амалиётимизда турли хил баҳолаш объектлари белгиланган бўлиб, улар қуйидаги объектларни ўз ичига олади:

- алоҳида моддий объектлар;
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар;
- ишлар, хизматлар, ахборот;
- интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларида фуқоролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқоролик ҳуқуқлари объектлари.

Шу билан бир қаторда баҳолаш объекти қийматининг турлари, баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорниқидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Шунга мувофиқ равишда баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланади ва баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳолаш стандартлари ўзаро боғлиқ норма ва қоидалар мажмуидан иборат бўлиб, улар қуйидагиларни белгилайди:

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

Юқорида келтириб ўтилган стандартларни ишлаб чиқиш ва тасдиқлаш, уларга қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан амалга оширилади.

Баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартнома баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги шартнома ёзма шаклда қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилади. Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- баҳолаш объектининг номи;
- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;
- баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймат тури;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш муддати;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказганлик учун пул мукофотлари миқдори.

Ушбу шартномага асосан баҳоловчи ташкилотда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиянинг мавжудлиги тўғрисидаги маълумотлар ушбу лицензиянинг тартиб рақами ва берилган санаси кўрсатилган ҳолда, шунингдек баҳоловчи ташкилотнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар киритилиши талаб этилади.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишга қуйидаги ҳолларда йўл қўйилмайди, агар:

- буюртмачи баҳоловчи ташкилотнинг мулкдори, муассиси, кредиторлари, суғурталовчиси, баҳоловчиси бўлса;
- баҳоловчи ташкилот ва баҳоловчи буюртмачининг мулкдори, муассиси, кредитори бўлса;
- баҳоловчи ташкилотнинг ва баҳоловчининг баҳолаш объектида мулкый манфаати бўлса;
- баҳоловчи баҳолаш объектида мулкый манфаати бўлган шахслар билан яқин қариндошлиги ёки қайин-бўйинчилик ва қуда-андачилик муносабатларида бўлса.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуннинг 19-моддаси баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгар деб номланиб, унда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганликда айбдор

шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўлади. Мазкур моддага асосан баҳоловчи ташкилот шартномани бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги оқибатида буюртмачига зарар етказилганлиги учун унинг олдида жавобгар бўлади. Шунингдек буюртмачига етказилган зарарнинг, шу жумладан, бой берилган фойданинг ўрни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот томонидан қопланиши керак бўлади. Шу билан бир қаторда баҳоловчи объектни баҳолашни сифатсиз ўтказганлиги ёки лозим даражада ўтказмаганлиги, маҳфий маълумотларни ошкор этганлиги натижасида етказилган зарар ёки баҳоловчи ташкилотнинг зарар кўришига олиб келган бошқа хатти-ҳаракатлар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади.

Баҳоловчи ташкилотларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурта қилиш Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 июлида қабул қилинган “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни ҳамда 2002 йил 5 апрелида қабул қилинган “Суғурта фаолияти тўғрисида”ги қонунчилик ҳужжатларига асосан тартибга солиб борилади.

### **11.3. Суғурталовчилар фаолиятида кўчмас мулк қийматини баҳоловчилар ва суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурталашни такомиллаштириш**

Сўнгги йиллар суғурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Ҳукуматимиз томондан назардан четда қолдирилмади. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ-872 сонли “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчиларни устав капиталини энг кам миқдори белгиланди<sup>10</sup>. Унга кўра; ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1.5 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4 млн.евро этиб белгиланди. Шунга қарамасдан 2010 йилнинг 26 ноябрда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига янада ўзгартириш ва кўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устав капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди<sup>11</sup>. Бу қуйидагича: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2.0 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1.5 млн.евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3.0 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича – 6.0 млн.евро этиб белгиланди. Бу ўз навбати суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари кенгайди ва уларнинг хизматини сифати яхшиланади ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаоллаштиради. Шу билан бир қаторда амалга оширилаётган чора-тадбирлар бугунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий суғурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувоффақ бўламиз.

Шунингдек тижорат банклари кредит портфелини таҳлил этиш натижасида шуни дарҳол аниқлаш мумкинки, кредит портфелда гаров асосида кредит бериш нисбатан салмоқли улушни эгаллайди. Бундай ҳолатнинг мавжуд бўлишини изоҳлашга ҳолат бўлмаса керак деб ҳисоблаймиз. Негаки, гаров таъминоти, агарки гаровга қўйилган мол-мулк юқори ликвидли ва харидоргир бўлса, бошқа таъминот турларига қараганда ишончли ҳисобланишини бизнинг кредит бўйича ишлайдиган мутахассисларимиз яхши билишади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молиявий интизомга риоя этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 31 мартдаги Фармонида “тижорат банклари хўжалик юритувчи субъектларнинг ликвидли мол-мулклари асосида кредит беришни кенгайтирсин”<sup>12</sup>, деб алоҳида таъкидланганлиги ҳам

<sup>10</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ№-872 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

<sup>11</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ№-1438 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

<sup>12</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молия интизомига риоя этиш масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 30 мартдаги Фармони.-“Халқ сўзи”, 2002 йил 2 апрель.

бизнинг фикримизни сўзсиз тасдиқлайди.

Аммо шу билан бир қаторда, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни балансга олиш ҳолатлари ҳамон учраяпти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмаяпти.

Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- Техник-инвентаризация бўлимлари (фуқароларга тегишли ўй-жой ва иншоотлар гаровга қўйилганда).

- Ер кадастри хизмати (яшаш учун мўлжалланмаган бинолар ва

- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).

- Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ҳузуридаги кўчмас мулкларни баҳолаш агентлиги.

- Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича туман ёки шаҳар техник инвентаризация ва ер кадастри хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс этирмайди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тил бириктириб, гаров қийматини сунъий равишда оширмақдалар. Ҳолбуки, бундай “келишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

Биз кўтарилган муаммонинг нечоғли аҳамиятга эга эканлигини эътиборга олган ҳолда республика минтақаларида, айниқса туман ва шаҳар даражаларида мустақил баҳоловчилар тармоғини кенгайтириш керак. Бунда ўз навбати баҳоловчи ташкилотлар ўртасида рақобат кучаяди ва кўрсатилган хизмат сифати янада яхшиланади. Шу билан бир қаторда Баҳоловчи ташкилотларни ташкил этишга хорижий инвесторларни жалб этиш мазкур йўналишда халқаро стандартларга мувофиқ келувчи баҳолаш хизматини кўрсатиш имкониятини беради.

Энди икки оғиз гаров мулкни суғурталаш хусусида. 1998 йилнинг 1 майида янги таҳрирда қабул қилинган “Гаров тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 12-моддасида “гаровга қўювчи ёки гаровга олувчи гаровга қўйилган мол-мулк кимдалигига қараб гаровга қўйилган мол-мулк йўқолиши ёки шикастланиши хавфидан унинг тўла қиймати бўйича, борди-ю мол-мулкнинг тўла қиймати гаров билан таъминланган талабнинг миқдоридан ошиб кетса, талаб миқдоридан кам бўлмаган суммага гаровга қўювчи ҳисобидан суғурталаш шарт”, дейилган. Ҳақиқатан ҳам кредит шартномаси амал қилаётган даврда гаровга қўйилган мол-мулкни ёниб кетиш ёки табиий офатлар рўй бериши оқибатида шикастланиши эҳтимолдан холи эмас. Шу боис гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси жорий этилганлиги ва бу кредит ҳужжатларини расмийлаштиришда асосий шартлардан бири эканлиги кўпчиликка аён.

1998 йил бошларига қадар гаровга қўйилган мулкни мажбурий суғуртаси билан, дастлаб, собиқ давлат суғурта ташкилотлари, кейинчалик эса “Ўзагросуғурта” ва “Кафолат” давлат-акциядорлик суғурта компаниялари шуғулланишган. 1997 йилнинг декабрь ойида ўша пайтда амалда бўлган “Суғурта тўғрисида” Қонунга ўзгартиришлар киритилиши муносабати билан мажбурий суғурта турларини, шу жумладан гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртасини тегишли лицензияга эга бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти ўтказиш ҳуқуқига эга бўлди. Аммо, мамлакатимизда 2002 йилнинг декабрь ойига қадар суғурта фаолияти лицензияланмаганлиги туфайли гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртасини фақатгина Вазирлар Маҳкамаси қарорлари ва бошқа қонунчилик ҳужжатлари асосида ваколат берилган суғурта ташкилотлари амалга ошириб келишди. Бу суғурта ташкилотлари қуйидагилар эди:

- “Ўзагросуғурта” давлат-акционерлик суғурта компанияси.

- “Кафолат” давлат-акционерлик суғурта компанияси

- “Ўзбекинвест” экспорт-импорт миллий суғурта компанияси.

- “Мадад” суғурта Агентлиги.
- “ЎзАИГ” ўзбек-америка кўшма суғурта компанияси.

Гаровга кўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси бўйича суғурталаш тартиби ва шартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги “Суғурта хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” қарорини 1-илоvasи “Суғурталовчилар ва суғурта брокерларининг суғурта фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Низомга асосан амалга ошириб келинмоқда. Мазкур Низомда суғурта қилиш тармоғи 2 та тармоққа ажратилган. Унга кўра гаровга кўйилган мол-мулкни, умумий суғурта қилиш тармоғини 8-9-класслар ва 13-14 класслар доирасида амалга оширилади. Мазкур Низомнинг келтирилган умумий суғурта тармоғини 8 классификатори –мол-мулк оловдан ва табиий офатларни суғурталаш бўлса 9-классификатор мол-мулкни зарардан суғурталаш, 13-классификатори умумий фуқоролик жавобгарлиги деб номланиб, унда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар олдида фуқаролик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами ва 14-класс кредитларни суғурталаш деб номланиб, унда суғурта қилдирувчининг дебитори ночорлиги ёки дебиторнинг суғурта қилдирувчи олдидаги қарзларни қайтариш мажбурияти бажарилмаслиги натижасида суғурта қилдирувчи зарар кўрганда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жамини инобатга олиш тартиби белгиланган.

Ҳозирги пайтда гаровга кўйилган мол-мулк суғуртасини тегишли суғурта турини ўтказишга лицензияси мавжуд бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти амалга оширишга ҳақли. 2010 йилнинг 1 январь ҳолатига 34 та суғурта ташкилоти суғурта фаолиятини амалга оширишга лицензия олишган. Суғурта фаолиятини лицензиялаш ваколоти Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига берилган.

Шундай қилиб, биз гаров таъминотини баҳолаш ва суғурта қилишнинг баъзи жиҳатлари устида фикр-мулоҳаза юритдик. Сиртдан қараганда, унчалик ҳам мураккаб кўринмайдиган гаров таъминоти билан боғлиқ муносабатларда етарли даражада муаммолар мавжудлигига амин ҳам бўлдик. Бизнинг асосий вазифамиз тижорат банклари томонидан ажратилаётган кредитлар ва улар учун белгиланган фоиз суммаларини ўз вақтида банкка қайтарилишини таъминлашдир.

Бугунги кунда банклар ўзларининг кредит рискларни пасайтириш мақсадида гаровга кўйилган мулкни суғурталашни талаб этади. Бу борадаги суғурталашлар тижорат банклари учун муҳим аҳамиятга эга. Чунки банк қарздор бажариши лозим бўлган мажбуриятни рискини камайтирган ҳолда юзага келиши билан боғлиқ бўлган жавобгарликни суғурталовчига ўтказмоқда. Бу борадаги ишлар банклар билан суғурталовчилар ўртасида яхши йўлга кўйилган. Шунга қарамадан бу борадаги ишларни кўламини янада кенгайтириш керак. Яъни умумий суғурта тармоғида классларни кўламини кенгайтириш керак, нафақат гаровга кўйилган мол-мулкни мажбурий шаклини балки ихтиёрий шаклини ҳам йўлга кўйиш керак ҳамда баҳоловчи ташкилотлар яъни мустақил баҳоловчи ташкилотларни янада ташкилий ҳуқуқий шакллари кенгайтирсак мақсадга мувофиқ бўларди.

Лекин иқтисодиётимизда фаолият кўрсатаётган суғурталовчилар фаолиятида суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини мажбурий суғурталашни балки уларни фуқоролик жавобгарлигини ихтиёрий шаклда ҳам амалга оширишни такомиллаштириш керак. Яъни ушбу суғурта турини амалга оширишни фақат давлат суғурта компаниялари фаолиятида эмас балки уларни нодавлат суғурта ташкилотлар фаолиятида ихтиёрий шаклда ташкил этиш керак. Бу ўз навбатида суғурталовчилар фаолиятида сақланиб қолинадиган бўш захираларини шакллантиради ва уларнинг инвестицион фаолиятини янада кенгайтиради ҳамда суғурта маҳсулотлар турини кўпайтиради ва таъриф ставкаларини пасайишига олиб келади. Агар қарайдиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги 413-сонли қарорига мувофиқ, суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини мажбурий суғурталаш умумий суғурта тармоғини 13-класси умумий фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш, 17-класси ҳуқуқий ҳимоя қилиш билан боғлиқ харажатларни суғурта қилиш деб номланиб, унинг шартлари 13-классники 10, 11 ва 12-



классларда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар (жисмоний ва юридик шахслар) олдида фуқаролик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами бўлиб, 17-классники эса - суд муҳокамаси билан боғлиқ кўрилган харажатлар натижасида суғурта қилдирувчи зарар кўрганда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами деб таъкидлаб ўтилган холос. Шунинг учун фақат 17-класс ҳуқуқий ҳимоя қилиш билан боғлиқ харажатларни суғурта қилиш эмас балки улар ўзларининг суд ижрочиларини ҳаёти ва соғлиғини суғурталашни ҳам баробар олиб боришни суғурталовчилари фаолиятида янада кенгайтириш керак..

### **Мустақил таълим мавзулари**

4. Банк кредити олишда гаров объекти сифатидаги кўчмас мулкни суғурталаш.
5. Ўзбекистон Республикасида суғурталаш мақсадида гаров мулкни танлаб олиш ва суғурталаш баҳосини келишиш тартиби.
6. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари.
7. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
8. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурталаш муассасасига натижавий ҳулоса тайёрлаш,
9. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

### **Назорат саволлари**

1. Кўчмас мулк қандай вазиятда суғурталаш объекти сифатида иштирок этиши мумкин?
2. Ўзбекистон Республикасида суғурта тўғрисида, суғурталаш мақсадида гаров мулкни танлаб олиш ва суғурталаш баҳосини келишиш тартиби қандай ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилади?
3. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари нималардан иборат?
4. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари нималардан иборат?
5. Суғурталаш мақсадида мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий ҳулоса қандай тартибда тайёрланади?
6. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳоловчи ташкилот талаблари нималардан иборат?
7. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?

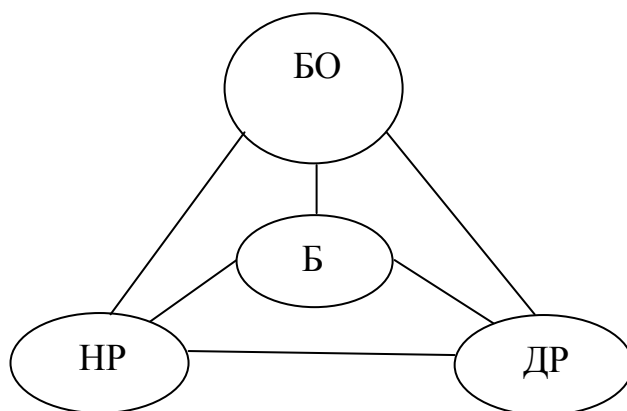
## 1.2. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР БЎЙИЧА ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

### 1-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари

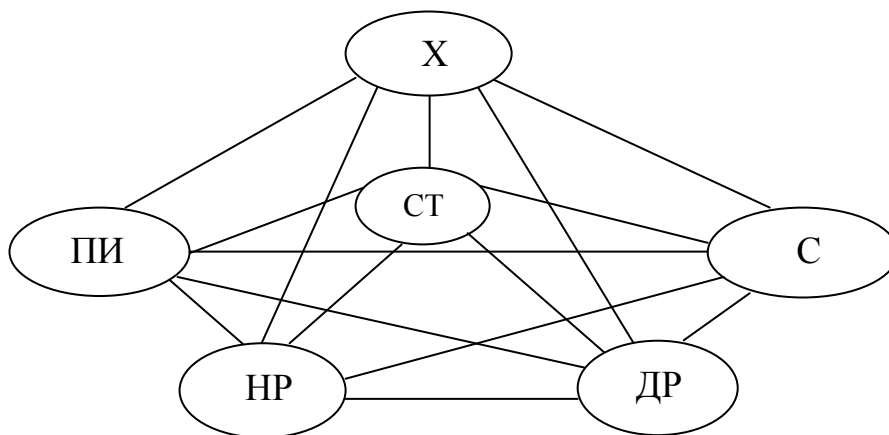


1.1.1 - расм. Мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари.

Ушбу 1.5.1-расмдаги схемада: Б - ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); БО - баҳолаш объекти ва унинг эгаси; ДР - турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат мувофиқлаштирувчи органлари; НР - ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.



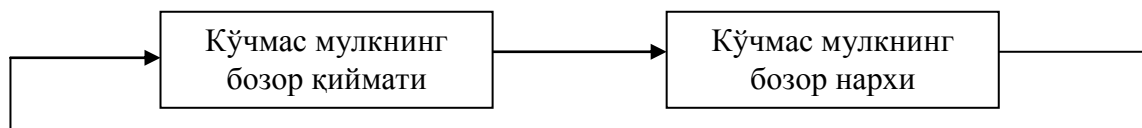
1.5.1-расм. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (КМҚБХБ)нинг функционал-тузилмавий схемаси.



**1.5.2-расм. Кўчмас мулк бозори ва унда нархни шакллантиришнинг функционал-тузилмавий схемаси.**

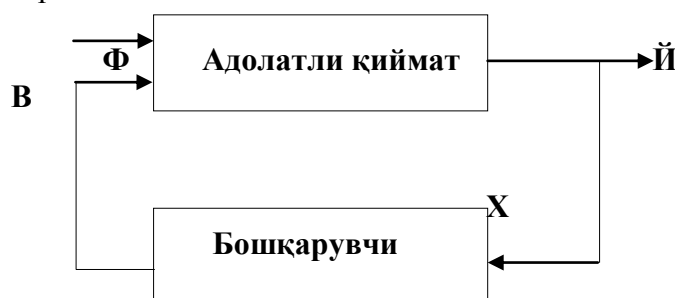
1.5.2-расмдаги схема олтига бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: кўчмас мулк сотувчиси (С), кўчмас мулк харидори (Х), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), кўчмас мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ), бозор регуляторлари, яъни давлат регулятори (ДР), ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР). Бунда регуляторлар биргаликда кўчмас мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.

КМҚБХБда баҳоланган мулк қиймати КМБ нархига ва аксинча бу нархни КМҚБХБ қийматига трансформацияланиб трансферланиши (1.5.3-расм), бунда хар бир бозорнинг мазмун-моҳиятидан келиб чикиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни - идеал ҳолатни - камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади.



**1.5.3-расм. Кўчмас мулкнинг бир-биридан фарқли бўлган КМҚБХБдаги қиймати ва КМБдаги нархининг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси ва трансфери схемаси.**

Агарда, қачонки  $\Phi$  - канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга ижобий (кулай) бўлса, унда  $\Psi$  ва  $X$  - каналлар бўйича ҳосил бўлган натижавий омил (АҚ баҳоси) ижобий (режага мос) бўлиб, бошқарувчи ўзининг олдиндан режалаштириган жорий ички регулятив таъсирини  $B$  - канал орқали АҚ баҳосига ўтказида. Бунда АҚ барқарор режали қарор қабул қилиш жараёнини билдиради.



**1.6.1-расм. Бошқарувчининг адолатли қиймати (АҚ) баҳосига боғлиқликда бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш жараёнининг регулятив схематик модели.**

**2-мавзу: Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари**

**Уйга доир умумий маълумотлар:**

Лойиҳа серияси
Ташқи деворлар материали
Том ёпқич материали
Қаватлар сони
Жиҳозланган:
Сув ўтказгичлар тизими
Канализация тизими
Иситиш тизими
Телефон алоқаси
Электр ёриткичлар тизими
Ахлат ташлаш қувири
Лифтлар

Тузди: \_\_\_\_\_

Келишилди: \_\_\_\_\_

Балансда сақловчи: \_\_\_\_\_

Квартирани ижарага олувчи: \_\_\_\_\_

**3-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган  
омиллар ва рисклар**

**Услубий кўрсатмаларга  
2-ИЛОВА**

**Уй-жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффициентларини  
ҲИСОБЛАШ**

<b>I. Ҳудудий жойлаштирилганлик коэффициентлари</b>			
<b>К1д. Уй-жой иморатининг зоналар бўйича жойлашуви</b>			
	Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари	Ҳар бир зона учун солиштирма улушлари	
1-зона			
2-зона			
3-зона			
4-зона			
5-зона			
6-зона			
7-зона			
8-зона			
9-зона			
10-зона			
11-зона			
12-зона			
13-зона			
14-зона			
К1д. Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳисобланади.			
Коэффициентни ҳисоблаш ҳар бир зона учун солиштирма улушларини бериш йўли билан ўтказилади, яъни барча зоналар бўйича солиқ ставкаси қўшилади ва ҳар бир зона учун солиштирма улуш чиқарилади. Олинган солиштирма улушлар уй-жой иморатининг ҳар бир зонаси учун ҳудудий жойлаштирилганлик кўрсаткичи ҳисобланади. <b>Изоҳ:</b> бунда уй-жой иморати зоналари бўйича уй-жойнинг жойлашуви коэффициенти тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳар йили қайтадан ҳисоблаб чиқилади.			
Кўрсаткичлар	Тавсифи	Қийматнинг ўзгариши фоизда	
		ошиши	камайиши
<b>К2д. Уй-жойнинг квартал ичида жойлашганлиги</b>	Шовқин даражаси пасайган, микроиклим яхшиланиши	6.0	
<b>К3д. Уй-жойнинг магистрал кўчалар бўйлаб жойлашганлиги</b>	Транспорт ҳаракатидан чиқадиган шовқин, газланганлик (асосий олд томони билан (магистрал кўчаларнинг) қизил чизигидан чиқиб кетган уй-жойлар учун )		6.0

<b>К4д.</b> Уй-жойнинг жамоат транспорти бекатидан 500 м нарида жойлашганлиги	Жамоат транспортдан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
<b>К5д.</b> Уй-жойнинг савдо ва маиший хизмат кўрсатиш шохобчаларидан 500 м нарида жойлашганлиги	Товарлар сотиб олиш ва маиший хизматлардан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
<b>К6д.</b> Уй-жойнинг йирик ишлаб чиқариш объектлари, аэродромлар, темир йўллардан узоқлашиш зоналарига яқин жойлашганлиги	Атмосферанинг самолётлар парвози ва темир йўллар таркиби ҳаракатидан, зарарли чиқиндилардан газлар билан тўлганлиги		10.0
<b>II. К7д. Уйнинг истеъмолчилик хусусиятлари</b>			
5 қаватдан ортиқ қаватли уйларда лифтнинг йўқлиги			3
Галерея туридаги уй			1
Оилавий ётоқхона туридаги уй			
Ишлайдиган ахлат таш-лаш қувури мавжудлиги		2	
Уй деворларининг конструктив тавсифлари			
дарахт			10
ғишт		10	
<b>III. Квартираларнинг сифат кўрсаткичлари</b>			
<b>К1к.</b> Квартираларнинг уйнинг охири қаватида жойлашганлиги	Йил фасллари бўйича хона ички ҳароратининг бир меъёردа бўлмаслиги	Сифат кўрсаткичига таъсир қилувчи фоизаларни ҳисоблаш қуйида келтирилган	
<b>К2к.</b> Квартираларда марказлаштирилган иссиқлик таъминотининг йўқлиги	Сувни иситиш ва хоналарни иситишдаги ноқулайликлар		5.0
<b>К3к.</b> Санузелларнинг (ванна ва ҳожатхонанинг) бир хонага жойлашганлиги			3
<b>К4к.</b> 7 кв.м. дан катта ошхона майдони		4 ва ҳар бир 3 кв.м. га ошишда 0,2 дан қўшиб борилади	
<b>К5к.</b> Йирик панелли уйлар учун квартиралар-нинг четки қисмларда жойлашганлиги	Хоналардаги ҳарорат-намлик режимининг етарли эмаслиги		4.0

#### 4-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

##### Квартирани истеъмолчилик хусусиятларининг қаватларга боғлиқ ҳолдаги коэффицентлари (фоизларда)

###### 1. 4 қаватгача бўлган квартиралар учун

K1 - (+3) - 1-қаватга ва (-3) охири қават учун;

K2 - 0 - барча оралиқдаги қаватлар учун.

###### 2. Қават (5 қаватли уй):

K1 - (+3) - 1, 2, 3-қаватлардаги ва (-3) 5-қаватдаги квартиралар учун;

K2 - 0 - 4-қаватдаги квартиралар учун.

###### 3. Қават (9 қаватли уй):

K1 - (+3) - 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (-3) 9-қаватдаги квартиралар учун;

K2 - 0 - 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 - (+1) - 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

###### 4. Қават (12 қаватли уй):

K1 - (+3) - 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (-3) 12-қаватдаги квартиралар учун;

K2 - (-2) - 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 - 0 - 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

K4 - (+1) - 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

###### 5. Қават (16 қаватли уй)

K1 - (+3) - 1 дан бошлаб 5-қаватлардаги ва (-) 16-қаватдаги квартиралар учун;

K2 - (-2) - 12 дан бошлаб 15-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 - 0 - 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

K4 - (+1) - 6 дан бошлаб 8-қаватлардаги квартиралар учун.

###### 6. Хоналарнинг баландлиги:

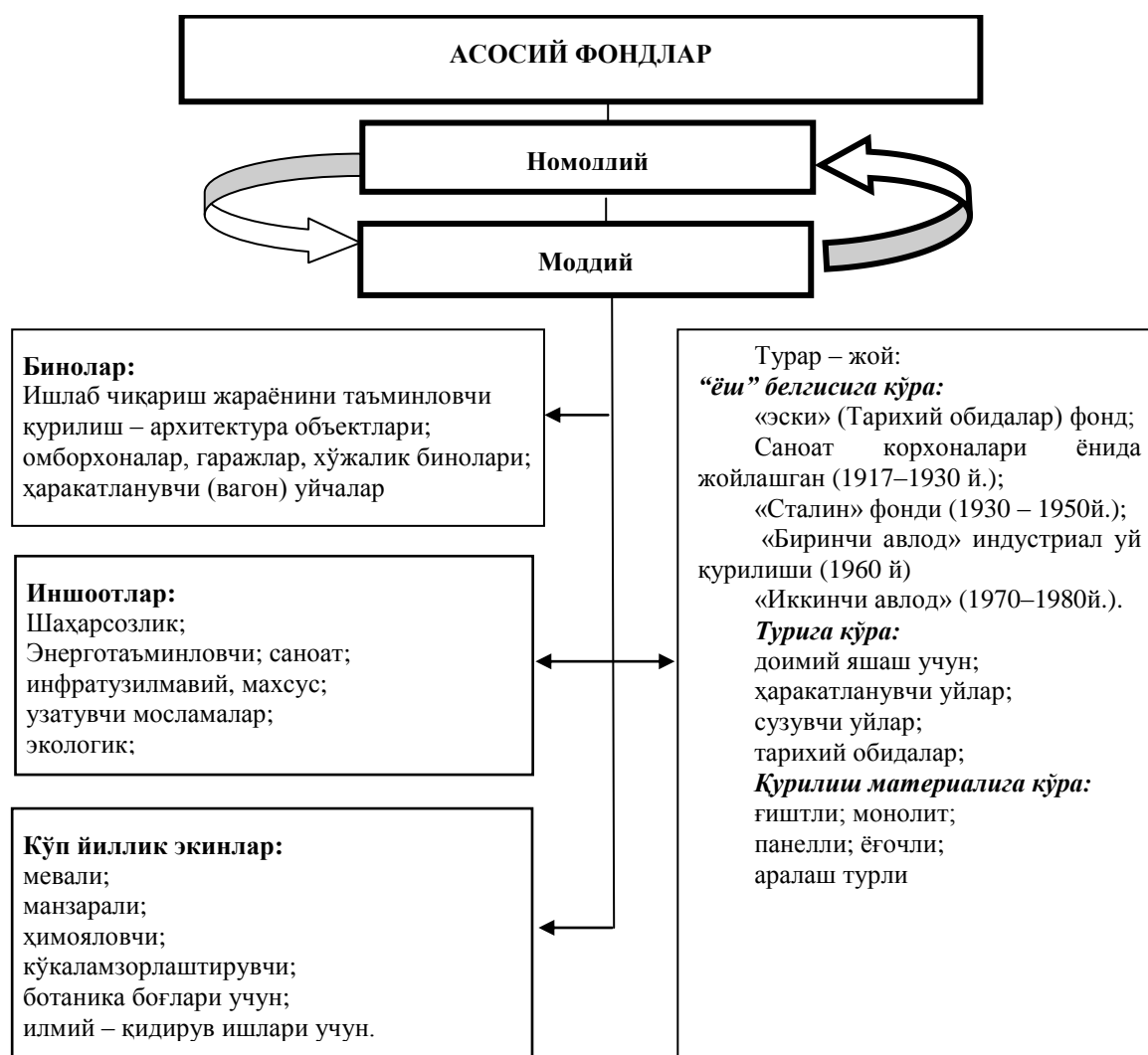
K1 - (-4) - баландлиги 2,5 м дан кам бўлган квартиралар учун;

K2 - 0 - баландлиги 2,5 м дан 2,7 м гача бўлган квартиралар учун;

K3 - (+2) - баландлиги 2,7 м дан 3 м гача бўлган квартиралар учун;

K4 - (+5) - баландлиги 3 м дан ортиқ квартиралар учун.

## 5-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми Асосий фондлар ва уларнинг таснифланиши



### Кўчмас мулк объектлари хусусиятлари ва аломатлари

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига *манфаат ва даромад манбаи* сифатида қараш мумкин.

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истеъмолчи талабини қониқтира оладиган (фаровонлик даражасини ошира оладиган) ҳар бир истеъмолчи танлови объекти деб қаралади.

Ўзбекистоннинг иқтисодий ривожланиши тарихи давомида турар жойга манфаат ва даромад манбаи сифатида қараш турлича бўлган. Совет даврида турар жой даромад манбаи бўлиб ҳисобланмаган. У тўлалигича давлат мулки таркибига кириб, давлат тақсмоти ва қайта тақсмоти орқали ижтимоий истеъмол объекти бўлиб хизмат қилган. Ҳозирги пайтда у муайян даромад келтирувчи объект бўлиб ҳисобланади.

Таркибий қисми сифатида ер участкасига эга бўлган барча сунъий қурилишлар (кўчмас мулк объектлари) уларни ер билан боғлиқ бўлмаган объектлардан фарқлаш имконини берувчи белгиларга эга. Уларга стационарлик, муқимлик, кўзгалмаслик, моддийлик ва умрбоқийлик киради.

Ер айланишининг давомийлиги уни тўғри қўллаганда чексиздир, аммо нотўғри қўллашдаги хатоликлар қайтариб бўлмас йўқотишларга олиб келади.

Кўчмас мулк объектларининг асосий белгиларидан ташқари, уларнинг турларига қараб хусусий (хос) белгиларни ажратиш мумкин. Бу хос булгиларни шу кўчмас мулкка тегишли бўлган аниқ кўрсаткичлар орқали аниқланади. Уларга хилма-хиллик, ноёблик ва



такрорланмаслик белгилари киради.

Айнан иккита бир хил хонадон, иккита бир хил алоҳида ҳовли ёки қурилиш деб айтиш мумкин эмас, чунки уларда албатта бошқа кўчмас мулк объектларига, инфратузилмага ва қолаверса, ер шари қутублариганисбатан жойлашишида фарқлар мавжуд бўлади, бу эса ҳар бир кўчмас мулк объектнинг турличалиги, ўзига хос ноёблиги ва бетакрорлигидан далолат беради.

Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки улар узок муддатли фойдаланишга мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Қоидага кўра, кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблик билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш катта харажатларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектларининг моҳияти қуйидаги уч кўрсаткичлар бирлигида намоён бўлади:

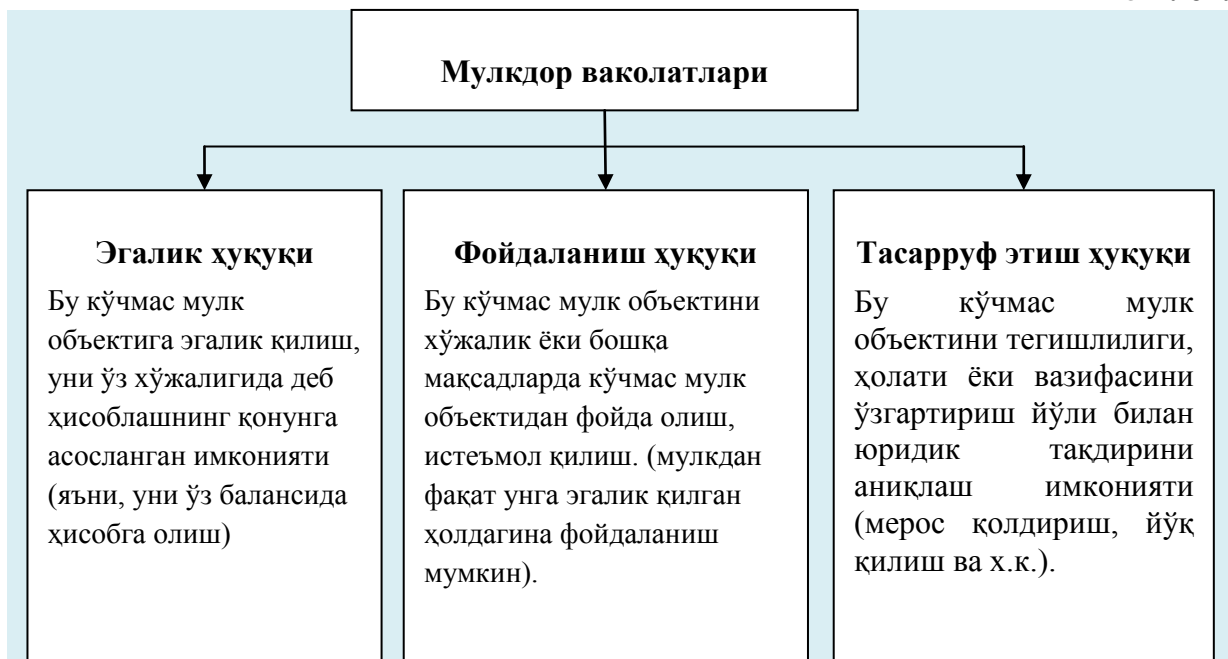
- моддий (жисмоний);
- ҳуқуқий;
- иқтисодий.

### Кўчмас мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифлари



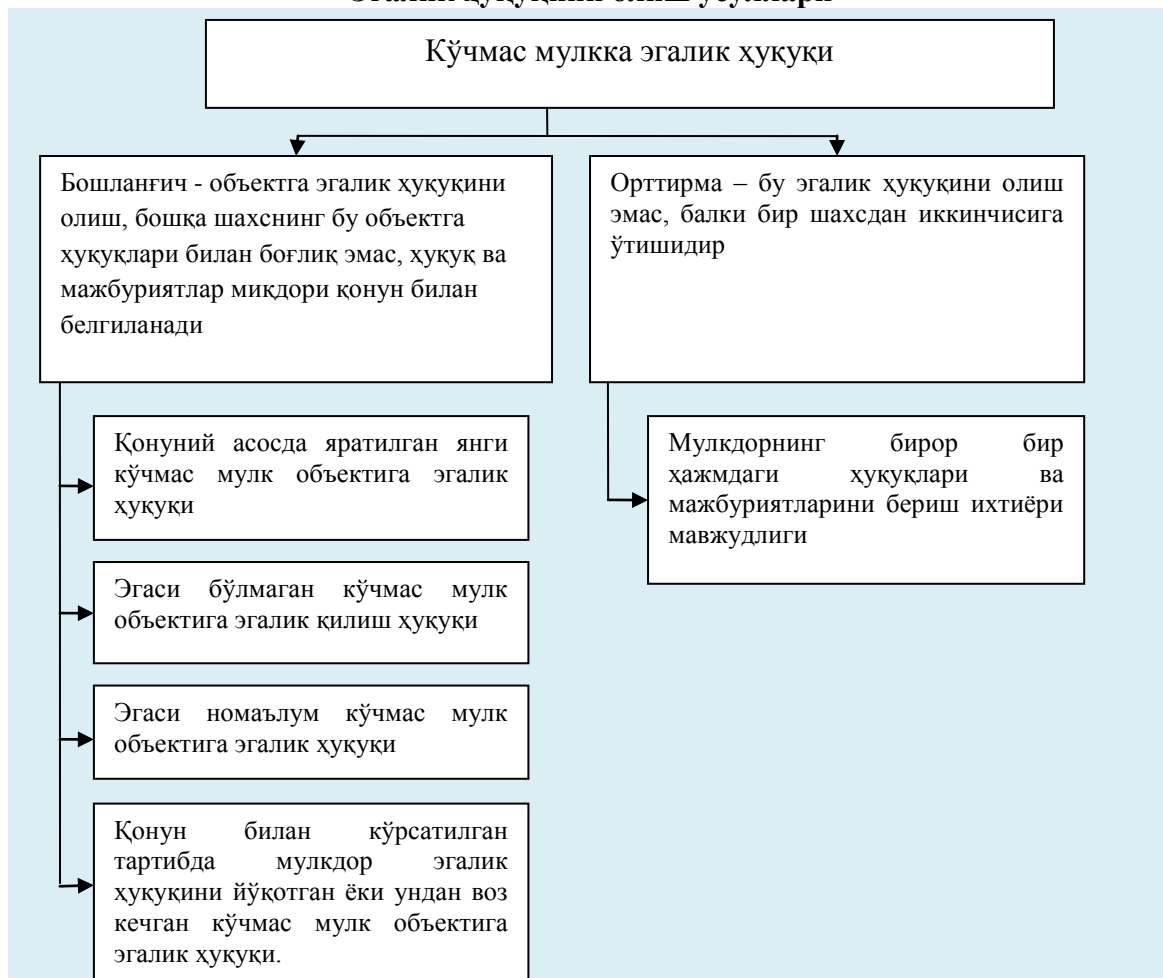
**6-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари**

5-илова



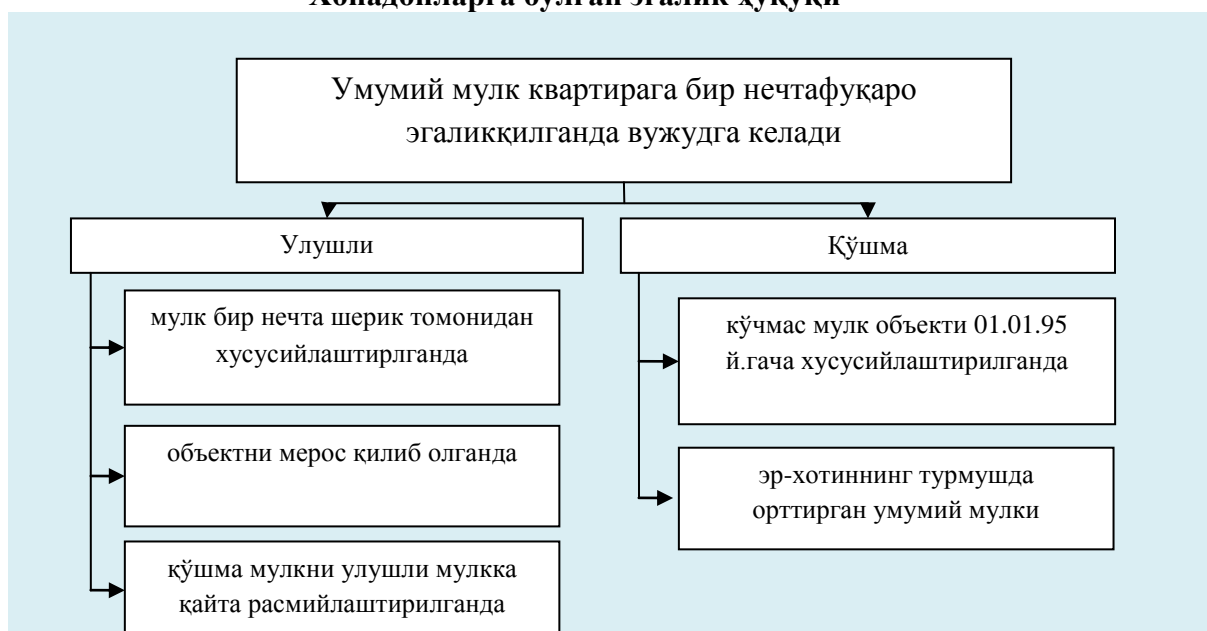
6-илова

**Эгалик ҳуқуқини олиш усуллари**



7-илова

## Хонадонларга бўлган эгалик ҳуқуқи



8-илова

### Ер участкаларига бўлган мулкӣй ва мажбурий ҳуқуқлар

Ер бозорида мулк ҳуқуқи билан биргаликда келишувлар тузишда чекланган ашёвий ҳуқуқларни ҳам эътиборга олиш керак, чунки у ёки бу ер участкаси ашёвий ҳуқуқ эгаси бўлиши ушбу ер эгасининг ҳуқуқларини чеклайди. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига мувофиқ ер участкасига бўлган ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар мустаҳкамланган.

Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқи ерга доимий эгалик қилиш ҳуқуқига оид Давлат ҳужжати томонидан мустаҳкамланган.

Ердан доимий фойдаланиш ҳуқуқи мос давлат ҳужжати билан мустаҳкамланади.

Шуни назарда тутиш керакки, фойдаланилаётган ерни текинга олиш ҳуқуқига эга ҳар бир фуқаронинг ихтиёрида ушбу ҳуқуқини амалга ошириш имконияти бор. Қайта расмийлаштириш муддати, ушбу ҳуқуқ эгаларининг кўплиги сабабли чекланмаган. Ер участкасидан у ёки бу мақсадда фойдаланувчи деярли барча фуқаролар уларни хусусийлаштириб олишди. Кўпгина фуқароларда ер участкасига ҳуқуқларни қайта расмийлаштириш учун керак бўлган ҳужжатларни йиғиш қийинчилик туғдиради, ҳужжатлар ё йўқотилган ва уни қайта тиклаш керак, ё судда манфаатдор шахслар томонидан нотўғрилиги исботланган бўлади. Аммо барча фуқаролар ушбу қайта расмийлаштиришни амалга оширишлари керак, чунки бунда уларнинг манфаатлари кўзланади.

Фақатгина ер участкасига шахсий мулк ҳуқуқи бўлса ундан тўлақонли, ўз хоҳишига кўра фойдаланиш ва бошқариш имконияти яралади, барча бошқа ҳуқуқларда баъзи чекловлар мавжуд.

Ўзбекистон Республикаси ФҚ 232 моддасига биноан, гарчи мулкдор бўлмаса ҳам, лекин мол-мулкка мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, хўжалик юритиш, оператив бошқариш ҳуқуқи асосида ёки қонун ёхуд шартномада назарда тутилган бошқа асосга кўра эгалик қилаётган шахс ҳам ҳуқуқларга эга бўлади. Бу шахс ўз эгалигини мулкдордан ҳам ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга

## Кўчмас мулк объектлари билан тузилган битим турлари

Битим деб – жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ва тугатишга қаратилган ўйланган ҳаракатга айтилади. Битимни қуйидаги белгилар характерлайди: одамларнинг эркин ҳаракати, ҳуқуқий ҳаракатлар, фуқаролар ҳуқуқий муносабатлари ўрнатилиши, ўзгартирилиши ва тугатилишига қаратилганлиги.

Турли белгиларга кўра битимлар турлари мавжуд. Қатнашчилар сонига қараб битимлар бир, икки ва кўп томонлама бўлади. Бир томонлама битим бўлиши учун фақатгина бир томон ўз хоҳишини билдириши керак, масалан васиятнома, мерос қабул қилиш, танлов эълон қилиш. Битимлар қайтар ва қайтмас бўлиши мумкин.

Шунингдек, битимларнинг ҳақиқий ва ҳақиқий бўлмаган турлари фарқланади.

Баъзида улар фақатгина кўриниш учун, тегишли ҳуқуқий натижа яратиш ёки бошқа битимни беркитиш учун тузилади. Битимлар муддатли ва муддатсиз бўлади.

Ҳақиқийлик шарт: битим унинг қатнашчилари манфаатлари бирлигини, уларнинг хоҳиш истакларини, шакл ва таркибини намоён қилади. Ушбу элементлардан исталгани ёки бир нечтасининг мавжуд бўлмаслиги битимнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Рухий ўзгариш натижасида муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битим кучсиз ҳисобланади. Бу, унинг бошидан томонлар ҳуқуқ ва мажбуриятлари ўрнатилишини келиб чиқармаслигини билдиради. Аммо, агар битим муомалага лаёқатсиз фуқарога фойдали бўлса васий судда уни ҳақиқийлигини тан олинишини сўраши мумкин. Фуқаронинг муомалага лаёқатсиз деб топилиши, агар у рухий ўзгариш натижасида ўз ҳаракатларини тушунмаса ва уларни бошқара олмаса, суд томонидан амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар фақатгина ёзма шаклда, икки хил маънога эга шартнома тузиш орқали амалга оширилади:

- ҳуқуқ ва мажбуриятлар яратувчи юридик факт;
- шартнома билан ўрнатилган, таркиби ҳуқуқ ва мажбуриятлардан ташкил топган, ҳуқуқий муносабатлар.

Битимнинг шакли унинг ҳақиқийлигини билдиради (давлат томонидан рўйхатдан ўтказилганда), ёки маълум процессуал ҳуқуқлардан фойдаланиш учун асос бўлади.

Кўчмас мулк объектлари билан турли битимлар, мулкдорнинг ўзгариши ёки фойдаланиш ва бошқариш ҳуқуқининг ўзгартирилиши амалга оширилиши мумкин.

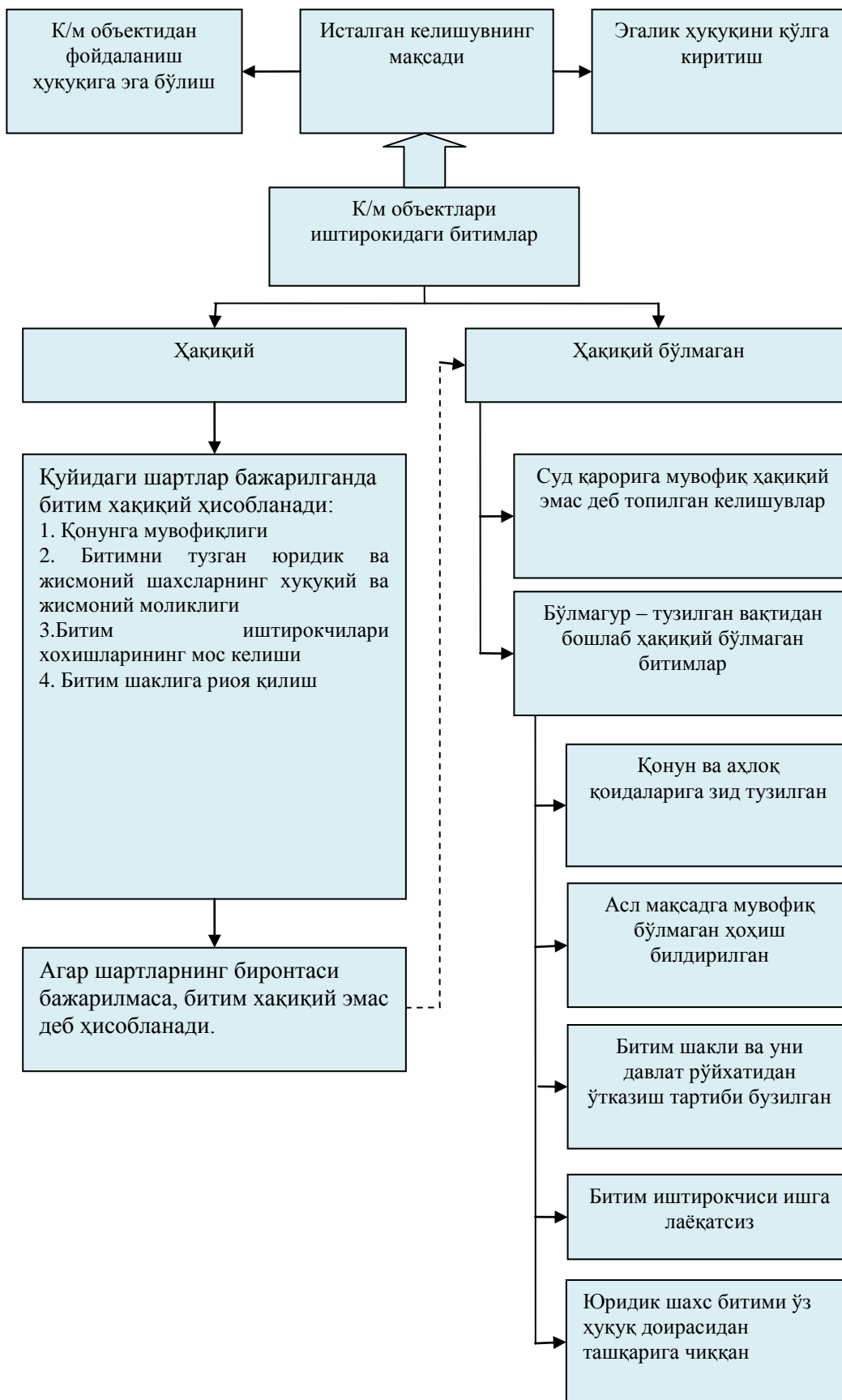
*Олди-сотди.* Ушбу битимда кўчмас мулк объектни олди-сотдиси тўғрисидаги ёзма шартнома тузилади ва унинг асосида сотувчи объектни (ер, бино, иншоот) харидор эгалигига бериши, харидор эса объектни олиши ва у учун маълум нархни тўлаши керак бўлади.

*Айрибошлаш.* Ушбу битимда ҳар бир томон бир кўчмас мулк объекти ўрнига иккинчисини бериш мажбуриятини олади

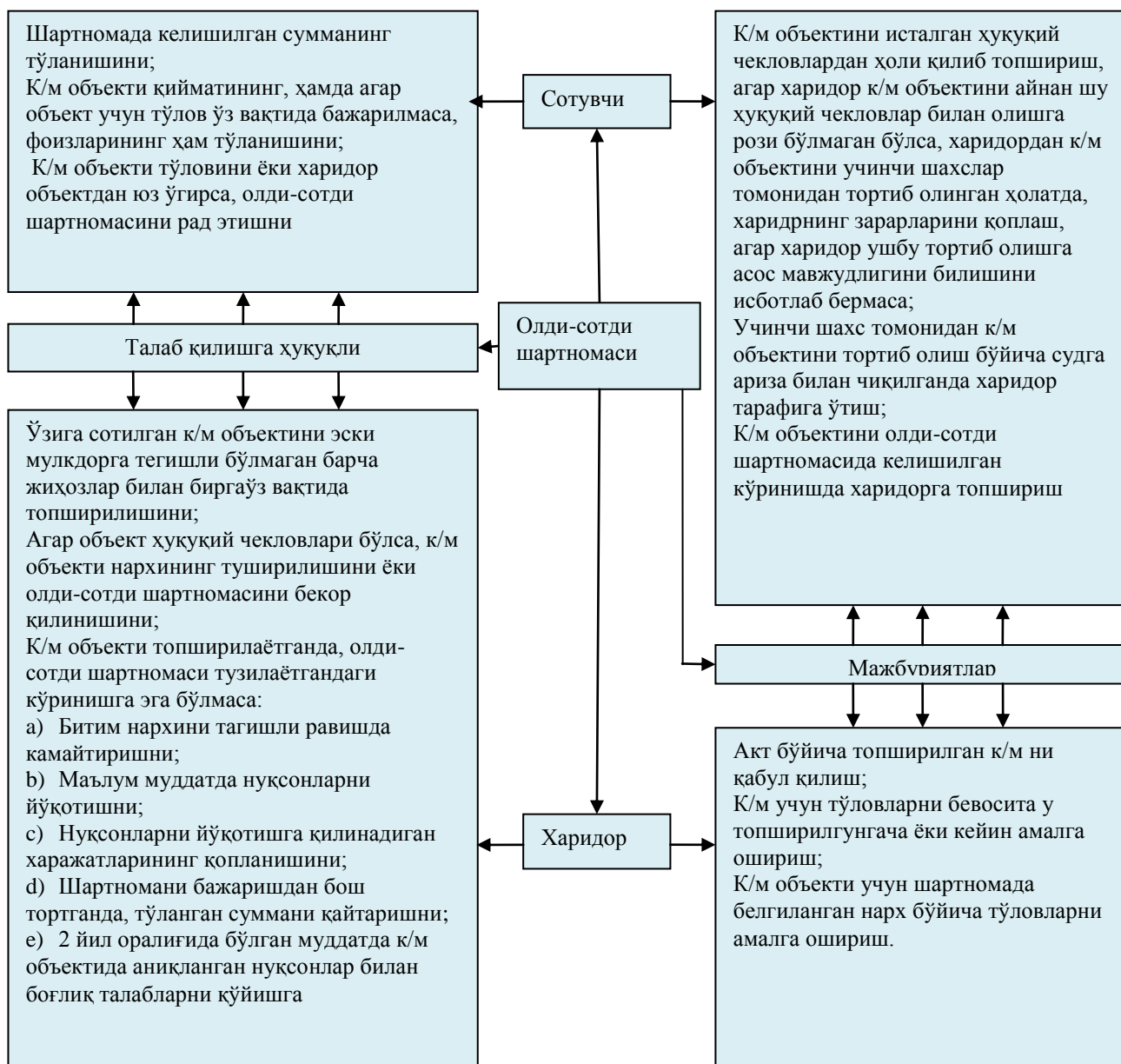
*Ҳадя этиш.* Бу келишувда ҳадя этувчи кўчмас мулк объекти ва мулк ҳуқуқини олувчига беради ёки беришга розилигини билдиради.

*Рента.* Рента шартномасига мувофиқ бир тараф (рента олувчи) кўчмас ёки кўчар мол-мулкни бошқа тарафга (рента тўловчига) беради, рента тўловчи эса олинган мол-мулк ўрнига рента олувчига вақти-вақти билан белгиланган пул суммаси ёки уни таъминлаш учун бошқа шаклда маблағ бериш тарзида рента тўлаш мажбуриятини олади.

## Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар



### Кўчмас мулк объектлари олди – сотди жараёнининг схемаси



### Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш

Республикада давлат мулкнинг кенг кўламли трансформацияси ва кўп укладли иқтисодийни яратиш жараёни “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (ноябрь 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндиси. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш

инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишни таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгалигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади. Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама латинча “приват” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;
- давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шарти билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
- давлат мулкни танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик хусусийлаштириш жараённинг иккинчи босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи босқич ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқаришнинг энг муҳим элементи бўлиб бозор инфратузилмаси ташкилотлари: республика фонд биржаси ва кўчмас мулк биржаларининг яратилиши, ҳамда ахборот-телекоммуникация тизимини қуриш дастурини шакллантириш ҳисобланди.

Хусусийлаштириш жараёнини янада чуқурлаштириш хусусийлаштирилган объектлар сонининг ўсиши ва кўчмас мулк бозорининг ривожланишини кўзда тутди. Ривожланиш йўллари:

- хусусийлаштириладиган мулкни баҳолашни яхшилаш;
- уни тендер асосида реализация қилиш;
- корхоналарни хусусийлаштирилганидан сўнг қўллаб-қувватлаш;
- акциялаштириш жараёнига хорижий капитал ва аҳоли мабағларини янада кенгрок жалб қилиш;
- фонд бозорини янада ривожлантириш.

**12-илова**

### **Кўчмас мулк объектлари ижараси ва ижара шартномасининг структураси**

Арасту таъкидлаганидек, бойлик эгалик ҳуқуқидан эмас, фойдаланишдан иборат. Бу тушунча бугунги кунда ҳам ўз аҳамиятини йўқотмаган. *Ижара* кўчмас мулк объектини эгаликка ўтказишни назарда тутмайди. Ижарачи учун билимлар, кўникмалар ва тадбиркорлик муҳим.

Кўчмас мулк объектларини ижарага бериш ҳуқуқи қонун томонидан тан олинган мулкдорлар ва шахсларга тааллуқли. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади.

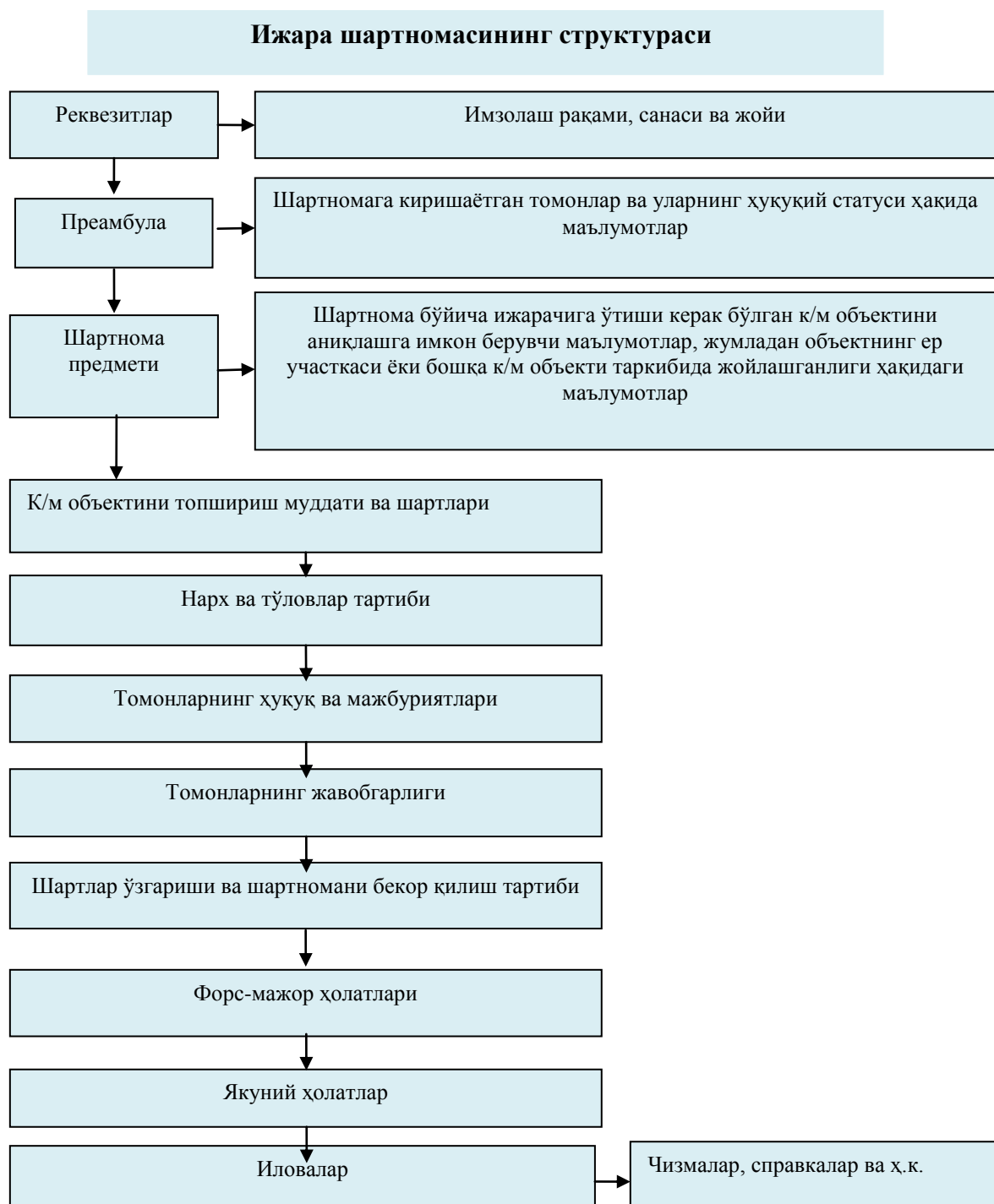
Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага олувчига бундай кўчмас мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқларини топшириш билан бир вақтда ер участкасининг ана шу кўчмас мулк жойлашган ва ундан фойдаланиш учун зарур қисмига бўлган ҳуқуқлар ҳам топширилади.

Ижара шартномасида ижара муддати тугаши билан ёки тугагунга қадар бино (иншоот) га бўлган эгалик ҳуқуқи ижарачига ўтиши кўзда тутилганлигига қараб тижорат кўчмас мулки ижараси жорий ва узоқ муддатли турларга бўлинади.

Муддати белгиланмаган ижара шартномаси номаълум муддатга тузилган деб ҳисобланади.

Бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади.

Ер участкаларининг ижараси “Ер кодекси” га мувофиқ амалга оширилади, унда ижарачига ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини ижара шартномаси асосида учинчи шахсга ўтказиш (жумладан, гаровга қўйиш) ҳуқуқи берилади.



**7-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими**



### **Кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари**

Кўчмас мулк соҳасидаги қонун ҳужжатлари қонунлар ва бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар йиғиндисинидан иборат. Уларнинг ёрдамида давлат органлари тегишли қонуний меъёрларни қабул қилади, ўзгартиради ва бекор қилади.

Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар жамоат ва хусусий турларга бўлинади.

*Жамоат ҳуқуқларига* қуйидагилар киради:

- солиқ ҳуқуқи (мулкий солиққа тортиш);
- бадал сифатида кўчмас мулк объектларини жамоат ихтиёрига ўтказиш ҳуқуқи;
- милиция ҳукмронлиги ҳуқуқи – жамоат томонидан ўз манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида ўрнатиладиган чекловлар (қурилиш, йўл ҳаракати соҳасидаги, ҳудудда қурилиш олиб бориш ва ривожлантириш, атроф-муҳит муҳофазаси, ерни эксплуатация қилиш ва қайта ишлаш каби қонунчиликларга ҳудудий чекловлар киритиш);

- давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи (васиятнома қолдирмаган ва қонуний ворислари бўлмаган ҳолатларда мулкдорнинг ўлиmidан сўнг мулкка бўлган эгалик ҳуқуқининг давлатга ўтиши).

*Хусусий ҳуқуқларга* қуйидагилар киради:

- мулкка битта жисмоний ёки юридик шахснинг эгалик қилиши;
- қонунга мувофиқ кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар (бева хотиннинг оламдан ўтган эри кўчмас мулкнинг тегишли қисмига эгалик қилиш ҳуқуқи, ўзаро фарзандлар мавжуд бўлган ҳолатда бева эрнинг оламдан ўтган хотини мулкига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи – эр-хотин мулки шуни назарда тутадикки, унга кўра эр-хотиннинг ҳар бири умумий мулкнинг 1/2 қисмига эга бўлади);

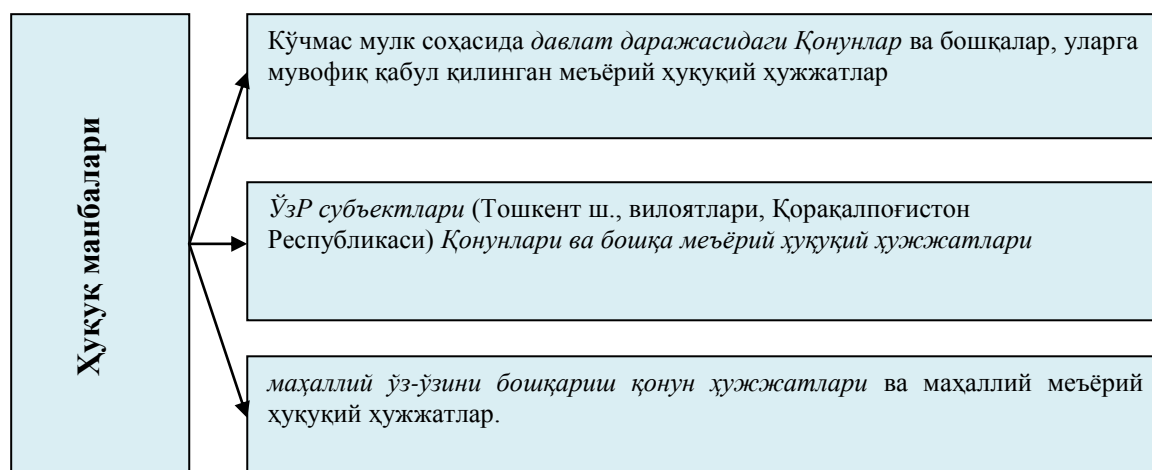
- умрбод мулкка эгалик ҳуқуқи (кўчмас мулк объектларига бўлган шундай ҳуқуқки, у фақатгина мулкдорнинг ўлими билан тўхтатилади).

ЎзР Конституцияси бутун ўзбек қонун ҳужжатлари ривожланишининг ҳуқуқий асоси бўлиб ҳисобланади. ЎзР Конституциясида Ўзбекистонда кўчмас мулкни қонуний ва маданий равишда бошқаришни аниқловчи асосий тамойиллар келтирилган. У “ягона иқтисодий кенгликни, товарлар, хизматлар ва молиявий воситаларнинг эркин ҳаракатини, рақобатчиликни қўллаб-қувватлашни ва эркин иқтисодий фаолиятни” кафолатлайди, бунда мулкчиликнинг хусусий ва давлат шакллари бир хилда тан олинади, ҳамда ҳимояланади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси кўчмас мулкни ягона объект сифатида бошқариш, шу жумладан, олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя, рента, ижара, заём ва бошқа битимлар соҳасида бир қатор бўлимлар мавжуд.

Уй жой Кодекси Ўзбекистондаги уй жой муносабатларини тартибга солувчи энг тўлиқ ва кодификация қилинган қонуний ҳужжат бўлиб ҳисобланади, унда ҳуқуқий меъёрлар уй жой қонун ҳужжатларининг алоҳида институтлари бўйича системалаштирилган.

### Кўчмас мулк соҳасининг ҳуқуқий манбалари структураси



## 2-илова

### Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилиши

ЎзР Фуқаролик Кодекси кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимини яратди ва ЎзР Адлия Вазирлиги томонидан қабул қилинган 07.01.1998 й. №387 сонли “Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ҳақида қўлланма” нинг жорий қилиниши билан Ўзбекистонда рўйхатдан ўтказишнинг моҳияти ва ҳуқуқий оқибатлари аниқланди, рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарор қабул қилиши тартиби ва асослари ўрнатилди.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш – бу умуман турлича усуллар ва турли соҳадаги билимларни талаб қилувчи икки хил фаолият туридир.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва битимларини давлат рўйхатидан ўтказиш – бу ЎзР ФК га мувофиқ кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки тугатилишини давлат томонидан тан олиш ва қайд этиш борасидаги ҳуқуқий ҳаракат.

Давлат рўйхатидан ўтказишнинг асосий мақсади – бу фуқаролик муносабатлари иштирокчиларининг кўчмас мулк объектларига бўлган мулквий ҳуқуқларини муҳофазалаш. Шунингдек, кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатлар соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар ва жиноятларнинг олдини олиш ва тўхтатиш ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш институтининг вазифаси ҳисобланади.

Турар жой бино ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюроси (БТИ) ҳар бир шаҳар ва шаҳарча, шаҳарларда эса ҳар бир туман бўйича реестр китобларини, нотурар жой бино ва иншоотлари учун эса давлат кадастр хизматлари – туман, шаҳар кадастр китобларини юритади.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки бошқа мулквий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдорида, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқининг ёки бошқа мулквий ҳуқуқлар субъекти ўзгаришини келтириб чиқармайдиган, объектнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгариши шароитида кўрсатилган миқдорнинг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтиш ҳақидаги гувоҳнома бланки учун алоҳида тўлов амалга оширилади.

Агар умумий улушли эгалик иштирокчилари ўзаро келишувга асосан бино ва иншоотнинг алоҳида қисмлари (хонадон, хона ва ҳ.к.) дан фойдаланиш тартибини ўз улушларига мувофиқ равишда белгилаб олган бўлсалар ва бу келишув нотариал тартибда расмийлаштирилган бўлса, бундай келишув уларнинг мурожаати орқали рўйхатдан

ўтказилади. Бунда келишув ва рўйхатдан ўтказувчи орган ишларида қолувчи унинг тасдиқланган нусхасида рўйхатга олиш қайдномаси ёзилади.

Эгалик ҳуқуқи битим тузилган вақтдан эмас, балки унинг давлат рўйхатидан ўтган вақтидан бошлаб пайдо бўлганлиги сабабли, айнан кўчмас мулк объектига ҳуқуқининг ўтиши текширилиши лозим.

Рўйхатга олиш жараёни рўйхатга олувчи томонидан аризачининг ҳужжатлари қабул қилиниши билан ва давлат пошлинасининг тўланишидан сўнг бошланади.

Бундан ташқари, ҳар бир битим турига мувофиқ ҳужжатлар мажмуаси ва аризачи имзоси билан тасдиқланган рўйхат тақдим этилиши керак бўлади.

3-илова

### Рўйхатдан ўтказувчи органнинг мажбуриятлари



4-илова

### Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

Кўчмас мулк соҳасидаги солиқ солиш объектлари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: юридик ва жисмоний шахсларнинг мол-мулки, ер участкалари, кўчмас мулк объектини сотишдан тушган даромадлар, кўчмас мулк соҳасидаги алоҳида фаолият турлари (ишончли бошқарув) ва бошқалар. Битта кўчмас мулк объекти бир турдаги соликка бир мартаба тортилади. Бундай солиқларнинг сўзсиз устунлиги шундаки, солиқ базасинисбатан турғун ҳамда макроиктисодий рақамлар ва иқтисодиётдаги фаолликка боғлиқ бўлмайди.

**Ер солиғи.** Ердан фойдаланганлик учун икки шаклдаги тўловлар белгиланган: ер солиғи (кўчмас мулк солиғи кучга киргунгача) ва ижара тўлови. Ер учун тўловнинг жорий қилинишидан мақсад – рационал фойдаланишни, ерларни кўриқлаш ва ўзлаштиришни, ҳамда тупроқ унумдорлигини оширишни рағбатлантириш, турли хил сифатга эга ерларда хўжалик юритишнинг ижтимоий-иқтисодий шароитларини тенглаштириш, аҳоли пунктларида инфратузилмани ривожлантиришни таъминлаш, бу тадбирларни молиялаштириш учун махсус фондларни шакллантириш.

Солиқ кодексига кўра кўчмас мулкка эга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг ер участкалари майдонида доир маълумотномалари солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади.

Бир йил ичида ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи солиқ тўловчига ўтган бўлса, бундай ерлар учун солиқ солиш базаси ер участкасига нисбатан тегишли ҳуқуқларнинг вужудга келгандан сананинг кейинги ойдан бошлаб ҳисобланади. Ер участкаси майдони кичрайиши ҳолатида солиқ солиш базаси ер участкаси майдони кичрайиши рўй берган ойдан бошлаб кичиклашади.

Ер солиғи ставкалари, ҳисоблаб чиқариш ва тўлаш тартиби Қонунга мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага берилган ҳолатда, ер учун тўлов ижара тўлови кўринишида олинади. Ижара тўлови ер солиғига тенглаштирилади. Ерни ижарага олган шахслар, ер солиғи тўловчиларига белгиланган тартибда, бюджетга ер учун ижара тўловини тўлайдилар.

Ер участкаси эгасининг ер солиғини тўлаш мажбурияти шу ерга эгалик ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтган вақтдан бошлаб пайдо бўлади. Шу билан бирга, участканинг сотувчиси, эгалик ҳуқуқи тугатилиши давлат рўйхатидан ўтадиган вақтгача, ер солиғи тўловчиси бўлиб қолади.

Жисмоний шахслардан ундириладиган мол-мулк солиғи, худди ер солиғи каби маҳаллий солиқларга киради ва бевосита кўчмас мулк объекти мулкдоридан ундирилади. Кўчмас мулк (турар жой уйлари, хонадонлар, дала ҳовлилар, гаражлар ва бошқа қурилмалар, бино ва иншоотлар) эгалари, мулкларидан фойдаланиш-фойдаланмасликларидан қатъий назар жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни тўловчилар бўлиб ҳисобланишади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкни инвентаризация қилиш қиймати солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади ва у техник инвентаризациялаш органлари томонидан аниқланади.

Инвентаризация қилиш қиймати – бу эскириш ва қурилиш маҳсулотлари, иш ва хизматларга бўлган нархларнинг ўсиш динамикасини ҳисобга олган ҳолдаги объектнинг қайта тиклаш қиймати.

Агар жисмоний шахсларнинг мол-мулки баҳоси тегишли ваколатли идоралар томонидан аниқланмаган бўлса, бундай ҳолатда Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланади ҳамда ўрнатилган ставкалар асосида солиққа тортилади.

Агар бир нечта объектнинг солиқ тўловчиси битта жисмоний шахс бўлса, у ҳолда солиқ солинадиган база ҳар бир объект бўйича алоҳида ҳисобланади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ давлат солиқ хизмати органлари томонидан, солиқ тўловчининг яшаш жойидан қатъий назар, объектнинг жойлашган жойи бўйича, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказувчи органнинг маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқарилади.

Иморатлар, бинолар ва иншоотлар учун мол-мулк солиғи уларнинг ҳар йил 1 январдаги ҳолати юзасидан техник инвентаризациялашнинг ҳудудий кадастр бюrolари тақдим этадиган инвентаризация қийматига доир маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқарилади, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда эса Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан белгиланган мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

## Мол-мулк ва ер солиғининг жорий ставкалари

*Юридик шахсларнинг мол-мулкига бўлган солиқ ставкалари*

Солиқ тўловчилар	Солиқ базасига нисбатан солиқ ставкалари(%)
Юридик шахслар	3,5
Эркин конвертация қилинадиган валютага ўз ишлаб чиқаришида товар (иш, хизмат) га эга бўлган, экспорт қилувчи корхоналар учун (10 октябрь 1997 й. №ПФ-1871 билан тасдиқланган хом ашё товарларидан ташқари)	
15 дан 30 фоизгача реализациянинг умумий ҳажмида	белгиланган ставка 30% га камаяди
30 дан ортиқ фоизгача реализациянинг умумий ҳажмида	белгиланган ставка 50% га камаяди

*Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига бўлган солиқ ставкалари*

Солиқ солиш объекти	Мол-мулкнинг инвентаризация қийматига нисбатан солиқ ставкаси (%)
1. Турар жой, хонадонлар (умумий майдони 200 кв.м. ортиқ бўлган шаҳарда жойлашган уйлардан ташқари), дала ҳовлилар, гаражлар ва бошқа иншоотлар, хоналар	0,9
Шаҳарда жойлашган турар жой уйлари ва хонадонлар, умумий майдони:	
200 кв. м. дан 500 кв. м. гача	1,1
500 кв. м. дан ортиқ	1,35

**Изоҳ.** 1. Жисмоний шахслар мол-мулкни баҳолаш бўйича тегишли органлар томонидан белгиланган инвентаризация қиймати бўлмаса, солиқ ундириш учун Тошкент шаҳри ва вилоят марказларида 18 480,0 минг сўм, бошқа шаҳарлар ва қишлоқ жойларда - 7 300 минг сўм миқдоридаги мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

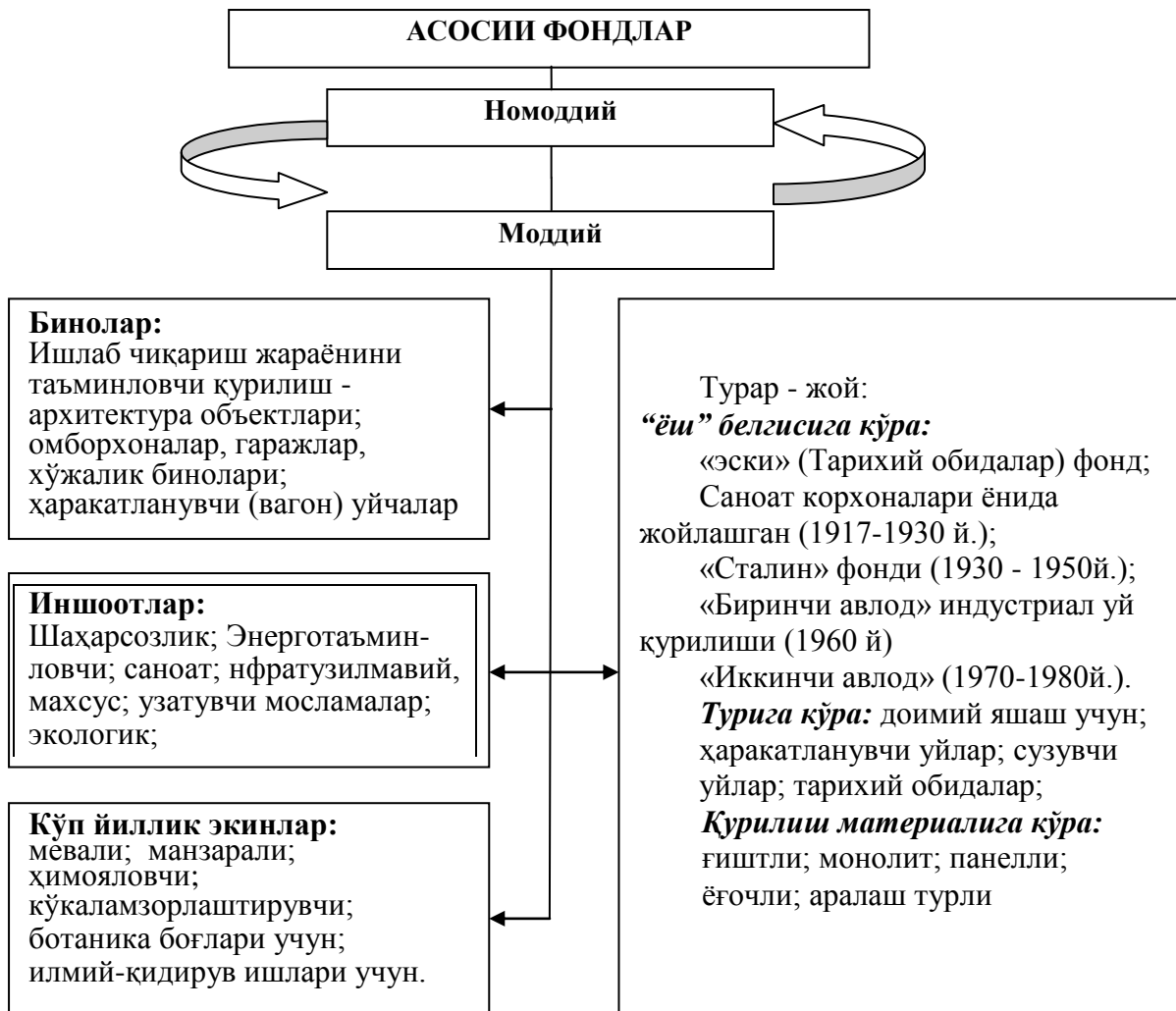
2. Эгалигида солиққа тортиладиган мулкка эга бўлган нафақахўрлар учун солиққа тортилувчи майдон умумий майдондан 60 кв.м. ўлчамда белгиланади.

*Тошкент шаҳрида ер участкаларидан фойдаланганлик учун Ер солиғи ставкалари*

Зона	Юридик шахслар, 1 га. учун сўмда	Индивидуал уй-жой қурилиши учун маний шахсларга берилган 1 кв.м. учун сўмда
1.	9 423 127	92,9
2.	11 322 916	117,9
3.	18 239 488	142,9
4.	25 156 060	167,9
5.	32 072 631	192,9
6.	38 989 203	217,9
7.	45 905 775	242,9
8.	52 822 347	267,9

9.	59 738 919	292,9
10.	66 655 490	317,9
11.	73 572 062	342,9
12.	80 488 634	367,9
13.	87 405 206	392,9
14.	94 321 777	417,9

**8-мавзу. Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш**



**8.1-расм.** Асосий фондлар ва уларнинг таснифланиши.

### Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини 3 ёндашув асосида баҳолаш

#### 1. Ҳаражатли ёндошув. Унинг усуллари қуйидагилар:

А) *Баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули.*

Б) *Ўриндошлик усули.*

В) *Тугатиш қиймати усули.*

Г) *Тиклаш усули*

#### 2. Даромадли ёндошув ва унинг усуллари.

Бу ёндошувда бир неча усуллар қўлланиши мумкин.

А) *Даромадни капиталлаштириш усули.*

Б) *Пул оқимларини дисконтлаш усули.*

#### 3. Қиёсий ёндошув усуллари.

*Сотувни қиёслаш усули, шунингдек бозор ва бозор ахбороти усули, тўғридан-тўғри қиёслаш усули баҳолашнинг кенг қўлланиладиган усули ҳисобланади.*

### 8.7-жадвал

#### Объектнинг бозор нарҳини аниқлаш усуллари таснифи

<b>Жорий фаолият маълумотларига асосланган усуллар</b>	<b>Башорат маълумотларига асосланган усуллар</b>	<b>Фаолиятнинг ўтган, жорий ва башорат маълумотларининг бирлигига асосланган</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- балансли қиймат;</li><li>- тузатилган баланс қиймати;</li><li>- ўриндошлик;</li><li>- тугатиш қиймати.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- сотувни қоплаш даврийлиги;</li><li>- жорий соф қиймати;</li><li>- даромаднинг ички қўйилмаси.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- даромадни капиталлаштириш;</li><li>- қиёсий таққослаш;</li><li>- тармоқлараро муносабатлар.</li></ul>

## 2. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАШҒУЛОТЛАРИ

### 8-мавзу. Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

#### 1-топшириқ

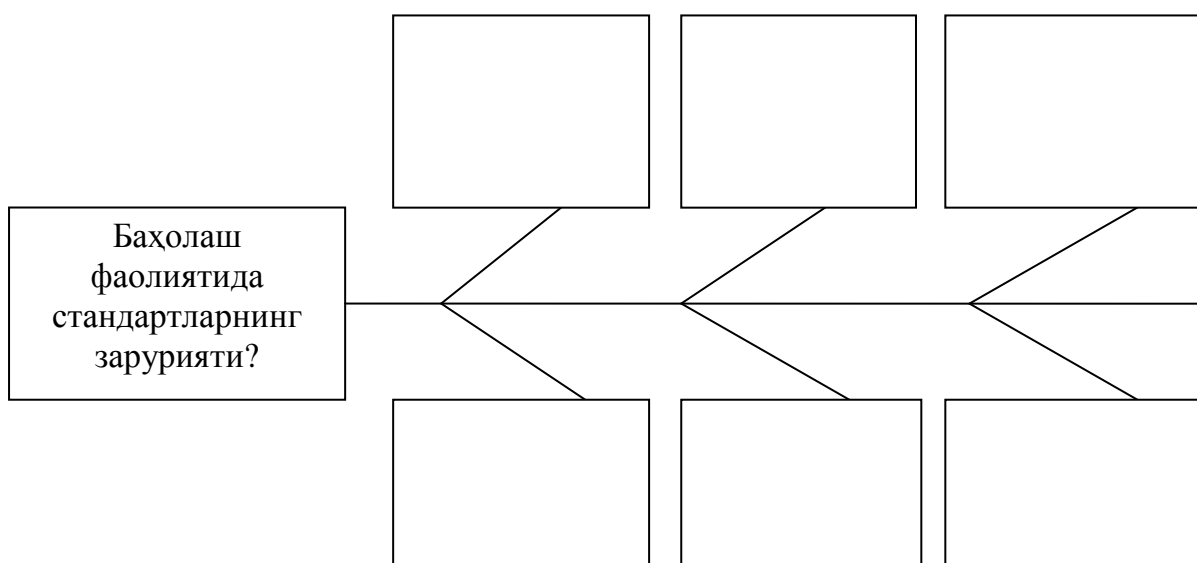
“Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш” мавзусига оид қисқа фикрингизни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

#### 2-топшириқ

Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш ҳақидаги фикрларингизни “Балиқ скелети” ёрдамида ёритиб беринг.

#### “Балиқ скелети” схемаси



#### 3-топшириқ

Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолашни БББ усули ёрдамида таҳлил қилинг.

<i>Биламан</i>	<i>Билишни ҳоҳлайман</i>	<i>Билиб олдим</i>
Баҳолаш фаолияти жараёни		



## **9-мавзу. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

*Кўчмас мулк объектининг нархи* – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг хақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх кўчмас мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.

Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимга тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

*Қиймат* – бу мулкнинг пул эквиваленти.

*Кўчмас мулк объектининг бозор қиймати* – бу рақобатчилик шароитида, очик бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири кўчмас мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти очик бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- кўчмас мулк объекти учун тўлов пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариқа аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиш ҳам, тушиши ҳам мумкин.

“Нарх” атамасига қайтадиган бўлсак, шуни таъкидлаш жоизки, исталган ҳолда биз солиққа тортишдан олдинги нархни кўриб чиқяпмиз. Аммо уй сотилишида солиқларни ҳисобга олишдан аввал бозорда бир неча хил нарх турларини кузатиш мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва реализация нархларига бўлинади.

**Сотувчи нархи** – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

**Истеъмолчи нархи** – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

**Реализация нархи** – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси турли позициялардан талқин қилинади. Шу ўринда, бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвестицион қиймат, суғурта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати; амалдаги корхона ва мавжуд фойдаланишдаги кўчмас мулк объекти қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

*Истеъмолчи қиймати* (мавжуд фойдаланишдаги қиймат) кўчмас мулк объектини бозорга олиб чиқиш мақсади бўлмаган, аниқ мулкдор учун шу кўчмас мулк объектининг қийматини акс эттиради.

*Тиклаш қиймати* баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

*Ўриндошлик қиймати* баҳоланаётган объектнинг фойдалилигига эквивалент равишда фойдаликка эга бўладиган кўчмас мулк объектини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

*Инвестицион қиймат* – келтирилган инвестицион мақсадларда аниқ шахс учун даромад келтириш нуқтаи назаридан аниқланадиган кўчмас мулк объектининг нархи.

*Кўчмас мулк объектларининг суғурта қиймати* тугатиш (ёки бузилиш) ҳавфи мавжуд бўлган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўриндошлик қиймати асосида ҳисобланади.

*Кўчмас мулк объектларининг солиқ солиш қиймати*, Ўзбекистон конунчилигига мувофиқ, эскириш даражасини ҳисобга олувчи тиклаш қийматига асосланган

инвентаризация қийматига ўхшаш қиймат.

*Тугатиш қиймати* кўчмас мулк объекти аналог объектларнинг одатий хизмат муддатига нисбатан камроқ муддатда мусодара қилиниши керак бўлган ва кўчмас мулк объекти эгаси уни тугатиши ёки мажбурий сотиши орқали олиши мумкин бўлган, соф маблағ аҳамиятига эга бўлиб қолган ҳолатда аниқланади.

*Утилизация қиймати* кўчмас мулк объектининг эгаси шу объектни тўлиқ тугатиши орқали олиши мумкин бўлган соф маблағ (сумма) ни ифодалайди.

*Кўчмас мулк объектининг бирламчи қиймати* – объектдан фойдаланишни бошлаган пайтдаги уни сотиб олиш ёки қуриш учун сарфланган ҳақиқий харажатлар.

*Кўчмас мулк объектининг қолдиқ қиймати* – объектнинг эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги қиймати.

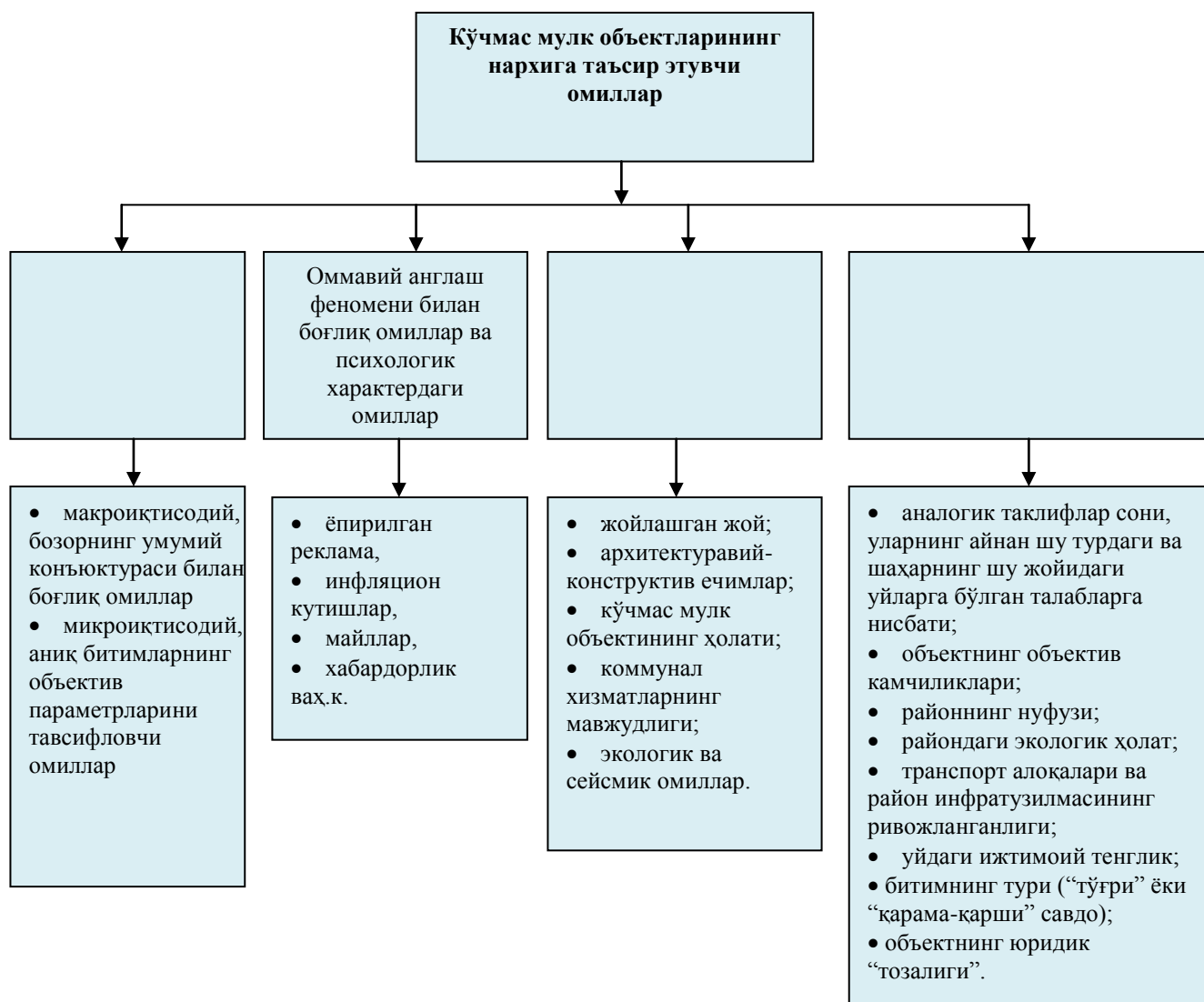
*Кўчмас мулк объектининг мавжуд фойдаланишдаги қиймати* – кўчмас мулк объектининг функцияларини сақлаб қолган ҳолда, кейинги сотиш мақсадида мавжуд тавсифларидан келиб чиқиб ҳисобланадиган бозор қиймати.

*Амалдаги корхона қиймати* – шаклланган ишлаб чиқаришнинг амал қилиши натижаларига мувофиқ аниқланадиган яхлит мулкый мажмуанинг қиймати.

*Гаров қиймати* – кредитни таъминлаш мақсадидаги қиймат.

*Ихтисослаштирилган кўчмас мулк объеклари қиймати* – ўзига хос хусусиятлари сабабли бозорда сотила олмайдиган объектлар қиймати.

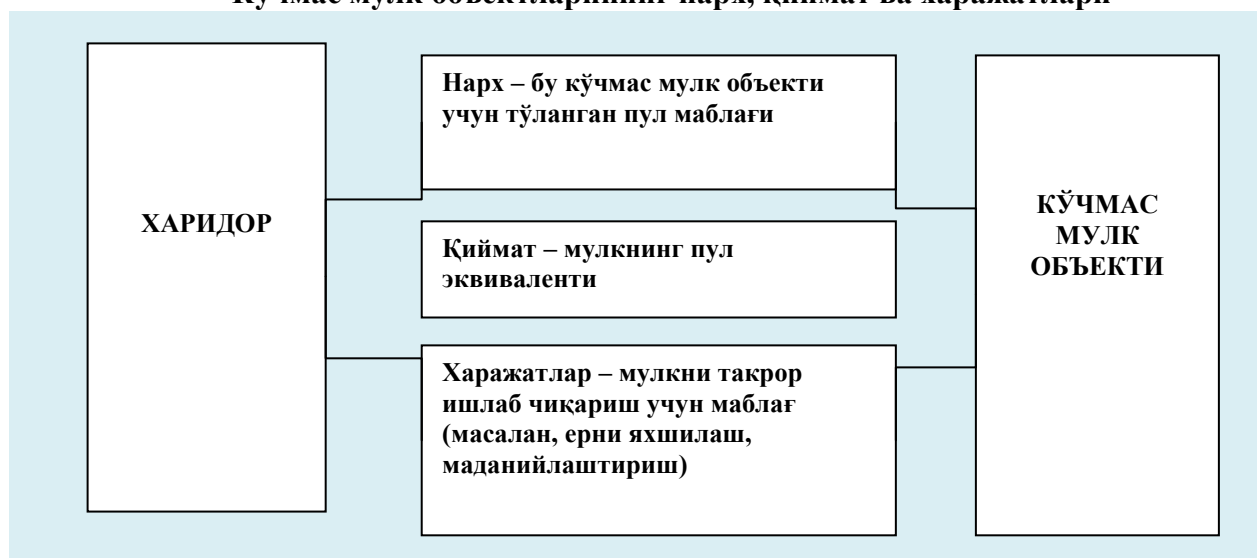
*Кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати* (ижара тўлови) – объектдан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи учун бир йўла тўлов.



Маълумки, исталган битимнинг асосий мезони унинг иккала томон учун ҳам фойдали бўлиши ҳисобланади. Бироқ, ҳар ким бу тушунчани ўзича изоҳлайди. Кимдир учун биринчи ўринда пуллар туради. Бундай сотувчи нархни бир сўмга ҳам туширмай, ўз харидорини узоқ кутишга рози бўлади. Бошқа биров тезроқ пул воситаларини бўшатишни истайди. Бу ҳолда биринчи ўринга битимнинг тезлиги чиқади ва “вақт – бу пул” тамойилиги амал қилинади. Учинчи турдаги сотувчилар тўлов графигига қатъий амал қиладиган, ишончли харидорни кутишади. Келишувлар вақтида энг аҳамиятли бўлган нарсаларнинг ўзгариши ҳам кузатилади. Объектив омиллар ва ўз мотивациялари орасида энг аҳамиятли бўлган нарсаларни оқилона белгилаган ҳолда, сотувчи ва харидор ҳар томонлама фойдали битим тузишлари ва унинг натижаларидан мамнун бўлишлари мумкин.

1-илова

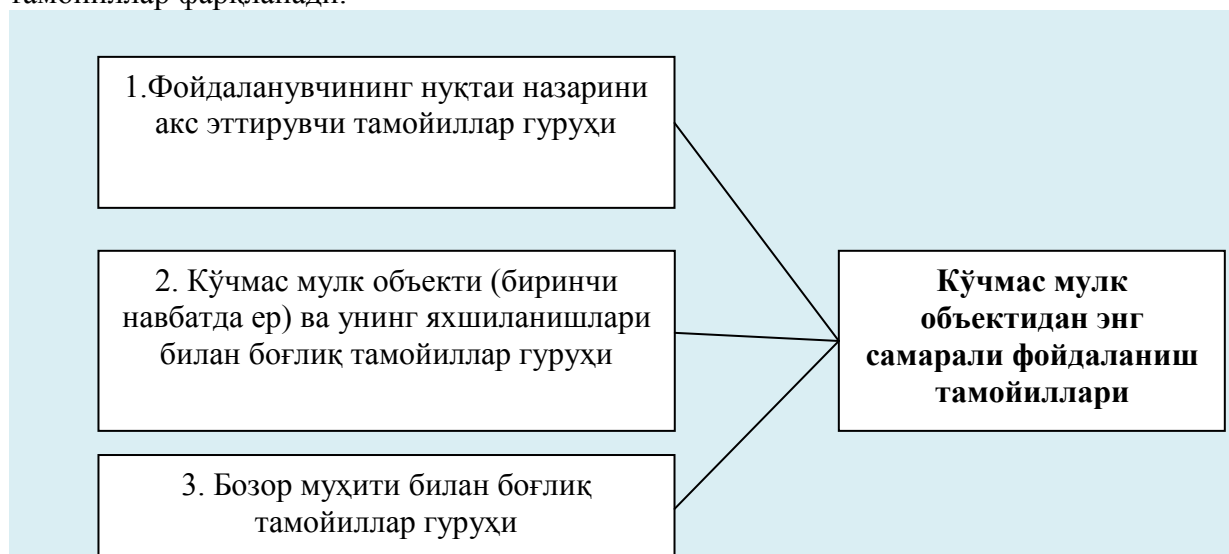
### Кўчмас мулк объектларининг нарх, қиймат ва харажатлари



2-илова

### Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари – бу кўчмас мулк объекти қийматига таъсир этувчи турли омилларнинг таъсир даражасини аниқловчи услубий қоидалар тўпламидир. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида уч элемент – субъект, объект ва бозор муҳити, ўзаро алоқада бўлиши боис, мутахассислар томонидан уч гуруҳ тамойиллар фарқланади.



1. *Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи тамойиллар* (фойдалилик, ўриндошлик, кутиш), объектнинг фойдалилигини, унинг мақбул нархини ва кўчмас мулк объектига эгалик қилишдан кутиладиган фойдани аниқлашга имкон беради.

*Фойдалилик тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк, фақатгина, потенциал эгасининг маълум иқтисодий функцияни бажариши учун фойдали бўлсагина, қийматга эга бўлади. *Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги* – бу мазкур жойда ва аниқ вақт мобайнида фойдаланувчининг эҳтиёжларини қондириш қобилияти. Профессинал баҳоловчилар ўз ишларида ушбу тамойилдан кенг фойдаланадилар.

Одатда, харидор кўчмас мулк объектига бошқа худди шундай фойдалиликка эга объект учун сўраладиган суммадан кўп бўлган пулни бермайди. Бундай ёндашув ўриндошлик тамойилига асосланган, ва одатда, у харидор учун вариантлар мавжудлигини назарда тутлади.

*Ўриндошлик тамойили* – бунда кўчмас мулк объектнинг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади.

Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги даромадларни кутиш билан боғлиқ.

*Кутиш тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк объектнинг қиймати барча келгуси фойдаларнинг жорий қийматини ўз ичига олиши ва талабнинг ўсиши ҳамда таклифнинг чекланиши таъсирида бу қийматнинг доимий ўсишини ҳисобга олиши керак.

2. Кўчмас мулк объекти (биринчи навбатда ер) ва унинг яхшиланишлари билан боғлиқ тамойилларига қуйидагилар киради:

- ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- мувозанатлилик тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий бўлиниш тамойили.

*Ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили*га мувофиқ ер участкасининг эгаси уни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда максимал даромадга эга бўлиши мумкин (аниқ кўчмас мулк объекти ёрдамида фойдаланувчининг махсус эҳтиёжларини қондириш ёки ўзи учун фойдали тарзда бу уч вариантни бириктирган ҳолда максимал даромад олиш). Деярли шу тамойил янги қурилишнинг мақсадга мувофиқлигини аниқлашда қўлланилади.

Баҳолашнинг *ҳисса тамойили* мулкдорнинг кўчмас мулк объектига қўшимча пул қўйилмасини ифодалайди, аммо кўчмас мулкнинг янги таркибий қисми суммасини эмас (масалан, уйга ёпиштириб қурилган гаражнинг қиймати), балки кўчмас мулк объектнинг шу янги таркибий қисм билан биргаликдаги суммаси (яъни, уй билан гаражнинг қиймати) ни назарда тутлади. Қўшимча таркибий қисмлар кўчмас мулк объектнинг қийматини уни яратишга қилинган харажатлар ҳажмидан кўпроқ суммага оширади, гарчи қийматни камайтириш ҳам бунда истисно қилинмайди.

Кўчмас мулк эгаси яхшиланган кўчмас мулк объектлари катта қийматга эга бўлишини ва бозор баҳосини оширишини эсда тутган ҳолда, ўз вақтида кўчмас мулкка аниқ объектларни киритса (ёки чиқариб ташласа), қўшимча соф фойдага эришиши мумкин.

*Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили*нинг моҳияти шундан иборатки, ерга сармоя ва меҳнатни қўшиб борган сайин даромадлилик маълум катталиқкача ўсиб боради ва шундай вақт келиши мумкинки, харажатлар кўчмас мулк объекти қийматидан кўп бўлади.

Аниқ ер участкасида кўп ёки кам кўчмас мулк объекти қурилиши мумкин. Иккала ҳолатда ҳам “қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига” мувофиқ ернинг қиймати йўқолади. Бунга йўл қўймаслик учун барча ишлаб чиқариш омиллари мувозанат ҳолатда бўлиши керак. Шунда ердан олинладиган умумий даромад максимал даражада бўлади.

*Мувозанатлилик тамойили*ни ҳисобга олган ҳолда, ер участкасининг эгаси аниқ худудда ўз ишлаб чиқаришини ернинг қийматини максимал даражада ошириш имконини берувчи масштабга кенгайтириши мумкин. Ердан фойдаланувчиларнинг ҳар бир тури

учун, унинг максимал қийматини таъминловчи, ер участкасидаги қурилишларнинг оптимал ҳажми мавжуд.

Баҳолашнинг *оптимал миқдорлар тамойили* ер участкасининг маълум худудда шаклланган бозор конъюктурасига оптимал равишда мувофиқ бўладиган қийматини аниқлашга имкон беради.

*Иқтисодий бўлиниш тамойили* кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни икки ёки ундан ортиқ мулккий манфаатларга бўлиш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади, мулкдорлар бу манфаатларни ҳар хил вақтда ва турлича усулларда реализация қилиб, кўчмас мулкнинг умумий қийматини оширишлари мумкин.

3. Бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар: талаб ва таклиф, рақобатчилик, ўзгаришларга боғлиқ ҳолда.

Бу гуруҳ тамойилларини тўғри қўллаш кўчмас мулк объекти эгасига аниқ иқтисодий вазиятда оптимал даромад олиш имконини беради.

*Тобеълик тамойилига* кўра, кўчмас мулк объектининг қиймати теварак атрофдаги бошқа объектлар қийматига боғлиқ бўлади. Масалан, бир вақтда турли фирмалар томонидан битта ер участкасида ўхшаш уйлар қуриш таклифи кўп бўлиши, объектив равишда, кўчмас мулк объектлари қийматининг пасайишига олиб келади.

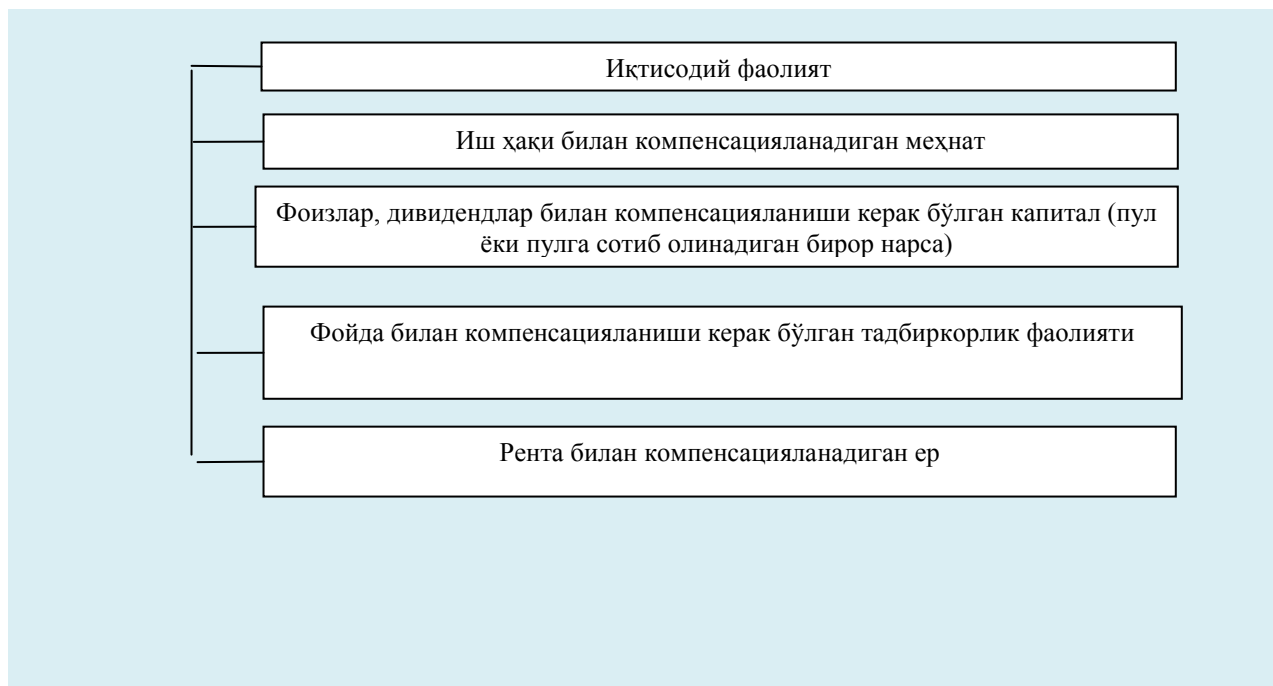
*Талаб ва таклиф мқвофиқлиги тамойили*нинг моҳияти шундаки, талабнинг ошиши ёки таклифнинг камайиши натижасида кўчмас мулк объектининг қиймати кўтарилади ва шунга мувофиқ талабнинг қисқариши ва таклифнинг кўпайиши натижасида – камаяди.

Баҳолашнинг *рақобат тамойили*нинг моҳияти шундаки, бозор талаби кўчмас мулк бозоридаги рақобат ва даромадни юзага келтиради.

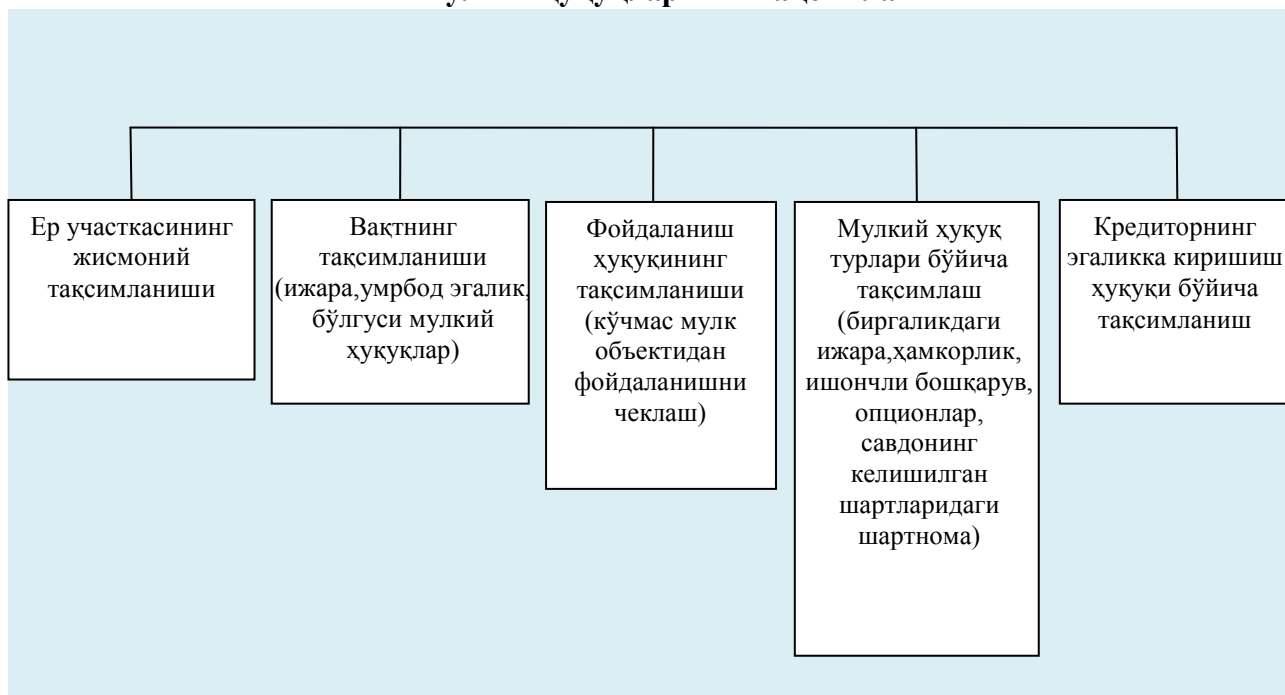
*Кўчмас мулк объектдан энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) тамойили* – бу юқорида кўрилган учала гуруҳ тамойилларининг синтезидир. Шунга эътиборни қаратиш лозимки, ЭЯСФ тамойили баҳоловчилар томонидан расмиятчилик нуқтаи назаридан бажарилади, баъзида эса умуман бажарилмайди.

**3-илова**

### **Ишлаб чиқариш омиллари**



### Мулкий ҳуқуқларнинг тақсимланиши



5-илова

### Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг миллий ва хорижий амалий тажрибалари баҳолаш усуллари қуйидаги гуруҳларга ажратган ҳолда таснифлаш имконини беради: оммавий ва индивидуал.

*Кўчмас мулк объектларини индивидуал баҳолаш* - бу маълум сана учун аниқ объектни баҳолашдир. У судларда баҳолаш натижаларини ҳимоя қилиш, банк кредити гарови учун объект қийматини аниқлаш, устав капиталига кўчмас мулк кўринишида сармоя киритиш, компания ва хусусий шахслар мулкини бўлиш ва ҳ.к.лар учун зарур.

*Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш* – бубир хил объектлар (масалан, хонадонлар) нинг катта гуруҳи учун соддалаштирилган баҳолашга махсус ёндашувдир. Бундай баҳолаш маълум методика асосида амалга оширилади: баҳоланаётган объект учун унинг ўрнатилган миқдордаги кўрсаткичлари моҳиятининг керакли тўплами аниқланади, кейин барча объектлар учун ўзгармас бўлиб ҳисобланадиган қоидаларга асосан уни баҳолаш моҳияти шакллантирилади.

#### Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолашнинг асосий босқичлари:

- Оммавий баҳолашда мақсадларни белгилаш қуйидагиларни назарда тутати:
  - баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларининг идентификацияси. Участканинг манзили, ҳуқуқлари ёки кадастр рақами идентификатор бўлиши мумкин;
  - кўчмас мулк объектнинг ҳуқуқий ҳолатини аниқлаштириш (қандай ҳуқуқлар баҳоланяпти – эгалик, ижара);
  - баҳолаш мақсадларини мувофиқлаштириш (мисол учун, солиқ солиш мақсадида бозор қиймати);
  - баҳолаш санасини мувофиқлаштириш.
- Кўчмас мулк объектини бошланғич кўздан кечириш ва таҳлил қилиш:
  - жойлашган жой аниқлаштирилади (объект деган жойда ҳуқуқий таърифга мувофиқ идентификация қилинади);
  - кўчмас мулк объекти тавсифларининг тўлиқ таърифи тузилади;
  - объектнинг локал атроф-муҳити кузатилади ва белгиланади;
  - кўчмас мулк объекти ҳақида маълумотлар тўплаш амалга оширилади.
- Маълумотлар тўплаш ва бозорни таҳлил қилиш.

Маълумотларни тўплаш ва унинг стратегияси қўйилган мақсадга боғлиқ. Баҳолаш учун қўлланиладиган усулнинг қандай бўлишидан қатъий назар, объектнинг қуйидаги тавсифлари керак бўлади: манзил (жойлашган жой), ўлчамлар тавсифи (хонадонлар), сифат тавсифлари (деворлар тури, қаватлар сони, ёши, лойиҳаси, деразаларнинг йўналиши), битимнинг тавсифи: сана, маълумот манбаи ва ҳ.к. Объект ҳақидаги тавсифларни тўплаш учун, бозор манбааларига қўшимча равишда, рўйхатдан ўтказиш ва ҳисобга олиш хужжатлари, ҳамда визуал кўриқдан ҳам фойдаланилади.

Қайта баҳолашни талаб қилувчи барча объектлар бўйича маълумотларни тўплаш бозорни ўрганиш ва объектнинг жисмоний ҳамда ҳуқуқий тавсифлари ҳақидаги маълумотлар манбаи асосида режалаштирилади.

Оммавий баҳолашда бозорни таҳлил қилиш нархларнинг шаклланиши ва динамикасига таъсир этувчи талаб ва таклифнинг барча омилларини ўрганиш мақсадига эга.

Биринчи босқич – сифатли таҳлил ва нархларга таъсир этувчи тавсифларни ажратиш.

Иккинчи босқич – маълумотларни тўплаш ва нархга миқдор жиҳатидан таъсирни аниқлаш имконини берувчи тавсифларни ажратиш.

Таҳлилнинг сифатли натижаларига эришиш учун сифатли бошланғич маълумотларга эга бўлиш лозим.

4. Баҳолаш моделини яратиш, таснифлаш ва калибрлаш.

Баҳолаш моделини яратиш бозордаги вазиятини тахминан тасвирловчи хонадоннинг параметрларига нархнинг қайсидир даражада боғлиқлик ҳолатини аниқлашдан бошланади. Бир марта шакллантирилган бундай боғлиқлик кўп маротаба турли хонадонлар учун қўлланилиши мумкин. Аниқ уй параметрларининг маълум кўрсаткичлар тўпламини мана шу боғлиқликка келтирган ҳолда, тегишли ҳисоб-китобларни амалга ошириб, баҳоловчи ушбу хонадоннинг бозор қийматининг аниқ кўрсаткичига эга бўлади. Бу боғлиқликнинг шаклини аниқлаш ишлаб чиқувчи мутахассислардан юқори малакани ва машаққатли меҳнатни талаб қилади, аммо удан аниқ хонадонни баҳолаш учун фойдаланиш жуда оддий, барча учун тушунарли ва айниқса, бу иш компьютерда бажарилса жуда кам вақтни олади. Айнан шу жиҳати орқали оммавий баҳолашнинг моҳияти намоён бўлади.

5. Сифат назорати ва баҳолаш натижаларини аниқлаштириш.

Моделлар орқали олинган баҳолар мазкур бозорнинг реал сотув нархлари билан қиёсланади ва коэффициентлар таҳлили амалга оширилади. Моделни аниқлаштириш учун баҳоловчи бевосита объектга чиқиш орқали таҳлил олиб боради. Асосий мезон – модел натижаларининг бозор реалликларига мувофиқлиги.

Юқоридагиларни умумлаштирган ҳолда, яна бир бора услубиятга аҳамият қаратиш лозим: мутахассис фикри қанчалик оқилоналиги, бозорнинг эса тўлиқ рационал эмаслигига қарамай, баҳолашда мутахассисларнинг “тўғри” нарх шаклланиши ҳақидаги тасаввурлари эмас, балки замонавий бозор реалликлари ҳисобга олиниши керак.

## **10-мавзу. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

**1-илова**

### **Харажатли ёндашув, қиёсий ёндашув ва даромадли ёндашув**

#### **Харажатли ёндашув**

*Харажатлар усули* тўлиқ такрор ишлаб чиқаришни баҳолашни ёки баҳоланаётган кўчмас мулк объектнинг жисмоний, маънавий ва иқтисодий емирилишни чегирган ҳолдаги тўлиқ замещения қийматини кўзда тутди.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашга харажатли ёндашувда қуйидаги баҳолаш усулларидан фойдаланилади:

- баланс қиймати усули
- қийматни қайта тиклаш усули;
- ўриндошлик усули.

*Баланс қиймати усулидан* кўчмас мулк объектнинг баҳолаш қийматини аниқлаш

учун фойдаланилади, масалан, фақатгина баланс маълумотлари асосида корхонанинг мулкый мажмуасини.

*Қийматни қайта тиклаш усули* ҳам, баланс қиймати усуллари (БҚУ ва ИБҚУ) сингари, баҳолаш объектини яратиш учун аввал қилинган сарфлар ҳажмига асосланадиган ҳаражатли усул ҳисобланади.

*Ўриндошлик усули*да тикланаётган объект смета-молия ҳисоблари ўтказилаётганда, фақатгина, ўзининг функционал вазифаси ва асосий функционал параметрлари бўйича ўхшаш, мос деб қабул қилинади. Шу билан бирга, объект ўзининг қурилган вақти, замонавий талаблар ва технологик имкониятларини бўйича таққослаш билан фарқланади. Шундай қилиб, агар қийматни қайта тиклаш усулларида биз баҳоланаётган объектларнинг тўлиқ нусхалари учун қийматлар ҳисобини юритсак, ўриндошлик усулида унинг ўрнини босувчи функционал нусхалари билан иш олиб борамиз.

### Қиёсий ёндашув

Қиёсий ёндашув бозор сотувлари таҳлилига асосланган ва бозор иқтисодиётида кўпчилик кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ишлатилади. У баҳоловчи осон эриша оладиган бозор ахборотига асосланади ва кўчмас мулк объекти ҳақида оддий, мантиқан асосланган мулоҳаза олишга имкон беради.

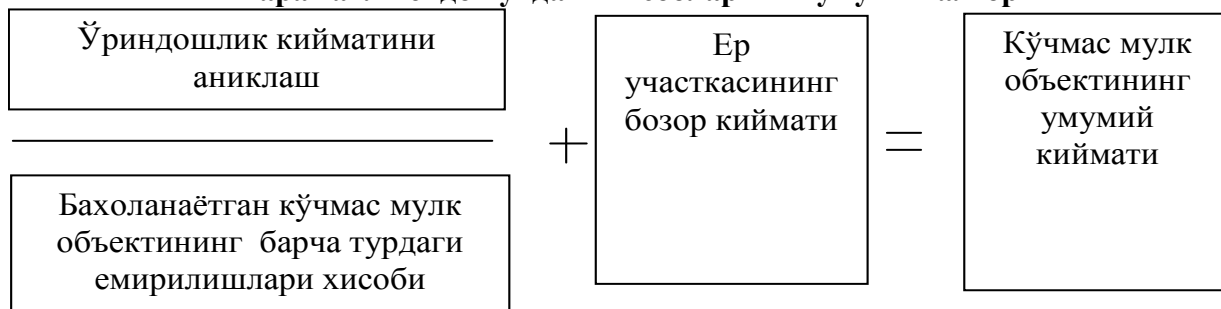
### Даромадли ёндошув

Қиёсий ҳамда ҳаражатли ёндошувлардан фарқли равишда даромадли ёндашув кўчмас мулк объекти ҳақида инвестор нуқтаи назаридан маълумот олишга йўналтирилган.

Бу ҳолда кўчмас мулк объектига фақатгина даромад манбаи сифатида қаралади. Бу ёндошувнинг камчиликларига барча ҳисобларни башорат маълумотлари ва экспертларнинг дастлабки хулосалари асосида тузиш киради.

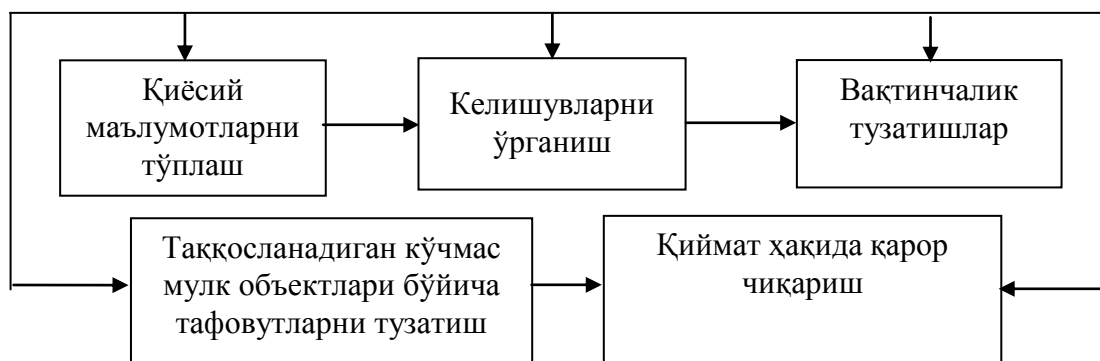
2-илова

### Харажатли ёндошувдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми



3-илова

### Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми





## Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндошув ҳисоблари алгоритми

Келажақдаги ялпи даромадни аниқлаш	Операцион ҳаражатларни чиқариб ташлаш	Соф даромадни аниқлаш ва тузатиш	Баҳолаш ва гудвилл мультипликатори	Кўчмас мулкнинг якуний қийматини аниқлаш
------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	--

## Баҳолаш босқичлари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини олти босқичга бўлиш мумкин:

**1. Мақсадни аниқлаш ва вазифани белгилаш, шартнома тузиш.**

Баҳоловчи мижоз унинг ишлари натижасидан қандай фойдаланишини билишга мажбур ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда бундай фойдаланишнинг мақсадини кўрсатиб ўтиши зарур. Кўчмас мулк объектини баҳолаш мақсадини аниқлаш – баҳолаш натижаларидан фойдаланувчи ким эканини янада аниқроқ кўрсатишга имкон беради. Ҳисобот топшириш мўлжалланган тегишли малакали фойдаланувчини кўсатиш, шунингдек, фақат кўрсатилган томонлар ҳисоботдан фойдаланишини чеклаш баҳоловчини шикоятлари бўйича етказилган зарарни қоплаш жавобгарлигига жалб қилиш эҳтимолини камайтиради.

**2. Баҳолаш режаси.** Баҳолаш моҳияти аниқ бўлгандан ва белгилаб қўйилгандан сўнг, баҳоловчи мумкин бўлган ечим йўллари аниқлайди. Шу мақсадда иккинчи босқичнинг асоси бўлган ва қуйидаги кетма-кетликда масалалар ечимини ўз ичига оладиган тадқиқот дастури ишлаб чиқилади.

**3. Ахборотларни тўплаш ва тасдиқлаш.** Баҳоловчи хулосаларининг ишончлилиги унинг иш жараёнида ишлатган маълумотларига боғлиқ. Агар улар аниқ бўлмаса асосланган хулоса бериш мушкул. Шунинг учун, баҳоловчи унинг ҳисоботдаги ёки таҳлилдаги хулосаларини тасдиқлайдиган маълумотларни тўплаши зарур.

**4. Кўчмас мулк объектини баҳолашга ёндошувларни танлаш.**

Турли кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашга тизимли ёндошув ўз ичига учта асосий ёндошувни олади: (ҳаражатли, даромадли ва бозор), уларнинг ҳар бирида баҳолаш тамойилларининг унификацияланган тўпламидан фойдаланилади.

Барча ёндошувлар битта кўчмас мулк бозорида тўпланган ахборотларга асосланади, лекин уларнинг ҳар бирида бу бозорнинг турли тарафлари акс эттирилган ва натижалар сезиларли фарқ қилиши мумкин. Якуний хулосаларни баҳоловчи қоида бўйича бир-бирига яқин бўлиши керак бўлган натижаларнинг йиғиндиси бўйича қилади. Жиддий тафовутлар баҳолашда хатоликларга ёки кўчмас мулк бозорининг баланслашмаганлигига ишора қилади.

**5. Турли ёндошувлар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш.**

Мувофиқлаштириш – бу ҳаражатли, даромадли ва бозор ёндошувлари ёрдамида олинган натижаларни механик ўртачалаштириш эмас, балки, мантиқий мулоҳазаларни, хулосаларни ва ечимларни расмийлаштириш жараёни эканлигини яна бир марта таъкидлаб ўтиш зарур.

**6. Кўчмас мулк объектини баҳолаш натижалари ҳақида ҳисобот.** Баҳоловчи ўзининг хулосалари ва хотималари ҳақида ҳисобот ёзади ва уни буюртмачига топширади. Бу ҳисобот шартнома шартларидан келиб чиққан ҳолда стандарт шакл бўйича тузилган оддий хат ёки батафсил ёзма доклад бўлиши мумкин. Ҳар қайси ҳолатда ҳам уни бир тарафлама изоҳлашга ёки ноаниқликка йўл қўймаслик керак.

### Бозор қийматини баҳолаш маълумотларидан фойдаланиш

Баҳолаш мақсади	Тақдим этиш ёки таҳлилга таъсир этувчи омиллар
Давлат мақсадлари	Аукцион иштирокчилари ва минимал нарх маълум
Хусусийлаштириш	
Устав капиталини рўйхатга олиш	Акциядорлар ҳимояси, молиявий ҳисоботлар
Мажбурий молиявий ҳисобот	Ҳисобот даврига жорий истеъмолчилик қиймати
Хусусий мулкни бегоналаштириш ҳуқуқи	Қолдиқ қиймат, яхшиланишларни ҳисобга олган ҳолдаги қиймат
Хусусий сектор (сотиш ёки сотиб олиш)	Чистая стоимость реализации, соотношение цены продажи и спроса
Кредитни таъминлаш	Срок реализации, состояние как есть
Қўшма тадбиркорликка ҳисса кўшиш	Взаимная выгода от вклада, условия раздела
Молиявий ҳисобот	Соотношение справедливой стоимости, перспективные капитальные вложения

### Кўчмас мулк объектларини баҳолашда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар

*Кўчмас мулк объектларини ҳаражатли усуллар билан баҳолашда қуйидаги хатоликлар кўп учрайди:*

1. Ҳисоб-китоблар ўтказишда энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) таҳлили натижалари ҳисобга олинмайди.
2. Ҳуқуқий мақоми аниқ бўлмагани боис ер участкасини баҳолаш мавжуд эмас. (Бино эгаси камида бино тагидаги ердан фойдаланиш ҳуқуқига эга)
3. Идентификация ва юридик чекловлар ҳисоби мавжуд эмас: ерга бўлган ҳуқуқни расмийлаштириш, чеклолар, сервитутлар ва б.
4. Ер участкаларини баҳолашда ахборот манбаи мавжуд эмас.
5. Ерни ҳисобга олмасдан баҳолаш, бошқа ёндашувларда ер ҳисобга олинади.
6. Ер участкасининг бозор баҳоси меъёрий қиймат сифатида аниқланади (меъёрий услублар бўйича).
7. Ер участкасининг бозор баҳоси ер солиғининг капиталлаштирилган ўлчами сифатида аниқланади.
8. Ер участкаси ижара ҳуқуқининг бозор баҳоси мавжуд ижара тўловларининг капиталлашган катталиги (ўлчами) сифатида аниқланади.
9. Тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари (ТҚЙК) дан фойдаланилаётганда соғлом фикр зарур: замонавий биноларнинг кўпчилиги турларига у тўғри келмайди, ТҚЙК дан ташқари қийматни ҳисоблашнинг бошқа манбалари ҳам мавжуд.
10. Лойиҳавий аналоглар (шунингдек, ТҚЙК) — баҳоланаётган объектга нисбатан тузатишларни инобатга олиш зарур.
11. Жисмоний емирилишдан ташқари бошқа емирилиш турлари ҳам мавжудлигини унутиб қўядилар.
12. Функционал ёки ташқи емирилишнинг мавжудлиги ёки мавжуд эмаслиги асосланган бўлиши керак.
13. Қурилиши тугалланмаган объектлар учун ташқи таъсир остидаги функционал емирилиш деярли ҳар доим мавжуд бўлади, аммо, кўпинча ҳисобга олинмайди.
14. Жисмоний емирилиш амортизация меъёрлари бўйича аниқланади.
15. Функционал емирилиш нисбий ҳодиса бўлиб, у танланган аналогга боғлиқ, баҳолаш пайтида эса кўпинча керагидан ортиқ берилади.
16. Қурилиши тугалланмаган объект учун жисмоний емирилиш ҳар доим ҳам нолга тенг эмас.

17. Бартараф қилиб бўлмайдиган емирилишни (функционал ва иқтисодий) даромад йўқотишини капитализациялаш орқали аниқлаш мумкин, бу кўпинча назардан қочирилади.

*Кўчмас мулк объектларини даромадли ёндошув усулида баҳолашда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар:*

1. Ижаранинг бозор баҳоси меъёрий услублар бўйича ҳисобланади (шунингдек, мулкни бошқариш бўйича давлат органлари).

2. Ижара ставкаси даражаси бўйича қиёсий таҳлил мавжуд эмас. Аналоглар айнан бир хил эмас, манбалар мавжуд эмас.

3. Бозор ижара ставкаси бозор маълумотларига мувофиқлик таҳлилисиз мавжуд ижара шартномалари асосида аниқланади.

4. Ижара ставкаси тури аналоглар бўйича ажратилмайди: ялпи, соф ва б., шунингдек, ҚҚС мавжудлиги.

5. Ижара майдони ажратилмайди.

6. Узоқ муддатли тузилган шартномалар ҳисобга олинмайди.

7. Инфляция ёки уни ҳисоблашнинг нотўғри усуллари ҳисобга олинмаган.

8. Операцион ҳаражатларга амортизация ажратмаларини ва капитал ҳаражатларни киритиш, ер солиғи ва мол-мулк солиғини киритмаслик, чунки бу операцион ҳаражатларнинг асосланмаган миқдорини келтириб чиқаради.

9. Ҳисоб-китоблар ТҚЙК ҳисобга олмасдан ўтказилади.

10. Башорат даври танлови ҳақида далиллар йўқ.

11. Реверсия баҳосини эсдан чиқарадилар.

12. ОСЕ усулида капитал сарфлар асосланмаган.

13. Капитализация коэффиценти ва дисконт ставкаси ҳисоби мавжуд эмас.

14. Пул оқими тури дисконт ставкасига (капитализация коэффиценти) мувофиқ келмайди.

15. Номувофиқлик ҳолатларида тўғридан-тўғри капитализация усулидан фойдаланиш.

16. Қурилиши тугалланмаган объектлар учун даромадли ёндошув усулидан фойдаланишдан воз кечиш.

17. “Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш таҳлили” бўлимидаги ҳисобларда фойдаланилган параметрлар эмас, бошқа параметрлардан (ижара тўлови ставкаси, таъмирлаш ва қайта қуришга сарфлар, капитализация ставкаси) фойдаланилади.

*Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндошув усулида баҳолашда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар:*

1. Қиёсий ёндошувдан фойдаланишдан асоссиз воз кечиш.

2. Ахборот манбалари мавжуд эмас, бор бўлса ҳам, текшириб бўлмайди.

3. ННЭИ натижаларини ҳисобга олмасдан қийматни ҳисоблаш (турли ННЭИ ларга эга бўлган аналоглар танланади).

4. Жуда кўп учрайдиган хатоликлар, масалан, бошқа сегментлардан аналоглар, яъни, солиштириб бўлмайдиган ёки ўхшаш бўлмаган аналоглар, аналоглар параметри ҳақида маълумотлар мавжуд эмас. Аналоглар ва баҳолаш объектининг таққосланиши (жисмоний ва иқтисодий) ҳақида хулоса қилиш мумкин бўлмайди.

5. Келишув шартлари ҳақида маълумотлар мавжуд эмас.

6. Сотув шартлари ҳисобга олинмайди (продажа с торгов, аукцион).

7. Тузатишлар ёки тузатиш белгиларига далиллар мавжуд эмас.

8. Қийматлар ва тузатишлар меъёрий кўрсаткичлар бўйича ҳисобланади.

9. Ҳаражатли ёндашув асосида тузатишларни ҳисоби ҳар доим ҳам оқланмаган.

10. Инфляция индекси бўйича сотув вақтидаги тузатишлар – деярли ҳар доим хато.

11. Қурилишнинг тайёрлик даражасига тузатишлар, камдан-кам ҳолларда қурилиш кўрсаткичларига мувофиқ келади.

12. Аналогларда ер участкасининг ўлчами ва ҳуқуқий мақомидаги фарқи ҳисобга олинмайди.

13. Для офисных комплексов необходимо учитывать различия у аналогов

соотношения общая/полезная площадь.

Натижаларни мувофиқлаштиришда энг кўп учрайдиган хатоликлар:

- ҳажмларнинг (сифат ёки миқдорий) миқдори асосланмаган;
- турли ёндошувлар билан олинган натижаларнинг жиддий тафовутлари бўлганда таҳлил ўтказилмайди;
- фарқ қилувчи натижалар баҳоловчи томонидан бир неча марта чамаланади;
- баҳоловчи баҳолашнинг мақбул усулини аниқ кўрсатмайди;
- баҳолаш жараёнида аниқланган зиддиятларга эътибор берилмайди.

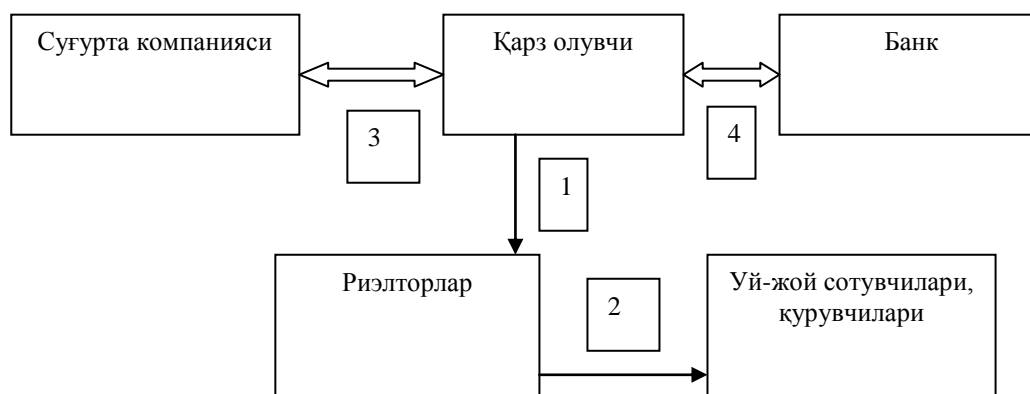
Юқорида айтилганларни умумлаштириб, яна бир марта услубий моментни таъкидлаб ўтиш муҳим: баҳолашда мутахассисларнинг баҳонинг шаклланиши ҳақидаги “назарий” қарашлари эмас, замонавий бозорнинг ҳақиқийлиги ҳисобга олиниши керак.

### 11.Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров суғуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, суғуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

#### 11.1-чизма

#### Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни<sup>13</sup>



11.1-чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи уй-жой сотиб олиш тўғрисида риэлторлик фирмасига мурожаат қилади. Риэлторлик фирмаси мижозга унинг истагига мос келадиган уй-жой топгандан кейин, харидор банкка ипотека кредитини олиш учун мурожаат қилади.

Гаровга қўйилаётган кўчмас мулкни суғурта қилиш суғурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда суғурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг, чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мазкур суғурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

Сўнгги йиллар суғурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Ҳукуматимиз томондан назардан четда қолдирилмади. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ-872 сонли “Суғурта хизматлари бозорини янада

<sup>13</sup> Муаллиф томонидан тузилган

ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчиларни устав капиталини энг кам миқдори белгиланди<sup>14</sup>. Унга кўра; ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1.5 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4 млн.евро этиб белгиланди. Шунга қарамасдан 2010 йилнинг 26 ноябрда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига янада ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устав капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди<sup>15</sup>. Бу қуйидагича: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2.0 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1.5 млн.евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3.0 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича – 6.0 млн.евро этиб белгиланди. Бу ўз навбати суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари кенгайди ва уларнинг хизматини сифати яхшиланади ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаоллаштиради. Шу билан бир қаторда амалга оширилаётган чора-тадбирлар бугунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий суғурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувоффақ бўламиз.

Аммо шу билан бир қаторда, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни балансга олиш ҳолатлари ҳамон учраяпти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмаяпти.

Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- Техник-инвентаризация бўлимлари (фуқароларга тегишли ўй-жой ва иншоотлар гаровга қўйилганда).
- Ер кадастри хизмати (яшаш учун мўлжалланмаган бинолар ва
- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).
- Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ҳузуридаги кўчмас мулкларни баҳолаш агентлиги.
- Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича “Автотеххизмат” ташкилотлари хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс эттирмайди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тил бириктириб, гаров қийматини сунъий равишда оширмоқдалар. Ҳолбуки, бундай “қелишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

<sup>14</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ№-872 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

<sup>15</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ№-1438 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

## ГЛОССАРИЙ

### 1-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепиялари

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш мақсади	Цель оценки	Assessment purpose	Мижоз инвестицион қарор қабул қилиши, битим тузиши, молиявий ҳисоботга ўзгаришлар киритиши учун зарур бўлган баҳоланадиган қийматнинг у ёки бу кўринишини аниқлашдан иборат бўлади.
2.	Баҳолаш жараёни	Процесс оценки	Process of assessment	Иштирок этадиган томонлар ўз иқтисодий манфаатларидан келиб чиқиб баҳолаш мақсадини белгилайдилар.
3.	Стратегик режалаштириш жараёни	Процесс стратегического планирования	Strategic planning process	Стратегик режалаштириш жараёнида фирманинг назарда тутилаётган даромадини, унинг қатъийлиги даражаси ва имижининг қийматини баҳолаш.
4.	Кўзгалмас мулк	Недвижимой имущества		Ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулк.
5.	Баҳолаш	Оценка	Assessment	Баҳолаш тушунчаси кенг қамровли тушунча бўлиб, мулкни, яъни бино ва иншоотларни, машина ва ускуналарни, транспорт воситаларини ва қолаверса, инсоннинг салоҳиятидан тортиб, ер юзидаги барча - жамики нарсаларга баҳо беришдан иборатдир.
6.	Кўчмас мулк	Недвижимость		Устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор ер участкалари.
7.	Кўчмас мулк объектнинг эскириши	Износ объектов недвижимости		Уни келтириб чиқарган сабабдан қатъий назар, фойдалилик ва қийматнинг йўқотилиши.
8.	Ер участкаси	Земельная участка		Ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисми.
9.	Кўчмас мулк объектнинг нархи	Цена объектов недвижимости		Аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори.
10.	Қиймат	Стоимость		Мулкнинг пул эквиваленти.

## ГЛОССАРИЙ

### 2-мавзу. Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари

№	Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида	Мазмуни
1.	Талаб	Спрос	Demand	Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.
2.	Даромад	Прибыль	Profit	Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.
3.	Назорат.	Контроль	Control	Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.
4.	Чеклаш.	Ограничение	Restriction	Ташкилотнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкилот махсулотининг нархини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.
5.	Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги.	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Ташкилотга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг қадрилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш харажатларни тўлашга қодирлиги билан ҳам боғлиқ.
6.	Хатар (риск)	Риск	Risk	Хатар деганда бозор конъюнктураси, макроиқтисодий жараёнлар билан боғлиқ беқарорлик ва ноаниқлик тушунилади, бошқача айтганда, хатар-бу инвестициялардан олинадиган даромадлар башорат қилинаётгандан кўп ёки кам бўлиши мумкин.
7.	Инфляция хатари	Риск инфляции	Risk of inflation	Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари.
8.	Сиёсий хатар	Политический риск	Policy risk	Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган Таҳдид.

## ГЛОССАРИЙ

### 3-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган омиллар ва рисклар

№	Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида	Мазмуни
1.	Талаб	Спрос	Demand	Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ
2.	Даромад	Прибыль	Profit	Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.
3.	Назорат.	Контроль	Control	Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.
4.	Чеклаш.	Ограничение	Restriction	Ташкилотнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкилот махсулотининг нарҳини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.
5.	Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги.	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Ташкилотга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг кадрлилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш харажатларни тўлашга қодирлиги билан ҳам боғлиқ.
6.	Хатар (риск)	Риск	Risk	Хатар деганда бозор конъюнктураси, макроиқтисодий жараёнлар билан боғлиқ беқарорлик ва ноаниқлик тушунилади, бошқача айтганда, хатар-бу инвестициялардан олинadиган даромадлар башорат қилинаётгандан кўп ёки кам бўлиши мумкин.
7.	Инфляция хатари	Риск инфляции	Risk of inflation	Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари.
8.	Сиёсий хатар	Политический риск	Policy risk	Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид.



## ГЛОССАРИЙ

### 4-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Молиявий коэффициент	Финансовый коэффициент	Financial ratio	Бир бухгалтерия кўрсаткичининг бошқачасига нисбати.
2.	Ликвидлилиқ кўрсаткичлари.	Показатели ликвидности	Liquidity indicators	Ликвидлилиқ коэффициентлари корхонанинг ўзининг қисқа муддатли мажбуриятларини бажариш қобилиятини баҳолаш учун қўлланилади.
3.	Қоплаш коэффициенти	Коэффициент покрытия	Coverage ratio	Қоплаш коэффициенти корхона жорий мажбуриятларининг 1 сўмига жорий активларининг неча сўми тўғри келишини кўрсатади.
4.	Молиявий левереж	Финансовый леверадж	Financial леверадж	Молиявий левереж – узок муддатли мажбуриятлар ҳажми ва таркибини ўзгартириш йўли билан корхона фойдасига таъсир кўрсатиш зарурати туфайли акциядорларга тўлаш учун маблағларнинг етишмаслиги билан боғлиқ хатар билан шартланган.
5.	Рентабеллик кўрсаткичлари.	Показатели рентабельности	Profitability indicators	Кўрсаткичларнинг мазкур гуруҳи корхона хўжалиқ фаолиятининг самарадорлиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш имконини беради.
6.	Инвестиция кўрсаткичлари.	Инвестиционные показатели	Investment indicators	Баҳолаш жараёнидаги таҳлилнинг мазкур босқичи мақсади номинал нарх билан солиштирганда акциянинг бозор нархи, тўланадиган дивидендлар ва ҳоказолар ҳақида қиёсланадиган ахборотни беришдан иборат.
7.	Ретроспектив таҳлил	Ретроспективный анализ	Retrospective analysis	Ретроспектив таҳлил ва сотишдан ялпи тушумни истиқболни белгилаш.
8.	Доимий харажатлар	Постоянные Расходы	Fixed expenses	Доимий харажатлар ишлаб чиқариш ҳажмининг ўзгаришига боғлиқ бўлмаган (маъмурий ва бошқарув харажатлари, амортизация ажратмалари, воситачилик ҳақлари, чегирма қилинган ҳолда сотиш харажатлари, ижара тўлови, мол-мулк солиғи ва ҳ.к.) харажатлар.
9.	Ўзгарувчан харажатлар	Изменяющие расходы	The changing expenses	Ўзгарувчан харажатлар эса (хом-ашё ва материаллар, асосий ишлаб чиқариш ходимларининг иш ҳақи, ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун энергия ва ёқилғи сарфлари), одатда, ишлаб чиқариш ҳажмларининг ўзгаришига мутаносиб ҳисобланади.
10.	Дисконт ставкаси	Дисконтная ставка	Discounted rate	Бу бизнеснинг бозор қийматини аниқлаш учун база ҳисобланган, бўлажак даромад оқимларини жорий қийматнинг ягона миқдорига қайта ҳисоблаш учун фойдаланиладиган фойз ставкаси.

## ГЛОССАРИЙ

### 5-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш	Оценка	Assessment	Баҳолаш тушунчаси кенг қамровли тушунча бўлиб, мулкни, яъни бино ва иншоотларни, машина ва ускуналарни, транспорт воситаларини ва қолаверса, инсоннинг салоҳиятидан тортиб, ер юзидаги барча - жамики нарсаларга баҳо беришдан иборатдир.
2.	Баҳолаш фаолияти	Оценочная деятельность	Estimative activities	Умуман олганда, баҳолаш фаолияти дейилганда баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини белгилашга йўналтирилган фаолияти тушунилади.
3.	Баҳоловчи	Оценщик	Appraiser	Баҳоловчининг малака сертификати эга бўлган жисмоний шахс баҳоловчи ҳисобланади.
4.	Баҳоловчи ташкилот	Оценочная компания	Estimative company	Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензияга, ўз номи ёзилган муҳрга, мустақил балансга, банкларда ҳисоб рақамларига эга бўлган юридик шахс ҳисобланади.
5.	Бизнес (корхона)	Бизнес	Business	бизнес (корхона) деганда тадбиркорлик фаолиятини амалга оширадиган тижорат ташкилоти тушунилади.
6.	“Меъёрлар” ёки “андозалар”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг мутгасил тўплами сифатида
7.	Баҳолаш объекти	Объект оценки	Assessment object	Баҳоланаётган корхона устав фондидаги мулк улушининг бу улуш нисбий ва мутлақ қийматлари кўрсатилган ҳажмини, акциядорлик жамиятларини баҳолашда эса, бунга кўшимча равишда баҳоланаётган акциялар миқдори ва тури
8.	Малака сертификати	Сертификат квалификации	Certificate of qualification	Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.
9.	Баҳоловчи касби	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Баҳолашни ўрганиш ва амалга ошириш учун аввало маълум иқтисодий, техник, қолаверса ҳуқуқий билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб етиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба орттириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

## ГЛОССАРИЙ

**6-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари**

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш мақсади	Цель оценки	Assessment purpose	Баҳолаш мақсади сифатида буюртмачи баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан нима учун фойдаланишни мўлжаллаётгани кўрсатилади.
2.	Баҳолашнинг Европа стандартлари	Европейский стандарт оценки	European standard of assessment	Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Фарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг ноижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган
3.	“Меъёрлар” ёки “андозалар”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида
4.	Баҳолаш объекти	Объект оценки	Assessment object	Баҳоланаётган корхона устав фондидаги мулк улушининг бу улуш нисбий ва мутлақ қийматлари кўрсатилган ҳажмини, акциядорлик жамиятларини баҳолашда эса, бунга қўшимча равишда баҳоланаётган акциялар миқдори ва тури
5.	Малака сертификати	Сертификат квалификаций	Certificate of qualification	Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.
6.	Баҳоловчи касби	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Баҳолашни ўрганиш ва амалга ошириш учун аввало маълум иқтисодий, техник, қолаверса ҳуқуқий билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб етиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба орттириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

## ГЛОССАРИЙ

### 7-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш усули	Метод оценки	Evaluation method	Баҳолаш усули – баҳолаш ёндашувларидан бири доирасида баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш усули.
2.	Экспертиза	Экспертиза	Examination	Лойиҳанинг умумий ҳолатини баҳолаш.
3.	Техник экспертиза	Техническая экспертиза	Technical expertise	Лойиҳани техник ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
4.	Молиявий экспертиза	Финансовая экспертиза	Financial examination	Лойиҳани молиявий ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
5.	Юридик экспертиза	Юридическая экспертиза	Legal examination	Лойиҳани юридик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
6.	Экологик экспертиза	Экологическая экспертиза	Environmental assessment	Лойиҳани экологик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
7.	Ҳисобот шакллари	Форма отчёта	Report form	Бухгалтерия баланси, молиявий натижалар тўғрисидаги ва бошқа ҳисобот шакллари

## ГЛОССАРИЙ

### 8-мавзу. Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
8.	Баҳолаш усули	Метод оценки	Evaluation method	Баҳолаш усули – баҳолаш ёндашувларидан бири доирасида баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш усули.
9.	Экспертиза	Экспертиза	Examination	Лойиҳанинг умумий ҳолатини баҳолаш.
10.	Техник экспертиза	Техническая экспертиза	Technical expertise	Лойиҳани техник ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
11.	Молиявий экспертиза	Финансовая экспертиза	Financial examination	Лойиҳани молиявий ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
12.	Юридик экспертиза	Юридическая экспертиза	Legal examination	Лойиҳани юридик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.

13.	Экологик экспертиза	Экологическая экспертиза	Environmental assessment	Лойихани экологик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
14.	Хисобот шакллари	Форма отчёта	Report form	Бухгалтерия баланси, молиявий натижалар тўғрисидаги ва бошқа ҳисобот шакллари

## ГЛОССАРИЙ

### 9-мавзу. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Пул оқимини дисконтлаш	Дисконтирование денежного потока	Discounting of a cash flow	Бизнес қийматини ПОД усули билан баҳолаш имкониятга ега бўлган инвестор мазкур объект учун ушбу бизнес келажакда келтирадиган даромаднинг жорий (амалдаги) нархидан ортиқ ҳақ тўламаслигига асосланган. Мулк егаси еса ўз бизнесини башорат қилинган келажакдаги даромаднинг қийматидан паст баҳода сотмайди. Кўрнадики, томонларнинг биргаликдаги фаолияти асосида бозор баҳосини белгилашда келажак даромаднинг амалдаги нархига тенг бир тўхтамга келинади.
2.	Инвестиция	Инвестиции	Investments	Фойда олиш максидида конун билан таққикланмаган тадбиркорлик объектларига сарфланган моддий ва номоддий бойликлар ва уларнинг ҳуқуқлари
3.	Дисконтлаш ставкаси	Ставка дисконтирования	Discount rate	Дисконтлаш ставкасининг техник, яъни математик позицияси – бу бўлажак даромад (ҳозирги даврдан қолган) оқими қийматини қайта ҳисоблашда фойдаланиладиган фоиз ставкаси.
4.	Ричагсиз бетта	Бетта без рычага	Betta without lever	Ричагсиз бета – бу компаниянинг қарзи бўлмаганда ега бўлиши мумкин бўлган бета.
5.	Капиталнинг ўртача миқдордаги қиймати	Средняя стоимость капитала	Average cost of the equity	Бундай I дисконтлаш ставкаси капиталнинг ўртача тортилган қиймати (weigsted average cost of capital –WACC) деб номланади.
6.	Даромадни капиталлаштириш	Капитализация прибыли	Earnings capitalization	Даромадни капиталлаштириш методи ташкилот узоқ муддат давомида тахминан бир хил катталиқдаги даромадни олган (ёки унинг ўсиш темпи доимий бўлган) вазиятлар учун нисбатан кўпроқ даражада мос тушади.
7.	Кумулятив методи	Кумулятивный метод	Cumulative method	Нофункционал активларга тузатишлар қиритиш учун уларга мос равишда

				кўлланган методлар билан аниқланган конкрет активларнинг (кўчмас мулк, машина ва ускуналар) бозор баҳосини аниқлаш талаб қилинади.
--	--	--	--	--

## ГЛОССАРИЙ

### 10-мавзу. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Хронологик йўли	Хронологический путь	Chronological way	Ахборот йиғишнинг <b>хронологик йўли</b> ўтган даврдан келажакка изчил ўтишни назарда тутди. Баҳолаш чоғида ишлаб чиқаришни ўрганиш компаниянинг ташкил этилиши тарихидан бошланиши керак.
2.	Мухбир йули	Журналистический путь	Way of journalism	<b>Журналистик йўл</b> материални муҳимроғидан камроқ муҳимига қараб жойлаштиришни назарда тутди.
3.	Мантикий тартиб	Логический порядок	Logical order	<b>Мантикий тартиб</b> ахборотнинг умумийдан хусусийга томон ёки хусусийдан умумийга томон тақсимланишини назарда тутди.
4.	Ташқи ахборот	Внешние информации	External information	Корхонанинг минтақада, тармоқда ва умуман иқтисодиётда фаолияткўрсатиши шароитларини тавсифловчи <b>ташқи ахборот</b> .
5.	Ички ахборот	Внутренние информации	Internal information	Баҳоланаётган корхонанинг фаолиятиҳақида тасаввурга эса бўлиши мконини берувчи <b>ички ахборот</b> .
6.	Диверсификация	Диверсификация	Diversification	Макроиктисодий хатар омили бозор иқтисодиётига таъсир кўрсатувчи ташқи воқеалардан юзага келадиган тизимли атарни ҳосил қилади ва ушбу хатарга <b>диверсификация</b> (хатари портфел инвестициялари ёрдамида ва кенг доирадаги қимматли қоғозларни харид қилиш орқали қисқартиш) ҳисобидан барҳам беришнинг иложи йўқ.
7.	Норматив-ҳуқуқий база	Нормативно-правовая база	Regulatory framework	<b>Норматив-ҳуқуқий база</b> корхоналарда тармоққа кириш учун чекловлар мавжудлигини ҳисобга олган ҳолда белгиланади.
8.	Рақобат шартлари.	Правила конкуренции	Competition rules	Бозориктисодиётига такомиллашмаган рақобот бозорлари ҳосдир.

**ГЛОССАРИЙ**  
**11-мавзу. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш**  
**хусусиятлари**

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	<i>Мутлақ кўрсаткич</i>	Абсолютный показатель	Absolute measure	<i>Мутлақ кўрсаткич</i> асосан банк эгалари ёки акциядорларига пул маблағларининг оқими сифатида намоён болади.
2.	Фоизли хатар	Процентный риск	Interest risk	Фоизли хатар - бозорда фоиз ставкаларининг фавқулудда, салбий ўзгариши оқибатида банк фойдаси ва сармойасининг пасайишига олиб келувчи хатар.
3.	Қиёсий ёки бозор усули	Сравнительный или рыночный метод	Comparative or market method	Қиёсий ёки бозор усули. Мазкур усулнинг моҳияти шундан иборатки, банк, акцияларининг курси унинг харид қилиш объекти сифатида бозор учун жозибадорлигини акс эттиради
4.	Соф фоизли даромад	Чистая процентная прибыль	Net percentage profit	Кредит портфелининг даромадлилигини баҳолаш учун соф фоизли даромаднинг ссуда қарзларининг ўртача қолдиқларига нисбатидан фойдаланиш мумкин. У даромадлилиқ даражасини аниқлаш ва кредит портфелининг хатарини баҳолаш имконини беради.
5.	Мониторинг	Мониторинг	Monitoring	Корхона фаолиятини тахлил қилиш, ўрганиш.
6.	Даромадли усул	Доходный метод	Profitable method	Банкнинг фаолият кўрсатувчи корхона сифатидаги қиймати унинг активларининг бозор қиймати ва ушбу актив келажакда келтирадиган даромад миқдори билан аниқланади.
7.	Нақд пул оқимининг миқдорига асосланган усул	Метод основанный на количестве наличных денежных потоков	The method based on quantity of cash cash flows	Бу шуни англатадики, банк активларининг қиймати улар инвестицияларнинг муқобил вариантлари билан солиштирилганда келтириши мумкин бўлган даромад миқдорида баҳоланиши мумкин.

## **ИЛОВАЛАР**



ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ  
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ МОДИЙ ИНСТИТУТИ



Рўйхатга олинди: № \_\_\_\_\_  
2013 йил "21" 11

КЎЧМАС МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ

ФАН ДАСТУРИ

Билим сохалари:	200000	– Ижтимоий соҳа, иқтисод ва ҳуқуқ
Таълим сохалари:	230000	– Иқтисод
Мутахассислик:	5A231501	– Баҳолаш иши ва риэлторлик (объектлар бўйича)

Тошкент – 2013

Фан дастури Олий ва ўрта махсус, касб-хунар таълими йўналишлари бўйича Ўқув-услубий бирлашмалар фаолиятини Мувофиқлаштирувчи Кенгашнинг 2018 йил "11" 11 даги 5 -сонли баённомаси билан маъқулланган.

Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2018 йил "2" 12 даги 1000 -сонли буйруғи билан маъқулланган фан дастурларини таянч олий таълим муассасаси томонидан тасдиқлашга розилик берилган.

Фан дастури Тошкент молия институтида ишлаб чиқилди.

#### Тузувчилар:

- Ш.Ш. Шоҳаъзамий – ТМИ, "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси профессори, иктисод фанлари доктори,  
К.Э.Хомитов – ТМИ, "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси профессори, иктисод фанлари доктори,

#### Такризчилар:

- С.К.Худойкулов –ТДИУ "Молия ва солиқлар" кафедраси mudiri, и.ф.и., доц. (турдош ОТМ);  
Р.О.Абдиёзов –"VALUATION" МЧЖ директори (кадрлар истеъмолчиси);  
Л.С.Зойиров –ТМИ "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси mudiri (ички)

Фан дастури Тошкент молия институти Кенгашида кўриб чиқилган ва тавсия қилинган (2018 йил "5" 12 даги "4/3" -сонли баённома).

## **I. Ўқув фанининг долзарблиги ва олий касбий таълимдаги ўрни**

Дунёнинг барча мамлакатларида иқтисодиётнинг самарали ўсиши кўчмас мулк бозори ва унда мулкчилик муносабатлари ривожланишини ҳамда мулкнинг объектив нархини шаклланишини таъминлаб берувчи баҳолаш фаолияти институтларига кўпдан боғлиқ бўлгани учун фаннинг олий малакали кадрларни тайёрлашда ўрни бекиёсдир.

Ҳозирда баҳолаш фаолиятини такомил ва сифатли амалга ошириш давлатнинг муҳим талабларидан бири ҳисобланганлиги сабабли, ушбу фанни Ўзбекистон ва жаҳон тажрибасига асосланган ҳолда чуқур ўрганиш зарур. Фаннинг ишлаб чиқаришдаги ўрни унинг доирасида олинган билимлар ва амалий кўникмалар кўчмас мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ касбий фаолиятда бевосита қўлланилиши билан белгиланади.

“Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” фани бўйича ушбу намунавий дастур 5A231501 - “Баҳолаш иши ва риэлторлик” магистратура мутахассислигининг малака талаблари асосида тузилган.

Мазкур дастурда “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” фанининг назарий ва методологик асослари, предмети, кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти маъмул-моҳияти, унинг мақсади ва вазифалари, объекти ва кўчмас мулк бозори, Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ташкил қилишнинг ҳуқуқий ва ташкилий асослари, кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтлари ва амалга ошириш механизми ҳамда букасага малакавий ва ахлоқий талаблар ва шу каби мавзулар узвийлик ва узлуксизлик нуқтаи-назаридан мантиқий кетма-кетликда ўз аксини топган. «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» фанини чуқур ўрганиш кўчмас мулк бозори муаммоларини ҳал қилишда муҳим роль ўйнайди.

«Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» фани ихтисослик фани ҳисобланиб, у ўқув режадаги бошқа фанлар билан узвий боғлиқликда ўрганилади.

## **II. Ўқув фанининг мақсади ва вазифаси**

«Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» фанининг асосий мақсади – талабаларда кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича тизимлаштирилган назарий билимлар, амалий кўникма ва малака шакллантиришдан иборат.

Фаннинг вазифаси – талабаларга кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича назарий ва амалий билимларни узвийлик ва узлуксизликда ўргатишдан ҳамда бу билимларни Ўзбекистон шароитида профессионал тарзда қўллашнинг амалий кўникмалари ва малакасини шакллантиришдан иборат.

Магистр кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича назарий ва амалий билимларни илмий-тадқиқот ва педагогик фаолиятларда ҳамда кўчмас мулк қийматини баҳолаш амалиётида қўллашни ўзлаштириши лозим. Бунинг учун магистр “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” фанини ўзлаштириш жараёнида:

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари соҳаси назарий ва методологик асослари,

уларнинг шаклланиш тарихи, ривожланиш тенденциялари ва муаммолари ҳамда мамлакатлар иқтисодиётдаги ўрни ва роли;

- кўчмас мулк, унинг таснифи ва кўрсаткичлари, иқтисодий ва ҳуқуқий фантомлари, бозори ва у билан боғлиқ кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини, уларга таъсир этувчи омилларни замонавий мулк тўғрисидаги мультифан асосида тизимли ўрганиш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг жаҳон амалиётидаги хизмат турлари, хусусиятлари, институционал ва регулятив моделлари, стандартлари, рисклари, лицензия ва транспарентлилик талаблари;

- баҳоловчиларнинг халқаро миқёсда шаклланган касбий этика ва этикет кодекслари, малака талаблари;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг чет эл давлатлари қонун ва ҳуқуқий-меъёрий-ҳужжатлари;

- хориж мамлакатларида кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларининг ташкилий-ҳуқуқий шакллари, фаолият юритиш ва бошқарув асослари;

- мулкчилик шакллари ва тизими, кўчмас мулк ва унинг қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари, уларнинг боғлиқлиги сабабли шаклланувчи яхлит (V-P)-муҳит, улардаги муносабатлар;

- Ўзбекистонда кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ривожлантириш бўйича давлат сиёсати **ҳақида тасаввур ва умумий билимларга эга бўлиш;**

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини юритишда замонавий мулк тўғрисидаги мультифан қоидалари, методологик базиси ва моделларини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг қонун ва ҳуқуқий-меъёрий-ҳужжатларини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ замонавий менежмент ва маркетинг методологияларини, рискларини, ҳисоб юритиш қоидалари ва ҳисоботлар тизимини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ахборот ва қонуний-меъёрий базисларини, халқаро ва миллий стандартларини, регулятив тузилмасини, уларга нисбатан лицензия тартиб-қоидаларини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, анъанавий ёндашувлари, усуллари ва механизмни;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти объекти бўлмиш кўчмас мулкнинг табиати ва турлари, уларни ҳар бирининг тавсифи, хосса ва кўрсаткичлари, қиймати, нархи ва қимматлиги ҳамда уларга таъсир этувчи омилларни;

- кўчмас мулк объектини турлари бўйича техник экспертиза ва ҳуқуқий идентификация қилиш, унинг қийматини баҳолаш ва бошқариш ҳамда нархини шакллантириш концепцияларини;

- мулк қийматини баҳолаш институтлари уюшмалари фаолиятида иштирок этишни, баҳоловчиларнинг касбий этика ва этикет кодексларини, уларга қўйилган малака талаблари қоидаларини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларини турли шаклларда ташкил этишни, уларнинг хизмат турлари бўйича фаолиятини юритиш ва бошқариш принциплари, усуллари ва моделларини ҳамда қайта ташкил этиш механизмни;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларининг шартномавий-ҳуқуқий фаолиятини, ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатларни, уларнинг амалга оширилиши механизмни;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларирейтингибаҳолашини;

- кўчмас мулк бозорини, кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш қарорларини қабул қилиш методологияларини;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини ривожлантириш концепциялари ва дастурларини, унда фаолият юритишнинг жаҳон тажрибаси ва

муаммолари ечимини *билиши ва улардан фойдалана олиши*;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш, улар фаолиятини юритиш, бошқариш ва қайта ташкил этиш, транспарентлиги ва ички назоратини таъминлаш, бизнесини ривожлантириш стратегиясини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматларининг барча турларини кўрсатиш ва бошқариш, кўчмас мулк қийматини баҳолаш шартномалари тузиш ва уларни бажариш;

- кўчмас мулк бозорини, кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш қарорларини қабул қилиш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти институтларида профессионал этика ва этикет меъёрларига риоя қилиш;

- кўчмас мулк экспертизасини амалга ошириш, мулкдор мижозлар, давлат бошқаруви ва ҳокимияти органлари, банклар ва суғурта компаниялари, баҳоловчи ва бошқа инфратузилмавий ташкилотлар билан ўрнатилган тартибда ишлаш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти ва хизматлари бозорини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) *бўйича кўчмас мулкларига эга бўлиши керак*.

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти билан боғлиқ қонуний-меъёрий ҳужжатларни тўғри ва тўлиқ идрок қилиб ишлатиш ва уларга мос равишда ушбу фаолият институтларини ташкил этиш, бошқариш, ички назоратини ва тартибга солишни ҳамда мутахассис сифатида этика ва этикет меъёрларини профессионал тарзда амалга ошириш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтини ривожлантириш мақсадида унинг бизнес-режаларини ишлаб чиқиш ва фаолияти объектлари бўлмиш кўчмас мулк бозорини, кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида хулосалар, назарий таклифлар ва амалий тавсиялар бериш;

- кўчмас мулкнинг техник, ҳуқуқий ва иқтисодий экспертизасини амалга ошириш, кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматларининг барча турларини бажариш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш институтларининг шартномавий-ҳуқуқий фаолиятини амалга ошириш ва бу жараёнда юзага келувчи ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатларни бажариш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш ишларини профессионал тарзда амалга ошириш;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолияти бўйича профессионал бўлиш, фан бўйича олган назарий билим ва амалий кўчмас мулкларини ишлаб чиқариш-бошқарув, педагогик, илмий-тадқиқот ва ўқув-услубий ишларини бажариш *малакаларига эга бўлиши керак*.

### **III. Асосий назарий қисм (маъруза машғулотлари)**

#### **1-Модуль. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари**

##### **1-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари**

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари. Кўчмас мулк баҳолаш фаолияти объекти сифатида. Кўчмас мулк қиймати, нархи ва қийматини баҳолашнинг замонавий концепциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат концепциясининг аҳамияти. Ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган мулк (мулк ҳуқуқ) тўғрисидаги мультифан концепцияси. Кўчмас мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклландирган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити. Адолатли қиймат баҳоси мулк муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида.

## **2-мавзу. Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари**

Кўчмас мулк таснифи ва тавсифи. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний (физик), функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари. Кўчмас мулк объектларининг ҳудудий хусусиятлари. Кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

## **3-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган омиллар ва рисклар**

Кўчмас мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи. Субъектив, географик, ҳудудий, макроиқтисодий ва ташқи омилларнинг ўзаро боғлиқлиги ва таъсири. Кўчмасмулкнинг ҳаётий тарихи ва ундаги ўзгаришларнинг таъсири. Кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзгариш тенденциялари тарихи муҳим омиллар сифатида. Кўчмасмулк жамият фаровонлиги ва бойлиги ортисининг омили эканлиги. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган рисклар.

## **4-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари**

Баҳолаш тамойиллари. Фойдалилик тамойили. Ўриндошлик тамойили. Кутиш тамойили. Кўшимча маҳсулдорлик тамойили. Ҳисса тамойили. Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили. Баланслик (пропорционаллик) тамойили. Оптимал миқдорлар тамойили. Иқтисодий бўлиниш тамойили. Тобълик тамойили. Мувофиқлик тамойили. Талаб ва таклиф тамойили. Рақобат тамойили. Ўзгариш тамойили. Яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолашга ёндашиш. Яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.

## **5-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми**

Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.

## **6-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари**

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.

## **7-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими**

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари. Кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини

шакллантириш. Макроиктисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш. Кўчмас мулк қий-матини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш.

### **8-мавзу. Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш**

Кўчмас мулк объектини турлари бўйича техник экспертиза ва ҳуқуқий индентификация қилиш, баҳолашнинг мақсади ва муддатини аниқлаш, баҳолаш режасини тузиш. Зарурий ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш. Кўчмас мулкнинг турлари бўйича ҳолатини, географик ва ҳудудий жойлашуви ҳамда параметрларини аниқлаш. Кўчмас мулк бозорини (турлари бўйича) ва ундаги нархларни таҳлил қилиш. Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини даромадга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини ҳаражатга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Кўчмас мулк турлари бўйича қийматини қиёсий солиштиришга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Баҳолаш натижаларини келишиш ва мезон асосида баҳонинг оптимал натижасини танлаш. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва миқдорга топшириш.

### **9-мавзу. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

### **10-мавзу. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

Кўчмас мулкни гаровга олиниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Кўчмас мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

### **11-мавзу. Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

Кўчмас мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурта муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Кўчмас мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

## **IV. Амалий машғулотларни ташкил этиш бўйича тавсиялар**

Амалий машғулотларини ташкил этиш юзасидан кафедра томонидан кўрсатма ва тавсиялар ишлаб чиқилади. Унда талабалар асосий маъруза мавзулари бўйича олган билим ва кўникмаларини амалий масалалар, кейслар орқали янада бойитадилар. Шунингдек, маъруза матнлари ва практикумлар, дарслик ва ўқув қўлланмалар асосида талабалар билимларини мустақамлашга эришиш, тарқатма материаллардан фойдаланиш, илмий мақолалар ва тезисларни чоп этиш орқали талабалар билимини ошириш, масалалар ечиш,

мавзулар бўйича амалий иш ўйинлари, тақдимотлар ва кўргазмали куруллар тайёрлаш, норматив-ҳуқуқий ҳужжатлардан ҳамда тегишли ташкилотларнинг Интернет-сайтлари маълумотларидан, корреляцион-регрессион таҳлил ва моделлаштириш компьютер дастурларидан фойдаланиш ва бошқалар тавсия этилади.

#### **Амалий машғулотлар учун қуйидаги мавзулар тавсия этилади:**

- Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари;
- Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган омиллар ва рисклар;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими;
- Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш;
- Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари;
- Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари;
- Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари.

#### **V. Мустақил таълимнинг шакли ва мазмуни**

Мустақил таълим қуйидаги шаклларда ташкил этилади:

- мавзуларни норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ва ўқув адабиётлари ёрдамида мустақил ўзлаштириш;
- мавзулар бўйича реферат тайёрлаш;
- семинар ва амалий машғулотларга тайёргарлик кўриш;
- илмий мақола ва тезисларни тайёрлаш;
- фаннинг долзарб муаммоларини қамраб олувчи лойиҳалар тайёрлаш;
- назарий билимларни амалиётда қўллаш;
- амалиётдаги мавжуд муаммоларнинг ечимини топиш;
- ўрганилаётган мавзу бўйича асосий илмий адабиётларга аннотация ёзиш ва бошқалар.

Таълим жараёнида инновацион технологияларни, ўқитишнинг интерфаол усулларини қўллаш талаба томондан мустақил танланади. Талабаларнинг мустақил таълимини ташкил этиш тизимли тарзда, яъни узлуксиз ва узвий равишда амалга оширилади. Талаба олган назарий билиминини мустаҳкамлаш, шу билан бирга навбатдаги янги мавзунини пухта ўзлаштириши учун мустақил равишда тайёргарлик кўриши керак.

#### **Тавсия этилаётган мустақил таълим мавзулари**

Мустақил таълим мавзулари тегишли кафедра мажлисида тасдиқланади ва фаннинг ишчи ўқув дастурида келтириб ўтилади.

#### **VI. Асосий ва қўшимча адабиётлар**

##### **Asosiy adabiyotlar:**

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi to‘g‘risida”gi 2017 yil 7 fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.

2. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-3764-sonli Qarori.



3. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 488 b.
4. Mirziyoyev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat’iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo‘lishi kerak. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 104 b.
5. Mirziyoyev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O‘zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 56 b.
6. Mirziyoyev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta'minlash - yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 48 b.
7. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. -Т.: ”НОРМА”, 2011. -448.
8. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O‘z FA Akademigi G‘ulomov S.S. tahriri ostida. Ko‘chmas mulkni baholash. -Toshkent: “Fan”, 2005. -231 b.
9. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
10. Xomitov K.Z. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2019. – 572 b.
11. Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2018. – 492 b.

#### **Qo‘shimcha adabiyotlar:**

12. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.
13. “O‘zbekiston Respublikasida mulkchilik to‘g‘risida” Qonuni.
14. O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. 1999 yil 19 avgust.
15. O‘zbekistan Respublikasi Prezidenti xuzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-son buyrug‘iga Ilova “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi” Nizom.
16. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “Davlat aktivlarini boshqarish, monopoliyaga qarshi kurashishni tartibga solish tizimini va kapital bozorini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-5630-sonli Farmoni.
17. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida”gi PQ-4112-sonli Qarori.
18. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 1 iyuldagi “Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarini sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-4381-sonli Qarori.
19. O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari (MBMS).
20. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).
21. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995.
22. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.

23. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
24. Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма.-Т.: 2011.-148б.
25. Хомитов К.З., Қосимова С.К Ко‘чмас мулк қийматини баҳолаш. О‘қув қўлланма. -Т.: “ИQTISOD-MOLIYA”, 2019. – 152 б.

#### **Internet saytlari:**

26. [www.gov.uz](http://www.gov.uz) – O‘zbekiston Respublikasi hukumat portali;
27. [www.lex.uz](http://www.lex.uz) – O‘zb. Res. qonun hujjatlari ma‘lumotlari milliy bazasi;
28. [www.mineconomy.uz](http://www.mineconomy.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi sayti;
29. [www.mf.uz](http://www.mf.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti;
30. [www.cbu.uz](http://www.cbu.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki sayti;
31. [www.soliq.uz](http://www.soliq.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi sayti;
32. [www.stat.uz](http://www.stat.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi sayti;
33. [www.uza.uz](http://www.uza.uz) – O‘zbekiston Milliy axborot agentligi sayti;
34. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Rossiya baholash tashkiloti sayti;
35. [www.gki.uz](http://www.gki.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi rasmiy sayti;
36. [www.vip.lenta.ru](http://www.vip.lenta.ru) – Internet nashriyoti;
37. [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org) – International Valuation Standards Council;
- [www.aoo.uz](http://www.aoo.uz) – Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi, E-mail: [associatsiya@gmail.com](mailto:associatsiya@gmail.com).

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI  
OLIV VA O'RTA MAXSUS TA'LIM VAZIRLIGI

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

O'quv-uslubiy bo'lim tomonidan

ro'yxatga olindi:

№ 197935

2019 yil " " "

"TASDIQLAYMAN"

Toshkent moliya instituti

O'quv ishlari bo'yicha prorektor

I.N. Qo'ziyev

2019 yil "30" "09"



KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH

ISHCHI O'QUV DASTURI

Bilim sohasi:	200 000	- Ijtimoiy soha, iqtisod va huquq.
Ta'lim sohasi:	230 000	- Iqtisod
Mutaxassislik:	5A231501	- Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo'yicha)

TOSHKENT – 2019

Fanning ishchi o'quv dasturi O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligining 201\_\_ yil \_\_\_\_dagi № \_\_\_\_-sonli buyrug'i (buyruqning \_\_\_\_-ilovasi) bilan tasdiqlangan "Biznes qiymatini baholash" fani dasturi asosida tayyorlangan.

Fanning ishchi o'quv dasturi Toshkent moliya instituti Kengashining 2019 yil "\_\_\_\_" \_\_\_\_dagi "\_\_\_\_" – sonli qarori bilan tasdiqlangan.

**Tuzuvchilar:**

Iskandarov R.S. MCHJ "GOLD GRAND ESTIMATION" baholash kompaniasi direktori (*kadrlar buyurtmachisi*)  
Xomitov K. "Baholash ishi va investitsiyalar" kafedrası professori, i.f.d., dotsent (*tayanch OTM*)

**Taqrizchilar:**

Abdiyozov R. "VALUATION" MCHJ direktori (*kadrlar iste'molchisi*)  
Xudoyqulov S. TDIU, "Moliya va soliqlar" kafedrası mudiri, i.f.d., dotsent (*turdosh OTMdan.*)

Fanning ishchi o'quv dasturi kafedraning 2019 yil "26" 08dagi 01 sonli majlisida muhokama etilib, Magistratura bo'limi Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

"Baholash ishi va investitsiyalar" kafedrası mudiri:



i.f.n. E. Nosirov

Fanning ishchi o'quv dasturi Magistratura bo'limi Kengashining 2019 yil "29" 08dagi 01 sonli majlisida muhokama etilib, institut O'quv-uslubiy Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

Magistratura bo'limi boshlig'i:



i.f.d., prof. A. Jo'rayev

Fanning ishchi o'quv dasturi institut O'quv-uslubiy Kengashining 2019 yil "\_\_\_\_" \_\_\_\_dagi \_\_\_\_sonli majlisida muhokama etilib, institut Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

Kengash kotibi:

2019 yil "4" 08



i.f.n., dots. T. Baymuratov

## **Kirish**

“Ko’chmas mulk qiymatini baholash” fani bo’yicha ushbu ishchi o’quv dastur 5A231501 - “Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo’yicha)” magistratura mutaxassisligining malaka talablari va Oliy va o’rta maxsus, kasb-hunar ta’limi yo’nalishlari bo’yicha O’quv-uslubiy birlashmalari faoliyatini Muvofiqlashtiruvchi Kengashining bayonnomasi bilan ma’qullangan Fan dasturi asosida tuzilgan.

Hozirda barcha mamlakatlarda iqtisodiyotning samarali o’sishi mulkchilik munosabatlari rivojlanishini ta’minlashda ahamiyatli bo’lgan ko’chmas mulk qiymatini baholovchi mutaxassislarga ham ko’pdan bog’liq bo’lgani uchun fanning o’rni oliy malakali kadrlarni tayyorlashda beqiyosdir.

Fanni o’rganish asosida talabalarda ko’chmas mulk qiymatini baholash bo’yicha zaruriy nazariy bilimlar shakllantiriladi va amaliy ko’nikmalar hosil qilinadi.

### **1. O’quv fanning dolzarbligi va oliy kasbiy ta’limdagi o’rni**

Mamlakatimizning mustaqillikka erishishi va bozor islohotlarining rivojlanishi, mulkni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining bosqichma-bosqich amalga oshirilishi ko’chmas mulk va unga nisbatan huquqlar qiymatini baholash bo’yicha yangi faoliyat turining shakllanishiga olib keldi. Mulk ob’ektlarini baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi.

Ko’chmas mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, yondashuv va usullarini, shuningdek, mulk turlarini baholashning o’ziga xos xususiyatlarini mukammal o’rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasinining asosiy tarmog’i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo’nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

Respublikamizda ko’chmas mulk qiymatini baholash xizmatlariga bo’lgan talab bozor iqtisodiyotiga o’tishning dastlabki kunlaridan paydo bo’ldi. Davlat ko’chmas mulkini xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko’chmas mulkning ko’payishi, ko’chmas mulk garovi ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar sinfini shakllantirish hamda rivojlantirishga yo’naltirilgan ko’chmas mulk bilan bajariladigan uni sotish va sotib olish, ijara, sug’urta, merosxo’rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi kabi fuqarolik-huquqiy operatsiyalar o’z vaqtida baholash tuzilmalarining ob’ektni baholash uchun majburiy tarzda ishtiroki bilan amalga oshiriladi.

Bozor islohotlarini amalga oshirish yillarida amal qilgan ko’chmas mulk ob’ektlarini baholash faoliyati O’zbekiston Respublikasi iqtisodiyotini yanada rivojlantirish bo’yicha Harakatlar strategiyasi talablari bo’yicha isloh qilish modelining o’ziga xos xususiyatlari va xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarining ko’p yillik tajribasini inobatga oluvchi mustahkam ilmiy-uslubiy asosda rivojlantirish zarurligini taqozo etadi.

### **2. O’quv fanning maqsadi va vazifasi**

«Ko’chmas mulk qiymatini baholash» fanini o’qitishning asosiy maqsadi – talabalarda ko’chmas mulk qiymatini baholash bo’yicha nazariy bilim, amaliy ko’nikma va malakani shakllantirishdan iborat.

Fanning vazifasi – talabalarga ko’chmas mulk qiymatini baholashning nazariy, metodologik, tashkiliy, huquqiy masalalarini hal qilish va u bilan bog’liq munosabatlarni amalga oshirishning jahon va O’zbekiston tajribalarini mamlakatimiz iqtisodiyoti rivojlanishi sharoitida qo’llash ko’nikmalarini o’rgatishdan iborat. Shuningdek:

- ko’chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslarini o’rganish;
- ko’chmas mulk tasnifi, tavsifi va xususiyatlarini o’rganish;
- ko’chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklarni o’rganish;

- ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullarini o'rganish;
- ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmini o'rganish;
- ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlarini o'rganish;

- ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimini o'rganish;
- ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholashni o'rganish;
- xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlarini o'rganish;
- garov va sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlarini o'rganish.

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” fanini o'zlashtirish jarayonida magistratura talabasi:

- ko'chmas mulk va uni turlari qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturasi bo'yicha axborotlar tizimi;

- ko'chmas mulk qiymatini baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasi;

- baholash obyektlari klasteri, qiymati va narxi;

- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;

- ko'chmas mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta'siri;

- xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash usullari;

- ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi

**haqida tasavvurga ega bo'lishi kerak;**

- ko'chmas mulkni baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasini shakllantirish va rivojlantirib borishini;

- uch yondashuv asosida mashina va uskunalar, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;

- uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlashni;

- ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;

- uch yondashuv asosida qimmatbaho nodir toshlar, zargarlik buyumlar, antikvar buyumlar, san'at asarlari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;

- uch yondashuv asosida qimmatbaho buyumlar qiymatini garov, sug'urta va auksion maqsadlarida baholash tartib-qoidalarini;

- uch yondashuv asosida qimmatbaho buyumlar qiymatini baholash tartib-qoidalarini;

- mulk ob'ekti qiymatini baholash va ijara haqi stavkalarini aniqlashda ommaviy baholash usullarini **bilishi va ulardan foydalana olishi lozim;**

- ko'chmas mulk qiymatini baholash obyektlari va ular bo'yicha axborot usullar bazasini yaratish va undan samarali foydalanish;

- mashina va uskunalar, avtotransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash usullari;

- avtotransport vositalari tovar qiymatini yo'qotishi tavsifi;

- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;

- ko'chmas mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta'siri;

- baholash ob'ektini narx shakllanishi ko'rsatkichlari tahlili;

- ijara stavkalari va ob'ektlar sotuvida ko'p omilli regression tahlili amaliyoti;

- ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi

**haqida talakaga ega bo'lishi lozim;**

- texnologik jarayonlar yuz berayotgan ko'chmas mulk ob'ektlarida baholash usullarining qo'llanishini o'ziga xos xususiyatlari;

- chiziqli va gibridd modellashtirish;

- ob'ekt holatining kodlanishi va uning joylashuvi xususiyatlari;

- rivojlanayotgan ko'chmas mulk ob'ektlari majmualarida baholashni amalga oshirish;

- teng o'suvchan daromad tushumlarini alohida hollari kapitallashuvi va diskontlash stavkalari munosabatlarini aniqlash;

- mashina va uskunalar, avtotransport vositalariga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili;
- uch yondashuv asosida avtoransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash ishi bo'yicha mijozga natijaviy xulosa tayyorlash;
- avtotransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili;
- uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash bo'yicha;
- garov va sug'urta maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari bo'yicha ko'nikmalariga ega bo'lishi kerak.

### **3. Fanni o'qitishda innovatsion ta'lim texnologiyalari hamda o'quv mashg'ulotlarini loyihalash**

Fanni o'qitishda interfaol, kommunikativ, pertseptiv yondashuvlardan maksimal darajada foydalanish, o'quv adabiyotlaridan tashqari autentik materiallar: audio, video, jurnallar, internet manbalaridan o'zlashtirilgan bilimlar majmuasini amaliyotda kuzatilayotgan dalil va hodisalarga bog'lay olish, olingan natijalarni baholash, tahlil qilish orqali kasbiy faoliyat uchun zarur bo'lgan bilim, malaka va kompetensiyalarni innovatsion tafakkur layoqati negizida shakllantirishga alohida e'tibor qaratish talab etiladi.

Yuqoridagilardan kelib chiqib, o'quv mashg'ulotlarini loyihalash jarayonida:

- mezonni tanlash;
- o'quv maqsadlarini toifalash;
- o'quv materiallarini modullashtirish;
- ularni o'rganish, tahlil qilish va qayta ishlash;
- o'rganish natijalarini aniqlash kabi omillarga qaratish orqali ta'lim oluvchida nazariy bilimlar puxta egallanishi hamda ularni amaliyotda qo'llash ko'nikmasini shakllantirish, mustaqil ta'limni samarali tashkil etish talab etiladi.

#### **5A231501–“Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo'yicha)” magistratura mutaxassisligida «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» fanidan o'tiladigan mavzular va ular bo'yicha mashg'ulot turlariga ajratilgan soatlar hajmining taqsimoti (1-kurs, 2-kurs)**

T/r	Fan mavzularining nomi	Jami	Shu jumladan		
			Ma'ruza	Amaliy mashg'ulot	Mustaqil ta'lim
<b>2-semestr</b>					
<b>1-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning metodologik asoslari</b>					
1.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari	20	6	6	8
2.	Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari	20	6	6	8
3.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar	20	6	6	8
4.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari	28	8	8	12
5.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi	22	6	6	10

6.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari	16	4	4	8
<b>2-semestr bo'yicha jami</b>		<b>126</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>54</b>
<b>3-semestr</b>					
<b>2-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda qo'llaniladigan yondashuvlar</b>					
6.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari	16	4	4	8
7.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi	22	6	6	10
8.	Ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash	28	8	8	12
9.	Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	20	6	6	8
10.	Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	20	6	6	8
11.	Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	20	6	6	8
<b>3-semestr bo'yicha jami:</b>		<b>126</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>54</b>
<b>JAMI</b>		<b>252</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>108</b>

## ASOSIY QISM

### 1. Fanning nazariy mashg'ulotlari mazmuni

#### 1-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning metodologik asoslari

##### 1-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning mazmuni, maqsadi va tamoyillari. Ko'chmas mulk baholash faoliyati obykti sifatida. Ko'chmas mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari va muammolari, bunda adolatli qiymat konsepsiyasining ahamiyati. Ijtimoiy-iqtisodiy sistemologiyaga asoslangan mulk (mulkiy huquq) to'g'risidagi multifan konsepsiyasi. Mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari. Ko'chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti. Adolatli qiymat bahosi mulkiy munosabatlarda qaror qabul qilishning integrallashgan mezonini sifatida.

##### 2-mavzu. Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari

Ko'chmas mulk tasnifi va tavsifi. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy (fizik), funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari. Ko'chmas mulk obyektlarining hududiy xususiyatlari. Ko'chmas mulkning hayot sikli (turlari bo'yicha).

##### 3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar

Ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi. Sub'ektiv, geografik, hududiy, makroiqtisodiy va tashqi omillarning o'zaro bog'liqligi va ta'siri. Ko'chmas mulkning hayotiy tarixi va undagi o'zgarishlarning ta'siri. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining o'zgarish tendensiyalari tarixi muhim omillar sifatida. Ko'chmas mulk jamiyat farovonligi va boyligi ortishining omili ekanligi. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar.



#### **4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari**

Baholash tamoyillari. Foydalilik tamoyili. O'rindoshlik tamoyili. Kutish tamoyili. Qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili. Hissa tamoyili. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili. Balanslilik (proporsionallik) tamoyili. Optimal miqdorlar tamoyili. Iqtisodiy bo'linish tamoyili. Tobe'lik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili. Talab va taklif tamoyili. Raqobat tamoyili. O'zgarish tamoyili. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Harajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

#### **5-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi**

Ko'chmas mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlari sub'ektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish.

#### **2-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda qo'llaniladigan yondashuvlar** **6-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari**

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.

#### **7-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi**

Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish.

#### **8-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash**

Ko'chmas mulk obyektini turlari bo'yicha texnik ekspertiza va huquqiy indentifikatsiya qilish, baholashning maqsadi va muddatini aniqlash, baholash rejasini tuzish. Zaruriy axborotni to'plash va tahlil qilish. Ko'chmas mulkning turlari bo'yicha holatini, geografik va hududiy joylashuvi hamda parametrlarini aniqlash. Ko'chmas mulk bozorini (turlari bo'yicha) va undagi narxlarni tahlil qilish. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini daromadga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini harajatga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini qiyosiy solishtirishga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Baholash natijalarini kelishish va mezon asosida bahoning optimal natijasini tanlash. Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

#### **9-mavzu. Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Xususiylashtiriladigan ko'chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari. Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy xulosa tayyorlash. Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

#### **10-mavzu. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

#### **11-mavzu. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Ko'chmas mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

### **2. Fanning amaliy mashg'ulotlari mazmuni**

#### **1-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning metodologik asoslari**

##### **1-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari**

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning mazmuni, maqsadi va tamoyillari. Ko'chmas mulk baholash faoliyati obyekt sifatida. Ko'chmas mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari va muammolari, bunda adolatli qiymat konsepsiyasining ahamiyati. Ijtimoiy-iqtisodiy sistemologiyaga asoslangan mulk (mulkiy huquq) to'g'risidagi multivan konsepsiyasi. Mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari. Ko'chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti. Adolatli qiymat bahosi mulkiy munosabatlarda qaror qabul qilishning integrallashgan mezoni sifatida.

##### **2-mavzu. Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari**

Ko'chmas mulk tasnifi va tavsifi. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy (fizik), funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari. Ko'chmas mulk obyektlarining hududiy xususiyatlari. Ko'chmas mulkning hayot sikli (turlari bo'yicha).

##### **3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar**

Ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi. Sub'ektiv, geografik, hududiy, makroiqtisodiy va tashqi omillarning o'zaro bog'liqligi va ta'siri. Ko'chmas mulkning hayotiy tarixi va undagi o'zgarishlarning ta'siri. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining o'zgarish tendensiyalari tarixi muhim omillar sifatida. Ko'chmas mulk jamiyat farovonligi va boyligi ortishining omili ekanligi. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar.

#### **4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari**

Baholash tamoyillari. Foydalilik tamoyili. O'rindoshlik tamoyili. Kutish tamoyili. Qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili. Hissa tamoyili. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili. Balanslilik (proporsionallik) tamoyili. Optimal miqdorlar tamoyili. Iqtisodiy bo'linish tamoyili. Tobe'lik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili. Talab va taklif tamoyili. Raqobat tamoyili. O'zgarish tamoyili. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Harajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

#### **5-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi**

Ko'chmas mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlari sub'ektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish.

#### **2-modul. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda qo'llaniladigan yondashuvlar**

#### **6-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari**

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.

#### **7-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi**

Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish.

#### **8-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash**

Ko'chmas mulk obyektini turlari bo'yicha texnik ekspertiza va huquqiy indentifikatsiya qilish, baholashning maqsadi va muddatini aniqlash, baholash rejasini tuzish. Zaruriy axborotni to'plash va tahlil qilish. Ko'chmas mulkning turlari bo'yicha holatini, geografik va hududiy joylashuvi hamda parametrlarini aniqlash. Ko'chmas mulk bozorini (turlari bo'yicha) va undagi narxlarni tahlil qilish. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini daromadga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini harajatga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini qiyosiy solishtirishga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Baholash natijalarini kelishish va mezon asosida bahoning optimal natijasini tanlash. Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

### **9-mavzu. Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Xususiylashtiriladigan ko'chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari. Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy hulosa tayyorlash. Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

### **10-mavzu. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

### **11-mavzu. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari**

Ko'chmas mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

## **3. Laboratoriya ishlarini tashkil etish bo'yicha ko'rsatmalar**

Fan bo'yicha laboratoriya ishlari o'quv rejada ko'zda tutilmagan.

## **4. Kurs ishlari bo'yicha uslubiy ko'rsatmalar**

Fan bo'yicha kurs ishlari o'quv rejada bu yilda ko'zda tutilmagan.

## **5. Mustaqil ta'limni tashkil etishning shakli va mazmuni**

Mustaqil ta'lim magistrantlar uchun majburiy o'quv mashg'uloti hisoblanadi va rejali xususiyatga ega. Mustaqil ta'limning mavzular magistrantlar uchun mustaqil o'rganishlari shart bo'lgan ma'ruzalar va amaliy mashg'ulotlardan tashkil topgan. U magistrantlarning nazariy bilimlarining mustahkamlash va kengaytirishga, o'qitilayotgan va o'tilgan mavzularni kengroq va chuqurroq o'rganishga hamda dunyoqarashini yana ham kengaytirishga yordam beradi.

Mustaqil ta'limni tashkil etishning mazmuni: talabalar mustaqil ishlari mavzulari kelgusida bajariladigan kurs ishlari va bitiruv malakaviy ishlari mavzulari bilan uzviylikda bajariladi. Ushbu soat talabaning amaliy mashg'ulotlarga tayyorgarlik ko'rishi, oraliq nazoratlarda, yakuniy nazoratda va boshqa mustaqil shug'ulanishini o'z ichiga oladi.

Mustaqil ta'lim quyidagi shakllarda tashkil etiladi:

- darslik va o'quv qo'llanmalar bo'yicha fan mavzularini o'rganish;
- tarqatma materiallar bo'yicha ma'ruzalar qismini o'zlashtirish;
- maxsus adabiyotlar bo'yicha fan mavzulari ustida ishlash;
- talabaning o'quv, ilmiy-pedagogik va ilmiy-tadqiqot ishlarini bajarish bilan bog'liq mavzularni chuqur o'rganish;
- faol va muammoli o'qitish uslubidan foydalaniladigan o'quv mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rish;
- mavzularni me'yoriy-huquqiy hujjatlarni chuqur o'rganish yordamida mustaqil

o'zlashtirish;

- berilgan mavzular bo'yicha referat tayyorlash;
- seminar mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rish;
- amaliyotdagi mavjud muammolarning echimini topish;
- ilmiy maqola va ma'ruza tezislari tayyorlash;
- nazariy bilimlarni amaliyotda qo'llash;
- o'rganilayotgan fan mavzulari bo'yicha asosiy adabiyotlar ro'yxatini tuzish;

o'rganilayotgan mavzu bo'yicha asosiy ilmiy adabiyotlarga annotatsiya yozish va boshqalar.

Shuningdek, mustaqil ta'limga mo'ljallangan topshiriqlar (mavzular) ma'ruzalar mavzulari, amaliy, seminar mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rishga qaratilgan. Bundan tashqari, magistrantlar ayrim nazariy mavzularni o'quv adabiyotlari yordamida mustaqil o'zlashtirishlari natijasida, referat yoki ilmiy maqolalar tayyorlashlari mumkin hamda ilmiy-amaliy konferentsiyalarda ilmiy ma'ruzalar qilishlari mumkin. Referat, taqdimot, kollikum tayyorlash, ma'ruzalar kafedra tomonidan belgilab berilgan hajmda bo'lishi mumkin.

**«Ko'chmas mulk qiymatini baholash» fani bo'yicha mustaqil ta'limning mazmuni**

<b>MT mavzusi</b>	<b>Mavzuga oid bo'lim</b>	<b>MTga oid topshiriq va tavsiyalar</b>
1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepiyalari	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy-metodologik asoslari	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
2. Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari	Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi va ko'rsatkichlari	Ilmiy loyiha va keys stadi tayyorlash
3. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar	Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar tasnifi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
4. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari	Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari tavsifi	Keys stadi va ilmiy loyiha tayyorlash
5. Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatning tashkiliy mexanizmi	Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi tuzilmasi	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
6. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari	Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanishi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
7. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimini rivojlanishi	Keys stadi va ilmiy loyiha tayyorlash
8. Ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash	Ko'chmas mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash tavsifi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
9. Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	Xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
10. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
11. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari	Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash	Keys stadi va ilmiy loyiha tayyorlash

## 6. Fan bo'yicha talabalar bilimini baholash va nazorat qilish me'zonlari

Fandan talabalarining bilimini baholash 5 baholik tizimda amalga oshiriladi.

**Fandan nazorat turlari.** Fandan talabalarining bilimini nazorat qilish oraliq va yakuniy nazorat turlarini o'tkazish orqali amalga oshiriladi. Fandan nazorat turlari bo'yicha topshiriqlarning mazmuni talabaning bilimini xolis, ob'ektiv va aniq baholash imkoniyatini ta'minlaydi.

**Oraliq nazorat (ON)** semestr davomida o'quv jarayoni jadvaliga muvofiq o'quv mashg'ulotlari davomida 2 martagacha o'tkaziladi. (O'quv semestri davomida haftasiga 2 akademik soatdan kam bo'lgan fanlar bo'yicha ON o'tkazilmaydi).

ON bo'yicha talabalarining bilimini baholash fandan o'quv mashg'ulotlarini olib borgan professor-o'qituvchi tomonidan amalga oshiriladi. Talaba fandan yakuniy nazorat turi o'tkaziladigan muddatga qadar ONni topshirgan bo'lishi shart. ONni topshirmagan, shuningdek undan "2" (qoniqarsiz) baholangan talaba yakuniy nazoratga kiritilmaydi.

**Yakuniy nazorat (YaN)** talabalarining bilimini baholash o'quv mashg'ulotlarini olib bormagan professor-o'qituvchi tomonidan amalga oshiriladi. Fandan o'quv mashg'ulotlarini olib borgan professor-o'qituvchi yakuniy nazoratni o'tkazishda ishtirok etmaydi.

YaN shakli kafedra tomonidan belgilanadi hamda u semestr yakunida o'quv jarayoni jadvaliga muvofiq quyidagi mezonlarga asoslanib o'tkaziladi:

Baho	Talabaning bilimiga qo'yilgan talablarning asoslanishi
5 (a'lo)	talaba mustaqil xulosa va qaror qabul qiladi, ijodiy fikrlay oladi, mustaqil mushohada yuritadi, olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatini tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
4 (yaxshi)	talaba mustaqil mushohada yuritadi, olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatni tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
3 (qoniqarli)	talaba olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatni tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
2 (qoniqarsiz)	talaba fan dasturini o'zlashtirmagan, fanning (mavzuning) mohiyatini tushunmaydi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega emas deb topilganda.

Talaba fandan baholanishi natijasidan norozi bo'lgan taqdirda, baholash natijasi e'lon qilingan vaqtdan boshlab 24 soat davomida apellyatsiya berishi mumkin.

YaNga kirmagan yoki kiritilmagan, shuningdek ushbu nazorat turi bo'yicha "2" (qoniqarsiz) baholangan magistrant akademik qarzdor hisoblanadi. Fandan akademik qarzdor magistrantga nazorat turlari(ON va YaN)ni qayta topshirish uchun 1 oy muddat beriladi.

Nazorat turlarini o'tkazilish tartibi buzilganligi aniqlangan hollarda o'tkazilgan nazorat turlarining natijalari bekor qilinishi hamda tegishli nazorat turi qaytadan o'tkazilishi mumkin. Fandan nazorat turi bo'yicha magistrantning bilimi "3" (qoniqarli) yoki "4" (yaxshi) yoxud "5" (a'lo)ga baholanganda, nazorat turini qayta topshirishga yo'l qo'yilmaydi.

**Baholash natijalarini qayd qilish.** Fandan talabalarining bilimini baholash shu kunning o'zida (yozma ish shaklida amalga oshirilgan hollarda 3 kundan ko'p bo'lmagan muddatda) akademguruh jurnalida qayd etib boriladi. Talaba nazorat turi o'tkazilgan vaqtda uzrli, sabablarsiz qatnashmagan hollarda akadem guruh jurnaliga "0" belgisi yozib qo'yiladi.

## 7. Asosiy va qo'shimcha o'quv adabiyotlar hamda axborot manbalari

### Asosiy adabiyotlar:

26. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7 fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.
27. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.
28. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 488 b.
29. Mirziyoyev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 104 b.
30. Mirziyoyev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O'zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 56 b.
31. Mirziyoyev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta'minlash - yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 48 b.
32. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. -Т.: "НОРМА", 2011. -448.
33. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.
34. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
35. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.
36. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2018. – 492 b.

### Qo'shimcha adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.
2. "O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risida" Qonuni.
3. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. 1999 yil 19 avgust.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti xuzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-son buyrug'iga Ilova "Baholovchilarga toifalar berish tartibi to'g'risidagi" Nizom.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi "Davlat aktivlarini boshqarish, monopoliyaga qarshi kurashishni tartibga solish tizimini va kapital bozorini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5630-sonli Farmoni.
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi "O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini tashkil etish to'g'risida"gi PQ-4112-sonli Qarori.
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 1 iyuldagi "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarini sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4381-sonli Qarori.
8. O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari (MBMS).
9. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).
10. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995.

11. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
12. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
13. Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма.-Т.: 2011.-148б.
14. Хомитов К.З., Қосимова С.К Ко‘чмас мулк қийматини баҳолаш. О‘қув қўлланма. -Т.: “ИQTISOD-MOLIYA”, 2019. – 152 б.

#### **Internet saytlari:**

- [www.gov.uz](http://www.gov.uz) – O‘zbekiston Respublikasi hukumat portali;
- [www.lex.uz](http://www.lex.uz) – O‘zb. Res. qonun hujjatlari ma’lumotlari milliy bazasi;
- [www.mineconomy.uz](http://www.mineconomy.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi sayti;
- [www.mf.uz](http://www.mf.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti;
- [www.cbu.uz](http://www.cbu.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki sayti;
- [www.soliq.uz](http://www.soliq.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi sayti;
- [www.stat.uz](http://www.stat.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi sayti;
- [www.uza.uz](http://www.uza.uz) – O‘zbekiston Milliy axborot agentligi sayti;
- [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Rossiya baholash tashkiloti sayti;
- [www.gki.uz](http://www.gki.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi rasmiy sayti;
- [www.vip.lenta.ru](http://www.vip.lenta.ru) – Internet nashriyoti;
- [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org) – International Valuation Standards Council;
- [www.aoo.uz](http://www.aoo.uz) – Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi, E-mail: [associatsiya@gmail.com](mailto:associatsiya@gmail.com).



## Тарқатма материаллар

1-мавзу: Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепиялари

Услубий кўрсатмаларга  
1-ИЛОВА

\_\_\_\_\_ манзилидаги квартиранинг

(уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналари

### ТЕХНИК ТАВСИФИ

(Ер тузиш, рўйхатга олиш ва кўчмас мулк кадастри хизматининг маълумотлари ҳамда балансда сақловчининг маълумотлари асосида тўлдирилади)

1.1. Квартиранинг турар жой ва ёрдамчи хоналари \_\_\_\_\_ қаватда жойлашган ва қуйидагилардан иборат алоҳида (умумий) квартирадир (уйнинг четки қисмида ёки четки қисмида эмаслиги кўрсатилади):

а) яшаш хоналари, майдони билан

N 1	КВ. М
N 2	КВ. М
N 3	КВ. М
N 4	КВ. М
<b>Бутун квартиранинг яшаш майдони</b>	КВ. М
б) ошхона (умумий майдони)	КВ. М
в) ваннахона	КВ. М
г) туалет	КВ. М
д) йўлак	КВ. М
е) жойлаштирилган шкафлар	КВ. М
ж) балконлар	КВ. М
з) лоджиялар (пешайвонлар)	КВ. М
<b>Нотурар жой майдони</b>	КВ. М
<b>Квартиранинг умумий майдони</b>	М
1.2. Хоналарнинг баландлиги	сўм
1.3. Квартира/домнинг баланс бўйича қиймати	сўм
1.4. Қолдиқ баланс қиймати	

**2-мавзу: Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари**

**2. Уйга доир умумий маълумотлар:**

Лойиҳа серияси
Ташқи деворлар материали
Том ёпқич материали
Қаватлар сони
Жиҳозланган:
сув ўтказгичлар тизими
канализация тизими
иситиш тизими
телефон алоқаси
электр ёриткичлар тизими
ахлат ташлаш қузури
лифтлар

Тузди: \_\_\_\_\_

Келишилди:

Балансда сақловчи \_\_\_\_\_

Квартирани ижарага олувчи \_\_\_\_\_

**3-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда ҳисоб-га олинадиган омиллар ва рисклар**

**Услубий кўрсатмаларга**

**2-ИЛОВА**

**Уй-жойнинг истемолчилик  
сифатлари коэффициентларини  
ҲИСОБЛАШ**

<b>I. Ҳудудий жойлаштирилганлик коэффициентлари</b>		
<b>К1д. Уй-жой иморатининг зоналар бўйича жойлашуви</b>		
	Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан яққа тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари	Ҳар бир зона учун солиштирма улушлари
1-зона		
2-зона		
3-зона		
4-зона		
5-зона		
6-зона		
7-зона		
8-зона		
9-зона		
10-зона		
11-зона		
12-зона		
13-зона		
14-зона		
<b>К1д. Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан яққа тартибда уй-жой қуришга тақдим</b>		

қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳисобланади.			
<p>Коэффициентни ҳисоблаш ҳар бир зона учун солиштирма улушларини бериш йўли билан ўтказилади, яъни барча зоналар бўйича солиқ ставкаси қўшилади ва ҳар бир зона учун солиштирма улуш чиқарилади.</p> <p>Олинган солиштирма улушлар уй-жой иморатининг ҳар бир зонаси учун ҳудудий жойлаштирилганлик кўрсаткичи ҳисобланади.</p> <p>Изоҳ: бунда уй-жой иморати зоналари бўйича уй-жойнинг жойлашуви коэффициенти тасдиқланадиган фуқаролардан яқка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳар йили қайтадан ҳисоблаб чиқилади.</p>			
Кўрсаткичлар	Тавсифи	Қийматнинг ўзгариши фоизда	
		ошиши	камайиши
<b>К2д.</b> Уй-жойнинг квартал ичида жойлашганлиги	Шовқин даражаси пасайган, микроқлим яхшиланиши	6.0	
<b>К3д.</b> Уй-жойнинг магистрал кўчалар бўйлаб жойлашганлиги	Транспорт ҳаракатидан чиқадиган шовқин, газланганлик (асосий олд томони билан (магистрал кўчаларнинг) қизил чизиғидан чиқиб кетган уй-жойлар учун )		6.0
<b>К4д.</b> Уй-жойнинг жамоат транспорти бекатидан 500 м нарида жойлашганлиги	Жамоат транспортдан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
<b>К5д.</b> Уй-жойнинг савдо ва маиший хизмат кўрсатиш шохобчаларидан 500 м нарида жойлашганлиги	Товарлар сотиб олиш ва маиший хизматлардан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
<b>К6д.</b> Уй-жойнинг йирик ишлаб чиқариш объектлари, аэродромлар, темир йўллардан узоклашиш зоналарига яқин жойлашганлиги	Атмосферанинг самолётлар парвози ва темир йўллар таркиби ҳаракатидан, зарарли чиқиндилардан газлар билан тўлганлиги		10.0
<b>II. К7д. Уйнинг истеъмолчилик хусусиятлари</b>			
5 қаватдан ортиқ қаватли уйларда лифтнинг йўқлиги			3
Галерея туридаги уй			1
Оилавий ётоқхона туридаги уй			
Ишлайдиган ахлат ташлаш қузури мавжудлиги		2	

Уй деворларининг конструктив тавсифлари			
дарахт			10
ғишт		10	
<b>III. Квартираларнинг сифат кўрсаткичлари</b>			
<b>К1к.</b> Квартираларнинг уйнинг охириги қаватида жойлашганлиги	Йил фасллари бўйича хона ички ҳароратининг бир меъёрда бўлмаслиги	Сифат кўрсаткичига таъсир килувчи фоизларни ҳисоблаш қуйида келтирилган	
<b>К2к.</b> Квартираларда марказлаштирилган иссиқлик таъминотининг йўқлиги	Сувни иситиш ва хоналарни иситишдаги ноқулайликлар		5.0
<b>К3к.</b> Санузелларнинг (ванна ва ҳожатхонанинг) бир хонага жойлашганлиги			3
<b>К4к.</b> 7 кв.м. дан катта ошхона майдони		4 ва ҳар бир 3 кв.м. га ошишда 0,2 дан қўшиб борилади	
<b>К5к.</b> Йирик панелли уйлар учун квартираларнинг четки қисмларда жойлашганлиги	Хоналардаги ҳарорат-намлик режимининг етарли эмаслиги		4.0

**4-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари**  
**IV. Квартирани истеъмолчилик хусусиятларининг қаватларга боғлиқ ҳолдаги коэффицентлари (фоизларда)**

**1. 4 қаватгача бўлган квартиралар учун**

К1 - (+3) - 1-қаватга ва (-3) охириги қават учун;  
К2 - 0 - барча ораликдаги қаватлар учун.

**2. Қават (5 қаватли уй):**

К1 - (+3) - 1, 2, 3-қаватлардаги ва (-3) 5-қаватдаги квартиралар учун;  
К2 - 0 - 4-қаватдаги квартиралар учун.

**3. Қават (9 қаватли уй):**

К1 - (+3) - 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (-3) 9-қаватдаги квартиралар учун;  
К2 - 0 - 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;  
К3 - (+1) - 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

**4. Қават (12 қаватли уй):**

К1 - (+3) - 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (-3) 12-қаватдаги квартиралар учун;  
К2 - (-2) - 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;  
К3 - 0 - 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

К4 - (+1) - 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

### 5. Қават (16 қаватли уй)

К1 - (+3) - 1 дан бошлаб 5-қаватлардаги ва (-) 16-қаватдаги квартиралар учун;

К2 - (-2) - 12 дан бошлаб 15-қаватлардаги квартиралар учун;

К3 - 0 - 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

К4 - (+1) - 6 дан бошлаб 8-қаватлардаги квартиралар учун.

### 6. Хоналарнинг баландлиги:

К1 - (-4) - баландлиги 2,5 м дан кам бўлган квартиралар учун;

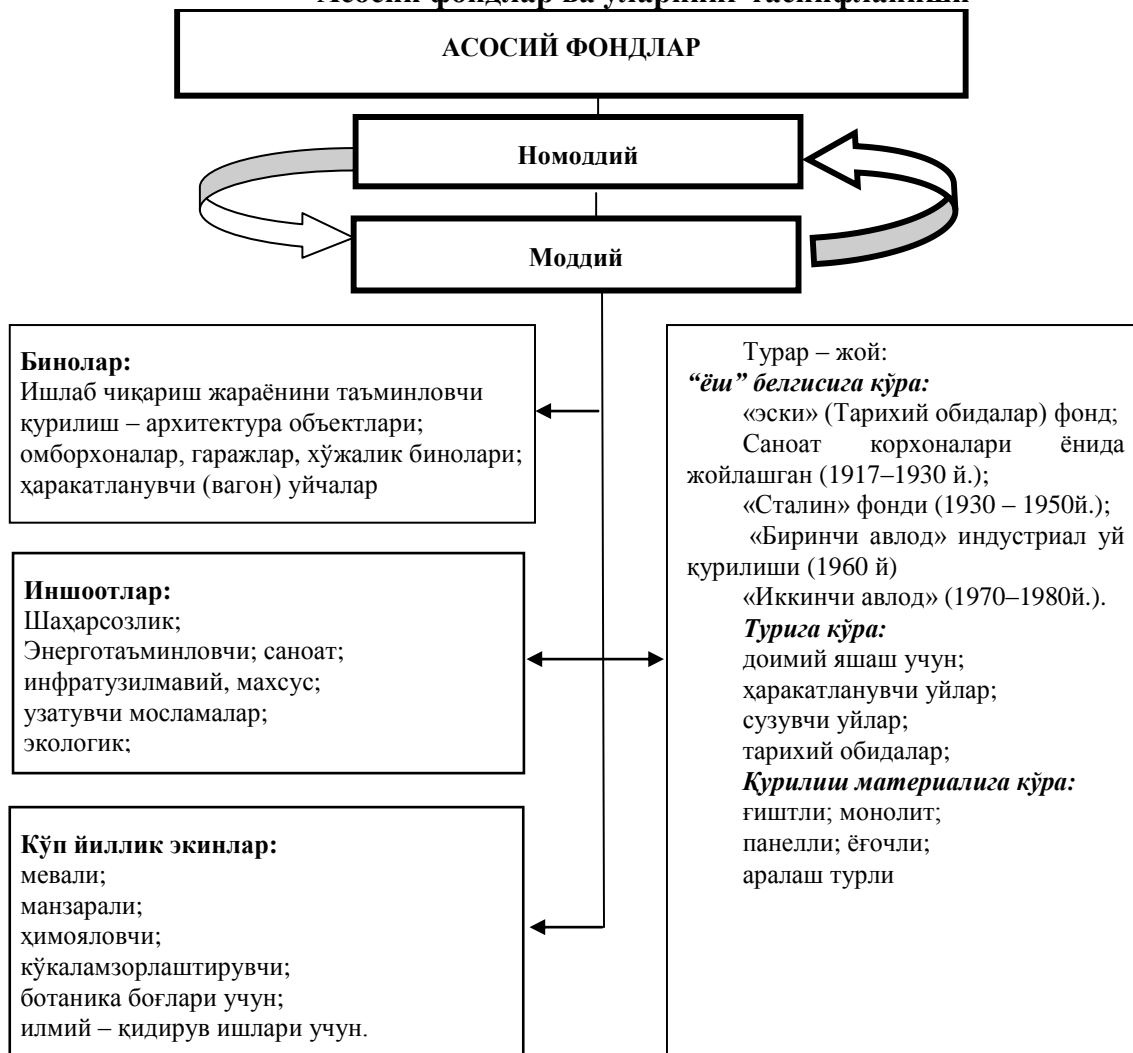
К2 - 0 - баландлиги 2,5 м дан 2,7 м гача бўлган квартиралар учун;

К3 - (+2) - баландлиги 2,7 м дан 3 м гача бўлган квартиралар учун;

К4 - (+5) - баландлиги 3 м дан ортиқ квартиралар учун.

## 5-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

### Асосий фондлар ва уларнинг таснифланиши



### **Кўчмас мулк объектлари хусусиятлари ва аломатлари**

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига *манфаат ва даромад манбаи* сифатида қараш мумкин.

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истеъмолчи талабини қониқтира оладиган (фаровонлик даражасини ошира оладиган) ҳар бир истеъмолчи танлови объекти деб қаралади.

Ўзбекистоннинг иқтисодий ривожланиши тарихи давомида турар жойга манфаат ва даромад манбаи сифатида қараш турлича бўлган. Совет даврида турар жой даромад манбаи бўлиб ҳисобланмаган. У тўлалигича давлат мулки таркибига кириб, давлат тақсимоти ва қайта тақсимоти орқали ижтимоий истеъмол объекти бўлиб хизмат қилган. Ҳозирги пайтда у муайян даромад келтирувчи объект бўлиб ҳисобланади.

Таркибий қисми сифатида ер участкасига эга бўлган барча сунъий қурилишлар (кўчмас мулк объектлари) уларни ер билан боғлиқ бўлмаган объектлардан фарқлаш имконини берувчи белгиларга эга. Уларга стационарлик, муқимлик, кўзгалмаслик, моддийлик ва умрбоқийлик киради.

Ер айланишининг давомийлиги уни тўғри қўллаганда чексиздир, аммо нотўғри қўллашдаги хатоликлар қайтариб бўлмас йўқотишларга олиб келади.

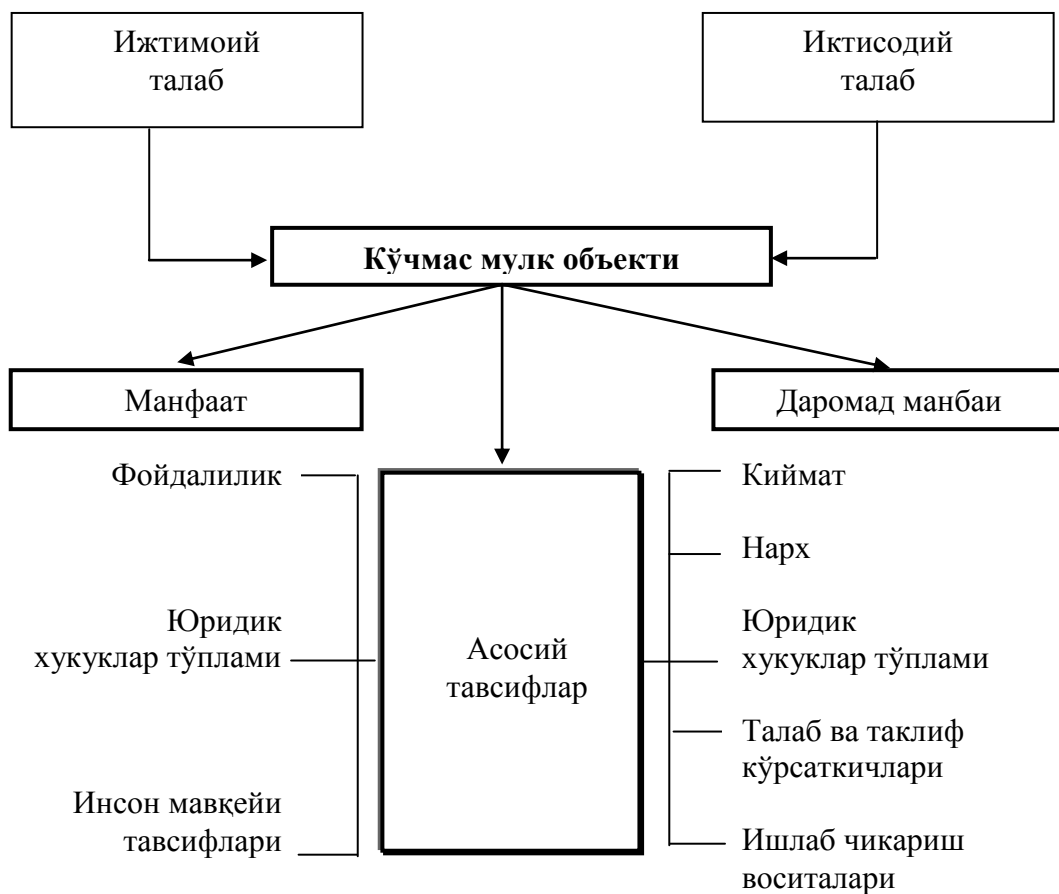
Кўчмас мулк объектларининг асосий белгиларидан ташқари, уларнинг турларига қараб хусусий (хос) белгиларни ажратиш мумкин. Бу хос булгиларни шу кўчмас мулкка тегишли бўлган аниқ кўрсаткичлар орқали аниқланади. Уларга хилма-хиллик, ноёблик ва тақрорланмаслик белгилари киради.

Айнан иккита бир хил хонадон, иккита бир хил алоҳида ҳовли ёки қурилиш деб айтиш мумкин эмас, чунки уларда албатта бошқа кўчмас мулк объектларига, инфратузилмага ва қолаверса, ер шари қутублариганисбатан жойлашишида фарқлар мавжуд бўлади, бу эса ҳар бир кўчмас мулк объектининг турличалиги, ўзига хос ноёблиги ва бетакрорлигидан далолат беради.

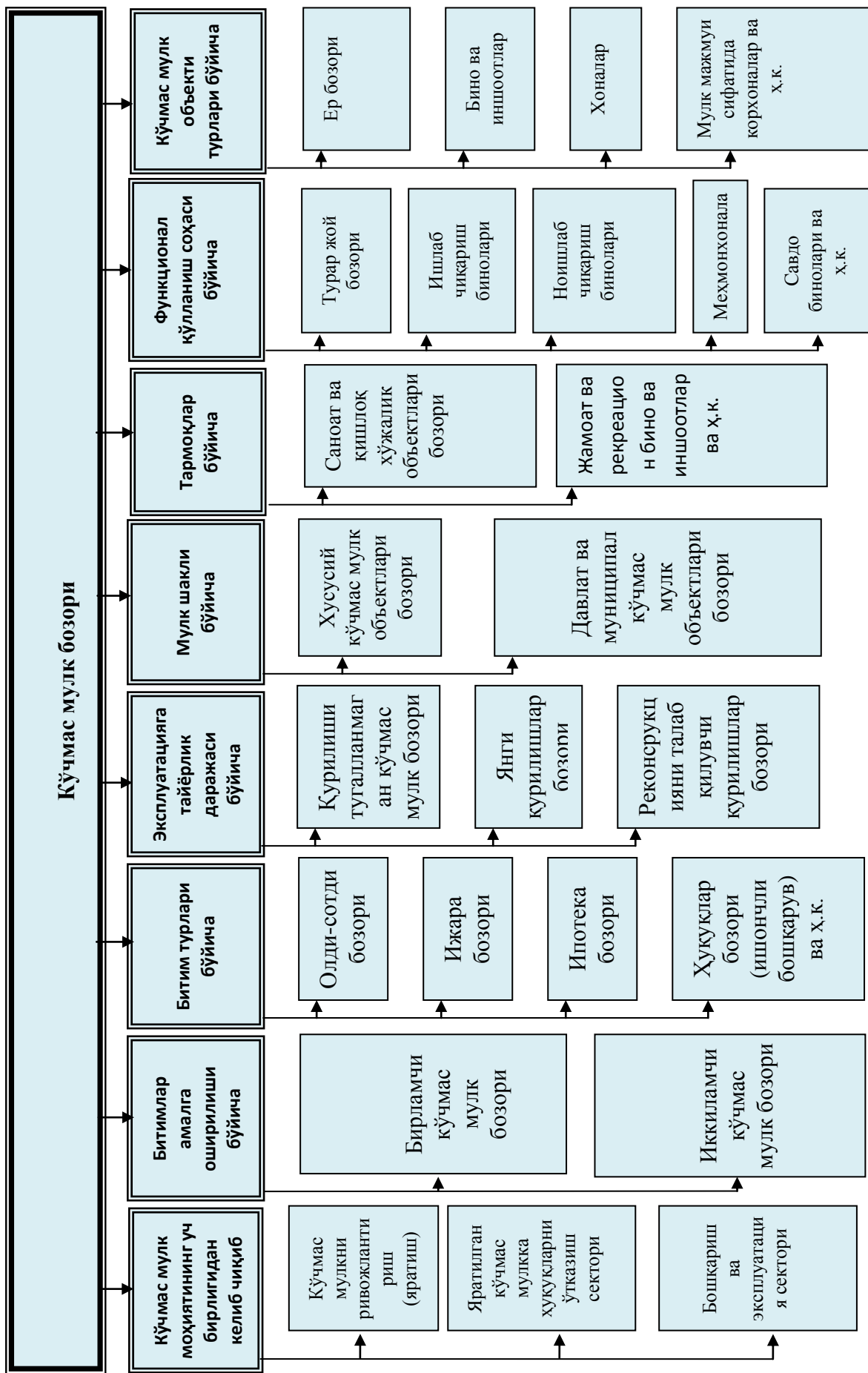
Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки улар узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Қоидага кўра, кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблик билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш катта харажатларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектларининг моҳияти қуйидаги уч кўрсаткичлар бирлигида намоён бўлади:

- моддий (жисмоний);
- ҳуқуқий;
- иқтисодий.



**Кўчмас мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифлари**

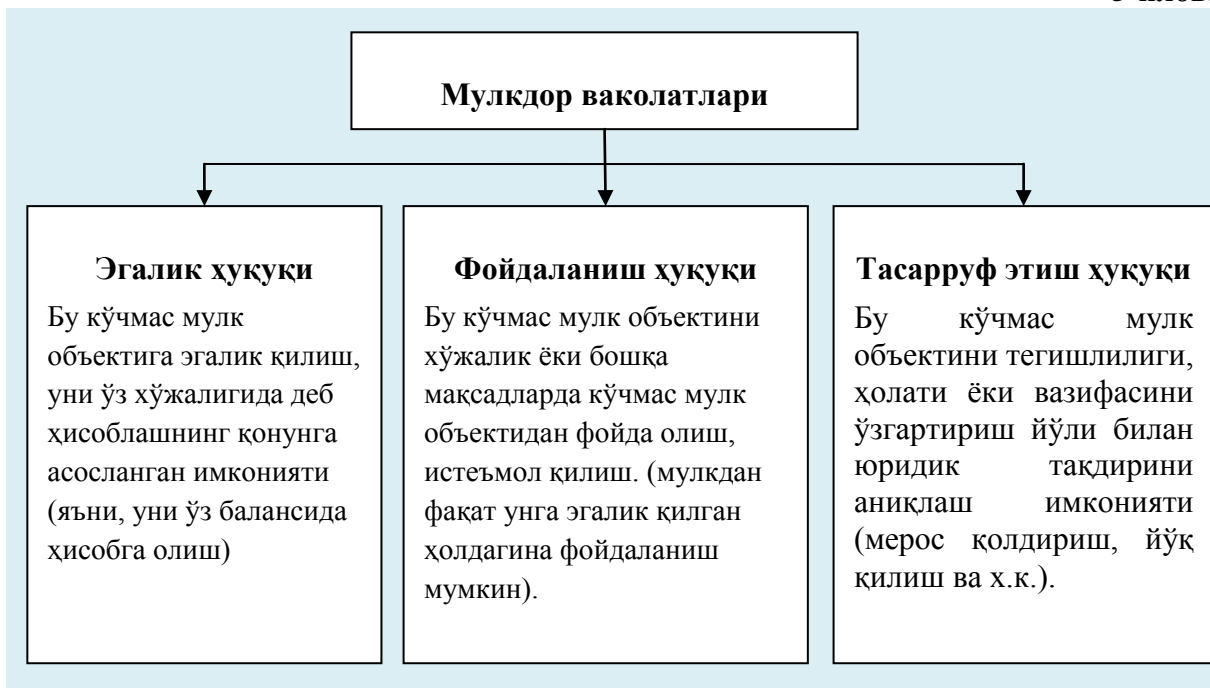


**Кўчмас мулк бозори турларининг классификацион схемаси**



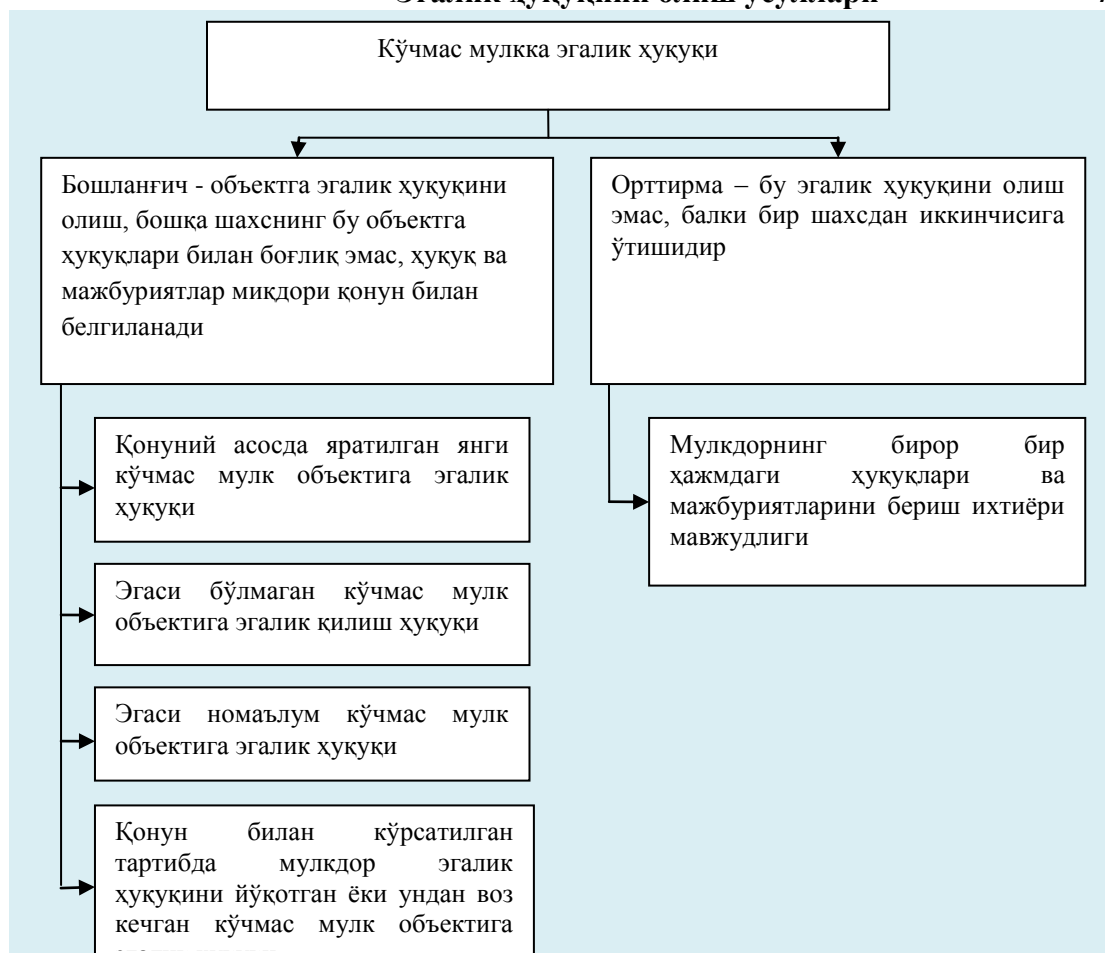
**6-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлллиниш хусусиятлари**

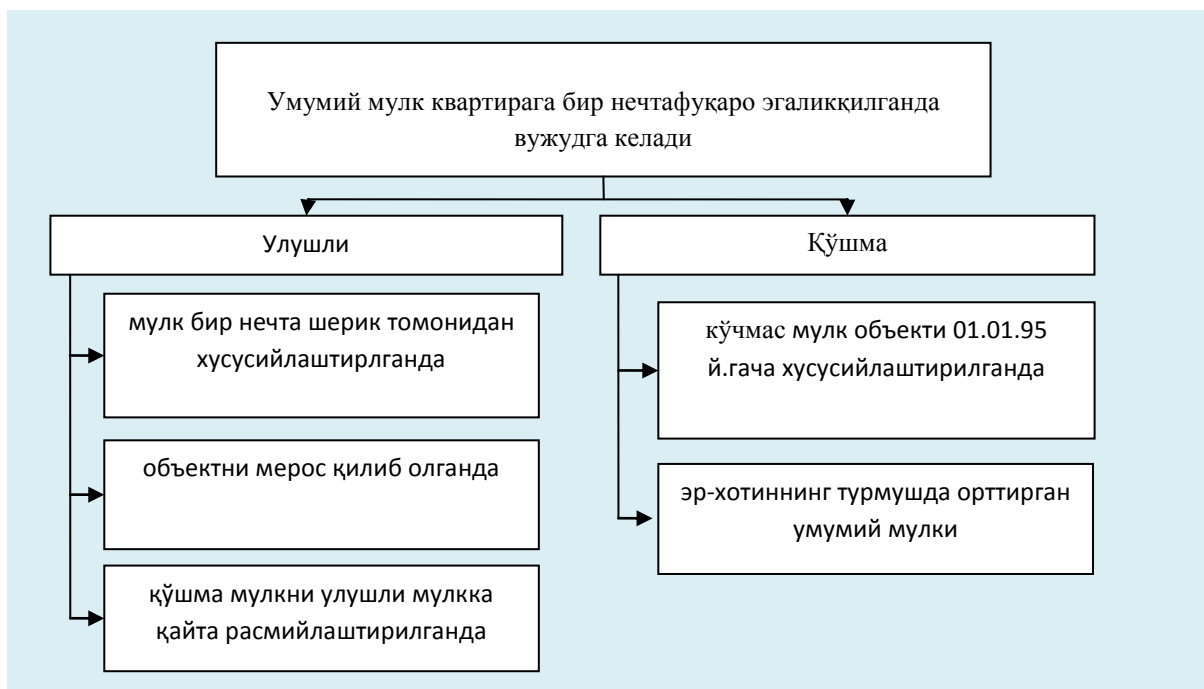
5-илова



**Эгалик ҳуқуқини олиш усуллари**

7-илова





### Ер участкаларига бўлган мулкӣй ва мажбурий ҳуқуқлар

Ер бозорида мулк ҳуқуқи билан биргаликда келишувлар тузишда чекланган ашёвий ҳуқуқларни ҳам эътиборга олиш керак, чунки у ёки бу ер участкаси ашёвий ҳуқуқ эгаси бўлиши ушбу ер эгасининг ҳуқуқларини чеклайди. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига мувофиқ ер участкасига бўлган ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар мустаҳкамланган.

Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқи ерга доимий эгалик қилиш ҳуқуқига оид Давлат ҳужжати томонидан мустаҳкамланган.

Ердан доимий фойдаланиш ҳуқуқи мос давлат ҳужжати билан мустаҳкамланади.

Шуни назарда тутиш керакки, фойдаланилаётган ерни текинга олиш ҳуқуқига эга ҳар бир фуқаронинг ихтиёрида ушбу ҳуқуқини амалга ошириш имконияти бор. Қайта расмийлаштириш муддати, ушбу ҳуқуқ эгаларининг кўплиги сабабли чекланмаган. Ер участкасидан у ёки бу мақсадда фойдаланувчи деярли барча фуқаролар уларни хусусийлаштириб олишди. Кўпгина фуқароларда ер участкасига ҳуқуқларни қайта расмийлаштириш учун керак бўлган ҳужжатларни йиғиш қийинчилик туғдиради, ҳужжатлар ё йўқотилган ва уни қайта тиклаш керак, ё судда манфаатдор шахслар томонидан нотўғрилиги исботланган бўлади. Аммо барча фуқаролар ушбу қайта расмийлаштиришни амалга оширишлари керак, чунки бунда уларнинг манфаатлари кўзланади.

Фақатгина ер участкасига шахсий мулк ҳуқуқи бўлса ундан тўлақонли, ўз хоҳишига кўра фойдаланиш ва бошқариш имконияти яралади, барча бошқа ҳуқуқларда баъзи чекловлар мавжуд.

Ўзбекистон Республикаси ФҚ 232 моддасига биноан, гарчи мулкдор бўлмаса ҳам, лекин мол-мулкка мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, хўжалик юритиш, оператив бошқариш ҳуқуқи асосида ёки қонун ёхуд шартномада назарда тутилган бошқа асосга кўра эгалик қилаётган шахс ҳам ҳуқуқларга эга бўлади. Бу шахс ўз эгалигини мулкдордан ҳам ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга

### Кўчмас мулк объектлари билан тузилган битим турлари

Битим деб – жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ва тугатишга қаратилган ўйланган ҳаракатга айтилади. Битимни қуйидаги белгилар характерлайди: одамларнинг эркин ҳаракати, ҳуқуқий ҳаракатлар, фуқаролар ҳуқуқий муносабатлари ўрнатилиши, ўзгартирилиши ва тугатилишига қаратилганлиги.

Турли белгиларга кўра битимлар турлари мавжуд. Қатнашчилар сонига қараб битимлар бир, икки ва кўп томонлама бўлади. Бир томонлама битим бўлиши учун фақатгина бир томон ўз ҳоҳишини билдириши керак, масалан васиятнома, мерос қабул қилиш, танлов эълон қилиш. Битимлар қайтар ва қайтмас бўлиши мумкин.

Шунингдек, битимларнинг ҳақиқий ва ҳақиқий бўлмаган турлари фарқланади.

Баъзида улар фақатгина кўриниш учун, тегишли ҳуқуқий натижа яратиш ёки бошқа битимни беркитиш учун тузилади. Битимлар муддатли ва муддатсиз бўлади.

Ҳақиқийлик шарт: битим унинг қатнашчилари манфаатлари бирлигини, уларнинг ҳоҳиш истакларини, шакл ва таркибини намоён қилади. Ушбу элементлардан исталгани ёки бир нечтасининг мавжуд бўлмаслиги битимнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Рухий ўзгариш натижасида муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битим кучсиз ҳисобланади. Бу, унинг бошидан томонлар ҳуқуқ ва мажбуриятлари ўрнатилишини келиб чиқармаслигини билдиради. Аммо, агар битим муомалага лаёқатсиз фуқарога фойдали бўлса васий судда уни ҳақиқийлигини тан олинишини сўраши мумкин. Фуқаронинг муомалага лаёқатсиз деб топилиши, агар у руҳий ўзгариш натижасида ўз ҳаракатларини тушунмаса ва уларни бошқара олмаса, суд томонидан амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар фақатгина ёзма шаклда, икки хил маънога эга шартнома тузиш орқали амалга оширилади:

- ҳуқуқ ва мажбуриятлар яратувчи юридик факт;

- шартнома билан ўрнатилган, таркиби ҳуқуқ ва мажбуриятлардан ташкил топган, ҳуқуқий муносабатлар.

Битимнинг шакли унинг ҳақиқийлигини билдиради (давлат томонидан рўйхатдан ўтказилганда), ёки маълум процессуал ҳуқуқлардан фойдаланиш учун асос бўлади.

Кўчмас мулк объектлари билан турли битимлар, мулкдорнинг ўзгариши ёки фойдаланиш ва бошқариш ҳуқуқининг ўзгартирилиши амалга оширилиши мумкин.

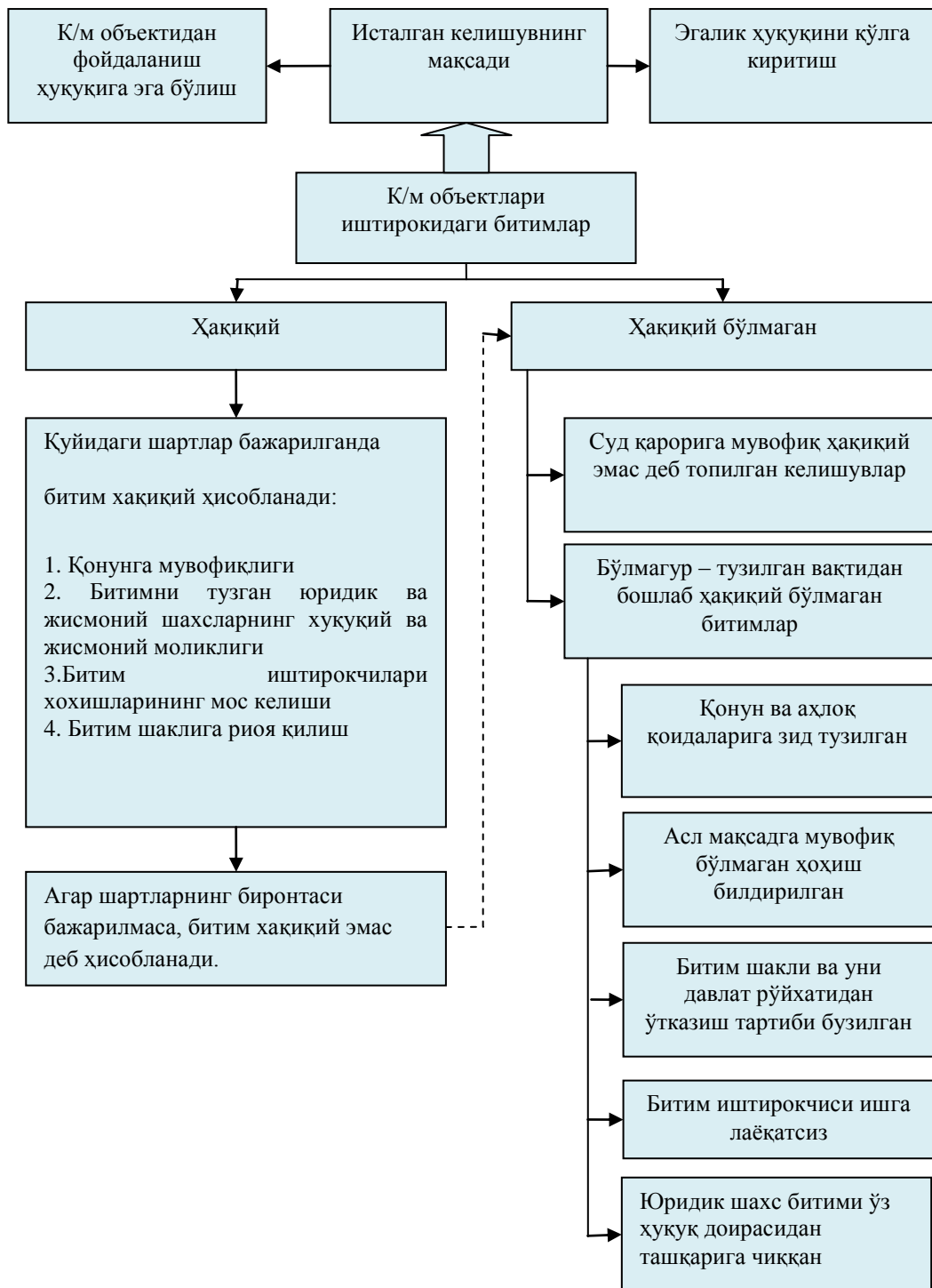
*Олди-сотди.* Ушбу битимда кўчмас мулк объектни олди-сотдиси тўғрисидаги ёзма шартнома тузилади ва унинг асосида сотувчи объектни (ер, бино, иншоот) харидор эгалигига бериши, харидор эса объектни олиши ва у учун маълум нархни тўлаши керак бўлади.

*Айрибошлаш.* Ушбу битимда ҳар бир томон бир кўчмас мулк объекти ўрнига иккинчисини бериш мажбуриятини олади

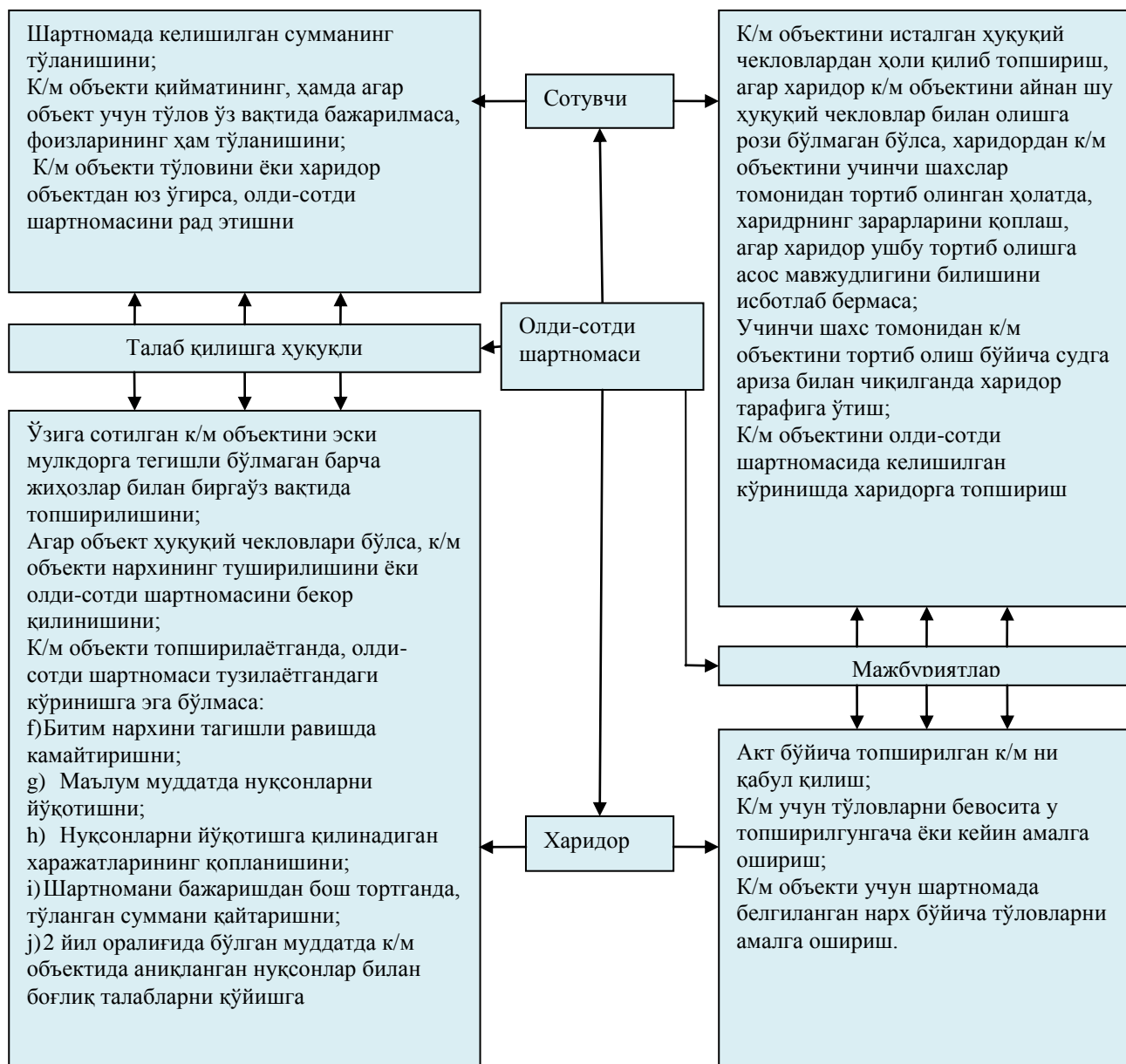
*Ҳадя этиш.* Бу келишувда ҳадя этувчи кўчмас мулк объекти ва мулк ҳуқуқини олувчига беради ёки беришга розилигини билдиради.

*Рента.* Рента шартномасига мувофиқ бир тараф (рента олувчи) кўчмас ёки кўчар мол-мулкни бошқа тарафга (рента тўловчига) беради, рента тўловчи эса олинган мол-мулк ўрнига рента олувчига вақти-вақти билан белгиланган пул суммаси ёки уни таъминлаш учун бошқа шаклда маблағ бериш тарзида рента тўлаш мажбуриятини олади.

## Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар



### Кўчмас мулк объектлари олди – сотди жараёнининг схемаси



### Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш

Республикада давлат мулкнинг кенг кўламли трансформацияси ва кўп укладли иқтисодий яратилган жараёни “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (ноябрь 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндиси. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу

корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишни таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгалигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади. Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама латинча “приват” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;
- давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шarti билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
- давлат мулкни танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик хусусийлаштириш жараёнининг иккинчи босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи босқич ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқаришнинг энг муҳим элементи бўлиб бозор инфратузилмаси ташкилотлари: республика фонд биржаси ва кўчмас мулк биржаларининг яратилиши, ҳамда ахборот-телекоммуникация тизимини куриш дастурини шакллантириш ҳисобланди.

Хусусийлаштириш жараёнини янада чуқурлаштириш хусусийлаштирилган объектлар сонининг ўсиши ва кўчмас мулк бозорининг ривожланишини кўзда тутди. Ривожланиш йўллари:

- хусусийлаштириладиган мулкни баҳолашни яхшилаш;
- уни тендер асосида реализация қилиш;
- корхоналарни хусусийлаштирилганидан сўнг қўллаб-қувватлаш;
- акциялаштириш жараёнига хорижий капитал ва аҳоли мабағларини янада кенгроқ жалб қилиш;
- фонд бозорини янада ривожлантириш.

12-илова

### **Кўчмас мулк объектлари ижараси ва ижара шартномасининг структураси**

Арасту таъкидлаганидек, бойлик эгалик ҳуқуқидан эмас, фойдаланишдан иборат. Бу тушунча бугунги кунда ҳам ўз аҳамиятини йўқотмаган. *Ижара* кўчмас мулк объектини эгаликка ўтказишни назарда тутмайди. Ижарачи учун билимлар, кўникмалар ва тадбиркорлик муҳим.

Кўчмас мулк объектларини ижарага бериш ҳуқуқи қонун томонидан тан олинган мулкдорлар ва шахсларга тааллуқли. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади.

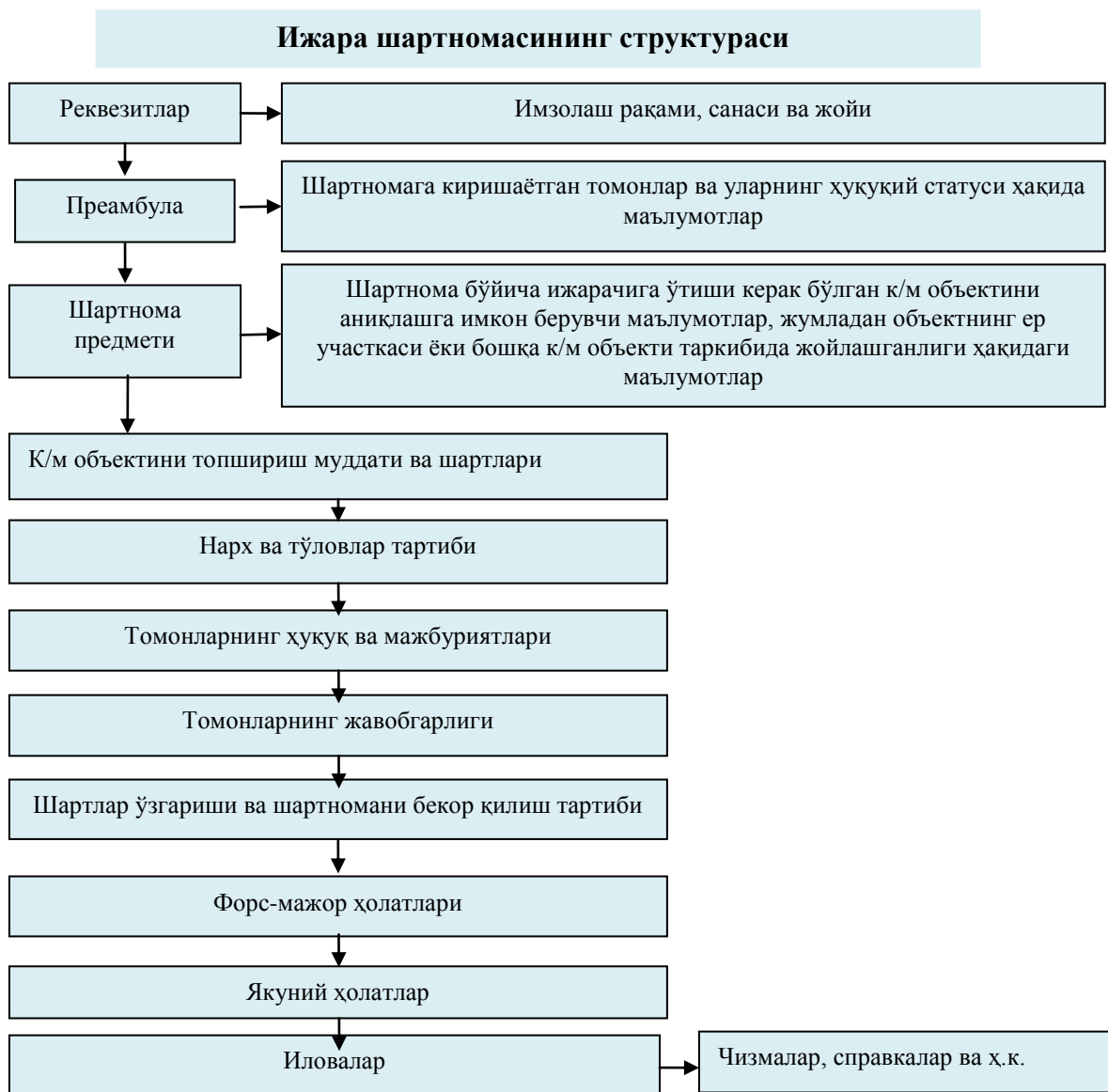
Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага олувчига бундай кўчмас мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқларини топшириш билан бир вақтда ер участкасининг ана шу кўчмас мулк жойлашган ва ундан фойдаланиш учун зарур қисмига бўлган ҳуқуқлар ҳам топширилади.

Ижара шартномасида ижара муддати тугаши билан ёки тугагунга қадар бино (иншоот) га бўлган эгалик ҳуқуқи ижарачига ўтиши кўзда тутилганлигига қараб тижорат кўчмас мулки ижараси жорий ва узоқ муддатли турларга бўлинади.

Муддати белгиланмаган ижара шартномаси номаълум муддатга тузилган деб ҳисобланади.

Бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади.

Ер участкаларининг ижараси “Ер кодекси” га мувофиқ амалга оширилади, унда ижарачига ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини ижара шартномаси асосида учинчи шахсга ўтказиш (жумладан, гаровга қўйиш) ҳуқуқи берилади.



## **7-мавзу.Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими**

### **Кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари**

Кўчмас мулк соҳасидаги қонун ҳужжатлари қонунлар ва бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар йиғиндисинидан иборат. Уларнинг ёрдамида давлат органлари тегишли қонуний меъёрларни қабул қилади, ўзгартиради ва бекор қилади.

Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар жамоат ва хусусий турларга бўлинади.

*Жамоат ҳуқуқлари*га қуйидагилар киради:

- солиқ ҳуқуқи (мулкий солиққа тортиш);
- бадал сифатида кўчмас мулк объектларини жамоат ихтиёрига ўтказиш ҳуқуқи;
- милиция ҳукмронлиги ҳуқуқи – жамоат томонидан ўз манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида ўрнатиладиган чекловлар (қурилиш, йўл ҳаракати соҳасидаги, ҳудудда қурилиш олиб бориш ва ривожлантириш, атроф-муҳит муҳофазаси, ерни эксплуатация қилиш ва қайта ишлаш каби қонунчиликларга ҳудудий чекловлар киритиш);

- давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи (васиятнома қолдирмаган ва қонуний ворислари бўлмаган ҳолатларда мулкдорнинг ўлиmidан сўнг мулкка бўлган эгалик ҳуқуқининг давлатга ўтиши).

*Хусусий ҳуқуқлар*га қуйидагилар киради:

- мулкка битта жисмоний ёки юридик шахснинг эгалик қилиши;
- қонунга мувофиқ кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар (бева хотиннинг оламдан ўтган эри кўчмас мулкнинг тегишли қисмига эгалик қилиш ҳуқуқи, ўзаро фарзандлар мавжуд бўлган ҳолатда бева эрнинг оламдан ўтган хотини мулкига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи – эр-хотин мулки шуни назарда тутадик, унга кўра эр-хотиннинг ҳар бири умумий мулкнинг 1/2 қисмига эга бўлади);

- умрбод мулкка эгалик ҳуқуқи (кўчмас мулк объектларига бўлган шундай ҳуқуқки, у фақатгина мулкдорнинг ўлими билан тўхтатилади).

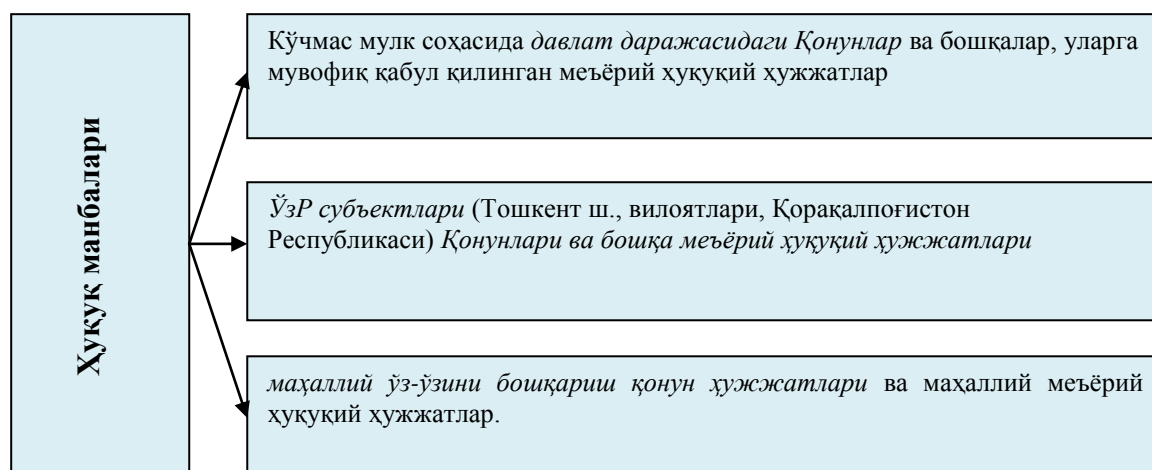
ЎзР Конституцияси бутун ўзбек қонун ҳужжатлари ривожланишининг ҳуқуқий асоси бўлиб ҳисобланади. ЎзР Конституциясида Ўзбекистонда кўчмас мулкни қонуний ва маданий равишда бошқаришни аниқловчи асосий тамойиллар келтирилган. У “ягона иқтисодий кенгликни, товарлар, хизматлар ва молиявий воситаларнинг эркин ҳаракатини, рақобатчиликни қўллаб-қувватлашни ва эркин иқтисодий фаолиятни” қафолатлайди, бунда мулкчиликнинг хусусий ва давлат шакллари бир хилда тан олинади, ҳамда ҳимояланади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси кўчмас мулкни ягона объект сифатида бошқариш, шу жумладан, олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя, рента, ижара, заём ва бошқа битимлар соҳасида бир қатор бўлимлар мавжуд.

Уй жой Кодекси Ўзбекистондаги уй жой муносабатларини тартибга солувчи энг тўлиқ ва кодификация қилинган қонуний ҳужжат бўлиб ҳисобланади, унда ҳуқуқий меъёрлар уй жой қонун ҳужжатларининг алоҳида институтлари бўйича системалаштирилган.



### Кўчмас мулк соҳасининг ҳуқуқий манбалари структураси



## 2-илова

#### Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилиши

ЎзР Фуқаролик Кодекси кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимини яратди ва ЎзР Адлия Вазирлиги томонидан қабул қилинган 07.01.1998 й. №387 сонли “Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ҳақида қўлланма” нинг жорий қилиниши билан Ўзбекистонда рўйхатдан ўтказишнинг моҳияти ва ҳуқуқий оқибатлари аниқланди, рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарор қабул қилиши тартиби ва асослари ўрнатилди.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш – бу умуман турлича усуллар ва турли соҳадаги билимларни талаб қилувчи икки хил фаолият туридир.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва битимларини давлат рўйхатидан ўтказиш – бу ЎзР ФК га мувофиқ кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки тугатилишини давлат томонидан тан олиш ва қайд этиш борасидаги ҳуқуқий ҳаракат.

Давлат рўйхатидан ўтказишнинг асосий мақсади – бу фуқаролик муносабатлари иштирокчиларининг кўчмас мулк объектларига бўлган мулкий ҳуқуқларини муҳофазалаш. Шунингдек, кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатлар соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар ва жиноятларнинг олдини олиш ва тўхтатиш ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш институтининг вазифаси ҳисобланади.

Турар жой бино ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюроси (БТИ) ҳар бир шаҳар ва шаҳарча, шаҳарларда эса ҳар бир туман бўйича реестр китобларини, нотурар жой бино ва иншоотлари учун эса давлат кадастр хизматлари – туман, шаҳар кадастр китобларини юритади.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки бошқа мулкий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдорида, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқининг ёки бошқа мулкий ҳуқуқлар субъекти ўзгаришини келтириб чиқармайдиган, объектнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгариши шароитида кўрсатилган миқдорнинг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтиш ҳақидаги гувоҳнома бланки учун алоҳида тўлов амалга оширилади.

Агар умумий улушли эгалик иштирокчилари ўзаро келишувга асосан бино ва иншоотнинг алоҳида қисмлари (хонадон, хона ва ҳ.к.) дан фойдаланиш тартибини ўз улушларига мувофиқ равишда белгилаб олган бўлсалар ва бу келишув нотариал тартибда расмийлаштирилган бўлса, бундай келишув уларнинг мурожаати орқали рўйхатдан

ўтказилади. Бунда келишув ва рўйхатдан ўтказувчи орган ишларида қолувчи унинг тасдиқланган нусхасида рўйхатга олиш қайдномаси ёзилади.

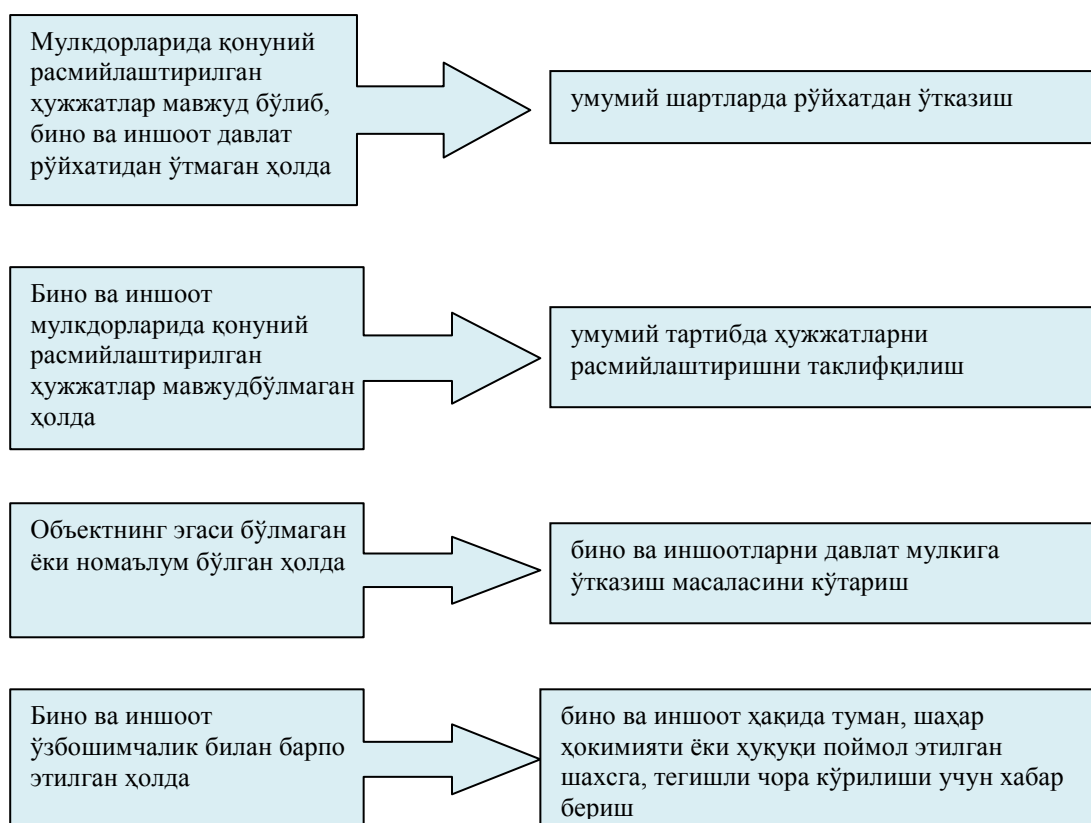
Эгалик ҳуқуқи битим тузилган вақтдан эмас, балки унинг давлат рўйхатидан ўтган вақтидан бошлаб пайдо бўлганлиги сабабли, айнан кўчмас мулк объектига ҳуқуқининг ўтиши текширилиши лозим.

Рўйхатга олиш жараёни рўйхатга олувчи томонидан аризачининг ҳужжатлари қабул қилиниши билан ва давлат пошлинининг тўланишидан сўнг бошланади.

Бундан ташқари, ҳар бир битим турига мувофиқ ҳужжатлар мажмуаси ва аризачи имзоси билан тасдиқланган рўйхат тақдим этилиши керак бўлади.

3-илова

### Рўйхатдан ўтказувчи органнинг мажбуриятлари



### Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

Кўчмас мулк соҳасидаги солиқ солиш объектлари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: юридик ва жисмоний шахсларнинг мол-мулки, ер участкалари, кўчмас мулк объектини сотишдан тушган даромадлар, кўчмас мулк соҳасидаги алоҳида фаолият турлари (ишончли бошқарув) ва бошқалар. Битта кўчмас мулк объекти бир турдаги солиққа бир маротаба тортилади. Бундай солиқларнинг сўзсиз устунлиги шундаки, солиқ базасинисбатан турғун ҳамда макроиқтисодий рақамлар ва иқтисодиётдаги фаолликка боғлиқ бўлмайди.

**Ер солиғи.** Ердан фойдаланганлик учун икки шаклдаги тўловлар белгиланган: ер солиғи (кўчмас мулк солиғи кучга киргунгача) ва ижара тўлови. Ер учун тўловнинг жорий қилинишидан мақсад – рационал фойдаланишни, ерларни қўриқлаш ва ўзлаштиришни, ҳамда тупроқ унумдорлигини оширишни рағбатлантириш, турли хил сифатга эга ерларда хўжалик юритишнинг ижтимоий-иқтисодий шароитларини тенглаштириш, аҳоли пунктларида инфратузилмани ривожлантиришни таъминлаш, бу тадбирларни молиялаштириш учун махсус фондларни шакллантириш.

Солиқ кодексига кўра кўчмас мулкка эга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг ер участкалари майдонига доир маълумотномалари солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади.

Бир йил ичида ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи солиқ тўловчига ўтган бўлса, бундай ерлар учун солиқ солиш базаси ер участкасига нисбатан тегишли ҳуқуқларнинг вужудга келгандан сананинг кейинги ойдан бошлаб ҳисобланади. Ер участкаси майдони кичрайиши ҳолатида солиқ солиш базаси ер участкаси майдони кичрайиши рўй берган ойдан бошлаб кичиклашади.

Ер солиғи ставкалари, ҳисоблаб чиқариш ва тўлаш тартиби Қонунга мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага берилган ҳолатда, ер учун тўлов ижара тўлови кўринишида олинади. Ижара тўлови ер солиғига тенглаштирилади. Ерни ижарага олган шахслар, ер солиғи тўловчиларига белгиланган тартибда, бюджетга ер учун ижара тўловини тўлайдилар.

Ер участкаси эгасининг ер солиғини тўлаш мажбурияти шу ерга эгалик ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтган вақтдан бошлаб пайдо бўлади. Шу билан бирга, участканинг сотувчиси, эгалик ҳуқуқи тугатилиши давлат рўйхатидан ўтадиган вақтгача, ер солиғи тўловчиси бўлиб қолади.

Жисмоний шахслардан ундириладиган мол-мулк солиғи, худди ер солиғи каби маҳаллий солиқларга киради ва бевосита кўчмас мулк объекти мулкдоридан ундирилади. Кўчмас мулк (турар жой уйлари, хонадонлар, дала ҳовлилар, гаражлар ва бошқа қурилмалар, бино ва иншоотлар) эгалари, мулкларидан фойдаланиш-фойдаланмасликларидан қатъий назар жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни тўловчилар бўлиб ҳисобланишади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкини инвентаризация қилиш қиймати солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади ва у техник инвентаризациялаш органлари томонидан аниқланади.

Инвентаризация қилиш қиймати – бу эскириш ва қурилиш маҳсулотлари, иш ва хизматларга бўлган нархларнинг ўсиш динамикасини ҳисобга олган ҳолдаги объектнинг қайта тиклаш қиймати.

Агар жисмоний шахсларнинг мол-мулки баҳоси тегишли ваколатли идоралар томонидан аниқланмаган бўлса, бундай ҳолатда Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланади ҳамда ўрнатилган ставкалар асосида солиққа тортилади.

Агар бир нечта объектнинг солиқ тўловчиси битта жисмоний шахс бўлса, у ҳолда солиқ солинадиган база ҳар бир объект бўйича алоҳида ҳисобланади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ давлат солиқ хизмати органлари томонидан, солиқ тўловчининг яшаш жойидан қатъий назар, объектнинг

жойлашган жойи бўйича, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказувчи органнинг маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқарилади.

Иморатлар, бинолар ва иншоотлар учун мол-мулк солиғи уларнинг ҳар йил 1 январдаги ҳолати юзасидан техник инвентаризациялашнинг ҳудудий кадастр бюрolari тақдим этадиган инвентаризация қийматига доир маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқарилади, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда эса Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан белгиланган мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

**5-илова**

### Мол-мула ва ер солиғининг жорий ставкалари

#### *Юридик шахсларнинг мол-мулкига бўлган солиқ ставкалари*

№	Солиқ тўловчилар	Солиқ базасига нисбатан солиқ ставкалари(%)
1.	Юридикшахслар	3,5
2.	Эркин конвертация қилинадиган валютага ўз ишлаб чиқаришида товар (иш, хизмат) га эга бўлган, экспорт қилувчи корхоналар учун (10 октябрь 1997 й. №ПФ-1871 билан тасдиқланган хом ашё товарларидан ташқари)	
	15 дан 30 фоизгача реализациянинг умумий ҳажмида	белгиланган ставка 30% га камаяди
	30 дан ортиқ фоизгача реализациянинг умумий ҳажмида	белгиланган ставка 50% га камаяди

#### *Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига бўлган солиқ ставкалари*

№	Солиқ солиш объекти	Мол-мулкнинг инвентаризация қийматига нисбатан солиқ ставкаси (%)
1.	Турар жой, хонадонлар (умумий майдони 200 кв.м. ортиқ бўлган шаҳарда жойлашган уйлардан ташқари), дала ховлилар, гаражлар ва бошқа иншоотлар, хоналар	0,9
2.	Шаҳарда жойлашган турар жой уйлари ва хонадонлар, умумий майдони:	
	200 кв. м. дан 500 кв. м. гача	1,1
	500 кв. м. дан ортиқ	1,35

Изоҳ. 1. Жисмоний шахслар мол-мулкни баҳолаш бўйича тегишли органлар томонидан белгиланган инвентаризация қиймати бўлмаса, солиқ ундириш учун Тошкент шаҳри ва вилоят марказларида 18 480,0 минг сўм, бошқа шаҳарлар ва қишлоқ жойларда — 7 300 минг сўм миқдоридаги мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

2. Эгалигида солиққа тортиладиган мулкка эга бўлган нафақахўрлар учун солиққа тортилувчи майдон умумий майдондан 60 кв.м. ўлчамда белгиланади.

**Тошкент шаҳрида ер участкаларидан фойдаланганлик учун  
Ер солиғи ставкалари**

<b>Зона</b>	<b>Юридик шахслар, 1 га. учун сўмда</b>	<b>Индивидуал уй-жой қурилиши учун жисмоний шахсларга берилган 1 кв.м. учун сўмда</b>
1	9 423 127	92,9
2	11 322 916	117,9
3	18 239 488	142,9
4	25 156 060	167,9
5	32 072 631	192,9
6	38 989 203	217,9
7	45 905 775	242,9
8	52 822 347	267,9
9	59 738 919	292,9
10	66 655 490	317,9
11	73 572 062	342,9
12	80 488 634	367,9
13	87 405 206	392,9
14	94 321 777	417,9

**8-мавзу. Кўчмас мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш  
Кичик гуруҳлар учун топшириқлар**

**1 гуруҳ учун топшириқ**

Кўчмас мулк объектларига таъсир қилувчи омиллар турлари тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

**2 гуруҳ учун топшириқ**

Ишончли бошқарувчига Т-схема жадвали асосида таъриф беринг.

Т-чизмалар, Т-чизма мунозара вақтида қўшалок жавоблар (йўқ тарафдор қарши) ёки таққослаш-зид жавобларни ёзиш учун универсал график органайзер ҳисобланади. Масалан, ишончли бошқарувчига берилган таърифни, таққослаш-зид тамойилига асосланиб ёзиш мумкин.

Т-схема жадвали асосида ишончли бошқарувчига таъриф беринг
--

Ҳуқуқлари	Мажбуриятлари

**3 гуруҳ учун топшириқ**

“ХУЖМШ нинг аҳамияти нимадан иборат?” саволини ФСМУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	ХУЖМШ нинг аҳамияти нимадан иборат
(Ф) Фикрингизни баён етинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(М) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

## **9-мавзу. Хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

*Кўчмас мулк объектининг нархи* – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг хақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх кўчмас мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.

Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимга тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

*Қиймат* – бу мулкнинг пул эквиваленти.

*Кўчмас мулк объектининг бозор қиймати* – бу рақобатчилик шароитида, очиқ бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири кўчмас мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти очиқ бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- кўчмас мулк объекти учун тўлов пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариха аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиш ҳам, тушиши ҳам мумкин.

“Нарх” атамасига қайтадиган бўлсак, шуни таъкидлаш жоизки, исталган ҳолда биз солиққа тортишдан олдинги нархни кўриб чиқяпмиз. Аммо уй сотилишида солиқларни ҳисобга олишдан аввал бозорда бир неча хил нарх турларини кузатиш мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва реализация нархларига бўлинади.

**Сотувчи нархи** – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

**Истеъмолчи нархи** – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

**Реализация нархи** – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси турли позициялардан талқин қилинади. Шу ўринда, бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвестицион қиймат, суғурта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати; амалдаги корхона ва мавжуд фойдаланишдаги кўчмас мулк объекти қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

*Истеъмолчи қиймати* (мавжуд фойдаланишдаги қиймат) кўчмас мулк объектини бозорга олиб чиқиш мақсади бўлмаган, аниқ мулкдор учун шу кўчмас мулк объектининг қийматини акс эттиради.

*Тиклаш қиймати* баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

*Ўриндошлик қиймати* баҳоланаётган объектнинг фойдалилигига эквивалент равишда фойдаликка эга бўладиган кўчмас мулк объектини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

*Инвестицион қиймат* – келтирилган инвестицион мақсадларда аниқ шахс учун даромад келтириш нуқтаи назаридан аниқланадиган кўчмас мулк объектининг нархи.

*Кўчмас мулк объектларининг суғурта қиймати* тугатиш (ёки бузилиш) ҳавфи мавжуд бўлган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўриндошлик қиймати асосида ҳисобланади.

*Кўчмас мулк объектларининг солиқ солиш қиймати*, Ўзбекистон конунчилигига мувофиқ, эскириш даражасини ҳисобга олувчи тиклаш қийматига асосланган

инвентаризация қийматига ўхшаш қиймат.

*Тугатиш қиймати* кўчмас мулк объекти аналог объектларнинг одатий хизмат муддатига нисбатан камроқ муддатда мусодара қилиниши керак бўлган ва кўчмас мулк объекти эгаси уни тугатиши ёки мажбурий сотиши орқали олиши мумкин бўлган, соф маблағ аҳамиятига эга бўлиб қолган ҳолатда аниқланади.

*Утилизация қиймати* кўчмас мулк объектининг эгаси шу объектни тўлиқ тугатиши орқали олиши мумкин бўлган соф маблағ (сумма) ни ифодалайди.

*Кўчмас мулк объектининг бирламчи қиймати* – объектдан фойдаланишни бошлаган пайтдаги уни сотиб олиш ёки қуриш учун сарфланган ҳақиқий харажатлар.

*Кўчмас мулк объектининг қолдиқ қиймати* – объектнинг эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги қиймати.

*Кўчмас мулк объектининг мавжуд фойдаланишдаги қиймати* – кўчмас мулк объектининг функцияларини сақлаб қолган ҳолда, кейинги сотиш мақсадида мавжуд тавсифларидан келиб чиқиб ҳисобланадиган бозор қиймати.

*Амалдаги корхона қиймати* – шаклланган ишлаб чиқаришнинг амал қилиши натижаларига мувофиқ аниқланадиган яхлит мулкнинг мажмуанинг қиймати.

*Гаров қиймати* – кредитни таъминлаш мақсадидаги қиймат.

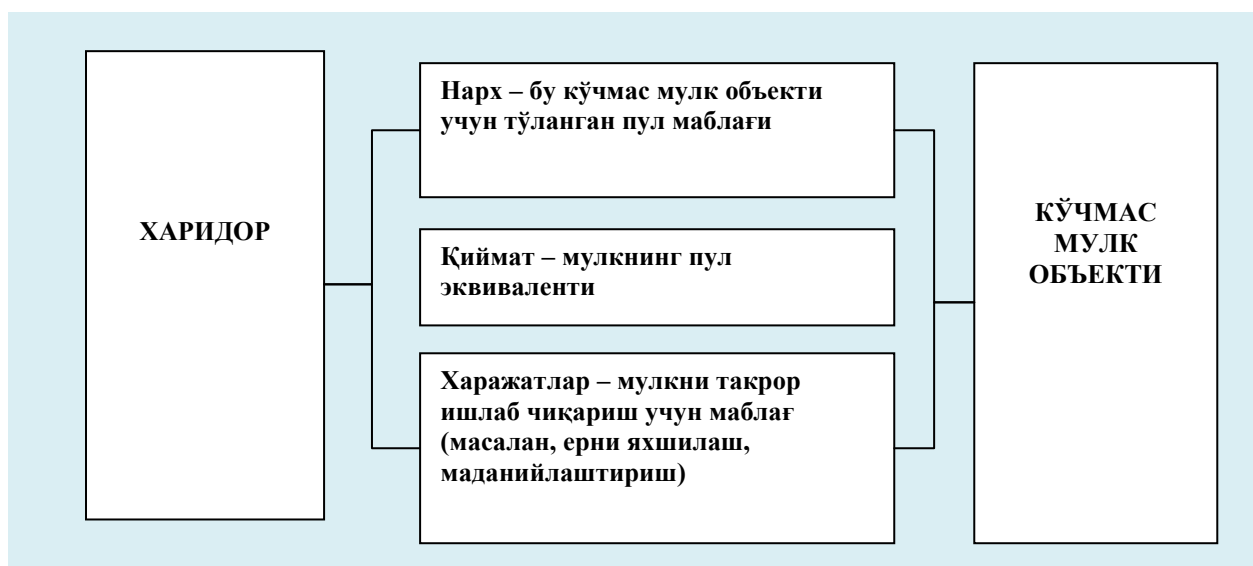
*Ихтисослаштирилган кўчмас мулк объеклари қиймати* – ўзига хос хусусиятлари сабабли бозорда сотила олмайдиган объектлар қиймати.

*Кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати* (ижара тўлови) – объектдан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи учун бир йўла тўлов.

Маълумки, исталган битимнинг асосий мезони унинг иккала томон учун ҳам фойдали бўлиши ҳисобланади. Бироқ, ҳар ким бу тушунчани ўзича изоҳлайди. Кимдир учун биринчи ўринда пуллар туради. Бундай сотувчи нархни бир сўмга ҳам туширмай, ўз харидорини узок кутишга рози бўлади. Бошқа биров тезроқ пул воситаларини бўшатишни истайди. Бу ҳолда биринчи ўринга битимнинг тезлиги чиқади ва “вақт – бу пул” тамойилиги амал қилинади. Учинчи турдаги сотувчилар тўлов графигига қатъий амал қиладиган, ишончли харидорни кутишади. Келишувлар вақтида энг аҳамиятли бўлган нарсаларнинг ўзгариши ҳам кузатилади. Объектив омиллар ва ўз мотивациялари орасида энг аҳамиятли бўлган нарсаларни оқилона белгилаган ҳолда, сотувчи ва харидор ҳар томонлама фойдали битим тузишлари ва унинг натижаларидан мамнун бўлишлари мумкин.

**илова**

### **Кўчмас мулк объекларининг нарх, қиймат ва харажатлари**



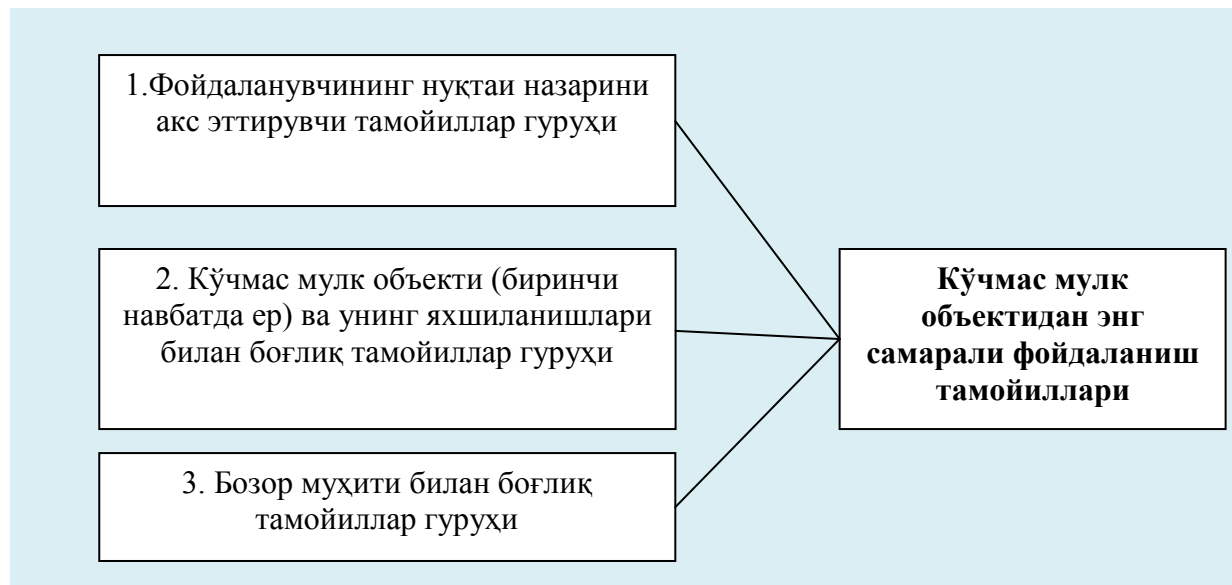


**Кўчмас мулк объектларининг  
нархига таъсир этувчи  
омиллар**



### Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари – бу кўчмас мулк объекти қийматига таъсир этувчи турли омилларнинг таъсир даражасини аниқловчи услубий қоидалар тўпламидир. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида уч элемент – субъект, объект ва бозор муҳити, ўзаро алоқада бўлиши боис, мутахассислар томонидан уч гуруҳ тамойиллар фарқланади.



4. *Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи тамойиллар* (фойдалилик, ўриндошлик, кутиш), объектнинг фойдалилигини, унинг мақбул нархини ва кўчмас мулк объектига эгалик қилишдан қутиладиган фойдани аниқлашга имкон беради.

*Фойдалилик тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк, фақатгина, потенциал эгасининг маълум иқтисодий функцияни бажариши учун фойдали бўлсагина, қийматга эга бўлади. *Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги* – бу мазкур жойда ва аниқ вақт мобайнида фойдаланувчининг эҳтиёжларини қондириш қобилияти. Профессинал баҳоловчилар ўз ишларида ушбу тамойилдан кенг фойдаланадилар.

Одатда, харидор кўчмас мулк объектига бошқа худди шундай фойдалиликка эга объект учун сўраладиган суммадан кўп бўлган пулни бермайди. Бундай ёндашув ўриндошлик тамойилига асосланган, ва одатда, у харидор учун вариантлар мавжудлигини назарда тутди.

*Ўриндошлик тамойили* – бунда кўчмас мулк объектнинг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади.

Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги даромадларни кутиш билан боғлиқ.

*Кутиш тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк объектнинг қиймати барча келгуси фойдаларнинг жорий қийматини ўз ичига олиши ва талабнинг ўсиши ҳамда таклифнинг чекланиши таъсирида бу қийматнинг доимий ўсишини ҳисобга олиши керак.

5. Кўчмас мулк объекти (биринчи навбатда ер) ва унинг яхшиланишлари билан боғлиқ тамойилларига қуйидагилар киради:

- ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- мувозанатлилик тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий бўлиниш тамойили.

*Ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили*га мувофиқ ер участкасининг эгаси уни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда максимал даромадга эга бўлиши

мумкин (аниқ кўчмас мулк объекти ёрдамида фойдаланувчининг махсус эҳтиёжларини кондиритиш ёки ўзи учун фойдали тарзда бу уч вариантни бириктирган ҳолда максимал даромад олиш). Деярли шу тамойил янги қурилишнинг мақсадга мувофиқлигини аниқлашда қўлланилади.

Баҳолашнинг *ҳисса тамойили* мулкдорнинг кўчмас мулк объектига қўшимча пул қўйилмасини ифодалайди, аммо кўчмас мулкнинг янги таркибий қисми суммасини эмас (масалан, уйга ёпиштириб қурилган гаражнинг қиймати), балки кўчмас мулк объектининг шу янги таркибий қисм билан биргаликдаги суммаси (яъни, уй билан гаражнинг қиймати) ни назарда тутлади. Қўшимча таркибий қисмлар кўчмас мулк объектининг қийматини уни яратишга қилинган харажатлар ҳажмидан кўпроқ суммага оширади, гарчи қийматни камайитириш ҳам бунда истисно қилинмайди.

Кўчмас мулк эгаси яхшиланган кўчмас мулк объектлари катта қийматга эга бўлишини ва бозор баҳосини оширишини эса тутган ҳолда, ўз вақтида кўчмас мулкка аниқ объектларни киритса (ёки чиқариб ташласа), қўшимча соф фойдага эришиши мумкин.

*Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили*нинг моҳияти шундан иборатки, ерга сармоя ва меҳнатни қўшиб борган сайин даромадлилик маълум катталиқкача ўсиб боради ва шундай вақт келиши мумкинки, харажатлар кўчмас мулк объекти қийматидан кўп бўлади.

Аниқ ер участкасида кўп ёки кам кўчмас мулк объекти қурилиши мумкин. Иккала ҳолатда ҳам “қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига” мувофиқ ернинг қиймати йўқолади. Бунга йўл қўймаслик учун барча ишлаб чиқариш омиллари мувозанат ҳолатда бўлиши керак. Шунда ердан олинадиган умумий даромад максимал даражада бўлади.

*Мувозанатлилик тамойили*ни ҳисобга олган ҳолда, ер участкасининг эгаси аниқ ҳудудда ўз ишлаб чиқаришини ернинг қийматини максимал даражада ошириш имконини берувчи масштабга кенгайтириши мумкин. Ердан фойдаланувчиларнинг ҳар бир тури учун, унинг максимал қийматини таъминловчи, ер участкасидаги қурилишларнинг оптимал ҳажми мавжуд.

Баҳолашнинг *оптимал миқдорлар тамойили* ер участкасининг маълум ҳудудда шаклланган бозор конъюктурасига оптимал равишда мувофиқ бўладиган қийматини аниқлашга имкон беради.

*Иқтисодий бўлиниш тамойили* кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни икки ёки ундан ортиқ мулккий манфаатларга бўлиш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади, мулкдорлар бу манфаатларни ҳар хил вақтда ва турлича усулларда реализация қилиб, кўчмас мулкнинг умумий қийматини оширишлари мумкин.

6. Бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар: талаб ва таклиф, рақобатчилик, ўзгаришларга боғлиқ ҳолда.

Бу гуруҳ тамойилларини тўғри қўллаш кўчмас мулк объекти эгасига аниқ иқтисодий вазиятда оптимал даромад олиш имконини беради.

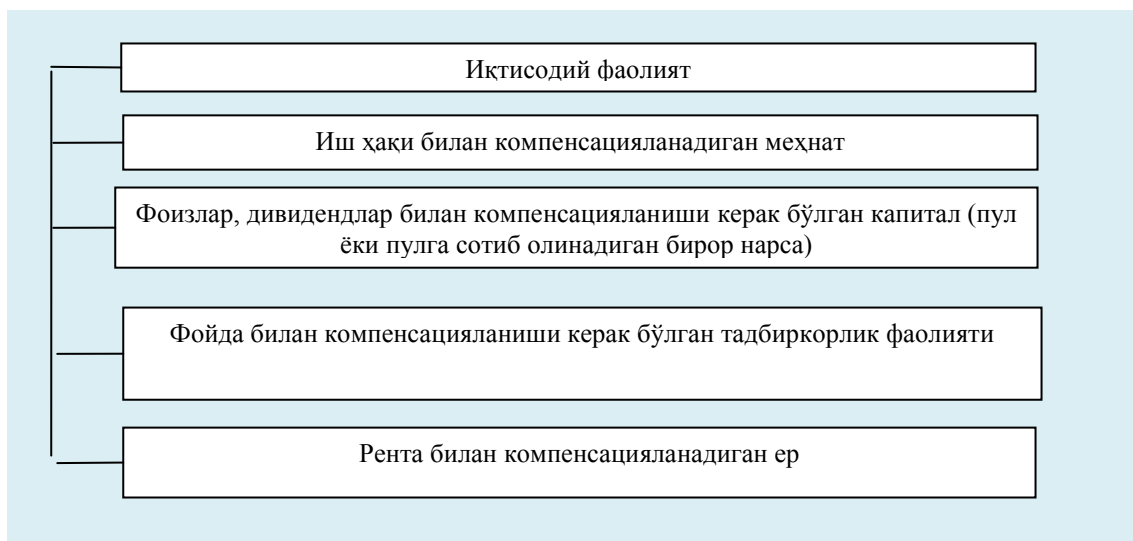
*Тобеълик тамойилига* кўра, кўчмас мулк объектининг қиймати теваарак атрофдаги бошқа объектлар қийматига боғлиқ бўлади. Масалан, бир вақтда турли фирмалар томонидан битта ер участкасида ўхшаш уйлар қуриш таклифи кўп бўлиши, объектив равишда, кўчмас мулк объектлари қийматининг пасайишига олиб келади.

*Талаб ва таклиф мувофиқлиги тамойили*нинг моҳияти шундаки, талабнинг ошиши ёки таклифнинг камайиши натижасида кўчмас мулк объектининг қиймати кўтарилади ва шунга мувофиқ талабнинг қисқариши ва таклифнинг кўпайиши натижасида – камаяди.

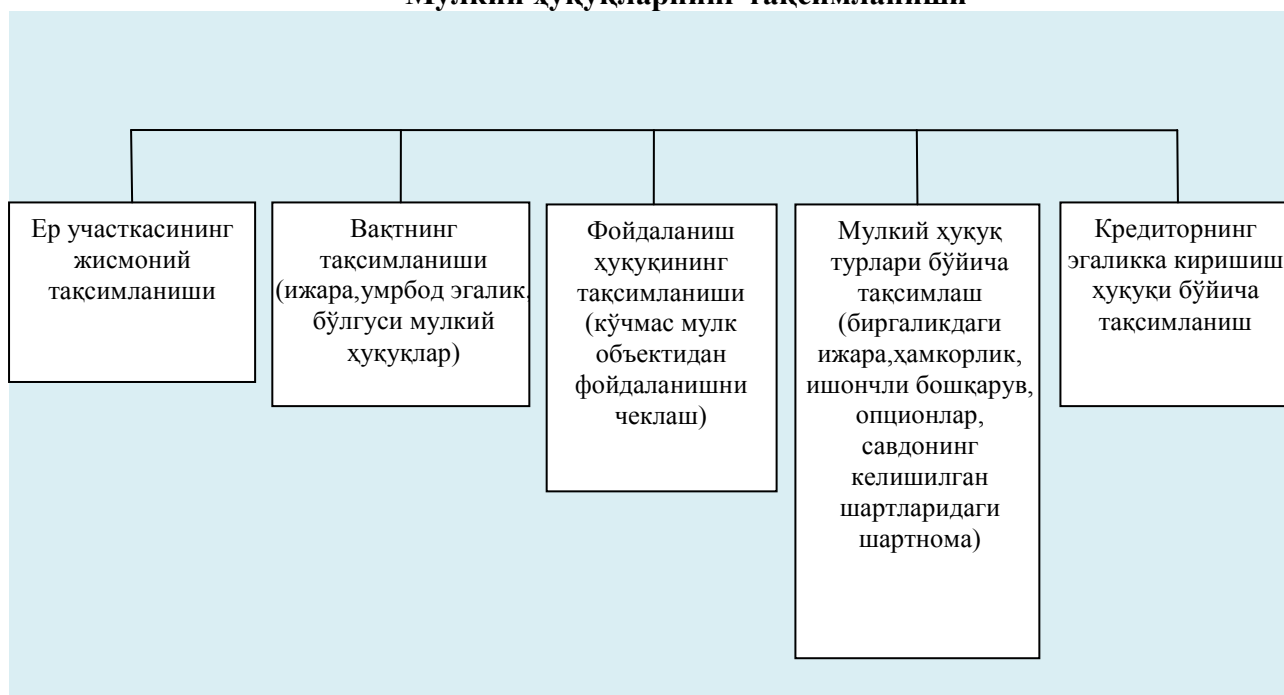
Баҳолашнинг *рақобат тамойили*нинг моҳияти шундаки, бозор талаби кўчмас мулк бозоридаги рақобат ва даромадни юзага келтиради.

*Кўчмас мулк объектдан энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) тамойили* – бу юқорида кўрилган учала гуруҳ тамойилларининг синтезидир. Шунга эътиборни қаратиш лозимки, ЭЯСФ тамойили баҳоловчилар томонидан расмиятчилик нуқтаи назаридан бажарилади, баъзида эса умуман бажарилмайди.

### Ишлаб чиқариш омиллари



### Мулкӣ ҳуқуқларнинг тақсимланиши



### Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг миллий ва хорижий амалий тажрибалари баҳолаш усуллари қуйидаги гуруҳларга ажратган ҳолда таснифлаш имконини беради: оммавий ва индивидуал.

*Кўчмас мулк объектларини индивидуал баҳолаш* - бу маълум сана учун аниқ объектни баҳолашдир. У судларда баҳолаш натижаларини ҳимоя қилиш, банк кредити гарови учун объект қийматини аниқлаш, устав капиталига кўчмас мулк кўринишида сармоя киритиш, компания ва хусусий шахслар мулкни бўлиш ва ҳ.к.лар учун зарур.

*Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш* – бубир хил объектлар (масалан, хонадонлар) нинг катта гуруҳи учун соддалаштирилган баҳолашга махсус ёндашувдир.

Бундай баҳолаш маълум методика асосида амалга оширилади: баҳоланаётган объект учун унинг ўрнатилган миқдордаги кўрсаткичлари моҳиятининг керакли тўплами аниқланади, кейин барча объектлар учун ўзгармас бўлиб ҳисобланадиган қоидаларга асосан уни баҳолаш моҳияти шакллантирилади.

**Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолашнинг асосий босқичлари:**

6. Оммавий баҳолашда мақсадларни белгилаш қуйидагиларни назарда тутати:

- баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларининг идентификацияси.

Участканинг манзили, ҳуқуқлари ёки кадастр рақами идентификатор бўлиши мумкин;

- кўчмас мулк объектининг ҳуқуқий ҳолатини аниқлаштириш (қандай ҳуқуқлар баҳоланапти – эгалик, ижара);

- баҳолаш мақсадларини мувофиқлаштириш (мисол учун, солиқ солиш мақсадида бозор қиймати);

- баҳолаш санасини мувофиқлаштириш.

7. Кўчмас мулк объектини бошланғич кўздан кечириш ва таҳлил қилиш:

- жойлашган жой аниқлаштирилади (объект деган жойда ҳуқуқий таърифга мувофиқ идентификация қилинади);

- кўчмас мулк объекти тавсифларининг тўлиқ таърифи тузилади;

- объектининг локал атроф-муҳити кузатилади ва белгиланади;

- кўчмас мулк объекти ҳақида маълумотлар тўплаш амалга оширилади.

8. Маълумотлар тўплаш ва бозорни таҳлил қилиш.

Маълумотларни тўплаш ва унинг стратегияси қўйилган мақсадга боғлиқ. Баҳолаш учун қўлланиладиган усулнинг қандай бўлишидан қатъий назар, объектининг қуйидаги тавсифлари керак бўлади: манзил (жойлашган жой), ўлчамлар тавсифи (хонадонлар), сифат тавсифлари (деворлар тури, қаватлар сони, ёши, лойиҳаси, деразаларнинг йўналиши), битимнинг тавсифи: сана, маълумот манбаи ва ҳ.к. Объект ҳақидаги тавсифларни тўплаш учун, бозор манбааларига қўшимча равишда, рўйхатдан ўтказиш ва ҳисобга олиш ҳужжатлари, ҳамда визуал кўриқдан ҳам фойдаланилади.

Қайта баҳолашни талаб қилувчи барча объектлар бўйича маълумотларни тўплаш бозорни ўрганиш ва объектининг жисмоний ҳамда ҳуқуқий тавсифлари ҳақидаги маълумотлар манбаи асосида режалаштирилади.

Оммавий баҳолашда бозорни таҳлил қилиш нархларнинг шаклланиши ва динамикасига таъсир этувчи талаб ва таклифнинг барча омилларини ўрганиш мақсадида эга.

Биринчи босқич – сифатли таҳлил ва нархларга таъсир этувчи тавсифларни ажратиш.

Иккинчи босқич – маълумотларни тўплаш ва нархга миқдор жиҳатидан таъсирни аниқлаш имконини берувчи тавсифларни ажратиш.

Таҳлилнинг сифатли натижаларига эришиш учун сифатли бошланғич маълумотларга эга бўлиш лозим.

9. Баҳолаш моделини яратиш, таснифлаш ва калибрлаш.

Баҳолаш моделини яратиш бозордаги вазиятини тахминан тасвирловчи хонадоннинг параметрларига нархнинг қайсидир даражада боғлиқлик ҳолатини аниқлашдан бошланади. Бир марта шакллантирилган бундай боғлиқлик кўп маротаба турли хонадонлар учун қўлланилиши мумкин. Аниқ уй параметрларининг маълум кўрсаткичлар тўпланиши мана шу боғлиқликка келтирган ҳолда, тегишли ҳисоб-китобларни амалга ошириб, баҳоловчи ушбу хонадоннинг бозор қийматининг аниқ кўрсаткичига эга бўлади. Бу боғлиқликнинг шаклини аниқлаш ишлаб чиқувчи мутахассислардан юқори малакани ва машаққатли меҳнатни талаб қилади, аммо удан аниқ хонадонни баҳолаш учун фойдаланиш жуда оддий, барча учун тушунарли ва айниқса, бу иш компьютерда бажарилса жуда кам вақтни олади. Айнан шу жиҳати орқали оммавий баҳолашнинг моҳияти намоён бўлади.

10. Сифат назорати ва баҳолаш натижаларини аниқлаштириш.

Моделлар орқали олинган баҳолар мазкур бозорнинг реал сотув нархлари билан қиёсланади ва коэффициентлар таҳлили амалга оширилади. Моделни аниқлаштириш учун

баҳоловчи бевосита объектга чиқиш орқали таҳлил олиб боради. Асосий мезон – модел натижаларининг бозор реалликларига мувофиқлиги.

Юқоридагиларни умумлаштирган ҳолда, яна бир бора услубиятга аҳамият қаратиш лозим: мутахассис фикри қанчалик оқилоналиги, бозорнинг эса тўлиқ рационал эмаслигига қарамай, баҳолашда мутахассисларнинг “тўғри” нарх шаклланиши ҳақидаги тасаввурлари эмас, балки замонавий бозор реалликлари ҳисобга олинishi керак.

## **10-мавзу. Гаров мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари**

**1-илова**

### **Харажатли ёндашув, қиёсий ёндашув ва даромадли ёндашув**

#### **Харажатли ёндашув**

*Харажатлар усули* тўлиқ такрор ишлаб чиқаришни баҳолашни ёки баҳоланаётган кўчмас мулк объектларининг жисмоний, маънавий ва иқтисодий емирилишни чегирган ҳолдаги тўлиқ замещения қийматини кўзда тутди.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашга харажатли ёндашувда қуйидаги баҳолаш усулларида фойдаланилади:

- баланс қиймати усули
- қийматни қайта тиклаш усули;
- ўриндошлик усули.

*Баланс қиймати усулидан* кўчмас мулк объектларининг баҳолаш қийматини аниқлаш учун фойдаланилади, масалан, фақатгина баланс маълумотлари асосида корхонанинг мулкый мажмуасини.

*Қийматни қайта тиклаш усули* ҳам, баланс қиймати усуллари (БҚУ ва ИБҚУ) сингари, баҳолаш объектини яратиш учун аввал қилинган сарфлар ҳажмига асосланадиган харажатли усул ҳисобланади.

*Ўриндошлик усули*да тикланаётган объект смета-молия ҳисоблари ўтказилаётганда, фақатгина, ўзининг функционал вазифаси ва асосий функционал параметрлари бўйича ўхшаш, мос деб қабул қилинади. Шу билан бирга, объект ўзининг қурилган вақти, замонавий талаблар ва технологик имкониятларини бўйича таққослаш билан фарқланади. Шундай қилиб, агар қийматни қайта тиклаш усулларида биз баҳоланаётган объектларнинг тўлиқ нусхалари учун қийматлар ҳисобини юритсак, ўриндошлик усулида унинг ўрнини босувчи функционал нусхалари билан иш олиб борамиз.

#### **Қиёсий ёндашув**

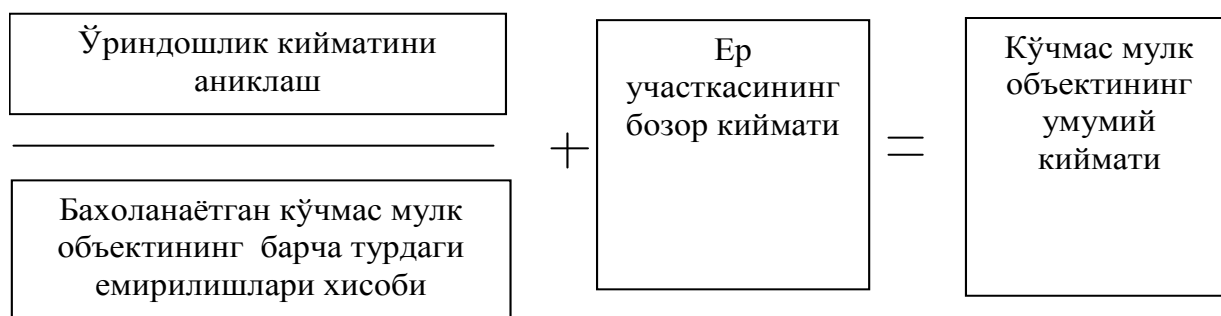
Қиёсий ёндашув бозор сотувлари таҳлиliga асосланган ва бозор иқтисодиётида кўпчилик кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ишлатилади. У баҳоловчи осон эриша оладиган бозор ахборотига асосланади ва кўчмас мулк объекти ҳақида оддий, мантиқан асосланган мулоҳаза олишга имкон беради.

#### **Даромадли ёндашув**

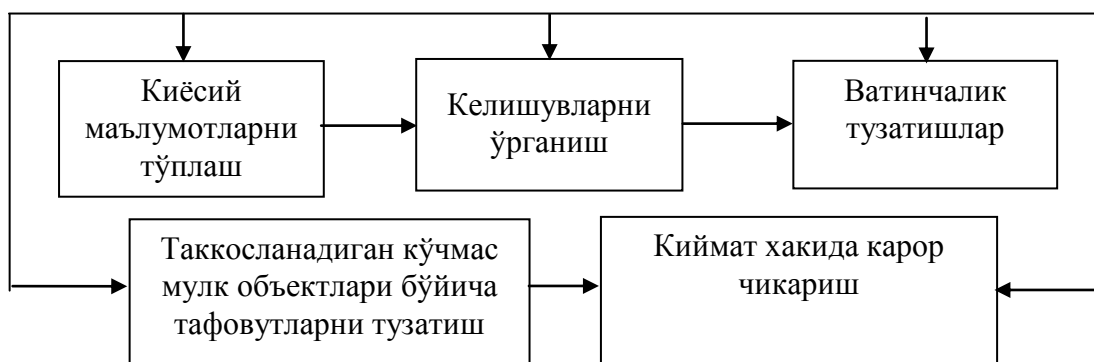
Қиёсий ҳамда харажатли ёндашувлардан фарқли равишда даромадли ёндашув кўчмас мулк объекти ҳақида инвестор нуқтаи назаридан маълумот олишга йўналтирилган.

Бу ҳолда кўчмас мулк объектига фақатгина даромад манбаи сифатида қаралади. Бу ёндашувнинг камчиликларига барча ҳисобларни башорат маълумотлари ва экспертларнинг дастлабки хулосалари асосида тузиш киради.

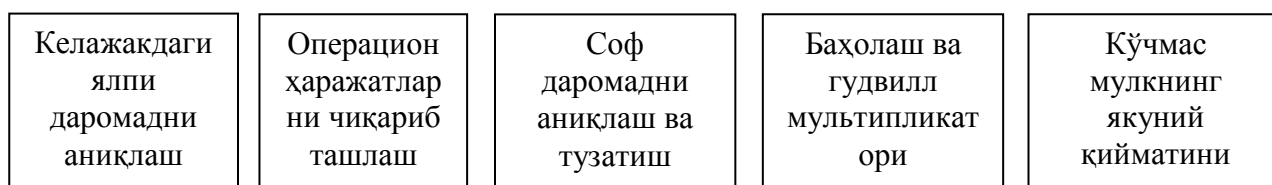
## Харажатли ёндошувдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми



## Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми



## Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндошув ҳисоблари алгоритми



## Баҳолаш босқичлари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини олти босқичга бўлиш мумкин:

**1. Мақсадни аниқлаш ва вазифани белгилаш, шартнома тузиш.**

Баҳоловчи мижоз унинг ишлари натижасидан қандай фойдаланишини билишга мажбур ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда бундай фойдаланишнинг мақсадини кўрсатиб ўтиши зарур. Кўчмас мулк объектини баҳолаш мақсадини аниқлаш – баҳолаш натижаларидан фойдаланувчи ким эканини янада аниқроқ кўрсатишга имкон беради. Ҳисобот топшириш мўлжалланган тегишли малакали фойдаланувчини кўрсатиш, шунингдек, фақат кўрсатилган томонлар ҳисоботдан фойдаланишини чеклаш баҳоловчини шикоятлари бўйича етказилган зарарни қоплаш жавобгарлигига жалб қилиш эҳтимолини камайтиради.

**2. Баҳолаш режаси.** Баҳолаш моҳияти аниқ бўлгандан ва белгилаб қўйилгандан сўнг, баҳоловчи мумкин бўлган ечим йўллари аниқлайди. Шу мақсадда иккинчи босқичнинг асоси бўлган ва қўйидаги кетма-кетликда масалалар ечимини ўз ичига оладиган тадқиқот

дастури ишлаб чиқилади.

**3. Ахборотларни тўплаш ва тасдиқлаш.**Баҳоловчи хулосаларининг ишончлилиги унинг иш жараёнида ишлатган маълумотларига боғлиқ. Агар улар аниқ бўлмаса асосланган хулоса бериш мушкул. Шунинг учун, баҳоловчи унинг ҳисоботдаги ёки таҳлилдаги хулосаларини тасдиқлайдиган маълумотларни тўплаши зарур.

**4. Кўчмас мулк объектлари баҳоланишига ёрдамчи объектларни танлаш.**

Турли кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашга тизимли ёрдамчи объектлар ўз ичига ўрта асосий ёрдамчи объектлар олади: (ҳаражатли, даромадли ва бозор), уларнинг ҳар бирида баҳоланиш тамойилларининг унификацияланган тўпламидан фойдаланилади.

Барча ёрдамчи объектлар битта кўчмас мулк бозорида тўпланган ахборотларга асосланади, лекин уларнинг ҳар бирида бу бозорнинг турли тарафлари акс эттирилган ва натижалар сезиларли фарқ қилиши мумкин. Якуний хулосаларни баҳоловчи қоида бўйича бир-бирига яқин бўлиши керак бўлган натижаларнинг йиғиндиси бўйича қилади. Жиддий тафовутлар баҳоланишда хатоликларга ёки кўчмас мулк бозорининг баланслашмаганлигига ишора қилади.

**5. Турли ёрдамчи объектлар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш.**

Мувофиқлаштириш – бу ҳаражатли, даромадли ва бозор ёрдамчи объектлари ёрдамида олинган натижаларни механик ўртачалаштириш эмас, балки, мантиқий мулоҳазаларни, хулосаларни ва ечимларни расмийлаштириш жараёни эканлигини яна бир марта таъкидлаб ўтиш зарур.

**6. Кўчмас мулк объектлари баҳоланиш натижалари ҳақида ҳисобот.**Баҳоловчи ўзининг хулосалари ва хотималари ҳақида ҳисобот ёзади ва уни буюртмачига топширади. Бу ҳисобот шартнома шартларидан келиб чиққан ҳолда стандарт шакл бўйича тузилган оддий хат ёки батафсил ёзма доклад бўлиши мумкин. Ҳар қайси ҳолатда ҳам уни бир тарафлама изоҳлашга ёки ноаниқликка йўл қўймаслик керак.

6-илова

**Бозор қийматини баҳоланиш маълумотларидан фойдаланиш**

Баҳоланиш мақсади	Тақдим этиш ёки таҳлилга таъсир этувчи омиллар
Давлат мақсадлари	Аукцион иштирокчилари ва минимал нарх маълум
Хусусийлаштириш	
Устав капиталини рўйхатга олиш	Акциядорлар ҳимояси, молиявий ҳисоботлар
Мажбурий молиявий ҳисобот	Ҳисобот даврига жорий истеъмолчилик қиймати
Хусусий мулкни бегоналаштириш ҳуқуқи	Қолдиқ қиймат, яхшиланишларни ҳисобга олган ҳолдаги қиймат
Хусусий сектор (сотиш ёки сотиб олиш)	Чистая стоимость реализации, соотношение цены продажи и спроса
Кредитни таъминлаш	Срок реализации, состояние как есть
Қўшма тадбиркорликка ҳисса қўшиш	Взаимная выгода от вклада, условия раздела
Молиявий ҳисобот	Соотношение справедливой стоимости, перспективные капитальные вложения

7-илова

**Кўчмас мулк объектларини баҳоланишда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар**

*Кўчмас мулк объектларини ҳаражатли усуллар билан баҳоланишда қуйидаги хатоликлар кўп учрайди:*

1. Ҳисоб-китоблар ўтказишда энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) таҳлили натижалари ҳисобга олинмайди.
2. Ҳуқуқий мақоми аниқ бўлмагани боис ер участкасини баҳоланиш мавжуд эмас. (Бино эгаси камида бино тагидаги ердан фойдаланиш ҳуқуқига эга)
3. Идентификация ва юридик чекловлар ҳисоби мавжуд эмас: ерга бўлган ҳуқуқни



расмийлаштириш, чеклолар, сервитутлар ва б.

4. Ер участкаларини баҳолашда ахборот манбаи мавжуд эмас.

5. Ерни ҳисобга олмасдан баҳолаш, бошқа ёндашувларда ер ҳисобга олинади.

6. Ер участкасининг бозор баҳоси меъерий қиймат сифатида аниқланади (меъерий услублар бўйича).

7. Ер участкасининг бозор баҳоси ер солиғининг капиталлаштирилган ўлчами сифатида аниқланади.

8. Ер участкаси ижара ҳуқуқининг бозор баҳоси мавжуд ижара тўловларининг капиталлашган катталиги (ўлчами) сифатида аниқланади.

9. Тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари (ТҚЙК) дан фойдаланилаётганда соғлом фикр зарур: замонавий биноларнинг кўпчилик турларига у тўғри келмайди, ТҚЙК дан ташқари қийматни ҳисоблашнинг бошқа манбалари ҳам мавжуд.

10. Лойиҳавий аналоглар (шунингдек, ТҚЙК) — баҳоланаётган объектга нисбатан тузатишларни инobatга олиш зарур.

11. Жисмоний емирилишдан ташқари бошқа емирилиш турлари ҳам мавжудлигини унутиб қўядилар.

12. Функционал ёки ташқи емирилишнинг мавжудлиги ёки мавжуд эмаслиги асосланган бўлиши керак.

13. Қурилиши тугалланмаган объектлар учун ташқи таъсир остидаги функционал емирилиш деярли ҳар доим мавжуд бўлади, аммо, кўпинча ҳисобга олинмайди.

14. Жисмоний емирилиш амортизация меъёрлари бўйича аниқланади.

15. Функционал емирилиш нисбий ҳодиса бўлиб, у танланган аналогга боғлиқ, баҳолаш пайтида эса кўпинча керагидан ортиқ берилади.

16. Қурилиши тугалланмаган объект учун жисмоний емирилиш ҳар доим ҳам нолга тенг эмас.

17. Бартараф қилиб бўлмайдиган емирилишни (функционал ва иктисодий) даромад йўқотишини капитализациялаш орқали аниқлаш мумкин, бу кўпинча назардан қочирилади.

*Кўчмас мулк объектларини даромадли ёндошув усулида баҳолашда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар:*

1. Ижаранинг бозор баҳоси меъерий услублар бўйича ҳисобланади (шунингдек, мулкни бошқариш бўйича давлат органлари).

2. Ижара ставкаси даражаси бўйича қиёсий таҳлил мавжуд эмас. Аналоглар айнан бир хил эмас, манбалар мавжуд эмас.

3. Бозор ижара ставкаси бозор маълумотларига мувофиқлик таҳлилисиз мавжуд ижара шартномалари асосида аниқланади.

4. Ижара ставкаси тури аналоглар бўйича ажратилмайди: ялпи, соф ва б., шунингдек, ҚҚС мавжудлиги.

5. Ижара майдони ажратилмайди.

6. Узоқ муддатли тузилган шартномалар ҳисобга олинмайди.

7. Инфляция ёки уни ҳисоблашнинг нотўғри усуллари ҳисобга олинмаган.

8. Операцион ҳаражатларга амортизация ажратмаларини ва капитал ҳаражатларни киритиш, ер солиғи ва мол-мулк солиғини киритмаслик, чунки бу операцион ҳаражатларнинг асосланмаган миқдорини келтириб чиқаради.

9. Ҳисоб-китоблар ТҚЙК ҳисобга олмасдан ўтказилади.

10. Башорат даври танлови ҳақида далиллар йўқ.

11. Реверсия баҳосини эсдан чиқарадилар.

12. ОСЕ усулида капитал сарфлар асосланмаган.

13. Капитализация коэффиценти ва дисконт ставкаси ҳисоби мавжуд эмас.

14. Пул оқими тури дисконт ставкасига (капитализация коэффиценти) мувофиқ келмайди.

15. Номувофиқлик ҳолатларида тўғридан-тўғри капитализация усулидан фойдаланиш.

16. Қурилиши тугалланмаган объектлар учун даромадли ёндошув усулидан

фойдаланишдан воз кечиш.

17. “Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш таҳлили” бўлимидаги ҳисобларда фойдаланилган параметрлар эмас, бошқа параметрлардан (ижара тўлови ставкаси, таъмирлаш ва қайта қуришга сарфлар, капитализация ставкаси) фойдаланилади.

*Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндошув усулида баҳолашда йўл қўйиладиган асосий хатоликлар:*

1. Қиёсий ёндошувдан фойдаланишдан асоссиз воз кечиш.
2. Ахборот манбалари мавжуд эмас, бор бўлса ҳам, текшириб бўлмайди.
3. ННЭИ натижаларини ҳисобга олмасдан қийматни ҳисоблаш (турли ННЭИ ларга эга бўлган аналоглар танланади).
4. Жуда кўп учрайдиган хатоликлар, масалан, бошқа сегментлардан аналоглар, яъни, солиштириб бўлмайдиган ёки ўхшаш бўлмаган аналоглар, аналоглар параметри ҳақида маълумотлар мавжуд эмас. Аналоглар ва баҳолаш объектининг таққосланиши (жисмоний ва иқтисодий) ҳақида хулоса қилиш мумкин бўлмайди.
5. Келишув шартлари ҳақида маълумотлар мавжуд эмас.
6. Сотув шартлари ҳисобга олинмайди (продажа с торгов, аукционов).
7. Тузатишлар ёки тузатиш белгиларига далиллар мавжуд эмас.
8. Қийматлар ва тузатишлар меъёрий кўрсаткичлар бўйича ҳисобланади.
9. Ҳаражатли ёндашув асосида тузатишларни ҳисоби ҳар доим ҳам оқланмаган.
10. Инфляция индекси бўйича сотув вақтидаги тузатишлар – деярли ҳар доим хато.
11. Қурилишнинг тайёрлик даражасига тузатишлар, камдан-кам ҳолларда қурилиш кўрсаткичларига мувофиқ келади.
12. Аналогларда ер участкасининг ўлчами ва ҳуқуқий мақомидаги фарқи ҳисобга олинмайди.
13. Для офисных комплексов необходимо учитывать различия у аналогов соотношения общая/полезная площадь.

Натижаларни мувофиқлаштиришда энг кўп учрайдиган хатоликлар:

- ҳажмларнинг (сифат ёки миқдорий) миқдори асосланмаган;
- турли ёндошувлар билан олинган натижаларнинг жиддий тафовутлари бўлганда таҳлил ўтказилмайди;
- фарқ қилувчи натижалар баҳоловчи томонидан бир неча марта чамаланади;
- баҳоловчи баҳолашнинг мақбул усулини аниқ кўрсатмайди;
- баҳолаш жараёнида аниқланган зиддиятларга эътибор берилмайди.

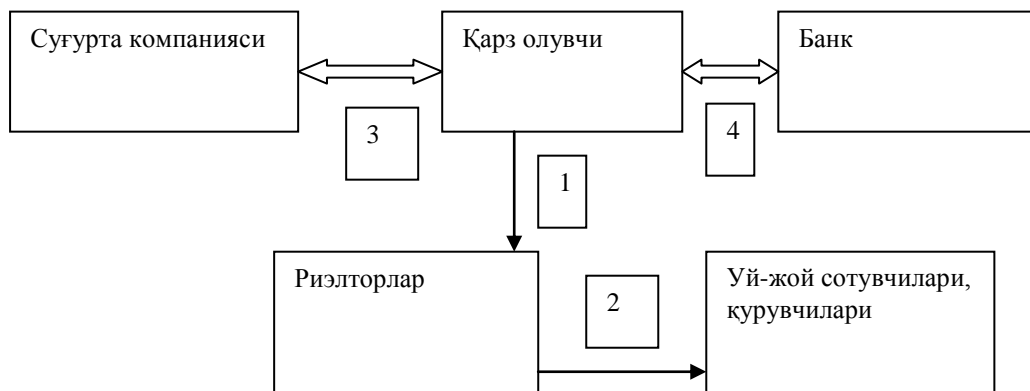
Юқорида айтилганларни умумлаштириб, яна бир марта услубий моментни таъкидлаб ўтиш муҳим: баҳолашда мутахассисларнинг баҳонинг шаклланиши ҳақидаги “назарий” қарашлари эмас, замонавий бозорнинг ҳақиқийлиги ҳисобга олиниши керак.

## 11. Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров суғуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, суғуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

### 11.1-чизма

#### Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни<sup>16</sup>



11.1-чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи уй-жой сотиб олиш тўғрисида риэлторлик фирмасига мурожаат қилади. Риэлторлик фирмаси мижозга унинг истагига мос келадиган уй-жой топгандан кейин, харидор банкка ипотека кредитини олиш учун мурожаат қилади.

Гаровга қўйилаётган кўчмас мулкни суғурта қилиш суғурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда суғурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг, чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мазкур суғурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

Сўнгги йиллар суғурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Ҳукуматимиз томондан назардан четда қолдирилмади. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ-872 сонли “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчиларни устав капиталини энг кам миқдори белгиланди<sup>17</sup>. Унга кўра; ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1.5 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4 млн.евро этиб белгиланди. Шунга қарамасдан 2010 йилнинг 26 ноябрда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига янада ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устав капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди<sup>18</sup>. Бу қуйидагича: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2.0 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1.5 млн.евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3.0 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича – 6.0 млн.евро этиб белгиланди.

<sup>16</sup> Муаллиф томонидан тузилган

<sup>17</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ№-872 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

<sup>18</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ№-1438 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

Бу ўз навбати суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари кенгайди ва уларнинг хизматини сифати яхшиланади ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаоллаштиради. Шу билан бир қаторда амалга оширилаётган чора-тадбирлар бугунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий суғурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувоффақ бўламиз.

Шунингдек тижорат банклари кредит портфелини таҳлил этиш натижасида шуни дарҳол аниқлаш мумкинки, кредит портфелда гаров асосида кредит бериш нисбатан салмоқли улушни эгаллайди. Бундай ҳолатнинг мавжуд бўлишини изоҳлашга ҳолат бўлмаса керак деб ҳисоблаймиз. Негаки, гаров таъминоти, агарки гаровга қўйилган мол-мулк юқори ликвидли ва харидоргир бўлса, бошқа таъминот турларига қараганда ишончли ҳисобланишини бизнинг кредит бўйича ишлайдиган мутахассисларимиз яхши билишади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молиявий интизомга риоя этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 31 мартдаги Фармонида “тижорат банклари хўжалик юритувчи субъектларнинг ликвидли мол-мулклари асосида кредит беришни кенгайтирсин”<sup>19</sup>, деб алоҳида таъкидланганлиги ҳам бизнинг фикримизни сўзсиз тасдиқлайди.

Аммо шу билан бир қаторда, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни балансга олиш ҳолатлари ҳамон учрапти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмапти.

Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- Техник-инвентаризация бўлимлари (фуқароларга тегишли ўй-жой ва иншоотлар гаровга қўйилганда).

- Ер кадастри хизмати (яшаш учун мўлжалланмаган бинолар ва

- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).

- Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ҳузуридаги кўчмас мулкларни баҳолаш агентлиги.

- Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича “Автотеххизмат” ташкилотлари хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс эттирмайди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тил бириктириб, гаров қийматини сунъий равишда оширмоқдалар. Ҳолбуки, бундай “қелишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

---

<sup>19</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молия интизомига риоя этиш масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 30 мартдаги Фармони.-“Халқ сўзи” , 2002 йил 2 апрель.