

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

**ОЛИЙ ТАЪЛИМ ТИЗИМИ ПЕДАГОГ ВА РАҲБАР КАДРЛАРИНИ
ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ МАЛАКАСИНИ ОШИРИШНИ
ТАШКИЛ ЭТИШ БОШ ИЛМИЙ-МЕТОДИК МАРКАЗИ**

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ ҲУЗУРИДАГИ
ПЕДАГОГ КАДРЛАРНИ ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ
МАЛАКАСИНИ ОШИРИШ ТАРМОҚ МАРКАЗИ**

**“МОЛИЯ”
йўналиши**

**“ЗАМОНАВИЙ МУЛК ВА БАҲОЛАШНИНГ
МУЛЬТИФАНИ”
модули бўйича**

**ЎҚУВ–УСЛУБИЙ
МАЖМУА**

Тошкент - 2018

Мазкур ўқув-услугий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 201__ йил _____ - сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчи: Шохаъзамий Ш.Ш. - ТМИ, ”Баҳолаш иши”
кафедраси профессори, иқтисодиёт фанлари доктори.

Такризчи: Алимардонов М.А. - ТДИУ, “Молия ва солиқлар”
кафедраси профессори, иқтисодиёт фанлари доктори

Ўқув -услугий мажмуа Тошкент давлат иқтисодиёт университети Кенгашининг 201__ йил _____даги _____-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ ДАСТУР.....	4
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ.....	10
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	17
IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ.....	98
V. КЕЙСЛАР БАНКИ.....	101
VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ.....	104
VII. ГЛОССАРИЙ.....	107
VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	114

ИШЧИ ЎҚУВ ДАСТУР

КИРИШ

Мазкур ишчи дастур иқтисодиёт соҳаси қайта тайёрлаш ва малака ошириш йўналишлари учун хорижий тажрибалар асосида ишлаб чиқилган ва Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2017 йил 24 июндаги “Олий таълим муассасаларининг янги 2017-2018 ўқув йилига тайёргарлик вазифалари тўғрисида”ги 4/2-сонли қарори билан белгиланган ўқув режа ва дастурга мувофиқ шакллантирилган

Мазкур ишчи ўқув дастур Дастур Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2015 йил 12 июндаги “Олий таълим муассасаларининг раҳбар ва педагог кадрларини қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-4732-сон Фармонидаги устувор йўналишлар мазмунидан ҳамда 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясининг “IV. Ижтимоий соҳани ривожлантиришнинг устувор йўналишлари”нинг 4.4. Таълим ва фан соҳасини ривожлантириш бандида “...таълим ва ўқитиш сифатини баҳолашнинг халқаро стандартларини жорий этиш асосида олий таълим муассасалари фаолиятининг сифати ҳамда самарадорлигини ошириш”¹ вазифаси белгиланганлигидан келиб чиққан ҳолда тузилган бўлиб, у замонавий талаблар асосида қайта тайёрлаш ва малака ошириш жараёнларининг мазмунини такомиллаштириш ҳамда олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий компетентлигини мунтазам ошириб боришни мақсад қилади.

Дастур Ўзбекистон Республикаси Президентининг ўтган йил 12 июндаги “Олий таълим муассасаларининг раҳбар ва педагог кадрларини қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-4732-сонли, 2017 йил 7 февралдаги «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли Фармонлари, 2017 йил 20 апрелдаги «Олий таълим тизимини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПҚ-2909-сонли қароридаги устувор йўналишлар ва вазифалар мазмунидан келиб чиққан ҳолда тузилган бўлиб, у замонавий талаблар асосида қайта тайёрлаш ва малака ошириш жараёнларининг мазмунини такомиллаштириш ҳамда олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий компетентлигини мунтазам ошириб боришни мақсад қилади².

Дастур мазмуни олий таълимнинг норматив-ҳуқуқий асослари вақонунчилик нормалари, илғор таълим технологиялари ва педагогик маҳорат, таълим жараёнларида ахборот-коммуникация технологияларини қўллаш, амалий хорижий тил, тизимли таҳлил ва қарор қабул қилиш асослари, махсус

¹ 2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегияси Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли Фармонига 1-ИЛОВА.

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 20 апрелдаги “Олий таълим тизимини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-2909-сонли Қарори. Халқ сўзи газетаси 2017 йил 21 апрел.

фанлар негизда илмий ва амалий тадқиқотлар, технологик тараққиёт ва ўқув жараёнини ташкил этишнинг замонавий услублари бўйича сўнгги ютуқлар, педагогнинг касбий компетентлиги ва креативлиги, глобал Интернет тармоғи, мультимедиа тизимлари ва масофадан ўқитиш усуллари ўзлаштириш бўйича билим, кўникма ва малакаларини шакллантиришни назарда тутди.

Дастур доирасида берилаётган мавзулар таълим соҳаси бўйича педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш мазмуни, сифати ва уларнинг тайёргарлигига қўйиладиган умумий малака талаблари ва ўқув режалари асосида шакллантирилган бўлиб, бу орқали олий таълим муассасалари педагог кадрларининг соҳага оид замонавий таълим ва инновация технологиялари, илғор хорижий тажрибалардан самарали фойдаланиш, ахборот-коммуникация технологияларини ўқув жараёнига кенг татбиқ этиш, чет тилларини интенсив ўзлаштириш даражасини ошириш ҳисобига уларнинг касб маҳоратини, илмий фаолиятини мунтазам юксалтириш, олий таълим муассасаларида ўқув-тарбия жараёнларини ташкил этиш ва бошқаришни тизимли таҳлил қилиш, шунингдек, педагогик вазиятларда оптимал қарорлар қабул қилиш билан боғлиқ компетенцияларга эга бўлишлари таъминланади.

Қайта тайёрлаш ва малака ошириш йўналишининг ўзига хос хусусиятлари ҳамда долзарб масалаларидан келиб чиққан ҳолда дастурда тингловчиларнинг махсус фанлар доирасидаги билим, кўникма, малака ҳамда компетенцияларига қўйиладиган талаблар ўзгартирилиши мумкин.

МОДУЛНИНГ МАҚСАДИ ВА ВАЗИФАЛАРИ

Модулнинг мақсади – педагог тингловчиларда замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани тўғрисидаги фан бўйича замонавий назарий ва амалий билимлар, кўникма ва малака шакллантириш.

Ушбу мақсадга эришиш учун қуйидаги **вазифалар** белгиланган:

- педагог тингловчиларга замонавий мулк ва баҳолаш мультифаннинг илмий-назарий асослари, адолатли қийматни баҳолаш ва бошқариш концепциялари тўғрисида билим ва маълумотлар бериш, замонавий педтехнологиялардан фойдаланиб тингловчилар малакасини оширишга кўмаклашиш;

- Ўзбекистон Республикасини 2017-2021 йилларда янада ривожлантиришнинг ҳаракатлар стратегияси³ асосида глобал беқарорликлар шароитида олиб борилаётган ислохотлар ва давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифанни ёритиш негизда педагог тингловчиларда аниқ замонавий илмий билим ва кўникмалар шаклланишига эришиш, ижобий мустақил ҳаётий позицияни вужудга келишига ёрдамлашиш.

³Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

МОДУЛ БЎЙИЧА ТИНГЛОВЧИЛАРНИНГ БИЛИМИ, КЎНИКМА, МАЛАКАСИ ВА КОМПЕТЕНЦИЯЛАРИГА ҚЎЙИЛАДИГАН ТАЛАБЛАР

Педагог тингловчилар “Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модулини ўзлаштириши натижасида:

- замонавий педагогик ва ахборот технологияларини илмий-педагогик амалиётда қўллаш бўйича билим ва кўникмаларга эга бўлиши зарур;
- замонавий мулк ва баҳолаш мультифанинг илмий-назарий асослари, адолатли қийматни баҳолаш ва бошқариш концепциялари бўйича билимларга эга бўлиши лозим;
- замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини баҳолаш фаолиятида қўлланилишини билиши лозим.

Тингловчи:

- замонавий мулк тушунчаси ва моделини;
- мулкчилик тизими ва муносабатларини;
- баҳолаш фаолиятининг ахборот таъминотини;
- мулк – қиймат, нарх ва қимматлилик манбаи, ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-ишлаб чиқариш муносабатлари, баҳолаш ва бошқариш объектини *билиши* керак.

Тингловчи:

- Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси ;
- баҳолаш иши методологияси ва ундаги инновациялар таҳлил қилиш;
- баҳолашнинг методологик асослари ва тамойилларидан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти бозор инфратузилмасининг алоҳида ҳизмат тармоғи сифатида мамлакат мулкчилик тизими ва ижтимоий-иқтисодий ривожланиш бўйича *кўникмаларига* эга бўлиши лозим.

Тингловчи:

- баҳолаш фаолиятини юритиш ва мулк қийматини бошқариш соҳаларида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- адолатли қийматни баҳолаб бошқариш моделларини ишлаб чиқиш бўйича *малакаларига* эга бўлиши зарур.

Тингловчи:

- баҳолаш фаолиятининг ахборот таъминотидан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолиятига оид норматив-ҳуқуқий ҳужжатларини амалиётда қўллаш;
- мулк қийматини баҳолашнинг миллий ва халқаро стандартларидан фойдаланиш;
- мулк қийматини мақсадли баҳолашнинг хусусиятларидан фойдаланиш;

–мамлакатда тайёрланаётган баҳолаш иши соҳасидаги мутахассисларни ўқитиш жараёнида назария ва амалиётнинг узвий боғлиқлигини таъминлаш компетенциясига эга бўлиши зарур;

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модули маъруза ва амалий машғулотлар шаклида олиб борилади.

Ўқув жараёнида таълимнинг интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситалари, педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларини қўллаш назарда тутилган:

- маъруза машғулотларида “Ақлий ҳужум”, “Қутиш йўлдоши”, “Концептуал жадвал”, “Ўйланг-жуфтликда ишланг-фикр алмашинг” каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларидан;

- амалий машғулотларда баҳс-мунозара, тушунчалар таҳлили, ақлий ҳужум, кейс, гуруҳларда ишлаш, SWOT-таҳлил жадвал, Т-жадвал каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларни қўллаш назарда тутилади.

МОДУЛНИНГ ЎҚУВ РЕЖАДАГИ БОШҚА МОДУЛЛАР БИЛАН БОҒЛИҚЛИГИ ВА УЗВИЙЛИГИ

Фан мазмуни ўқув режадаги учинчи ва бешинчи блок ва мутахассислик фанлар модулларининг барча соҳалари билан узвий боғланган ҳолда педагог тингловчиларнинг умумий тайёргарлик даражасини оширишга хизмат қилади.

МОДУЛНИНГ ОЛИЙ ТАЪЛИМДАГИ ЎРНИ

Модуль иқтисодий глобаллашувнинг ҳозирги шароитида Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини баҳолаш фаолиятида қўлланилиши тўғрисида назарий ва амалий билимлар берилган. Зеро замонавий иқтисодчи педагог кадрлар учун ушбу йўналишдаги билим ва маълумотларни Ўзбекистон Республикасини 2017-2021 йилларда янада ривожлантиришнинг ҳаракатлар стратегияси⁴ ва унга асосланган давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида ўзлаштириш талаб қилинади ва бунда фан моделининг роли юқори.

⁴Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

МОДУЛЬ БЎЙИЧА СОАТЛАР ТАҚСИМОТИ

№	Модульмавзулари	Тингловчининг ўқув юкламаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудитория ўқув юкламаси				Мустақил таълим
			жами	жумладан			
			Назарий	Амалий машғулот	Ўқима машғулот		
1.	Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилик категориялари, мулккий муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити	8	8	4	4	-	-
2.	Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси	8	8	4	4	-	-
3.	Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши	12	10	2	6	2	2
Жами:		28	26	10	14	2	2

МАЪРУЗА МАШҒУЛОТЛАРИНИНГ МАЗМУНИ

1-мавзу. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилик категориялари, мулккий муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити (4 соат). Бунда мулк, мулк ҳуқуқлари, мулкдор ва унинг нафси, неъмат, бойлик, капитал, манфаат тушунчалари ва мулкчилик шакллари ва тизими, фуқаролик ҳуқуқлари ва баҳолаш объектларининг қиймати, нархи, қимматлилиги категориялари, улар билан боғлиқ турли бозорлар, мулккий муносабатлар ва уларни бозорларларда амалга оширилишининг (V-P)-муҳитига доир илмий ғоялар, назарий қараш ва концепциялар, терминологик аппарат, назарий ва фактологик базис, методологик ва ҳуқуқий базалар ҳамда замонавий мулк, унинг мазмун-моҳияти, табиати ва таъминот турлари ва фантомларини тизимли ўрганувчи мультифан каби замонавий билимлар берилган.

2-мавзу. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси (4 соат). Бунда мулкнинг адолатли қийматининг мазмун-моҳияти, таркиби, уни геометрик моделлари, баҳолаш концепцияси, принциплари ва методологияси ҳамда адолатли қийматни бошқаришнинг назарий асослари, метод ва моделлари берилган.

3-мавзу. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши (2 соат). Бунда иқтисодиёт назариясининг мумтоз ва замонавий таълимотлари билан уйғунликда ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифанни ҳамда

адолатли қиймат концепциясини ва аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш, бошқариш, риэлторлик ва молиявий бошқарув фаолиятларида қўллашнинг принциплари ва услублари берилган.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-амалий машғулот. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилик категориялари, мулккий муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити (4 соат). Бунда 1-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

2-амалий машғулот. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси (4 соат). Бунда 2-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

3-амалий машғулот. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши (4 соат). Бунда 3-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модулнинг назарий материални ўзлаштиришда қуйидаги ўқитиш шаклларидан фойдаланилади:

- **давра суҳбатлари** (кўрилаётган лойиҳа ечимлари бўйича таклиф бериш қобилиятини ошириш, эшитиш, идрок қилиш ва мантиқий хулосалар чиқариш);

- **баҳс ва мунозаралар** (лойиҳалар ечими бўйича далиллар ва асосли аргументларни тақдим қилиш, эшитиш ва муаммолар ечимини топиш қобилиятини ривожлантириш).

- **Кенг кўламли суҳбат.** Ҳамма учун умумий бўлган тавсия этилаётган мажбурий ва қўшимча адабиётлар билан машғулотнинг ҳар бир режа саволларига тингловчиларни тайёргарлигини назарда тутати. Фаоллаштиришни барча воситаларини қўллаш билан: сўзга чиқувчига ва барча гуруҳга яхши

ўйлаб тузилган аниқ ифодаланган саволлар; сўзга чиқувчи тингловчиларни кучли ва кучсиз томонларига диққатларини қарата олиши; иш жараёнида очиб берилаётган, янги қирраларни ўша вақтнинг ўзида ажратиб кўрсатиш ва бошқалар асосида кўпчилик тингловчиларнинг саволларини муҳокама қилишга жалб қилиш имконини беради.

- **Пресс-конференция.** Қисқа сўзга чиқишдан сўнг, биринчи савол бўйича маърузачига (агарда маърузалар бир қатор тингловчиларга берилган бўлса, ўқитувчининг ўзи улардан бирига сўз беради) сўз берилади. Шундан сўнг, ҳар бир тингловчи маъруза мавзуси бўйича унга савол бериши лозим.

- **Кейсларни (муаммоли вазиятларни) ечиш.** Муаммоли вазиятларни ҳал этиш натижасида ҳосил бўлган, мустақил излаб топилган далиллар, касбий аҳамиятли йўналишларни излашга ва тасдиқлашга, келгусидаги касбий фаолияти билан боғлиқлигини англаб етишга ёрдам беради.

БАҲОЛАШ МЕЗОНИ

№	Баҳолаш мезони	Максимал балл	Изоҳ
1.	Тақдимот тайёрлаш	1,0	Мустақил иш тарзида ҳар бир тингловчи белгиланган мавзулар бўйича тақдимотлар тайёрлайди – 1,0 балл
2.	Кейс топшириғини бажариш	1,5	Мавжуд амалий вазиятдан кейс – 1,5 балл
	Жами	2,5	

II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ.

Муаммони жамоали тарзда ҳал этишнинг усуллари ва воситалари

Музокаралар

Музокаралар – аниқ ташкил этилган икки томон фикрларининг алмашинуви.

Музокараларни ўтказиш жараёнининг тузилиши



Баҳс

Баҳс – ўз фикрини ифода этишни хоҳловчилар орасида бирон бир мунозарали масалани муҳокама қилиш, ҳақиқатни аниқлаш ва тўғри қарорни қабул қилиш.

Анжуман-баҳсининг роли

Олиб борувчи – ўргатувчи барча ваколатларига эга – баҳс боришини бошқаради, исботлар ва рад этишларнинг далилигини, тушунча ва атамаларнинг аниқлигига эътибор қаратади, мулоқотнинг барча қоидаларга муносиб тарзда ўтишини кузатади.

Оппонент – тадқиқотчилар муҳитида қабул қилинган оппонентлик жараёнини амалга оширади. У нафақат нутқ сўзловчининг асосий нуқтаи назарини ифодалаши, балки уни тушиниши орқали унинг хатоларини топиши ва ҳал этишнинг ўз вариантини тақдим этиши зарур.

Мантиқчи – нутқ сўзловчи ва оппонент фикларидаги қарама-қаршилиқларни ва мантиқий хатоларни аниқлайди, тушунчалар тавсифини аниқлайди, далиллар ва рад этишларни ва фаразни олдинга суриш ҳаққонийлигини таҳлил қилади.

Психолог – маҳсулли мулоқотни ташкил этиш учун жавоб беради, биргаликда ҳаракатларни амалга ошириб, келишувга эришади, баҳснинг можарога айланишига йўл қўймайди.

Эксперт – баҳс усулининг натижавийлигини баҳолайди, олдинга сурилган фаразлар ва таклифлар, хулосалар ҳаққонийлигини баҳолайди, аниқ бир иштирокчининг қўшган ҳиссаси тўғрисида фикрларни билдиради ва бошқалар.

«Ақлий ҳужум»

Ақлий ҳужум (брейнсторминг – миялар бўрони) – амалий ёки илмий муаммоларни ҳал этиш фикрларни жамоали генерация қилиш усули.

Ақлий ҳужум вақтида иштирокчилар мураккаб муаммони биргаликда ҳал этишга интилишади: уларни ҳал этиш бўйича ўз фикрларини билдиради (генерация қилади) ва бу фикрлар танқид қилинмасдан улар орасидан энг мувофиқи, самаралиси, мақбули ва шу каби фикрлар танлаб олиниб, муҳокама қилинади, ривожлантирилади ва ушбу фикрларни асослаш ва рад этиш имкониятлари баҳоланади.

Ақлий ҳужумнинг асосий вазифаси – ўқиб-ўрганиш фаолиятини фаоллаштириш, муаммони мустақил тушуниш ва ҳал этишга

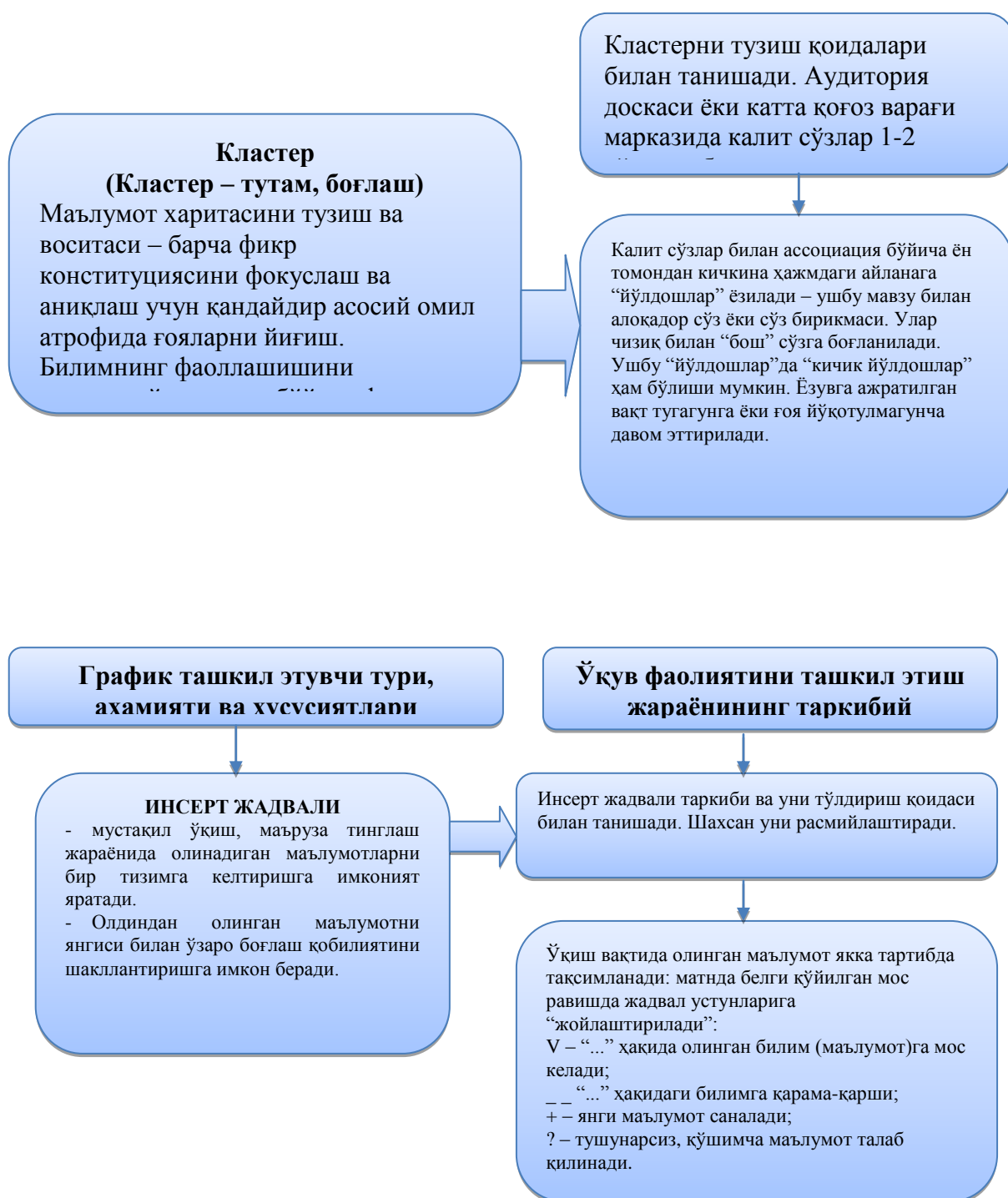
мотивлаштиришни ривожлантириш, мулоқот маданияти, коммуникатив кўникмаларни шакллантириш, фикрлаш инерциясидан қутилиш ва ижодий масалани ҳал этишда фикрлашнинг оддий боришини енгиш.

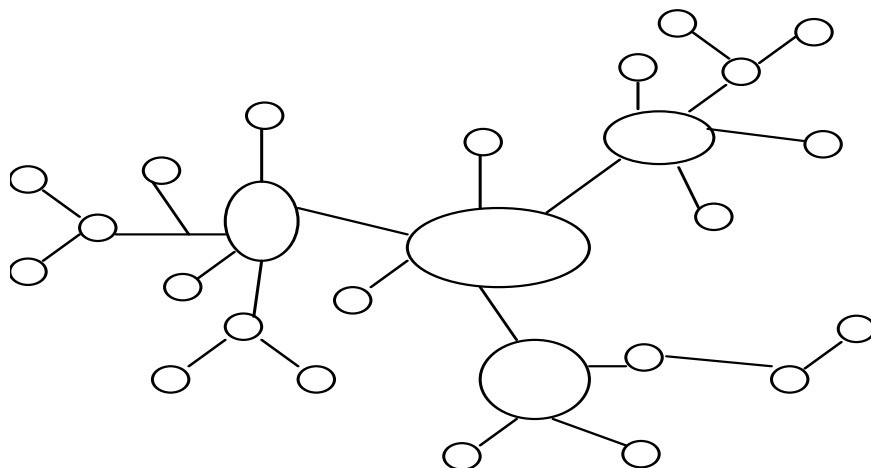
- **Тўғридан-тўғри жамоали ақлий ҳужум** – иложи бориचा кўпроқ фикрлар йиғилишини таъминлайди. Бутун ўқув гуруҳи (20 кишидан ортиқ бўлмаган) битта муаммони ҳал этади.

- **Оммавий ақлий ҳужум** – микро гуруҳларга бўлинган ва катта аудиторияда фикрлар генерацияси самарадорлигини кескин ошириш имконини беради.

- Ҳар бир гуруҳ ичида умумий муаммонинг бир жиҳати ҳал этилади.

Кўргазмали тақдим этиш: график ташкил этувчилар





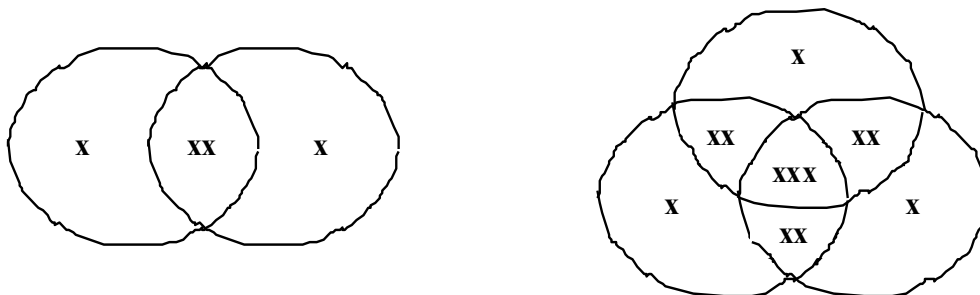
Тоифали жадвал

Тоифа – мавжуд ҳолат ва муносабатларни акс эттирадиган белги (умумий).
 - ажратилган белгиларга кўра олинган маълумотларни бирлаштиришни таъминлайди.
 - тизимли мушоҳада қилишни, маълумотларни таъминлайди.

Тоифали шарҳни тузиш қоидалари билан танишилади. Аклий ҳужумдан сўнг (кластерга ажратиш) мини гуруҳларда янги ўқув материали билан танишилади ва олинган маълумотлар фрагментларини бирлаштиришга имкон берадиган тоифаларни излаш ишлари олиб борилади.

Тоифалар жадвал кўринишида расмийлаштирилади. Ҳама маълумотлар жадвалида тегишли тоифалар бўйича тақсимланади. Иш жараёнида маълум бир тоифалар номлари ўзгартирилиши мумкин. Тоифалар жадвал бўйича маълумотларни таъминлайди.

Ишнинг натижавий тақдими



Венн диаграммаси

SWOT-таҳлил жадвали

SWOT – таҳлил номланиши инглизча бош ҳарфлардан олинган:

Strengths – кучли томони, корхонада ички ресурслар мавжудлиги назарда тутилади;

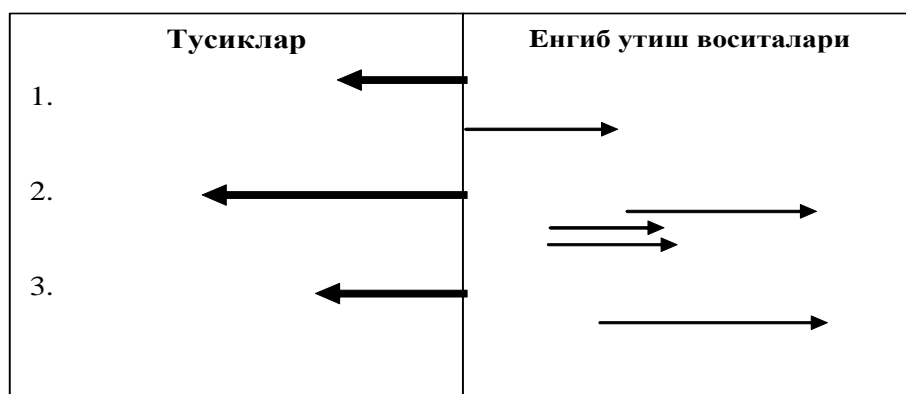
Weakness – кучсиз томони ёки ички муаммолар мавжудлиги;

Opportunities – имкониятлар; корхона ривожланиши учун мавжуд имкониятлар;

Threats – хавфлар; ташқи муҳитдаги мавжуд хавф-хатарлар

Қоидага кўра, SWOT – таҳлилининг муваффақияти ташкилотга боғлиқ бўлмай, балки келгусидаги стратегик мақсад ва лойиҳаларни ишлаб чиқишда унинг натижаси ҳисобга олинishiга боғлиқ бўлади. Уни қўллашда элементларини қуйидагича талқин қилиш мумкин:

“Кучлар таҳлили” графиги



«Кучлар таҳлили» графигини тузиш қоидаси

Координат ўқи чизилади, чапга стрелка (кучлар) билан корхона ривожланиши ёки муайян бизнес лойиҳасини амалга оширишга халақит берувчи тўсиқлар жойлаштирилади. Ушбу стрелкалар катталиги жиҳатдан у ёки бу муаммога таъсири ҳамда жиддийлигига мос келиши лозим бўлади.

Сўнгра қарама-қарши томонга ушбу кучларни енгиб ўтиш воситалари стрелка кўринишида экс эттирилади. Уларнинг сони графикнинг ўнг томонидан натижа чиқара оладиган даражада бўлиши лозим.

Умуман олганда, бу келгусида аниқлаштиришни ва бўлакларга ажратишни талаб этадиган кучларни нисбий баҳолаш усули ҳисобланади.

“Кейс-стади” методи

«Кейс-стади» - инглизча сўз бўлиб, («case» – аниқ вазият, ҳодиса, «stadi» – ўрганмоқ, таҳлил қилмоқ) аниқ вазиятларни ўрганиш, таҳлил қилиш асосида ўқитишни амалга оширишга қаратилган метод ҳисобланади. Мазкур метод дастлаб 1921 йил Гарвард университетида амалий вазиятлардан иқтисодий бошқарув фанларини ўрганишда фойдаланиш тартибида қўлланилган. Кейсда очиқ ахборотлардан ёки аниқ воқеа-ҳодисадан вазият сифатида таҳлил учун фойдаланиш мумкин. Кейс ҳаракатлари ўз ичига қуйидагиларни камраб олади: Ким (Who), Қачон (When), Қаерда (Where), Нима учун (Why), Қандай/ Қанақа (How), Нима-натижа (What).

“Кейс методи” ни амалга ошириш босқичлари

Иш босқичлари	Фаолият шакли ва мазмуни
<p>1-босқич: Кейс ва унинг ахборот таъминоти билан таништириш</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ якка тартибдаги аудио-визуал иш; ✓ кейс билан танишиш (матнли, аудио ёки медиа шаклда); ✓ ахборотни умумлаштириш; ✓ ахборот таҳлили; ✓ муаммоларни аниқлаш
<p>2-босқич: Кейсни аниқлаштириш ва ўқув топшириғни белгилаш</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муаммоларни долзарблик иерархиясини аниқлаш; ✓ асосий муаммоли вазиятни белгилаш
<p>3-босқич: Кейсдаги асосий муаммони таҳлил этиш орқали ўқув топшириғининг ечимини излаш, ҳал этиш</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил ечим йўллари ишлаб чиқиш; ✓ ҳар бир ечимнинг имкониятлари ва тўсиқларни таҳлил қилиш;

йўллари ишлаб чиқиш	✓ муқобил ечимларни танлаш
4-босқич: Кейс ечимини ечимини шакллантириш ва асослаш, тақдимот.	✓ якка ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил вариантларни амалда қўллаш имкониятларини асослаш; ✓ ижодий-лойиҳа тақдимотини тайёрлаш; ✓ якуний хулоса ва вазият ечимининг амалий аспектларини ёритиш

Кейс.

Амалий вазият. Инновацион тадқиқотлар бўйича эълон қилинган танловда Сизнинг грантингиз ғолиб бўлди. Грант ижрочилари белгиланган бўлсада, ташкилот раҳбари ижрочи сифатида Сиз танимайдиган бир ёш мутахассисни грантга қўшишга кўрсатма берди. Сиз андиша қилиб уни грантга ижрочи сифатида киритдингиз ва у бажариши лозим бўлган вазифаларни белгилаб бердингиз. 6 ой ўтди. Ижрочи ҳеч бир вазифани бажармади, лекин иш ҳақи олиб юрди. Гранд иштирокчилари ўртасида эътирозлар юзага келди.

Бундай ҳолатда Сиз гранд раҳбари ёки ижрочи сифатида қандай йўл тутасиз?

1. Раҳбарингизга арз қилиб, вазиятни тўғрилаш учун ёрдам сўрайсиз.
2. Ёш мутахассис вазифаларини ўзингиз бажариб боришингиз бошқа ижрочиларга айтиб, вазиятни тўғрилайсиз.
3. Ёш мутахассис вазифаларини бошқа ижрочилар бажариши учун тақсимлаб берасиз.
4. Маслаҳациз уни гранддан чиқариб ташлайсиз.
5. Ёки бошқача йўллари топасиз.

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу. Замоनावий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилик категориялари, мулкый муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити

Таянч иборалар: назария, замоनावий мулк, мультифан, қиймат, нарх, қимматлилик, мулкчилик шакллари ва тизими, мулкый муносабатлар, мулкый муносабатларнинг бозор тизими, (V-P)-муҳит, модел, ғоя, таъриф, тушунча.

Мулк ва мулкый ҳуқуқ (мулк ҳуқуқи, мулк билан боғлиқ ҳуқуқлар) категориялари бўйича иқтисодиёт илм-фани ва амалиётида кўп асрлар давомида жамланган бой билимлар (генесис), жумладан, шаклланган терминологик аппарат, назарий, фактологик ва методологик базис,⁵ ҳозирги замонда мулкнинг кенг маънодаги мазмун-моҳиятини ифодалаб тизимли ўрганиш имконини беради.

Фалсафий нуқтаи назардан, ёруғ дунёда нафсга бўйсунмасдан яшайдиган, мақсадли орзу-ҳавассиз, нафли неъмат ҳоҳиш-истагисиз мулкдор инсоннинг ўзи бўлмаган! Чунки, бу дунёнинг жонзодлари бенафс яратилмаган, уларнинг нафси бир-бирига боғлиқ яратилган! Инсон нафси назарига вақтинчалик тушмаган ёки ундан йироқ предмет (буюм, неъмат) мулкдор нафи учун мазмунга эга бўлмаган ҳеч қандай маъносиз ва манфаатсиз материялигича қолади. Манфаат фақат инсон нафсига асосланган нафли мулкый муносабатлар мавжуд бўлганидагина маънога эга бўлиб, у ўз базисидан (конкрет шакл ва мазмундаги мулкый ҳуқуқ сифатидаги неъматдан, бойликдан, қимматлилик, қиймат ва нарх категорияларидан) алоҳида мавжуд эмас. Демак, мулкдор ўзининг нафсига ва манфаатига мос қийматли ва нархли неъматга эга (мулкдор) бўлади деган принцип (тамойил) ўринли.

Ушбу тамойил негизида ўз-ўзидан мулкдорнинг манфаатли нафси ва унга мос манфаат берувчи бойлик сифатидаги неъматни ўзаро эквивалент категориялар деб қабул қилишимиз мумкин бўлади. Зеро, бунда бойликнинг қимматлилиги, қиймати ва нархисиз манфаатни, нафни ўлчаб бўлмайди. Бу ҳаётий-фалсафий аксиомага кўра, мулк (қиммат, қиймат ва нархга эга мулкый ҳуқуқлар сифатидаги неъмат, бойлик) ва у бўйича манфаатни вужудга келишининг умумий манбаи мулкдор бўлсада, лекин буларнинг барчасини умумий сабабчиси нафсдир.

Демак, одамлар ҳаётида, ижтимоий ишлаб чиқариш шароитида ва умуман жамиятда мулкдор, унинг мулки ва мулкдорларнинг мулкый муносабатлари

⁵ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.; Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.; Шохаззамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.; Шохаззамий Ш.Ш. Замоनावий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.; Шохаззамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.

билан боғлиқ бозорлар бир-бирисиз мазмунга эга эмас деган хулоса маънога эга эканлиги табиийдир.

Ҳозиргача сақланиб келган қадимги тарихий манбаларга кўра, неъмат, бойлик бўлган мулк, мулк ҳуқуқлари, мулкдор ва улар билан боғлиқ қиймат, нарх, қимматлилик ва бошқа тушунчалар мазмунининг талқини қадимги дунё алломалари – масалан, қадимги грек файласуфлари Платон, Ксенофонт, Аристотел, Ўрта Шарқ, Хитой, Шош (Буюк Чач, яъни туркийлар салтанати) ва умуман кейинги Ўрта Осиё буюк алломалари – томонидан берилганлиги маълум. Бу алломаларнинг барчаси мазкур тушунчаларни ўз замоналари нуқтаи назаридан ўзаро боғлиқ категориялар сифатида қарашган. Бунда шаклланган қадимги дунё ва ўрта аср фалсафий қараш ва тушунчалари ўрта аср Европадаси ва XX аср иқтисодиёт ва ҳуқуқ илм-фанларининг турли йўналишлари ва оқимлари келиб чиқишига туртки бўлиб хизмат қилди.

Тарихий қарашлар таҳлили асосида айтиш мумкинки, жамият ривожланишининг ҳар бир босқичида мулк, мулккий ҳуқуқ ва мулкдор, наф, манфаат, қиймат, нарх, қимматлилик тўғрисидаги тасаввур ва тушунчалар шу босқичлардаги шароитга мос равишда қонуниятий мураккаблашиб, такомиллашиб борган. Яъни, бу тушунчаларнинг мазмуни дунё тарихининг ҳар бир давридаги одамларнинг ҳаёт тарзи ва мулккий муносабатларига мос равишда талқин қилинган. Бунда мулккий ҳуқуқ тушунчаси марказий ҳисобланиб, унинг мазмуни неъматларнинг мавжудлиги ва уларни ишлатиш билан боғлиқ одамлар орасидаги санкцияланган муносабатларни англатади. Мазкур муносабатлар мулккий ҳуқуқ субъектларининг неъматлар бўйича ҳатти-ҳаракатлари меъёрини белгилайди, моддий объектлар ва инсон ҳуқуқлари бўйича ваколатларини қамрайди.

Мулк ҳуқуқлари тизими – мулкдорлар томонидан мулккий муносабатларни иқтисодий амалга оширилишини таъминловчи ҳуқуқий механизм (tizim) бўлиб, ушбу муносабатларларга кирган мулк ҳуқуқлари субъектлари бир-бирлари билан ўзаро манфаатлар зиддиятида бўладилар.

Мулк ҳуқуқи моддий ва номоддий объектларга бўлиши мумкин. У давлат томонидан ва бошқа ижтимоий механизмлар (ҳар бир давлатда қабул қилинган жамиятга хос урф-одатлар, қадриятлар, маънавий ва диний қоидалар, шахсий принциплар) ёрдамида амалга оширилади, ҳимояланади ва тартибга солинади.

Умуман олганда, мулкка бўлган ҳуқуқ мулкдорга (ёки унинг вакили ёхуд ворисига) унинг нафси талаби доирасида тегишли ва нафли, қимматли неъмат (бойлик) бўлса (яъни мулкдор ундан манфаатдор бўлса) мазмунга эга. Яъни, мулкдор ўз нафсини расмий қондириш мақсадида мулкка бўлган ҳуқуқларга эга бўлади. Ушбу ҳуқуқлар асосида мулкдор мулк билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий ва алмашинув жараёнларидаги мулккий муносабатларга киради. Айнан шу жараёнларда мулкнинг қимматлилиги, қиймати ва нархи категориялари юзага келиб, бу категориялар мулк ва мулккий муносабатларга ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий, информацион, техник-технологик (ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш билан боғлиқ), сиёсий мазмун ва таркибларни сингдиради. Бу муносабатларда мулкдор мулккий ҳуқуқ соҳиби,

эгаси, ундан фойдаланувчи шахс, субъект, институт сифатида намоён бўлади. Бунда мулкдор мулк шакллари⁶ кўра ва уларга нисбатан берилган қонуний ҳуқуқлар доирасида жисмоний ва юридик шахс (жумладан улар резидент ва норезидент), давлат ва жамоа бўлиши мумкин.

Мулк ҳуқуқи тушунчаси ўзида икки ҳолатни қамрайди:

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

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

Мулк ҳуқуқи у ёки бу турдаги мол-мулк хусусида қарор қабул қилиш бўйича ҳуқуқлар “боғлами” сифатида намоён бўлади.

Ўзбекистонда қуйидаги уч турдаги мулк ҳуқуқи қабул қилинган: эгалик, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ҳуқуқлари триадаси. Мулк ҳуқуқи муддатсиздир.⁷

Мулк объектига эгалик қилиш, уни ўз хўжалигида деб ҳисоблашнинг қонунга асосланган имконияти (яъни, уни ўз балансида ҳисобга олиш).

Фойдаланиш ҳуқуқи – бу кўчмас мулк объектини хўжалик ёки бошқа мақсадларда кўчмас мулк объектдан фойда олиш, истеъмол қилиш. Мулкдан фақат унга эгалик қилган ҳолдагина фойдаланиш мумкин.

Тасарруф этиш ҳуқуқи – бу кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқни (масалан, мерос қолдириш, йўқ қилиш ва х.к.), унинг ҳолати ва функциясини ушбу объектнинг мулкдори томонидан ихтиёрий равишда ўзгартирилиши.

Ҳозирги даврда мулк объектларининг бойлик, неъмат бўлиши, нафлилиги, фойда (ёки зарар) келтириш хоссаларига эга эканлигини билдирганлиги, мулкни унга эквивалент бўлган техник-технологик (физик), ҳуқуқий ва иқтисодий мазмунлардаги кўрсаткичлар билан ифодаланиши, уни фақат иқтисодий кўрсаткичлар (асосан, қиймат, нарх, қимматлилик ва улар билан боғлиқ бошқа кўрсаткичларга асосланган) ёрдамида сифатий ва миқдорий баҳоланишини талаб этади.

Мулкдор айнан техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий мазмунлардаги кўрсаткичларга таянган ҳолда ўз мол-мулкига нисбатан қонунга зид бўлмаган ҳар қандай хатти-ҳаракатларни амалга оширишга ҳақлидир. У мулкдан қонун ҳужжатлари билан таъқиқланмаган ҳар қандай хўжалик ёки бошқа фаолиятни амалга оширишда фойдаланиши мумкин.

Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари қуйидагилардан иборат: меҳнат фаолияти; мол-мулкдан фойдаланиш соҳасидаги тадбиркорлик ва бошқа хўжалик фаолияти, шу жумладан мол-мулкни яратиш, кўпайтириш, битимлар асосида қўлга киритиш; давлат мол-мулкни хусусийлаштириш; мерос қилиб

⁶ Fikrimizcha, texnik va adabiy nuqtai nazarlardan O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi(FK)da qo'llanilgan "mulk shakllari" degan so'zlar birikmasi mulkning shaklan qanday ko'rinishlarda, ya'ni moddiy va nomoddiy – shakllarda, bo'lishini anglatadi. Shu sababli, amaliyotda "mulk shakllari" so'zlari o'rniga "mulkchilik tizimi" so'zlarining mazmuniga mos keluvchi "mulkchilik shakllari" degan so'zlarni qo'llash to'g'riroq bo'lardi. Ammo, qonun ustivorligi munosabati bilan FKda qabul qilingan "mulk shakllari" so'zlarini qo'llashga majburmiz.

⁷ O'z.R. Fuqarolik kodeksining 164-moddasi; O'z.R. Konstitutsiyasi 36-moddasining birinchi qismi, 54-moddasi; "O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risida"gi Qonunning 1-moddasi.

олиш; эгаллик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат; қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа асослар.

Мулк ҳуқуқи янги мол-мулкни яратиш ҳамда мулкдор ихтиёридаги мол-мулкни кўпайтириш натижасида ҳам вужудга келиши мумкин.

Мулкдор – бу мулк, мулк ҳуқуқлари (фуқаролик ҳуқуқлари объектлари) ва уларнинг натижаларига бўлган ҳуқуқлар соҳиби – мулк ҳуқуқлари субъекти – сифатида жисмоний ва юридик шахс, давлат ва жамоат бўлиши мумкин.

Мулк ҳуқуқи ва унинг субъектлари ҳамда мулк (мулкчилик) шакллари ўзаро боғлиқликда бўлади.

Дунёнинг барча давлатларида мулк (яъни мулкчилик) шакллари фарқланади. Масалан, Ўзбекистон Республикасида мулк хусусий мулк ва оммавий мулк шаклларида бўлади.⁸

Мулкдорни мулк ҳуқуқининг субъекти деб юритилади. Мос равишда, фуқаролар, юридик шахслар ва давлат мулк ҳуқуқининг субъектларидир.

Мулк фуқаролик ҳуқуқлари объектлари (ФҲО) сифатида қабул қилиниши уларни ижтимоий, иқтисодий, техник-технологик (ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш) ва ҳуқуқий муносабатлар объекти (неъмат, бойлик) сифатида қаралишини, натижада ўз-ўзидан ФҲО қийматини баҳолаш ва нархини шакллантирилишини ўзаро боғлиқликда амалга оширилишини тақозо этади.

Социум нуқтаи назаридан мулкка ижтимоий манфаат ва иқтисодий манфаат манбаи сифатида қараш мумкин.

Ижтимоий манфаат мулкнинг жамият субъектлари учун нафлилик ва қимматлилик категорияларига асосланган субъектив сифатий хулоса билан ифодаланади.⁹

Мулкдоран иқтисодий наф (манфаат) мулкнинг жамият субъектлари учун қимматлилик, қиймат ва нарх категориялари асосида аниқланади.

Бунда шахсларни мулк эгаси бўлиш ёки бўлмаслигига қараб, уларнинг жамиятдаги умумлашган ижтимоий-иқтисодий-юридик мавқеи, мақоми (статуси) вужудга келади.

Мулк – мулкдор(мулк ҳуқуқлари субъект)ларининг моддий ва номоддий бойликлардан фойдаланиш, ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш, уларни ўзлаштириш билан боғлиқ мулкий (ижтимоий-сиёсий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик) муносабатлар объекти, яъни фуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Бунда мулк билан боғлиқ фуқаролик ҳуқуқларини амалга оширишда муҳим белгилувчи омил бўлиб ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик (ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш, яъни техник-технологик) механизми ҳисобланади. Назарий ва методологик базис билан таъминланган ушбу механизм мулкнинг муносабатларни тартибга солади ва мулкчилик тизимини тартибли ҳаракатга келтиради. Зеро мулкнинг

⁸ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 207-209 va 213-216-moddalari (holatiy misol tariqasida).

⁹ Masalan, mulkdor bo'lgan jismoniy shaxs uchun ma'naviy qoniqish, ijtimoiy mavqe va samara; siyosatchi uchun siyosiy dividend va obro'; jamiyat uchun ijtimoiy foyda va samara bilan ifodalanadi.

муносабатлар мулкдорларнинг ишлаб чиқариш воситалари билан боғланиш, ишлаб чиқариш омиллари ва маҳсулларидан фойдаланиш шарт-шароитларини, ижтимоий ишлаб чиқаришнинг турини ва унинг ташкиллаштириш шаклини ҳамда мулкчилик тизимидаги фаолият характерини, ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-сиёсий-технологик муносабатлар шакли ва мазмунини белгилайди.

Методологик нуқтаи назардан, мулкни турли ёндашув, белги, шакл ва услубларга асосан таснифлаш ва тавсифлаш мумкин. Зеро, буларнинг ҳар биридан фойдаланиш таснифлаш объекти тўғрисидаги билимларни кенгайтиради ва чуқурлаштиради. Бу эса, ўз навбатида, мулккий муносабатларни амалга оширишда ишончли қарор қабул қилишга хизмат қилади.

Ҳозирда иқтисодиёт илм-фани ва амалиётидаги таснифлашнинг мавжуд бўлган ёндашув, белги, шакл ва услублар тизими замонавий мулк(ФҲО)нинг таснифлаш ва тавсифлаш методологиясини ташкил этади.

Таснифлаш сифатини ошириш мақсадида қонуний-меъёрий ва илмий-методологик ёндашувларни қўллаш мумкин.

Таснифлашнинг ҳар иккала ёндашуви мулкни турли шакл, белги ва услублар асосида таснифланишини назарда тутаяди.

Мулкни турли белгилар асосида таснифланиши мумкин.

Таснифлаш вербал, жадвал ва схематик шаклларда амалга оширилиши мумкин.

Таснифлаш ва тавсифлашда мулкни турларга, гуруҳларга, синфларга, шаклларга, категорияларга ажратиш услублари қўлланилиши мумкин.

Таснифлаш ва тавсифлашнинг илмий-методологик (назарий) ёндашуви мулк билан боғлиқ илмий тадқиқотлар мақсадида қўлланилади. Бу ёндашувни қўллаш асосида олинган билимлар назарий характерга эга бўлиб, илмий тадқиқот ва амалий фаолият методологиясини такомиллаштириш ва бойитишга хизмат қилади. Масалан, мулк билан боғлиқ илмий ишларда ва ўқув-услубий адабиётларда уларнинг муаллифлари кўрилатган мулк мазмунини илмий асосда очиқ бериш мақсадида ўзгача таснифлаш белгилари, шакллари ва услубларини илмий-методологик ёндашувда қўллаш йўли билан илмий-услубий иш мақсадига эришади.

Таснифлаш ва тавсифлашнинг қонуний-меъёрий (амалий) ёндашуви мулкни амалда бўлган тегишли қонун ҳужжатлари асосида таснифлаш ва тавсифлашни назарда тутаяди. Бу ёндашувни қўллаш асосида тизимлаштирилган билимлар амалий характерга эга бўлиб, мулк билан боғлиқ амалий фаолият сифати ва самарадорлигини оширишга хизмат қилади ҳамда маълум даражада илмий тадқиқот методологиясини такомиллаштиришга ёрдам бериши мумкин. Масалан, мулк қийматини баҳоловчилар ўзларининг амалий фаолиятида миждози учун баҳоланаётган мулк тури бўйича аниқ ва ишончли ҳулоса тайёрлаш мақсадида мазкур мулкни амалда бўлган тегишли қонун ҳужжатлари асосида амалий ёндашув ёрдамида амалиётдаги тавсифлардан фойдаланган ҳолда таснифлайди. Мазкур ёндашув профессионал хизматлар кўрсатувчи

риэлторлар, банклар, суғурта ва бошқа турдаги институтлар фаолиятида ҳам мақсадли қўлланилади.

Баҳолаш фаолияти нуқтаи назаридан, мулкнинг таснифи ва тавсифи ушбу фаолиятни тартибга солувчи қонун ҳужжатларида ва мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартларида (МҚБМС) келтирилган.

Турфа шакл ва мазмунли мулкнинг ҳар бир тури, уни капитал, товар ёки мулкий муносабатлар объекти (воситаси) сифатида бозор муомаласида бўлишига қараб, ўзига хос ва мос ҳаёт циклига эга.

Мулкнинг ҳар бир тури (жумладан, гуруҳи, синфи, категорияси) ўзига хос мазмун, шакл ва параметрлар билан характерланиши мос равишда унинг ҳаёт цикли мазмун-моҳияти ва хусусиятларини, даврлари сони ва давомийлигини белгилайди. Масалан, кўчмас мулк объектлари ҳаёт цикли тавсифи кўчмас мулк иқтисодиётига бағишланган адабиётларда¹⁰, мулкнинг алоҳида тури деб ҳисобланган молиявий инструментлар, жумладан, қимматли қоғозлар, ҳаёт цикли улар билан боғлиқ молия ва фонд бозорларига бағишланган адабиётларда¹¹ батафсил берилган. Бунда таъкидлаш жоизки, кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли¹², қимматли қоғозлар ҳаёт цикли¹³ ва молиявий инноватсиялар ҳаёт цикли¹⁴ фарқланади.

Мулкнинг (фуқаролик ҳуқуқлари объектлари сифатида) учта хоссага – ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик таъминланган товар, капитал, мулкий муносабатлар воситаси бўлишлиги – эгаллиги уни мулкий муносабатлардаги имкониятларини кескин оширади.

Мулк шахсларга уларнинг ҳаётининг принциплари ва манфаатлари мазмуни нуқтаи назардан сифатий (ижтимоий-маданий шаклланганлиги, тарбияси, дунёқароши ва ҳаётининг кадр-қимматлари билан характерланувчи сифатларига мос келувчи) ва миқдорий (моддий) қимматлиликлари эга бўлиши мумкин. Зеро, мулкнинг сифатий қимматлилиги ҳар доим ҳам миқдорга эга бўлавермайди, масалан, агарда бир шахснинг ўзи учун шахсан кадр-қимматга эга шахсий мулк иккинчи (бўлак) шахс учун на сифатий ва на миқдорий қимматга эга бўлмаслиги мумкин.

Қимматлиликлари ҳар бир тури (сифатий ва миқдорий турлари) мазмунан фарқлансада, лекин улар трансформацияланиш жараёнида қийматий ва нархий мазмунга эга эквивалент категориялар деб қаралиши лозим. Чунки, қиймат ва нарх табиатан ва миқдоран фарқли категориялар бўлсада, улар бир-бирига ўзаро эквивалентдир.¹⁵ Бунинг асосида мулк қимматлилигини қиймат ва нарх

¹⁰ *Ekonomika nedvijimosti: uchebnik /A.N. Asaul i dr./pod obshch.red. M.A.Ikramova. - T.: Izd.-vo Natsionalnoy biblioteki Uzbekistana im.A.Navoi, 2010.-380 s.; Asaul A.N. Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oe izd. / - SPb.: Piter, 2008.- 621 s.*

¹¹ *Shoha'zamiy Sh.Sh. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar.-T.: Fan va texnologiya, 2012.-440 b.*

¹² *Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.-T.:Iqtisod-moliya, 2015.-b.361-375.*

¹³ *Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.-T.:Iqtisod-moliya, 2015.-b.376.*

¹⁴ *Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.-T.:Iqtisod-moliya, 2015.-b.377-378.*

¹⁵ *Ushbu bozorlarni alohida tizimlar sifatida o'zaro ekvivalentligining matematik va faktologik isbotlari, masalan, muallifning quyidagi asarlarida berilgan: Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi/Monografiya.-T.: Fan*

орқали миқдорий баҳолаш мумкинлиги тўғрисида хулоса чиқади. Бунда қиймат ва нарх бўйича қимматлиликларнинг эквивалентлиги улар миқдорларининг ўзаро тенглиги билан эмас, балки ўхшаш (аналогия) эканлиги билан тавсифланади.

Нарх – бу мулк айирбошлануви жараёнида талаб ва таклифни объектив мувозанатлашуви натижасининг пулдаги ифодаси. Умумлаштириб айтилса, нарх – бу бозорда амалга оширилган битим(шартнома)лар бўйича товар учун тўланган пуд миқдори.

Қиймат – бу мулкнинг эҳтимоли энг юқори бўлган миқдордаги пул эквиваленти.

Қимматлилик атроф дунё объектининг муносабатлар субъектига (инсонга, унинг гуруҳига, умуман жамиятга) ижобий ёки салбий аҳамиятли эканини ифодалайди. Бунда қимматлилик бу объектнинг хоссалари билан эмас, балки уларни инсон фаолияти соҳасига, инсоннинг талаб ва манфаатлари тизимига, ижтимоий муносабатларга жалб қилинганлиги билан белгиланади. Бундай аҳамиятлиликни баҳолашнинг усул ва мезонлари ўз ифодасини маънавий ва принциплар ва меъёрларда, қоидаларда, идеаллар ва мақсадларда топади. Қимматлилик муносабатлари объектлари қуйидагилар билан баҳоланади: яхшилик ёки ёмонлик, ҳақиқат ёки ёлғон, руҳсат этилган ёки маън этилган, адолатли ёки адолатсиз каби ва шуларга ўхшаш бошқа фикрлар.

Қимматлилик назарияси (аксиология) – қимматликлар табиати ҳақидаги, уларнинг реалликдаги ўрни, қимматликлар олами тузилмаси, яъни турли қимматликларнинг ўзаро, ижтимоий ва маданий омиллар билан, шахс тузилмаси билан боғлиқлиги тўғрисидаги фалсафий таълимот.

Субъектив қимматлилик – бу аниқ бир субъект(истеъмолчи)га мулкнинг қимматлилиги.

Объектив қимматлилик – бу моддий бойликнинг бозор нархи. Бу қимматлилик бозор нархи сифатида “нархнинг чегаравий миқдорини белгиловчи харидор” ва “нархни чегаравий миқдорини белгиловчи сотувчи” баҳолари асосида тартибга солинади. Бундай “чегаралари чекланган жуфтликлар” ёрдамида сотувчи ва харидор нархлари мувозанатлаштирилади. Яъни қимматлилик талаб ва таклиф мувозанатига эришиш жараёнида шаклланади.

Барча турдаги ФҲО истеъмол қиймати сифатида ишлаб чиқариш воситалари ва истемол предмет (буюм)ларига бўлинади. Хизматлар эса қуйидаги хоссаларга эга: моддий шаклга эга эмаслиги, фойдали эффект кўринишида бўлади, фақат ишлаб чиқариш вақти(даври)да фойдаланилади.

ФҲОнинг барча хоссаларига мос равишда унинг таъминот турларини талқин этиш мумкин.

Мулкнинг ижтимоий таъминоти – жамиятда ФҲО билан боғлиқ ижтимоий муносабатларни амалга оширишнинг ментал шарт-шароитлари (миллатнинг

va texnologiya, 2012.-s.179-182; uniki. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; uniki. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. -b.393-397.

маънавияти, урф-одатлари, кадриятлари, маданияти, тарихи), диний қоидалар тизими, этикавий қоидалари, толерантлик ва умуминсонийлик меъёрлари, ижтимоий институтлар фаоллиги шароитлари билан таъминланганлиги. Ушбу контекстда ФҲО шахс, давлат ва жамиятнинг демократия, фуқаролик жамияти принципларига асосланган мулкчилик тизими фаолияти, унинг ижтимоий омилларини ривожланиши ва фаолият натижаларига мулкчий ҳуқуқ субъектлари эга бўлиши, улардан фойдаланиши ва уларни эркин тасарруф қилиши билан боғлиқ ташкилий-ижтимоий меъёрларни олади.

Мулкнинг иқтисодий таъминоти – мамлакат иқтисодиётида ФҲО билан боғлиқ иқтисодий муносабатларни амалга оширишнинг бозор иқтисодиёти шарт-шароитлари, принциплари, иқтисодий меъёрлари тизими (механизми) билан таъминланганлиги. Бу контекстда ФҲО мулкчилик тизими фаолияти, унинг иқтисодий омилларини ривожланиши ва фаолият натижаларига мулкчий ҳуқуқ субъектларининг эга бўлиши, улардан фойдаланиши ва уларни эркин тасарруф қилиши билан боғлиқ ташкилий-иқтисодий меъёрларни олади.

ФҲОнинг ҳуқуқий таъминоти – жамиятда ФҲО билан боғлиқ юридик муносабатларни амалга оширишнинг модели (ҳуқуқий механизми), ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлари тизими. Ушбу контекстда ФҲО бўйича юридик муносабатлар ўз ичига халқаро ҳуқуқ, конституцион, фуқаролик, хўжалик ҳуқуқлари тизими ва принципларига асосланган мулкчилик тизими фаолияти, унинг ҳуқуқий омилларини ривожланиши ва фаолият натижаларига мулкчий ҳуқуқ субъектлари эга бўлиши, улардан фойдаланиши ва уларни эркин тасарруф қилиши билан боғлиқ ташкилий-ҳуқуқий меъёрларни олади.

ФҲОнинг ахборот (информацион) таъминоти – мулкчий ҳуқуқ субъектлари ва потенциал мулкдорларнинг ФҲО ҳолати ва у билан боғлиқ жараён ва ҳатти-ҳаракатларни транспарент (информацион шаффоф) ифодалашга қаратилган ахборотлар ва ҳисоботлар тизими (механизми) билан таъминланганлиги. Бу контекстда ФҲО бўйича информацион муносабатлар ўз ичига мулкчий ҳуқуқ субъектларининг фаолиятидаги транспарентликка асосланган турли ахборот ва ҳисоботлар шакллантириши, алмашилиш, тақдим этиш фаолияти жараёнидаги меъёрларини олади. Бунда транспарентлик мулкдорлар ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоялаш, мулкчий муносабатларда ишончли қарор қабул қилиш мақсадларида таъминланади.

ФҲОнинг ахборот таъминоти уни информацион объект сифатида хоссаси, унинг ижтимоий ишлаб чиқариш воситалари ва маҳсуллари, капитал, товар ва уларга бўлган ҳуқуқ шаклидаги хоссалари тўғрисидаги ахборот тизими шаклида ифодаланади.

ФҲОнинг сиёсий таъминоти – мамлакат доирасида мулкчий муносабатларни давлат сиёсатида мос равишда амалга оширишнинг сиёсий шарт-шароитлари ва қоидалари тизими (механизми).

ФҲОнинг техник-технологик таъминоти – ФҲОни яратиш билан боғлиқ ишлаб чиқариш (жумладан такроран ишлаб чиқариш) муносабатларни амалга оширишнинг модели (технологик механизми), конструкторлик ва технологик

хужжатлари тизими. Ушбу контекстда ФҲО ишлаб чиқариш воситаси ва натижаси (маҳсули) сифатида намоён бўлади.

Айтиш мумкинки, турли шаклларга асосланган мулкчилик тизимидаги ФҲО – мулкый ҳуқуқ субъектларига яхлит ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик механизм билан таъминланган мулкый муносабатларда наф келтирувчи моддий ва/ёки номоддий бойлик кўринишидаги капитал ва товар сифатида тегишли бўлган мол-мулк ва мулкый ҳуқуқнинг барча турлари, тоифа ва синфлари. Бунда ФҲО турли шаклларда, масалан, давлат ва унинг номидан ваколатли давлат органи, маҳаллий ҳокимият, юридик ва жисмоний шахс, фуқаро ва вақтинчалик фуқаролик ҳуқуқига эга бўлмаганлар, резидент ва норезидент ҳамда улардан иборат гуруҳлар каби шаклларда бўлади.

Информацион таъминот нуқтаи назаридан ФҲО – бу мулк ва мулкый ҳуқуқларни транспарент ифодаловчи ахборотлар ва ҳисоботлар тизими, яъни ушбу тизим асосида мулк ва мулкый ҳуқуқларни тўлиқ ва аниқ идентификатсия қилиш мумкин бўлган мулкнинг информацион объект бўлиб, бу объект хужжат ва электрон шаклларида бўлиши мумкин.

ФҲО капитал, товар, мулкый муносабатлар воситаси сифатида бозор муомаласида бўлиши учун у маълум хоссаларга, сифат ва миқдорий кўрсаткичларга, иқтисодий механизмга, юридик конструкцияга, информацион таъминотга, аниқ мулкдорга эга бўлиши зарур.

Мулкнинг нафлилиги, қиймати, нархи ва қимматлилиги категориялари тўғрисида қадимги дунё ва ўтган асрлар Европаси иқтисодиёт фани намоёндаларини қарашларининг таҳлили асосида қуйидаги хулосалар ўринли:

1. Қадимги дунё ва ўтган асрлар европаси иқтисодиёт фани намоёндалари ўзлари яшаган даврдаги жамиятнинг интеллектуал ривожланиш даражасига мос келувчи ғоя ва ёндашувлар асосида наф, фойдалилик, неъмат, бойлик, қиймат, нарх ва қимматлилик тушунчаларини бир-бири билан маълум даражада аралаштириб ноаниқлик билан турлича ва тўлиқ бўлмаган мазмунларда талқин қилганлар. Умуман олганда, бу намоёндаларнинг ғоя ва қарашлари иқтисодиёт назарияси ривожланишининг тарихий илмий базиси, ҳозирга замондаги мулк, унинг қиймати, нархи, қимматлилигини тизимли ўрганишга бошланғич ёрдам манбаи бўлиб хизмат қилади. Зеро, булар асосида ушбу категорияларнинг мулк билан боғлиқ бозорлар ва мулкый муносабатларидаги функциялари ва ролини ҳамда уларни сифатий ва миқдорий ўлчаш, баҳолаш ва бошқариш мумкинлигини идрок қилса бўлади.

2. Қиймат, қимматлилик, нарх, наф ижтимоий характерга эга категориялар бўлиб, улар фақат одамлар ўртасидаги, ижтимоий ишлаб чиқариш жараёнидаги ва мулкый муносабатларда юзага келади, товарга айланган мулкнинг нархида ва хўжалик оборотидаги капитал қийматида намоён бўлади. Зеро, бундай иқтисодий категориялар мазмуни бўйича олимлар ўртасида ханузгача умумий фикр ва универсал назария йўқ. Демак, қиймат, нарх, қимматлилик ва нафлилик билан боғлиқ муаммолар ханузгача ўз ечимини тўлиқ топмаган.

3. Агарда иқтисодиёт илм-фани ва амалиётининг кўп асрли тарихига диққат билан чуқур ва кенг назар солсак, қарийиб барча назарий қарашлар негизида у ёки бу тур ва мазмундаги неъмат ва у билан боғлиқ институтлар бу қарашларнинг объекти бўлиб, мулкый муносабатлар, улар ривожини шакллантирувчи омиллар ва шулар каби бошқа аспектлар эса уларнинг предмети сифатида қабул қилинганлигини кўрамыз. Бу қарашларда ҳар қандай неъмат тури ўзига мос назария ва методологияга асосланган илмий ва амалий билимларга таянганлигини ҳам кўрамыз. Бундай билимлар мавжуд назарияларнинг интеллектуал ишланмалари асосида олинган бўлиб, улар ҳозирда олиб борилаётган ва келажакдаги илмий-тадқиқотларга базис бўлиб хизмат қилишини англашимиз мумкин. Буларнинг барчаси мулк (моддий ва номоддий шакл ва турлардаги) назарияси, мулк ҳуқуқи назарияси ва мулкый муносабатлар амалиёти доирасида юрист ва иқтисодчи олимлар томонидан эришилган бебаҳо билимлар бўлиб, улар ҳуқуқ ва иқтисодиёт фанларига хизмат қилади. Бунда мулк ва мулкый ҳуқуқ объектларини, улар билан боғлиқ инструментал, институционал ва функционал тузилмаларни, мулкый ҳуқуқ субъектларини ўрганишни, авваламбор буларнинг мазмун-моҳиятини акс эттирувчи атама ва тушунчаларни, назарий қарашларнинг таҳлилини назарда тутати.

4. Ҳар қандай жамият турли, лекин мазмунан ўхшаш бўлган неъмат, наф, қимматлилик, қиймат ва нарх назарияларига асосланади. Бунда иқтисодиёт фанини шартли равишда икки поғонали билимлардан иборат яхлит тизимга ўхшатиш мумкин бўлиб, биринчи поғонасини эски замонда қаралган примитив мулк, неъмат, бойлик ва улар билан боғлиқ ҳуқуқлар боғлами (унинг қиймати, нархи, қимматлилиги) тўғрисидаги билимлар, иккинчи поғонасини – ҳозирги даврдаги мулк ва у билан боғлиқ қиймат, нарх, қимматлилик, наф тўғрисидаги билимлар ташкил этади. Лекин бунда қиймат, нарх ва қимматлилик категориялари муаммосининг ечими ниҳоясига этмаганлиги иқтисодиёт назарияси ривожига ва иқтисодий амалиётга салбий таъсир кўрсатмоқда. Хаттоки, иқтисодиёт назариясининг марказида турувчи нарх назарияси ва нархни шакллантириш модели такомил бўлиб кўринсада, аммо улар зиддият ва ноаниқликларга тўла. Чунки бунинг сабаби нархнинг асоси наф, қиймат ва қимматлилик бўланлиги, бунда қиймат ва қимматлилик назарияларининг ҳанузгача такомил эмаслиги. Қимматлиликнинг миқдорий чегаралари аниқ эмаслиги. Зеро, қиймат ва қимматлилик табиати(мазмун-моҳияти)ни тўғри англаб идрок қилиш на фақат иқтисодиёт соҳасининг масалалари ечимини, балки долзарб ижтимоий муаммолар ечимини ҳам бериши мумкин. Шунинг учун ҳам замонавий бозор ва ижтимоий-иқтисодий тизимларнинг тузилиш ва фаолияти тамойилларини, улардаги инқирозларнинг даврийлиги сабабларини тушуниш учун авваламбор қиймат, нарх ва қимматлилик категориялари мазмун-моҳиятини комплекс ўрганиш зарур.

5. Қийматнинг ҳар қандай назарияси қиймат мазмунини, унинг манбаси ва шаклланиш механизмини ўзгача очиб беради. Бунда меҳнат назарияси (Д.Рикардо, К.Маркс ва бошқалар) бошқаларга нисбатан такомиллиги билан

ажралиб туради. Унга кўра, товар икки хоссага – истеъмол ва айирбошлаш қийматига эга. Меҳнат эса қийматнинг ягона манбаси. Ишлаб чиқариш харажатлари назариясида (Ж.Сей, Н.Сениор, А.Маршалл ва бошқалар) эса товарлар қиймати ишлаб чиқариш харажатлари (ёланган ишчи ва хизматчиларнинг иш ҳақи, ўртача фойда ёки капиталистнинг фоиз даромади ва ер эгасининг рентаси) билан тенглаштирилади. Биринчи ва иккинчи назарияни баъзида қийматнинг объективлик назариялари ҳам деб номлашади. Қийматнинг субъективлик назарияси (К.Менгер, Э.Бём-Баверк ва бошқалар) ишлаб чиқаришни эмас, балки инсон истеъмолини устувор деб билади.

6. Қийматнинг мавжуд назарияларининг таҳлили асосида уларнинг ривожини XIX-XX асрларда бирмунча тўхтаганини кўриш мумкин. Лекин XXI аср бошларидан бошлаб қиймат назариясига эътибор бирмунча ортганини кузатиш мумкин. Бунда асосан мавжуд назарияларни ҳозирги замон шароитлари (глобаллашув, нобарқарорликлар) контекстидан тафтиш қилиш асосида уларни бирлаштириш ва уларга маълум бир аниқликлар киритиш билан чекланган (масалан, Ю.Александров томонидан илгари сурилган қийматнинг синтетик концепцияси, В.Лебедев томонидан илгари сурилган қийматнинг комплекс-факторли назарияси).

7. Юристар ва иқтисодчилар ўзларининг бир биридан табиатан фарқланувчи фанлари позитсиясидан мулк мазмун-моҳиятига турлича қарасаларда, лекин, аслида улар мулкнинг табиатини тушунтириш ва унга яхлит иқтисодий-ҳуқуқий маъно бериш билан боғлиқ умумий масаланинг ечимига ўзларининг қарашлари нуқтаи назаридан эришган деб эътироф қилсак бўлади. Шу билан бирга айтиш мумкинки, бу борада юристар ва иқтисодчиларнинг куч ва имкониятлари физик (техник-технологик), иқтисодий, ҳуқуқий ва информацион таъминланган табиатли мулкнинг умумий талқинида ҳамда яхлит иқтисодий-ҳуқуқий терминологик ва назарий-методологик асосларининг ривожлантирилишида ҳанузгача тўлиқ бирлашмаган. Зеро, замонавий мулкдор учун физик (техник-технологик), иқтисодий, ҳуқуқий ва информацион таъминланган фақат яхлит табиатли мулк нафли маънога эга бўлганлиги сабабли, бундай мулкдор ҳар иккала баҳс тарафларини ҳозирда ўзаро бирлаштириб турибди.

8. Мулк, мулкнинг ҳуқуқ, улар билан боғлиқ наф, қиймат, нарх ва қимматлилик категориялари бўйича иқтисодиёт илм-фани ва амалиётида кўп асрлар давомида жамланган бой билимлар (генезис), жумладан, шаклланган терминологик аппарат, назарий, фактологик ва методологик базис, ҳозирги замонда неъмат(мулк)нинг кенг маънодаги тузилиши ва мазмун-моҳиятини комплекс ифодалаш ва тизимли ўрганиш имконини берсада, лекин ҳозирги даврдаги мулк, у билан боғлиқ муносабатлар ва бозорлар табиатига мос равишда мавжуд назарияларнинг такомиллаштирилишини тақозо этади. Бунда ҳар қандай назария сингари қаралаётган соҳа бўйича такомиллаштирилган назария қуйидаги атрибутлардан таркиб топади:

1) соҳа (бу соҳа ўз ичига қуйидагиларни олади: мулк ва у билан боғлиқ ҳуқуқ, наф, қиймат, нарх ва қимматлилик категориялари, бозорлар тизими,

мулкый муносабатлар, мулк шакллари ва тизими, ва ҳ.к.) ва соҳага оид терминологик аппарат;

2) соҳа бўйича жамланган билимлар (назарий ва фактологик базис);

3) соҳа бўйича янги билимларга эга бўлиш ва уларни соҳага оид муаммо ва масалалар ечимига қўллаш методологияси (бир-бири билан келиштирилган ёндашув ва методлар, усул, услуб, дастак ва йўсинлар мажмуаси).

Буларнинг асосида таъкидлаш зарурки, иқтисодиёт соҳасидаги ҳар қандай замонавий назария жамият, иқтисодиёт, техника, ҳуқуқ илм-фанларига асосланган ўзига хос терминологик аппаратга, мақсад ва вазифаларга, объект ва предметга ҳамда билимлар тизими ва методологияга эга бўлади. Шу сабабли, мулкни тор маънода эмас, балки кенг маънодаги неъмат (бойлик) деб қабул қилиш мақсадга мувофиқ.¹⁶

Мулк қийматини баҳолаш учун белгилловчи мезон бўлиб унинг фойдалилиги ҳисобланади. Бунда фойдалилик техник, юридик, функционал, ижтимоий, иқтисодий, сиёсий, информацион, экологик омиллар нуқтаи назаридан баҳоланади.

Мулк қийматининг баҳоси – бу баҳолаш объектлари қийматини баҳолаш назарияси ва методологияси асосида эксперт баҳолаш натижаси. Бунда мулк қийматини баҳолашга талабгор шахснинг аниқ мақсади, моддий ва маънавий талаблари, ҳаражатлари ифода топади.

Қиймат (*value*) – ҳаридор қандайдир предмет ёки объектни айирбошлашга тайёр бўлган пул эквиваленти.¹⁷ Умуман олганда, қиймат – мулкнинг энг юқори эҳтимоллик даражасидаги пул эквиваленти.

Агарда амалиётда мулк қийматини мулкый ҳуқуқлар субъекти томонидан баҳолатилишини ҳисобга олсак, унда қиймат – мулкдор ўзига тегишли мулкни айирбошлаши мумкин бўлган пул эквиваленти.

Ҳаражат (*cost*) – бу баҳоланаётган мулк ёки унга ўхшаш мулкни сотиб олиш ўлчови.

Нарх (*price*) – бу аввалги вақт даврларида конкрет мулк объекти ёки унга ўхшаш объектларни сотиб олиш учун тузилиб амалга оширилган битимлар бўйича қанча маблағ сарфланганлигини ифодаловчи тарихий факт. Умуман олганда, нарх – бозордаги мулк савдо-сотиғи юзасидан тарафлар ўрасида амалга оширилган қатъий келишув (шартнома) бўйича мулк учун тўланган пул миқдори.

Мулк қийматини тўртта фундаментал омил шакллантиради:

- 1) тўлов қобилиятига эга ҳаридорнинг мулкка бўлган талаби;
- 2) таклифнинг чекланганлиги;
- 3) фойдалилик, даромад, нафлилик;
- 4) мулк объектларининг бегоналаштирилиши.

¹⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. - T.: Fan va texnologiya, 2012.-264 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravедlivoy stoimosti.-T.:Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.-T.:Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani.-T.:Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.

¹⁷ Fridman D., Orduey N. Analiz i otsenka prinosyashchey doxod nedvijimosti: Per. s angl. - M.: Delo, 1995.- s.2.

Одамлар ҳаётида, ижтимоий ишлаб чиқариш шароитида ва умуман жамиятда мулкдор, унинг мулки ва мулкдорларнинг мулкӣ муносабатлари билан боғлиқ бозорлар бир-бирисиз мазмунга эга эмас. Ваҳоланки, мулк мулкдор учун бир вақтнинг ўзида ҳам ижтимоий-маданий ва маънавий, сиёсий, ҳам иқтисодий (жумладан, ишлаб чиқариш) ва ҳам ҳуқуқӣ категориялар нуқтаи назардан нафли, фойдали, қимматли бўлиши, ушбу категорияларни мулкӣ муносабатларда узвий боғлиқлигини билдиради. Бу эса ҳар қандай мулкнинг кўп таъминотли (яъни ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқӣ, информацион, техник-технологик, сиёсий таъминот турларига эга), мос равишда кўп кўрсаткичли, кўп факторли, мулк билан боғлиқ бозор тизимига эга субстанция эканлигини англатади.

Мулк ва мулкӣ ҳуқуқ товар, капитал ва мулкӣ муносабатлар воситаси шаклларида намоён бўлиб, уларнинг ҳар бири ўз хоссаларига эга бўлган ҳолда сифатӣ ва миқдорӣ кўрсаткичларга, ижтимоий, техник-технологик, иқтисодий ва информацион таъминотга ҳамда юридик конструкция(ҳуқуқӣ база)га эга бўлади. Ушбу хоссалар мулк ва мулкӣ ҳуқуқларнинг мулкӣ муносабатлар реализациясини келтириб чиқаради. Бунда мулк ва мулкӣ ҳуқуқларни фуқаролик ҳуқуқлари объектлари таркибига кириши уларни ижтимоий, иқтисодий, ишлаб чиқариш (технологик) ва ҳуқуқӣ муносабатлар объектӣ (неъмат, бойлик) сифатида қаралишини, натижада ўз-ўзидан мулк ва мулкӣ ҳуқуқлар қийматини баҳолаш ва нархини шакллантирилишини ўзаро боғлиқликда амалга оширилишини тақазо этади. Зеро, бунда мулкнинг нархи унинг қиймати эмас, лекин қиймат ва нарх эквивалент бўлиб, улар ўзаро боғлиқликда баҳоланади ва шаклланади.

Демак, ҳозирги замонда мулкни кенг маънодаги субстанция (мураккаб тизим) деб қабул қилиш лозим. Чунки бундай маънодаги мулк иқтисодий мазмунга, юридик конструкцияга (ҳуқуқӣ базага), турли параметрларга, ахборот таъминотига ва мулкдорига эга бўлишини, уни ФҲОлари сифатида ҳуқуқӣ муносабатларда, шу жумладан алмашинув жараёнида, қўлланилишини англатади. Бунда мулк билан боғлиқ фуқаролик ҳуқуқларини амалга оширишда муҳим белгиловчи омил бўлиб ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқӣ-технологик-информацион механизми ҳисобланади. Назарий ва методологик базис билан таъминланган ушбу механизм мулкӣ муносабатларни тартибга солади ва мулкчилик тизимини ҳаракатга келтиради. Зеро мулкӣ муносабатлар мулкдорларнинг ишлаб чиқариш воситалари билан боғланиш, ишлаб чиқариш омиллари ва маҳсулларидан фойдаланиш шарт-шароитларини, ижтимоий ишлаб чиқаришнинг турини ва унинг ташкиллаштириш шаклини ҳамда мулкчилик тизимидаги фаолият характерини, ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқӣ-информацион-сиёсий-технологик муносабатлар шакли ва мазмунини белгилайди.

Кенг маънодаги мулк (неъмат сифатидаги) тушунчаси жамият, табиат, иқтисодиёт, ҳуқуқ ва ахборот назариялари бирлиги ёрдамида комплекс шаклланиши лозим. Бунда мулкнинг ижтимоий, иқтисодий, юридик, техник-технологик ва информацион таъминот турлари мулкнинг мажбурий

атрибутилари бўлиши назарда тутилади. Мулкни бундай маънода ифодаланиши, авваламбор, уни товар, капитал, турли муносабат воситаси сифатида жалбдор ва самарали бўлишини, унга бўлган ҳуқуқ ва манфаатларни тўлиқ ҳимояланишини англатади.

Шундай қилиб, айтиш мумкинки, ҳозирда замонавий мулк (ЗМ) алоҳида табиатли ва учта (яъни, иқтисодий, ҳуқуқий ва техник-технологик) фантомга (эквивалент, таъминотга) эга, капитал, товар ва ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик-сиёсий муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлувчи ҳамда турли омилларга таъсирчан алоҳида, лекин ўзаро боғлиқ мулк ҳуқуқлари савдоси бозорига (МБ) ва мулкрий (мулк билан боғлиқ) хизматлар бозорига (МХБ) эга бўлганлиги сабабли, уни фуқаролик ҳуқуқларининг объекти (ФҲО) сифатида қараш лозимлиги, уни (ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик мазмун ва таркиблар мажмуаси сифатидаги субстанция, мураккаб феномен, тизим, механизм деб қабул қилиб) янгича комплекс (тизимли) идрок қилиш ва назарий талқин қилиш зарурати юзага келди. Зеро, мулк ва у билан боғлиқ бозорлар (яъни, МБ ва МХБ, жумладан, унинг турларидан бўлмиш МҚБХБ – мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва РХБ – кўчмас мулк билан боғлиқ риэлторлик хизматлари бозори) тўғрисидаги мавжуд назарий қарашларга зид бўлмаган янгича ва кенгайтирилган маънода тизимли талқин қилиш уни мураккаб феномен сифатида чуқурроқ тушуниш ва мазмун-моҳиятини кенгроқ очиқ бериш имконини беради.¹⁸ Бу эса, ўз навбатида, МБ ва МХБдаги мулкрий муносабатларни амалга оширишда ишончли қарор қабул қилишга хизмат қилади. Бунда айтиш мумкинки, ЗМ тушунчаси учта принципга – 1) ҳар қандай мулк ўз мулкдорига эга, 2) ҳар қандай мулк иқтисодий, ҳуқуқий ва техник-технологик кўрсаткич ва таъминотига эга, 3) ҳар қандай мулк ўзига мос бозорларига эга – таянади.

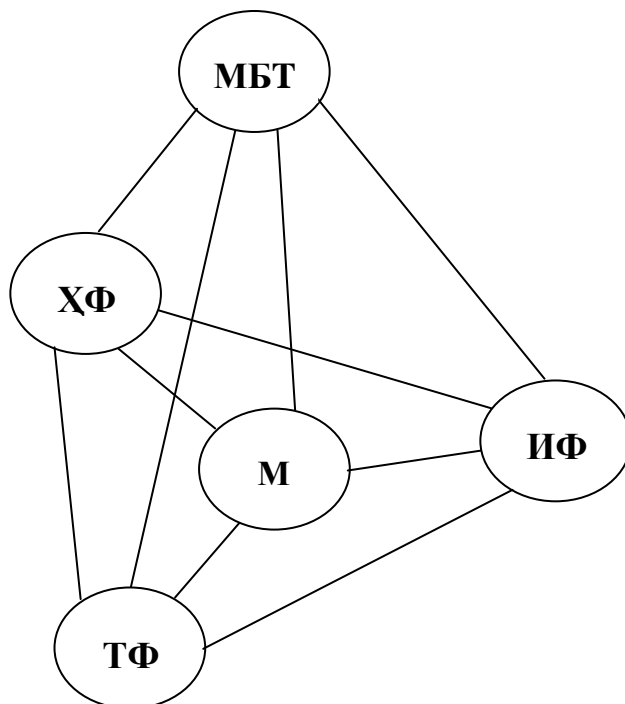
ЗМ капитал ва товар ҳамда у билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик¹⁹ муносабатлар объекти (воситаси) сифатида мос равишда қиймат ва нархга эга, улар негизида унинг неъмат сифатида қимматлилиги ва нафлилиги категориялари шаклланади. Буларнинг барчаси манфаатли мулкрий муносабатларни юзага келтиради.

Юқорида айтилганларнинг барчаси асосида ЗМ – бу “МБТ (тартиблантирилган мулкчилик тизимида мулкрий муносабатлар амалга оширилишининг бозор тизими) – М (инстинктив нафс омили этакчилигида социумда онгли равишда ўзи учун нафли фаолият юритувчи мулкдор, яъни мулкрий ҳуқуқлар субъектлари ёки, бошқача қилиб айтилса, мулкдор бўлган мулкрий муносабатлар институтлари) – учта Ф (бойлик бўлган неъмат сифатида намоён бўлувчи мулкнинг табиатини эквивалент ифодаловчи учта – ҳуқуқий, иқтисодий ва техник-технологик – фантоми, эквиваленти, таъминоти)” триадаси (учлиги), яъни қисқача “МБТ-М-ЗФ” триадаси, шаклидаги 1.1-расмда

¹⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. – T.: Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.

¹⁹ Bunda va ushbu kitob matnlarining keyingi o'rinlarida texnologik (yoki texnik-texnologik) munosabatlar deganda ishlab chiqarish munosabatlari tushuniladi.

кўрсатилган фазовий тузилмавий модел билан ифодаланувчи яхлит мураккаб мазмун ва таркибли субстанция (феномен, тизим), мулкчилик тизимида мулккий ҳуқуқлар субъектлари(МХС)нинг мулккий муносабатлари объекти (ММО).



1.1-расм. “МБТ-М-3Ф” триадаси ғоясига асосланган ЗМ мазмуни ва таркибини фазовий шаклда ифодаловчи модел

Ушбу “МБТ-М-3Ф” триадаси ғоясига асосланган ЗМни ифодаловчи 1.1-расмдаги модел негизида куйидаги фикрлар ўринли.

“МБТ-М-3Ф” триадаси ғоясининг мазмунини 1.1-расмда берилган фазовий пирамидал модел шаклида ифодалаш асосида ҳуқуқий фантом (ХФ), иқтисодий фантом (ИФ) ва техник-технологик фантом (ТФ)ларнинг вужудга келиш манбалари ва сабабчисини кўрсатиш мумкин. Яъни, 1.1-расмдаги моделга кўра, ХФ, ИФ, ТФ вужудга келишининг умумий манбаи МХС ва уларнинг мулки сифатидаги ФХОлари бўлсада, лекин буларнинг барчасини умумий сабабчиси МХС(мулкдорлар)нинг нафли нафсидир. Бу фикр куйидагича изоҳланиши мумкин.

Реал ҳаётда неъмат(бойлик)ни қандай – товар, капитал, мулккий муносабатлар воситаси – сифатда, мазмун, шакл ва таркибда намоён бўлишидан қатъий назар, инстинктив нафс омили этакчилигида социумда онгли равишда нафли (ўзи учун манфаатли, фойдали) фаолият ҳисобига яшовчи мулкдор-инсон олий ҳазратлари (М)-учун ҳуқуқий ва иқтисодий нуқтаи назарлардан неъмат(бойлик ва унга бўлган ҳуқуқлар) унинг ҳаёт циклидаги ҳар бир даврида “Қанчалик нафли ва фойдали эканлиги?”, ундан “Қанчалик манфаатдор бўлиш мумкин?” деган саволлар ҳамиша долзарб бўлган. Бу саволларга жавоб топиш учун мулк бўлмиш неъмат(бойлик)га хос ХФ, ИФ, ТФларнинг турли манбаларини билиш муҳим аҳамиятга эга. Зеро, аниқланган

манбаларга М томонидан таъсир этиш асосида бу фантомлар эквивалентлигини таъминлаш, уларни самарали бошқариш ва бунда зарурий инвестицион қарорлар қабул қилиш масалалари ечимига эришиш имконияти вужудга келади.

Фалсафий нуқтаи назардан, ёруғ дунёда нафсга бўйсунмасдан яшайдиган, мақсадли орзу-хавассиз, нафли неъмат хоҳиш-истагисиз мулкдор инсоннинг ўзи бўлмаган! Чунки, жонли дунё бенафс яратилмаган! Барча жонзодларнинг нафси бир-бирига боғлиқ яратилган! Бунда инсон нафси назарига вақтинчалик тушмаган ёки ундан йироқ неъмат мулкдор нафи учун мазмунга ва қимматга эга бўлмаган ҳеч қандай фантомсиз моддий ёки номоддий шаклдаги материялигича қолаверади. Бу фантомлар фақат инсон нафсига асосланган нафли мулккий бозор муносабатлари муҳити мавжуд бўлганидагина маънога эга бўлиб, улар ўз базисидан (яъни конкрет шакл ва мазмундаги, хосса ва кўрсаткичлар билан характерланувчи мулккий ҳуқуқ объекти сифатидаги неъматдан, бойликдан, қимматлилик, қиймат ва нарх категорияларидан) алоҳида мавжуд эмас.

Мулк шахсий (шахснинг ўзи учун субъектив) қимматга ва умумий (барча учун) қимматга эга бўлиши мумкин. Бунда мулкнинг қимматлилиги субъектив, умумсифатий ва миқдорий баҳоланиши мумкин.

Умуман олганда, бу фикрларни ҳаётий-фалсафий аксиома деб қабул қилиб, унга асосан, ҲФ, ИФ, ТФ ва МБТ вужудга келишининг умумий манбаи МҲС ва ФҲО, лекин буларнинг барчасини умумий сабабчиси МҲСнинг нафли нафси деб айтсак бўлади. Бунда ҲФ, ИФ, ТФ ва МБТларнинг қуйидаги махсус манбаларини ажратиб кўрсатиш мумкин:

1) сабабий (етакловчи) манбаси – М нафси ва унинг ҳосилалари бўлмиш наф, манфаат, фойдалилик, қимматлилик;

2) умумий манбаси – М (қисқача – мулкдор);

3) воситавий (инструментал) манбаси – неъмат (бойлик ва унга бўлган турли ҳуқуқлар);

4) функционал манбалари – товар, капитал ва мулккий муносабатлар воситаси функцияларни бажарувчи манба сифатида;

5) институционал манбалари – мулк билан боғлиқ бозорлар ва уларнинг институтлари, умуман олганда, мулкчилик тизими;²⁰

6) таъминот манбалари – ижтимоий, ҳуқуқий, ахборотий, техник-технологик, иқтисодий таъминот турлари;

7) назарий ва методологик манбалари:

- соҳа (бу соҳа ўз ичига қуйидагиларни олади: мулк ва унга бўлган ҳуқуқлар, мулккий муносабатлар ва мулкчилик тизими, бундаги МБ, МХБ, МҚБХБ (мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори), РХБ (риэлторлик хизматлари бозори) ҳамда мазкур бозорлардаги фаолиятлар ва ҳ.к.) ва улар тўғрисидаги терминологик аппарат;

²⁰ Та'kidlash joizki, bundagi institutlar ichida kompaniya (mulkning alohida turi sifatida) texnik-texnologik, huquqiy va iqtisodiy fantomlarning manbai bo'lishiga oid qo'shimcha bilimlarni mavjud adabiyotlardan (masalan, Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti. -T.:Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.:Iqtisod-moliya, 2015.-b.393-397; Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. -T.: Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.) ko'rish mumkin.

- соҳа бўйича жамланган билимлар (яъни назарий ва фактологик базис);
- соҳа бўйича янги билимларга эга бўлиш ва уларни соҳага оид муаммо ва масалалар ечимига қўллаш методологияси (бир-бири билан келиштирилган ёндашув, метод, усул, услублар мажмуаси).

Юқорида кўрсатилган манбалар самарадорлигини мулкчилик тизимида таъминлаш “МБТ-М-ЗФ” триадасининг ҳар бир мамлакат ижтимоий-иқтисодий ривожланишидаги ролини оширишда муҳим аҳамиятга эга.

ЗМнинг эквивалентлари бўлмиш ҲФ, ИФ ва ТФларни сифатий ва миқдорий ифодалаб таҳлил қилиш ва баҳолаш учун мазкур мулкнинг мос равишда ҳуқуқий (юридик), иқтисодий ва техник-технологик тарафлари ва хоссаларини эквивалент ифодаловчи юридик, иқтисодий ва техник-технологик кўрсаткичлар ва мезонлар тизими шакллантирилади.

ЗМ (ФҲО сифатида) неъмат (бойлик) бўлганлиги учун учта сифатда намоён бўлиши (яъни, ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик таъминланган товар, капитал ва ЗМ билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик-сиёсий муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлишлиги) унинг кенг маънодаги субстанция эканлигини англатади. Бундай маънодаги ЗМ билан боғлиқ мулкрий муносабатларда мулкдор ва мулкчилик тизимининг имкониятларини кескин оширади.

ЗМни капитал сифатидаги хоссаси мулкрий ҳуқуқ субъектлари талабига жавоб берувчи мулк қийматини ошириб боришга қаратилган сақлаш ва бошқарув жараёнида намоён бўлади. Бундан мақсад – моддий манфаат (фойда) олиш. Бошқариш вазифаси – ЗМни манфаат (фойда, наф) берувчи жамғарма шаклида ишончли бошқариш натижасида уни ликвид капитал бўлишлигини таъминлаш. Сақлаш вазифаси – ЗМни ноёб бойлик сифатида келажақда қиймати ошиб борувчи капитал бўлиб қолишини кўзлаб сақлаш.

ЗМ товар сифатида тўртта хоссани ўзаро бирлаштиради: истеъмолчи (мулк ҳаридори) нуқтаи назаридан шаклланувчи қиймат хоссасини; сотувчи (мулкдор) нуқтаи назаридан шаклланувчи қиймат хоссасини; мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида (МҚБХБ) баҳоланувчи реал (фундаментал) қиймат хоссасини; мулк бозорида (МБ) профессионал воситачилар, кўчмас мулк бозорида (КМБ) риэлторлик хизматлари бозори (РХБ) ёрдамида шаклланувчи объектив нарх хоссасини.

МБ ёрдамида мулкдор (сотувчи) ва потенциал мулкдор (ҳаридор, сотиб олувчи) нуқтаи назарларидан баҳоланган ҳар иккала турдаги қиймат миқдоран бир-биридан фарқлансада, улар бозорнинг объектив конъюнктураси асосида белгиланган нархида ўзаро компромисс (мураса) топади.

Қиймат турларини фарқланишининг сабаби шундан иборатки, потенциал мулкдорни реал мулкдор ҳаражатлари қизиқтирмайди. Реал мулкдор эса ўз мулкни потенциал мулкдор учун фақат ҳақиқатдан қимматли эканлиги тўғрисида фараз қилиши мумкин. Шу сабабли, бу қийматлар миқдори ҳар икки тараф нуқтаи назарига мос бир-биридан фарқли манфаатлари асосида шаклланади. Зеро бундай қийматлар миқдори ҳар иккала тараф томонидан бир-биридан ҳолисона (индивидуал) равишда ва МБ тенденцияларига

қарамасдан фақат ўз ҳаражатлари ва фойдалари асосида баҳоланади. Лекин бунда бу қийматлар тарафлар учун умумий бўлган методология асосида баҳоланади.

Таъкидлаш жоизки, қийматлар тури баҳоланиб МБда дастлабки тарзда ЗМнинг старт нархи бўлиб хизмат қилиши мумкин. Старт нарх МБнинг барқарор давомий конъюнктураси асосида давомий объектив нархга айланиши мумкин. Бунда бозорда шаклланган давомий объектив нарх амалиётда старт нархдан кам ёки юқори бўлиши мумкин, идеал ҳолда эса улар бир-бирига тенг бўлади. Мос равишда баҳоланган қиймат ҳар доим ҳам МБ конъюнктураси асосида шаклланган нархга тенг бўлавермайди.

ЗМ-ФҲО ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик муносабатлар объекти сифатида қуйидаги хоссаларни ўзаро бирлаштиради:

- ижтимоий (жумладан, ҳулқ-атвор этикаси) меъёрлар билан таъминланиш хоссасини;

- иқтисодий меъёрлар билан таъминланиш хоссасини;

- ахборот манбаи ва ахборот шаффофлиги (ахборот ва ҳисоботлар тақдим этиш, олиш, алмашилиш) талаблари меъёрлари билан таъминланиш хоссасини;

- ҳуқуқий-меъёрий база (юридик конструкция) билан таъминланиши хоссасини;

- мулкни МҲСларининг сиёсий технологиялари воситаси бўлиб хизмат қилиш хоссасини;

- мулкни ишлаб чиқариш ва такроран ишлаб чиқариш объекти бўлиш хоссаси.

ЗМ(ФҲО)нинг барча хоссалари унинг таъминот турларига мос равишда намоён бўлади.

ЗМ капитал, товар ва мулк билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик-сиёсий муносабатлар объекти (воситаси) сифатида намоён бўлиши учун у маълум хоссаларга, сифат ва миқдорий кўрсаткичларга, иқтисодий механизмга, юридик ва техник-технологик конструкцияга, информацион таъминотга ва аниқ мулкдорга эга бўлади.

Таъкидлаш зарурки, барча мамлакатлардаги мулкчилик тизими, ундаги мулккий ҳуқуқ ва муносабатлар модели улардаги жамият танлаган тараққиёт моделига мос равишда шаклланади.²¹ Шундай экан, ЗМнинг таъминот турлари мулккий муносабатлар билан уйғунликда кўрилади.

ЗМ билан боғлиқ мулккий муносабатлар – турли мулкчилик шаклларига асосланган мулкчилик тизимида МҲСлари томонидан амалга оширилувчи ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий, информацион, технологик муносабатлар мажмуаси.

Мулккий муносабатларсиз ижтимоий ишлаб чиқариш жараёни ва бозор фаолияти мазмунга эга бўлмайди.

²¹ Ernando De Soto. Zagadka kapitala. Pochemu kapitalizm torjestvuet na Zapade i terpit porajenie vo vsem ostalnom mire./Per. s angl.- М.: ЗАО Olimp-Biznes, 2001.-272 s.

ФҲО (ЗМ) билан боғлиқ *ижтимоий муносабатлар* – жамиятда ментал шарт-шароитлари (миллатнинг маънавияти, урф-одатлари, кадриятлари, маданияти, тарихи), диний қоидалар тизими, этикавий қоидалари, толерантлик ва умуминсонийлик меъёрлари, ижтимоий институтлар фаолияти шароитларида мулкӣ ҳуқуқ субъектлари томонидан амалга ошириладиган мулкӣ ижтимоий муносабатлар. Ушбу контекстда мазкур муносабатлар ўз ичига шахс, давлат ва жамиятнинг демократия, фуқаролик жамияти принципларига асосланган мулкчилик тизими фаолияти, унинг ижтимоий омилларини ривожланиши ва фаолият натижаларига мулкӣ ҳуқуқ субъектлари эга бўлиши, улардан фойдаланиши ва уларни эркин тасарруф қилиши билан боғлиқ ташкилий-ижтимоий муносабатларни олади.

ФҲО (ЗМ) билан боғлиқ *иқтисодий муносабатлар* – бозор иқтисодиёти муҳити, принциплари, иқтисодий меъёрлари тизими (механизми) шароитларида МҲСлари томонидан амалга ошириладиган мулкӣ иқтисодий муносабатлар. Бу контекстда ФҲО бўйича иқтисодий муносабатлар ўз ичига мулкчилик тизими фаолияти, унинг иқтисодий омилларини ривожланиши ва фаолият натижаларига МҲСларининг эга бўлиши, улардан фойдаланиши ва уларни эркин тасарруф қилиши билан боғлиқ ташкилий-иқтисодий муносабатларни олади.

ФҲО (ЗМ) билан боғлиқ *юрӣдик (ҳуқуқӣ) муносабатлар* – жамиятда ўрнатилган ҳуқуқӣ модел фаолияти шароитида МҲСларининг мулк ҳуқуқи объектлари (ФҲО) билан боғлиқ юрӣдик муносабатлари. Бу муносабатларни амалга ошириш механизми халқаро ҳуқуқ, конститутсион, фуқаролик, хўжалик ҳуқуқлари тизими ва принципларига асосланади.

ФҲО (ЗМ) билан боғлиқ *информацион (ахборотӣ) муносабатлар* – ФҲО билан боғлиқ жараён ва ҳатти-ҳаракатлар информацион шаффоғлигини (транспарентлигини) таъминлашга қаратилган ахборотлар ва ҳисоботлар тизими фаолият механизмини ҳаракатга келтириш билан боғлиқ ташкилий-информацион муносабатлар. Бу контекстда ФҲО бўйича информацион муносабатлар ўз ичига МҲСларининг фаолиятидаги транспарентликка асосланган турли ахборот ва ҳисоботлар шакллантириши, алмашилиши, тақдим этиш фаолияти жараёнидаги муносабатларини олади. Бунда транспарентлик мулкдорлар ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоялаш, мулкӣ муносабатларда ишончли қарор қабул қилиш мақсадларига қаратилади.

ФҲО (ЗМ) бўйича *сиёсий муносабатлар* – давлатнинг ташқи ва ички сиёсатлари контекстида мулкӣ ҳуқуқ субъектлари томонидан амалга ошириладиган ташкилий-сиёсий муносабатлар.

ФҲО (ЗМ) бўйича *техник-технологик муносабатлар* – мулкни техник-технологик яратилиши, ишлаб чиқарилиши, такроран ишлаб чиқарилиши ва ишлатилиши (эксплуатацияси) жараёнлари билан боғлиқ муносабатлар.

ЗМни капитал, товар ва у билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқӣ-технологик-сиёсий муносабатлар объекти (воситаси) сифатида намоён бўлишига қараб, ўзига хос ва мос ҳаёт циклига эга. Зеро, ЗМнинг ҳар бир тури ўзига хос мазмун, шакл ва параметрлар билан

характерланиши мос равишда унинг ҳаёт цикли мазмун-моҳияти ва хусусиятларини, даврлари сони ва давомийлигини белгилайди. Бунда ЗМ унинг тури ва шаклига, ҳолатига ва ҳаёт цикли характериға қараб, иқтисодий, ҳуқуқий (юридик) ва техник-технологик параметр(кўрсаткич)лар билан ифодаланеди.

Ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий тизимни (ИИХТ) комплекс тадқиқ этиш ва унинг тизимли масалалари ечимига эришиш мақсадиға йўналтирилган ижтимоий-иқтисодий системология (ИИС) қоидалари мазкур ИИХТ таркибига кирувчи замонавий мулк, мулкчилик шакллари ва тизимини (унинг атрибутлари – замонавий мулк (ЗМ) ва у билан боғлиқ ҳуқуқлар ва бозорлар²², ЗМнинг мулкдори (мулк ҳуқуқлари субъектлари – МҲС), қиймати, қимматлилиги, нархи, нафлиги, фойдалиги, мулккий муносабатлар ва буларнинг барчаси билан боғлиқ бошқа унсур ва жиҳатлар – билан бирға) тизимли ўрганишнинг илмий-методологик базиси бўлиб хизмат қилиши мумкин деган хулоса ўринли. Зеро, бундай хулоса тизимли ёндашувни қўлловчи ИИСнинг кенг имкониятлари уни объекти бўлмиш ИИХТ мулкчилик тизимини ҳам қамраб олиши билан боғлиқ. Бунда ИИС қоидаларига кўра, замонавий мулк ва мулкчилик тизими ўрганилиши мақсадида ушбу тизим атрибутлари мазмун-моҳиятиға мос равишда турли фанларнинг интеллектуал ишланмаларини самарали гармонизация қилиш билан боғлиқ ИИС ҳосиласи сифатидаги ғоя назарда тутилади. Мазкур контекстға мос равишда айтиш мумкинки, ушбу ғоя ИИС мазмуниға мос равишда замонавий мулк ва у билан боғлиқ мулкчилик тизими (қисқача айтилса – мулк) тўғрисидаги мултифан назариясини маъноға эға эканлиги фикрини келтириб чиқаради.

Шу билан бирға айтиш мумкинки, бундай ғоянинг маъноға эғалиги фикрини мулк (неъмат, бойлик) ва унинг қиймати, нархи, қимматлилиги, нафлилиги, фойдалилиги категориялари тўғрисидаги қадимги дунё ва ўтган асрлар эвропаси иқтисодиёт фани намоёндалари қарашларининг таҳлили ҳам кўрсатади.²³ Зеро, бу намоёндаларнинг атомистик (ўша даврлардаги шароитлар билан чегаралган) қарашлари иқтисодиёт назарияси тарихий ривожланишининг илмий базиси ва замонавий мулкни тизимли ўрганиш методологиясининг бошланғич манбаи бўлиб хизмат қилади. Лекин бундай қарашларнинг алоҳида қўлланилишға аосланган йўл замонавий мулкни тизимли тадқиқ этиш ва тизимли масалаларини комплекс эчиш учун универсал илмий-назарий базис бўла олмайди.

Шундай қилиб айтиш мумкинки, ЗМ ва у билан боғлиқ замонавий мулкчилик тизими комплекс ўрганилиши мақсадида ушбу тизим атрибутлари мазмун-моҳиятиға мос равишда турли фанларнинг интеллектуал ишланмаларини тизимли ёндашувни қўлловчи ИИС қоидалари доирасида самарали гармонизация (бир-бириға мос бирлаштириб қўллашға) қилишға асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан ғояси маъноға эға.

²² Ya'ni, turli mulk bozorlari (MB), mulk turlari bilan bog'liq xizmatlar bozorlari (MXB), jumladan mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MQBXB) va rieltorlik xizmatlari bozori (RXB).

²³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.5-31, b.60-74, b.75-90.

Юқорида, айтилганларнинг барчаси асосида хулоса сифатида таъкидлаш мумкинки, ЗМ ва замонавий мулкчилик тизимининг комплекс ўрганилиши мақсадида турли хил ва шакллардаги, хилма-хил жихат, қирра, хосса, кўрсаткич, бозорлар ва функцияларга ҳамда ўзгача табиатга эга замонавий мулкни ва у билан боғлиқ ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий, сиёсий, информацион мулкий муносабатларни комплекс тарзда тизимли тадқиқ этиш имконини берувчи кўп ўлчамли фанлараро фазовий янги шаклга ўтишнинг зарурий муҳимлиги тўлиқ идрок этилиши табиийдир. Бундай шаклнинг ҳозирги замондаги асослари эталича ишлаб чиқилган, келажак учун оқибатлари ижобий ва самарали деб баҳоланиши мумкин. Зеро, бундай янги шакл, ИИС қоидаларига кўра, замонавий мулк (мулкчилик тизими) мазмун-моҳиятига мос фанларнинг яхлит ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий фазоси бўлиб, бундаги фанлар уларга мос соҳаларга хос бўлган омиллар, муносабатлар, ҳодисалар, жараёнларни ва уларнинг ўзаро боғлиқликларини тизимли ўрганади. Бундай фазо ушбу тизим атрибутлари мазмун-моҳиятига мос равишда турли фанларнинг интеллектуал ишланмаларини тизимли ёндашувни қўлловчи ИИС қоидалари доирасида самарали гармонизация қилиш ғоясига асосланувчи ЗМ тўғрисидаги мултифан назариясини мақсадга мувофиқлигини билдиради. Ушбу назария ИИС қоидаларига асосланган ҳолда замонавий мулкнинг табиатига мос равишда кенг маънода гармонизациялаштирилган ижтимоий йўналган (жамият, иқтисодиёт ва ҳуқуқ) фанларга, табиий ва техник фанларнинг тегишли бўлимларига айниқса математик аппарат ва статистикага асосланади. Хусусан олганда, ЗМ тўғрисидаги мултифан қуйидаги ихтисослашган назарияларни замонавий математик аппаратни (жумладан, статистикани) қўллаш асосида комплекс гармонизациялаштиради:

- турли хил ва шакллардаги, хилма-хил жихат, қирра, хосса, кўрсаткич, бозорлар ва функцияларга ҳамда ўзгача (учта фантомли) табиатга эга замонавий мулк (неъмат) бўйича турли ҳуқуқлар назарияси;

- қиймат ва уни таҳлилий баҳолаш назарияси;
- нарх, уни шаклланиши, таҳлил қилиш ва баҳолаш назарияси;
- қимматлилиқ ва уни таҳлилий баҳолаш назарияси;
- бошқариш (жумладан, регуляция қилиш) назарияси.

Мазкур назарияларнинг ўзаро гармонизациялаштириб қўлланилиши глобаллашув жараёнлари ва глобал беқарорликларни кўчайиши, дунёнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишига хусусий мулк ва у билан боғлиқ омиллар таъсирини кескин ортиши, иқтисодий, ижтимоий, сиёсий, ҳуқуқий, информацион, ишлаб чиқариш ва бошқа муносабатларни мураккаблашуви ва уларнинг чегаралари кенгайиши билан белгиланади. ЗМ тўғрисидаги мултифан қуйидагиларни амалга ошириш имконини беради:

- турли назариялар ва уларнинг интеллектуал ишланмаларини самарали гармонизация қилишни;

- мулкий ҳуқуқ субъектлари ўртасидаги ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатлар узвийлигини таъминловчи мулкчилик

тизимини унинг агрегатсиялаштирилиувининг турли (макро-, минтақавий ёки худудий мезо-, микро-, нано-) поғоналарида тизимли ўрганишни;

- мулкчилик тизими ва унинг атрибутлари табиатини, ундаги мулк ва мулккий муносабатлар турлари, улардаги ўзаро боғлиқликлар мазмунини сифатий ва миқдорий тушунтиришни;

- мулкчилик тизимидаги муносабатлар ва жараёнларга хос хосса ва қонуниятларнинг таҳилини (бунда: хосса – объект ва унга хос феномен ва жараёнларнинг маълум бир шароит ва омиллар таъсирида ўзгаришга мойил бўлган маълум сифатларга эга бўлиш хосияти (хоссаси, хусусияти); қонуният – маълум вақт даврларида қандайдир статистик мунтазам қайтариладиган феномен, жараён ва улар хоссалари ривожининг шаклланиши натижаси бўлиб, бу натижанинг бундай намоён бўлиши кузатувчилар томонидан, одатда маълум шароит ва омиллар таъсирида, ишонишликка молик одатий ҳолат деб қабул қилинади);

- мулкчилик тизими ва унинг атрибутлари учун хос ҳодиса ва воқеликлар ривожини шакллантирувчи омилларнинг таҳлилини (бунда айтиш мумкинки, “кўрсаткич” ва “омил” тушунчаларининг фарқи шартлидир, чунки ҳар бир кўрсаткич бошқа бир ундан юқори даражадаги (унга боғлиқ бўлган) кўрсаткичнинг омили сифатида кўрилиши мумкин ёки аксинча. Омил ва воқелик (объект деб олинса) ўртасидаги боғлиқликни ифодалаш мумкин, агарда омил таъсири остидаги объект хоссасини синтетик тарзда олинган (топилган) кўрсаткич ёрдамида акс этишини ҳисобга олсак, унда ушбу кўрсаткич шартли равишда омил кучи ва характерини адекват ифодалайди деб қабул қилиш мумкин);

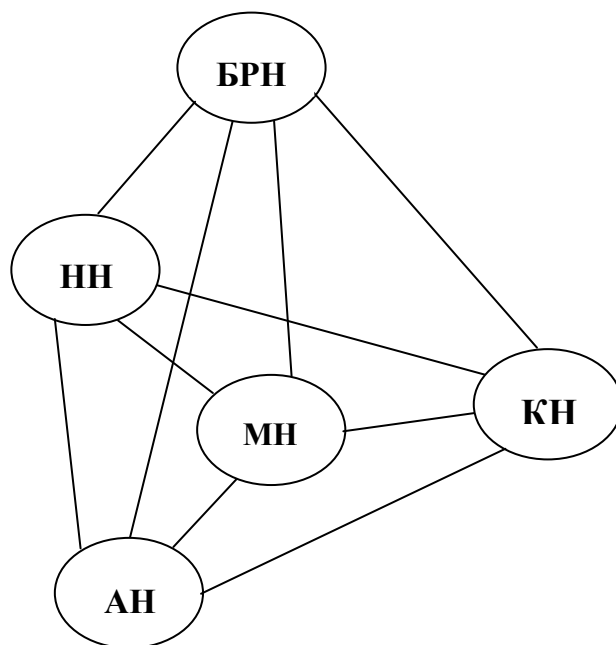
- мулкчилик тизими ва унинг атрибутларини тизимли таҳлил ва синтез масалаларининг комплекс ечимига эришишни;

- мулкчилик тизими ва унинг мулк турлари бўйича атрибутларидаги сифатий ва миқдорий ўзгаришлар ҳамда боғлиқликлар тизимли-метрик ўлчанишининг амалга оширилишини;

- мулкчилик тизими ва унинг атрибутларини моделлаштириш ва прогнозлаштиришни, умуман олганда, кенг маънода тизимли тадқиқ қилишни ва ҳ.к.

Бунда кўп атрибутли мулкчилик тизимини мураккаб тартиблаштирилувчи динамик тизим сифатида тизимли тадқиқ қилиш билан боғлиқ барча масалаларни кенг маънода иккита йирик масалалар синфига ажратиш мумкин: 1) тизимли таҳлил масаласи; 2) тизимли прогнозлаштириш ва синтез масаласи.

Шундай қилиб, 3М тўғрисидаги мултифанни пирамида шаклида юқорида кўрсатилган назарияларни гармонизациялаштириш ғоясига асосланган ҳолда 3М тўғрисидаги мултифан тузилмасини қуйидаги 1.2-расмда берилган назариялар комплексини ифодаловчи фазовий пирамидал шаклдаги модел кўринишида келтириш мумкин.



1.2-расм. Замоनावий мулк тўғрисидаги мултифан тузилмасининг фазовий пирамидал шаклдаги модели

Бу моделда (1.2-расм): ҚН – қиймат назарияси; НН – нарх назарияси; МН – мулк (неъмат) назарияси; АН – қимматлилик назарияси; БРН – бошқариш ва регуляция қилиш назарияси.

Ушбу модел асосида қуйидаги хоссаларни кўрсатиш мумкин:

- назарияларни ўзаро узвий боғлиқликдаги гармонизациясининг фазовий интеграцион шаклга эга эканини;

- қиймат, нарх ва қимматлилик категориялари бир биридан мазмунан фарқлансада, улар учун умумий базис бўлган мулк(неъмат)нинг ажралмас ва эквивалент атрибутлари эканлигини;

- мулкдорнинг тартибли (регуляция қилинувчи) мулк (ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий) муносабатларининг боғлиқлигини;

- ўзаро эквивалент бўлган мулк ва унинг категорияларини комплекс таҳлил қилиш асосида сифатий ва миқдорий баҳолашни мунтазам равишда амалга ошириб бориш йўли билан регуляция қилинишини;

- мазкур категорияларни таҳлил асосида сифатий ва миқдорий баҳолашни мунтазам равишда амалга ошириб бориш йўли билан бошқариш уларнинг базиси(мулк)ни бошқариш демаклигини;

- мулк ва унинг категорияларини комплекс ёндашув²⁴ асосида тизимли тадқиқ этилишининг мақсадли ва тартибли эканини;

- бир биридан мазмунан фарқланувчи қиймат, нарх ва қимматлилик категорияларининг умумий базиси мулк(неъмат) бўлганлиги учун уларни бошқариш (жумладан, регуляция қилиш) жараёни мақсадида уларнинг

²⁴ Izoh: tizimli tahlil va kompleks yondashuv antipod tushunchalar emas, ular o'zviy bog'langan va bir birisiz amalga oshirilishi mumkin emas, chunki konkret qo'yilgan ob'ekt masalasi doirasida quyidagilarni tadqiq qilish lozim: 1) ob'ektning barcha ichki va tashki munosabat(aloqa)lari, 2) uni namoyon bo'lishining barcha tomon va jihatlari (tuzilma, hajm).

математик шаклдаги функцияси кўринишида адолатли қиймат деб ифодаланган интеграллашган яхлит мезон(критерий) қўлланилиши мумкинлигини.

Бунда интеграциялашган яхлит мезон сифатида илгари сурилган адолатли қиймат²⁵ ўзаро ва базисга эквивалент бўлган мулк реал қиймати ва объектив нархининг функцияси деб комплекс сон шаклида ифодаланиб таҳлилий баҳоланиши²⁶ мумкин. Шу йўсинда баҳоланган адолатли қиймат концепцияси асосида мос равишда адолатли қийматни таъминлаш ва ўстиришга қаратилган бошқарув (корпоратив, молиявий бошқарув) ёндашувлари мавжуд.

ЗМ тўғрисидаги мултифан қуйидагиларга эга:

- соҳа (бу соҳа ўз ичига қуйидагиларни олади: мулк ва унга бўлган ҳуқуқлар, мулккий муносабатлар, мулкчилик шакллари ва тизими, бундаги мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ҳамда мазкур бозорлардаги фаолиятлар ва ҳ.к.) ва соҳага оид терминологик аппарат;

- соҳа бўйича жамланган билимлар (назарий ва фактологик базис);

- соҳа бўйича янги билимларга эга бўлиш ва уларни соҳага оид муаммо ва масалалар ечимига қўллаш методологияси (бир-бири билан келиштирилган ёндашув, усул, услуб, йўсинлар мажмуаси).

Таъкидлаш зарурки, ЗМ тўғрисидаги мултифан ўзаро гармонизациялаштирилган назариялар (1.2-расм) бирлиги доирасида мувофиқлаштирилган ўзига хос терминологик аппаратга, мақсад ва вазифаларга, объект ва предметга ҳамда билимлар тизими ва методологияга эга бўлади.

Умуман олганда, замонавий мулк (неъмат, бойлик, капитал, товар) тўғрисидаги мултифан замонавий мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадасини (1.1-расм) тизимли ўрганади, ушбу учлик билан боғлиқ тизимли масалаларнинг комплекс ечимига эришиш учун хизмат қилади.

Ҳар қандай назария сингари, ЗМ тўғрисидаги мултифан назариясига ҳам учта функция хос: илмий билимлар асосида мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадасини билиш, прогностик ва амалий.

Биринчи функцияси мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадаси бўйича тадқиқот соҳасидаги (мулк ва унга бўлган ҳуқуқлар, мулккий муносабатлар ва мулкчилик тизими, бундаги мулк бозори (МБ) ва мулк билан боғлиқ турли хизматлар бозори (МХБ) ҳамда мазкур бозорлардаги фаолият субъектлари ва ҳ.к.) ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик жараёнларни, улардаги воқеликлар ва жараёнларни ҳамда уларнинг ички мазмун-моҳиятини ҳар томонлама ва чуқур тадқиқ этиш, ўрганишдан иборат.

Прогностик функцияси мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” учлиги бўйича тадқиқот соҳасини маълум муддатдаги истиқболга ривожланишини башорат қилишнинг илмий асосларини ишлаб чиқишни назарда тутди.

²⁵ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti/Monografiya. -T.: Iqtisod-moliya, 2014.- 304 s.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 460 b.

²⁶ Bunda mulk adolatli qiymatini 2D-formatda va 3D-formatda ifodalab tahlil qilishning iqtisodiy geometrik modellari ham qo'llaniladi.

Амалий функцияси эса давлатнинг мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадаси бўйича тадқиқот соҳасини ривожлантириш сиёсатини илмий асослаш кўринишида намоён бўлади.

Неъмат (қимматлилик, қиймат, нархга эга мулк, мулккий ҳуқуқ сифатидаги бойлик, капитал, товар) тўғрисидаги мултифаннинг *предмети* (матлаби) – унинг тадқиқот соҳасида юзага келувчи ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик-сиёсий муносабатлар тизими, мулкчилик тизими ривожини шакллантирувчи омиллар, ундаги жараёнларга хос хосса ва қонуниятлар.

Мулк тўғрисидаги мултифаннинг *объектлари* – “МБТ-М-ЗФ” училиги, унинг доирасидаги мулк ва унга бўлган ҳуқуқлар, мулккий муносабатлар жараёни ва мулкчилик тизими, булардаги иқтисодий, ҳуқуқий ва ахборот тизимлари, МБ ва МХБ ҳамда мулк шакллари ва мулккий ҳуқуқ субъектлари.

Мулк тўғрисидаги мултифаннинг *методи* – объектларни ўрганишнинг тизимли таҳлил ва синтез, тизимли “таҳлил-синтез” тандеми, шу билан бирга кенг қўлланилувчи бошқа ёндашув ва усуллар, услуб ва йўсинлар тўплами. Бунда объектлар мураккаб тизим²⁷ сифатида тизимли ёндашув ёрдамимда тизимли тадқиқ қилинади.

Мулк тўғрисидаги мултифаннинг *методологияси* – объект (мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадаси)ни ўрганиш ва янги билимлар олиш методлари, усуллари, услублари ва йўсинлари. Бунда тадқиқотнинг қуйидаги илмий усул (метод)лари қўлланилади: умумий (формал-мантикий, индуктсия, дедуктсия, метафизик ва диалектик усуллар, услуб ва йўсинлар), умумилмий (тарихий, мантикий, математик ва бошқа усул, услуб ва йўсинлар), объект табиатига ихтисосланган.

ЗМ тўғрисидаги мултифан ўринли эканлиги асосида қуйидаги хулосалар ўринли:²⁸

1) қадимги дунё ва ўтган асрлар Европаси иқтисодиёт фани намоёндалари ўзлари яшаган давр(аср)лардаги жамиятнинг интеллектуал ривожланиш даражасига мос келувчи ғоя ва ёндашувлар асосида наф, фойдалилик, неъмат, бойлик, қиймат, нарх ва қиммат тушунчаларини бир-бири билан маълум даражада аралаштириб ноаниқлик билан турлича ва тўлиқ бўлмаган мазмунларда талқин қилганлар. Умуман олганда, бу намоёндаларнинг ғоя ва қарашлари иқтисодиёт назарияси ривожланишининг тарихий илмий базиси, замонавий мулк, унинг қиймати, нархи, қимматини тизимли ўрганишга бошланғич ёрдам манбаи бўлиб хизмат қилади. Зеро, булар асосида ушбу категорияларнинг бозор ва мулккий муносабатларидаги функциялари ва ролини ҳамда уларни сифатий ва миқдорий ўлчаш, баҳолаш мумкинлигини идрок қилса бўлади;

2) Қиймат ижтимоий характерга эга субстанция бўлиб, у фақат одамлар ўртасидаги, ижтимоий ишлаб чиқариш жараёнидаги ва мулккий муносабатларда

²⁷ Razumov O.S. Analiz i sintez sistem: teoriya i praktika. - M.: Atlas, 2003.-s.47.

²⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.5-31, b.60-74, b.75-90.

юзга келади, товарга айланган мулкнинг нархида намоён бўлади. Зеро, иқтисодий категория сифатидаги бундай субстанция мазмуни бўйича олимлар ўртасида ҳанузгача умумий фикр ва универсал назария йўқ. Демак, қиймат муаммоси ҳанузгача ўз ечимини топмаган;

3) Ҳар қандай сиёсий-ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий тизим у ёки бу турдаги қиймат назариясига асосланади. Бунда иқтисодиёт фанини шартли равишда икки поғонали билимлардан иборат яхлит тизимга ўхшатиш мумкин бўлиб, биринчи поғонасини мулк (қиймат, нарх, қимматга эга неъмат, бойлик, улар билан боғлиқ ҳуқуқлар) тўғрисидаги билимлар, иккинчи поғонасини – қиймат ва унга асосланган нарх тўғрисидаги билимлар ташкил этади. Лекин бунда қиймат, нарх ва қиммат категориялари муаммосининг ечими ниҳоясига этмаганлиги иқтисодиёт назарияси ривожига салбий таъсир кўрсатмоқда. Хаттоки, иқтисодиёт назариясининг марказида турувчи нарх назарияси ва нархни шакллантириш модели такомил бўлиб кўринсада, аммо улар зиддият ва ноаниқликларга тўла. Чунки бунинг сабаби нархнинг асоси қиймат бўланлиги ва бунда қиймат назариясининг ҳанузгача такомил эмаслиги. Зеро, қиймат табиати ва мазмунини тўғри англаб идрок қилиш на фақат иқтисодиёт соҳасининг масалалари ечимини, балки долзарб ижтимоий муаммолар ечимини ҳам бериши мумкин. Шунинг учун ҳам замонавий бозор ва ижтимоий-иқтисодий тизимларнинг тузилиш ва фаолияти тамойилларини, улардаги инқирозларнинг даврийлиги сабабларини тушуниш учун авваламбор қиймат мазмун-моҳиятини ўрганиш зарур;

4) Қийматнинг ҳар қандай назарияси қиймат мазмунини, унинг манбаси ва шаклланиш механизмини ўзгача очиб беради. Бунда меҳнат назарияси (Д.Рикардо, К.Маркс ва бошқалар) бошқаларга нисбатан такомиллиги билан ажралиб туради. Унга кўра, товар икки хоссага – истеъмол ва айирбошлаш қийматига эга. Меҳнат эса қийматнинг ягона манбаси. Ишлаб чиқариш харажатлари назариясида (Ж.Сей, Н.Сениор, А.Маршалл ва бошқалар) эса товарлар қиймати ишлаб чиқариш харажатлари (ёланган ишчи ва хизматчиларнинг иш ҳақи, ўртача фойда ёки капиталистнинг фоиз даромади ва эр эгасининг рентаси) билан тенглаштирилади. Биринчи ва иккинчи назарияни баъзида қийматнинг объективлик назариялари ҳам деб номлашади. Қийматнинг субъективлик назарияси (К.Менгер, Э.Бём-Баверк ва бошқалар) ишлаб чиқаришни эмас, балки инсон истеъмолини устувор деб билади.

5) Қийматнинг мавжуд назарияларининг таҳлили асосида уларнинг ривожини XIX-XX асрларда бирмунча тўхтаганини кўриш мумкин. Лекин XXI аср бошларидан бошлаб қиймат назариясига эътибор бирмунча ортганини кузатиш мумкин. Бунда асосан мавжуд назарияларни замон шароитлари (глобаллашув, нобарқарорликлар) контекстидан тафтиш қилиш асосида уларни бирлаштириш ва уларга маълум бир аниқликлар киритиш билан чекланган (масалан, Ю.Александров томонидан илгари сурилган қийматнинг синтетик концепцияси, В.Лебедев томонидан илгари сурилган қийматнинг комплекс-факторли назарияси);

б) мулк, мулкый ҳуқуқ, улар билан боғлиқ қиймат, нарх ва қимматлилиқ категориялари бўйича иқтисодиёт илм-фани ва амалиётида кўп минг йиллар давомида жамланган бой билимлар (генесис), жумладан, шаклланган терминологик аппарат, назарий ва методологик базис, ҳозирги замонда неъматнинг, умуман “МБТ-М-ЗФ” триадасининг, кенг маънодаги тузилиши ва мазмун-моҳиятини тизимли ифодалаш ва ўрганиш имконини беради;

7) замонавий мулк моддий ва (ёки) субъектив маънавий қимматга эга. Зеро, мулкнинг субъективлик характеридаги маънавий қимматлилиги ҳар доим ҳам моддий қимматга эга бўлавермайди, масалан, агарда бир мулкдорнинг ўзи учун маънавий қимматга эга мулки иккинчи шахс (субъект) учун ҳам унинг маънавияти нуқтаи назаридан қимматли бўлмаса. Агарда иккинчи субъект учун маънавий қимматга эга бўлса, у одатда биринчи (мулкдор) шахсни моддий равишда қондиришга тайёр бўлиши ва бу ҳақда тегишли таклиф бериши мумкин. Бунда, агарда мулкдор шахс маънавий талабгор бўлган иккинчи шахсинг таклифига розилик берса, маънавий қиммат моддий қимматга трансформацияланиши жараёни содир бўлиши учун шароит вужудга келиши мумкин. Яъни, бу жараён қимматлилиқнинг бундай турларини диалектиканинг “сифат ўзгаришларидан миқдор ўзгаришларга ва аксинча миқдор ўзгаришларидан сифат ўзгаришларига ўтиш” қонунига асосланган ҳолда ўзаро (бир бирига) трансформацияланиши принципини англатади. Ушбу принципга мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) қийматини мулк бозори (МБ) нархига ва аксинча МБ нархини МҚБХБ қийматига трансформацияланиши принципи амал қилади;

8) қимматлилиқнинг ҳар бир тури мазмунан фарқлансада, лекин улар трансформацияланиш жараёнида қийматий ва нархий мазмунга эга эквивалент категориялар сифатида қаралиши лозим. Зеро, қиймат ва нарх категориялари бир бирига ўзаро эквивалент боғлиқлиги уларнинг ўзларига хос ва мос бозорларини эквивалентлиги²⁹ ва бу бозорлардаги тендентсион тебранма ҳаракатлари одатда ўзаро синхрон бўлишлиги улар бўйича мулкнинг моддий қимматлилигини баҳолаш мумкинлигини билдиради (келтириб чиқаради). Яъни, қиймат ва нархнинг эквивалентлиги улар миқдорларининг ўзаро тенглиги билан эмас, балки ўхшаш (аналогия) эканлиги билан тавсифланади. Табиатан (мазмунан) фарқланувчан қиймат ва нарх категорияларининг иккаласи ҳам бир мулк(мулкый ҳуқуқ)ни иқтисодий нуқтаи назардан моддий қимматлилигини мос равишда қиймат ва нарх “призмалари” (яъни, МҚБХБ ва МБ) орқали бир биридан фарқланувчи миқдорлар билан ифодалайди;

9) замонавий мулк (қимматлилиқ, қиймат ва нархга эга мулкый ҳуқуқ неъмат сифатидаги бойлик, неъмат) тушунчаси турли хил ва шакллардаги, хилма-хил жиҳат, қирра, хосса, кўрсаткич, бозор ва функцияларга эга ўзгача табиатли (техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомли) неъмат (бойлик

²⁹ Ushbu bozorlarni alohida tizimlar sifati o'zar ekvivalentligining matematik va faktologik isbotlari 2-ildavda va masalan, quyidagi asarlarda berilgan: Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi/Monografiya.-T.: Fan va texnologiya, 2012.-s.179-182; ego je. Sistemnoe razvitie rinka tsennix bumag v regul'yativnoy vzaimosvyazi s realnoy ekonomiko/ Monografiya. -T.: Fan va texnologiya, 2012. -s.266-269; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. - b.393-397).

ва унга бўлган ҳуқуқлар комплекси, тизими) ҳамда унинг эгаси бўлмиш мулкдор ва тартиблаштирилган мулк муносабатлар бозор тизими мазмунлари билан боғлиқ тушунчаларнинг йиғиндиси деб талқин этилиши мумкин. Мос равишда, мулк тушунчасини кенг маънода мулкдорнинг социумдаги инстинктив нафс мотиви асосидаги мазмунга эга бўлган наф, манфаат, фойдалилик, миқдор, қиймат, нарх, қимматлилик категориялари ҳамда ахборотий шаффофлик ва ҳуқуқий ҳимояланганлик хоссалари ва хусусиятлари билан комплекс характерланувчи неъмат(қимматлилик, қиймат, нархга эга мулк сифатидаги бойлик, мулк)ни мужассамлаштирувчи “МБТ-М-3Ф” учлиги (триадаси) сифатида ифодалашнинг янги ғояси ўринли эканини идрок қилиш мумкин. Мулкни бундай маънода ифодаланиши, авваламбор, уни товар, капитал, турли мулк муносабат воситаси сифатида қимматли, жалбдор ва самарали бўлишини, унга бўлган ҳуқуқ³⁰ ва манфаатларни тўлиқ ҳимояланишини англатади. Бу учлик бир биридан ажралмас боғланган реал мазмунга эга, моддий ва номоддий шаклларда бўлувчи субстанция сифатидаги неъмат, унга эквивалент бўлган техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомлардан ҳамда унинг мулкдоридан иборат яхлит бойлик сифатида капитал, товар ва мулк муносабатлар воситаси хоссаларига эга бўлиб бозор муомаласида намоён бўлади. Зеро замонавий мулкни кенг маънода кўп қиррали, кўп хоссали, кўп бозорли, уч табиатли “МБТ-М-3Ф” триадаси (учлиги) сифатида ифодалаш ғояси фуқаролик ҳуқуқлари объектлари тушунчаси ва назариясига мазкур ғояга асосланган замонавий мулк (неъмат, бойлик) тўғрисидаги мултифан³¹ назарияси қоидалари нуқтаи назаридан янгича қараш лозимлигига асос бўлади. Бу ғоя, мулк тўғрисидаги мултифанга кўра, техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомларига эга фуқаролик ҳуқуқлари объектлари (“МБТ-М-3Ф” триадаси сифатида) ўзларининг капитал, товар ва ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион-технологик-сиёсий муносабатлар воситаси хоссалари билан боғлиқ функцияларини мулк муносабатларда тўлиқ бажариши учун ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий, информацион, технологик таъминот турларига эга бўлиши зарурлигини назарда тутди. Бунда ҳар қандай турдаги “МБТ-М-3Ф” триадаси ўзининг техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомларига эга ва бундай фантомларнинг ҳаёт(мазмун)га эга бўлиши ёки эга бўлмаслигига, мулкдорга (унинг нафси ва у билан боғлиқ наф, фойдалилик, манфаатлари ила) эга деб қабул қилинади (яъни, мулкдорда ва жамиятнинг бошқа субъектларида неъматга нисбатан ҳар қандай нафсий қизиқиш йўқолса, у ҳолда бу неъматнинг фантомлари ҳам мос равишда мазмунга эга бўлмай қолиб ҳаёти тугайди). Чунки бу учликнинг бундай шартли фантомлари сифатий ва миқдорий баҳоланиши учун ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий, ахборот

³⁰ Masalan, O'zbekistonda egalik qilish, foydalanish va tasarruf qilish huquqlari va ular bilan bog'liq boshqa huquqlar qabul qilingan.

³¹ Ushbu multifan ijtimoiy-iqtisodiy sistemologiyaga asoslanadi (Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – b.127-145; Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti.-T.:Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; Shoxa'zamiy Sh.Sh. Sotsialno-ekonomicheskaya sistemologiya.//Jurnal «Moliya», T., №3, 2014. -s.38-46; Shoha'zamiy Sh.Sh. Ekonomicheskaya sistemologiya: kontseptsiya i primeneniye. - T.: Iqtisod-moliya, 2010.-420 s.).

(информацион), техник-технологик таъминот турларининг самарадорлиги ва сифатлиги, мулкчилик тизими самарадорлиги муҳим аҳамиятга эга. Айниқса, мулкӣ ҳуқуқ субъектлари фаолиятининг юқори транспарентлигига эришишда ахборот таъминотининг тўлиқлиги, аниқлиги, ишончлиги, мунтазамлиги принципларига асосланган ахборот ва ҳисоботлар базаси ва тизимининг шакллантирилиши мулкчилик тизими самарадорлигини оширади, мулкӣ муносабатлар жараёнида адолатли қиймат³² концепцияси нуқтаи назаридан ишончли қарорлар қабул қилиш имконини беради. Айнан шундай ҳолат мулкни эмас, балки унинг иқтисодий фантомларини баҳолаш, бунинг асосида иқтисодий ва ҳуқуқий фантомларни бошқариш ва мулкдор ҳуқуқларини ҳимоялаш заруратини, уларнинг хоссаларини юзага келтиради. Бу эса ўз-ўзидан неъмат ва у билан боғлиқ турли фантомларни (“МБТ-М-ЗФ” учлиги нуқтаи назаридан) капитал (моддий ва номоддий бойлик), мулк бозори ва МХБ объекти (товари), мулкӣ муносабатлар воситаси (инструменти), ахборот манбаи ва ретсептори (сезгир қабул қилиб олувчи), баҳолаш ва бошқариш объекти бўлишига асос бўлади. Буларнинг барчаси тегишли ахборот билан таъминланган мулкӣ ҳуқуқлар ва улар билан боғлиқ мулкӣ муносабатларнинг ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик реализациясини (амалга оширилишини) келтириб чиқаради. Бунда ўзаро эквивалент фантомлар билан ифодаланувчи капитал, товар ва ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик-сиёсий муносабатлар воситаси сифатида бозор муомаласида бўлади;

10) замонавий мулкни кенг маънодаги – кўп қиррали, кўп хоссали, кўп бозорли, уч табиатли – неъмат (бойлик) деб қабул қилсак, “МБТ-М-ЗФ” триадаси (учлиги) ғоясига асосланган неъмат (бойлик) тўғрисидаги мултифан назарияси маънога эга дейиш мумкин. Чунки бундай кенг маънодаги “МБТ-М-ЗФ” триадаси иқтисодий мазмунга, юридик конструкцияга (ҳуқуқий базага), турли техник-технологик параметрларга, ахборот таъминотига эга бўлишни, уни мулкдори расмийлаштирилган фуқаролик ҳуқуқлари объектлари сифатида мулкӣ муносабатларда қўлланилишини англатади. Шу сабабли, замонавий неъмат (бойлик) тўғрисидаги мултифан бир-бири билан узвий боғланган мулкӣ наф (уни тўлирувчи атрибутлар: манфаат, фойдалилик, қиймат, нарх, қимматлилик, даромад, фойда, фоиз ставкаси, курс, индекс ва шу кабилар асосида шаклланувчи ва баҳоланувчи) назариясига, мулк ҳуқуқи назариясига ҳамда бир қатор мумтоз ва замонавий назарий қарашларга таянади.³³ Бу назария умуман олганда “МБТ-М-ЗФ” триадасини тизимли ўрганади, ушбу учлик билан боғлиқ тизимли масалаларнинг комплекс ечимига эришиш учун хизмат қилади;

11) мулк объектларининг бойлик, неъмат бўлиши, нафлиги, фойда (ёки зарар) келтириш хоссаларига эга эканлигини билдирганлиги, неъматни унга эквивалент бўлган учта (техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий)

³² Mulk to'g'risidagi multifanga ko'ra adolatli qiymat mulk bozori kon'yunkturasi asosida ob'ektiv shakllangan narx va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida professional (holisona) baholangan real qiymat asosida baholanadi.

³³ Bu nazariyalar va qarashlar qadimgi zamondan to hozirgacha bo'lgan davr ichida shakllangan.

фантомлари орқали ифодаланиши ва фақат иқтисодий фантомлари ёрдамида сифатий ва миқдорий баҳоланишини талаб этади. Айнан шулар фуқаролик ҳуқуқлари объектлари ва уларнинг ҳар уччала турдаги фантомларини мулк бозорида (МБ), МХБ (жумладан, риэлторлик хизматлари бозорида (РХБ) ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида (МҚБХБ) ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик муносабатлар объектнинг эквивалентлари сифатида қаралишини тақозо этади. Ушбу бозорлар бир-бири билан эквивалент боғлиқликда ва ҳар бирига алоҳида мос келувчи ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик механизм билан таъминланган бўлади, мулкларнинг зарурий ҳажми, қиймати ва нархини шакллантириш билан боғлиқ муносабатларни мақсадли амалга оширилишига ёрдам беради. Айнан бу бозорларнинг эквивалент боғлиқлиги уларни билвосита (гипотетик равишда) мулк қиймати баҳолари ва нархлари бозори сифатида қараш мумкинлигини билдиради. Ушбу бозорлар (яъни МБ, МХБ, РХБ ва МҚБХБ) фаолият механизмлари уларнинг иштирокчилари томонидан биргаликда (уларнинг ҳар бирини алоҳида нафли, манфаатли мақсадлари доирасида) ҳаракатга келтирилади;

12) мулк бозори (МБ), РХБ ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) мулкчилик тизими таркибида эквивалент бозорлар бўлганлиги ва мос равишда уларнинг фаолиятлари ўзаро боғлиқда (синхрон) кечиши муносабати билан, бу бозорларда ФҲО қиймати ва нархи ўзаро эквивалент боғлиқликда бўлади. МҚБХБ ҳамда РХБ ва МБ уларда мос равишда баҳоланган қийматлар ва шаклланган нархлар эквивалент бўлишини ҳамда қиймат ва нархни бу бозорлар орқали бир-бирига трансформацияланиши ва бунда реал активлар бўйича “пуффак” феномени сабабларини ва унинг оқибатлари жамият ва иқтисодиёт учун мудҳиш эканлигини кўз олдимизга келтиришимиз мумкин. Демак, реал активлар бўйича “пуффак” муаммосидан мулк қиймати ва нархи ўртасида ўзаро эквивалентлилик даражасини таъминлаш зарурати келиб чиқади. Бу муаммонинг ечимида давлатнинг регулятив аралашуви зарур. Зеро эквивалентлиликни бузилиши қуйидагиларга олиб келади:

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

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

13) қиймат ва нарх мулк(мулк)нинг ҳуқуқнинг уларга мос фантомлари деб қабул қилинганлиги бу фантомларни мулк муносабатлар объекти сифатида ушбу бозор муомаласида бўлишини англатади. Бу эса МБ ва МҚБХБни мос равишда мулкнинг нархий ва қийматий фантомлари билан боғлиқ мулк ҳуқуқ муносабатларининг амал қилиши бозорлари ҳам деса бўлади. Агарда шахснинг ҳаракатлари билан амалга оширган юридик муносабатларининг

пулдаги ифодасини аниқлаш мулк (яъни, фантомлар воситасидаги мулкый муносабатлар) қийматини баҳолаш демаклигини инобатга олсак, у ҳолда МБ ва МҚБХБ тўғрисида айтилган бу фикр мантиқан тўғри эканлигига иқрор бўлиш мумкин;

14) техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомларнинг манбаи (базиси) бир (яъни, неъмат, бойлик сифатида фуқаролик ҳуқуқлари объектлари) (умумий) бўлгани учун улар бир-бири билан эквивалент ҳисобланиб мулкый муносабатларга таъсир кўрсатади. Бунда эквивалентлилик тушунчаси қиймат ва нарх табиатан (мазмунан) турли категория эканлигини (қиймат – нарх эмаслигини), уларнинг ўхшаш(аналог)лигини ва ҳар доим тенг эмаслигини назарда тутиши, мос равишда, реал қиймат ва объектив нархга комплекс асосланувчи адолатли қиймат концепцияси ўринли эканини келтириб чиқаради.

Умуман олганда, мулкчилик тизими ва унга хос “МБТ-М-ЗФ” триадасини тизимли ўрганувчи мулк тўғрисидаги мултифанни ижтимоий-иқтисодий системология қоидалари нуқтаи назаридан қараш лозим. Зеро, замонавий мулк тўғрисидаги мултифан ижтимоий-иқтисодий системологиянинг муҳим ихтисослашган йўналишларидан бири ҳисобланади. Бунда “МБТ-М-ЗФ” учлиги ўзининг атрибутлари ва мулкдорига, учта фантомига, мулкый шакллари ва мулкчилик тизимига ҳамда ушбу тизим таркибига кирувчи МБ, МХБ, РХБ ва МҚБХБга эга.

“МБТ-М-ЗФ” триадаси тушунчаси неъмат (қимматлилик, қиймат ва нархга эга мулкый ҳуқуқлар сифатидаги бойлик, мулк) тўғрисидаги мултифаннинг базис илмий ғояси ҳисобланади.

Бунда “МБТ-М-ЗФ” учлиги ғояси ўзаро узвий (ажралмас) боғланган мулкдорнинг неъматини (Н), яъни турфаланган моддий ва номоддий шакллардаги бойлик, унинг эквивалентлари бўлмиш техник-технологик фантоми (ТФ), ҳуқуқий фантоми (ҲФ) ва иқтисодий фантоми (ИФ), инстинктив нафс омили этакчилигида социумда онгли равишда нафли (ўзи учун манфаатли, фойдали) фаолият ҳисобига ҳаёт кўрувчи мулкдор инсон олий ҳазратлари (М) – яхлит бирлигидан иборат. Зеро, фалсафий нуқтаи назардан, ёруғ дунёда мақсадли орзу-ҳавассиз, нафли неъмат ҳоҳиш-истагисиз мулкдор инсоннинг ўзи бўлмаган! Чунки, бу дунёнинг жонли ва жонсиз материяси бенафс яратилмаган, уларнинг нафси бир-бирига боғлиқ яратилган!

Инсон нафси назарига вақтинчалик тушмаган ёки ундан йироқ неъмат мулкдор нафи учун мазмунга эга бўлмаган ҳеч қандай фантомсиз материялигича қолади. Бу фантомлар фақат инсон нафсига асосланган нафли мулкый муносабатлар мавжуд бўлганидагина маънога эга бўлиб, улар ўз базисидан (конкрет шакл ва мазмундаги мулкый ҳуқуқ сифатидаги неъматдан, бойликдан, қиммат, қиймат ва нарх категорияларидан) алоҳида мавжуд эмас. Демак, мулкдор ўзининг нафсига ва манфаатига мос қийматли ва нархли неъматга эга (мулкдор) бўлади деган принцип (тамойил) ўринли. Бу тамойил негизида ўз-ўзидан мулкдорнинг манфаатли нафси ва унга мос манфаат берувчи бойлик сифатидаги неъмат(мулкый ҳуқуқ)ни ўзаро эквивалент категориялар деб қабул қилишимиз мумкин бўлади. Зеро, бунда бойликнинг

қиммати, қиймати ва нархисиз манфаатни ўлчаб бўлмайди. Ушбу ҳаётий-фалсафий аксиомага кўра, неъмат (қимматлилик, қиймат ва нархга эга мулккий ҳуқуқлар сифатидаги бойлик), учта фантом вужудга келишининг умумий манбаи М бўлсада, лекин буларнинг барчасини умумий сабабчиси нафс ва унга мос манфаатлардир.

Мулкдорнинг неъматга (Н) бўлган нафига асосланган ТФ ва ҲФ ушбу неъмат билан боғлиқ ҳуқуқлар боғламига эквивалент субстанциялар, ТФ ва ИФ эса ҲФларга эквивалент субстанциялар, чунки уларнинг манбаси М ва у учун қимматли неъмат.

Зеро, ТФ, ИФ неъматга бўлган М ҳуқуқларидан олиниши мумкин бўлган наф(зарар)нинг сифатий ва миқдорий ўлчовини таъминловчи субстанция ҳам бўлганлиги учун қуйидаги мантиқий хулосалар ўринли:

- “ТФ – Н”, “ИФ – Н” ва “ҲФ – Н” эквивалент жуфтликлар бўлгани учун “ТФ – ИФ – ҲФ” учлиги ҳам эквивалент субстанциялардир, демак, Н, ТФ, ИФ ва ҲФ ўз-ўзидан Мнинг нафсий нафига эквивалент, яъни мулкдор нафсига асосланган наф(фойдалилик, манфаат)нинг ҳосилаларидир;

- Н ва унинг ҲФ фуқаролик ҳуқуқлар объектлари (ФҲО) сифатида уларга эквивалент бўлган ТФ, ИФ ёрдамида ФҲО хоссаларига мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ), РХБ ва мулк бозори (МБ) объектлари сифатида намоён бўлади, шу муносабат билан, мазкур бозорлардаги мулккий муносабатлар воситасида (ёрдамида) қиймат ва нархнинг ушбу бозорлар доирасида бир-бирига трансформацияланиши муҳити деб шартли қабул қилинади;

- М, МБ, МХБ, РХБ ва МҚБХБ иштирокчилари ўзларининг Н, ТФ, ҲФ ва ИФ билан боғлиқ мулккий (ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик) муносабатларини амалга ошириш фаолияти билан мулкчилик тизимини ҳаракатга келтирадilar.

Мулкчилик тизимининг самарадорлиги мулкдорларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, масъулият ва манфаатларини самарали амалга оширилиши учун мулккий муносабатлар учун давлат томонидан яратилган қулай шарт-шароитлар ва мулкдорлик институтлари фаоллиги билан белгиланади. Бунда яратилган шарт-шароитлар сифатини рисклар ҳамда сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, ҳуқуқий ва бошқа омилларнинг комплекс таъсири белгилайди. Умуман олганда, бу шарт-шароитлар мулкдорнинг ҳуқуқий ҳавфсизлиги ва мулкчилик тизими моделининг самарадорлиги каби хоссалари бирикмасидан иборат интеграл (комплекс) тушунча бўлиб, ФҲОларга ва улар билан боғлиқ хизматларга бўлган талаб ва таклифни объектив шакллантирилишига хизмат қилади.

Мулкдорнинг ижтимоий ва иқтисодий манфаати – унинг мулк эгаси сифатидаги ҳаётий эҳтиёжи бўлиб, уни рисклар шароитида қондириш билан боғлиқ хатти-ҳаракати ва феъл-атворининг ижтимоий-иқтисодий мотиватсиясини юзага чиқаради. Бунда риск – мулккий муносабатлар жараёнида реал мавжуд бўлган ноаниқ ва тасодифий ҳолларнинг вужудга келиши

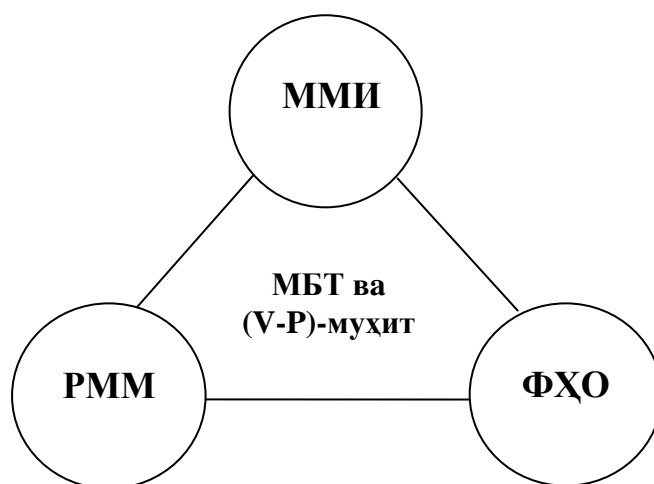
эҳтимолини сифатий-миқдорий усуллар ёрдамида ифодалаб баҳолаш шаклидир.

Юқорида айтилганлар асосида қуйидаги таъриф ўринли: мулкчилик тизими – жамиятда ўрнатилган мулкчилик шаклларига мос инструментал (ФҲО маъносида), институционал ва функционал тузилмаларни ва улар билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатлар механизмини бирлаштирувчи яхлит тизимли мажмуа. Унинг фаолияти мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш бўйича давлат сиёсати контекстида МҲСлари томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда давлатнинг сиёсати мулкчилик тизимининг самарадорлигига қулай мулкчилик муносабатлари муҳитини яратиш асосида эришилишига қаратилади.

Шундай қилиб, мамлакатда барқарор иқтисодий ўсиш ва халқ фаровонлиги фақат самарали мулкчилик тизими шарт-шароитларида эришилади.

Дунёнинг ҳар бир мамлакатада, жумладан, Ўзбекистонда ҳам, мулкчилик тизимининг фаолияти қонунлар билан белгиланиб тартибга солинади. Бунда таъкидлаш зарурки, барча мамлакатлардаги мулкчилик тизими ва ундаги мулкӣ муносабатлар модели улардаги жамият танлаган тараққиёт моделига мос равишда шаклланган.

Барча мамлакатлар мулкчилик тизими мазмун-моҳияти ва таркибини тизимлилиқ ва комплекслилиқ позитсиясидан янгича умумлашган вариантда замонавий мулк мазмун-моҳиятига мос равишда назарий талқин қилиш зарурати юзага келиши табиийдир. Хусусан олганда, замонавий мулк (ЗМ) яхлит мураккаб мазмун ва таркибли мулкчилик тизимида (МТ) мулкӣ ҳуқуқлар субъект(МҲС)ларининг мулкӣ муносабатлари объекти (ММО) бўлганлигини инобатга олсак, у ҳолда 1.3-расмда ифодаланган миллий мулкчилик тизимининг умумлашган тузилмавий модели ўринли. Ушбу модел (1.3-расм) мамлакатда танланган ижтимоий-маданий ва иқтисодий-ҳуқуқий ривожланиш моделига мос равишда ўзаро сабаб-оқибатийлик асосида узвий боғланган қуйидаги қисмлардан иборат: РММ – мулк шаклларига мос ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик регулятив механизм билан таъминланган мулкӣ муносабатлар; ММИ – мулкчилик шаклларига мос мулкӣ муносабатлар институтлари (яъни МҲС); ФҲО – фуқаролик ҳуқуқлари объектлари (ММО); уларнинг барчаси учун умумий бўлган МБТ ва ундаги (V-P)-муҳит. Бунда (V-P)-муҳит деганда қиймат (V) ва нархнинг (P) мулкчилик тизими ва унинг МБТ шароитида ўзаро боғлиқликда бир-бирига эквивалент трансформацияланиш асосида шаклланиши ва ўсиши муҳити тушунилади.



1.3-расм. Миллий мулкчилик тизимининг умумлашган тузилмавий модели

Айнан (V-P)-муҳитда ЗМ капитал, товар ва тартиблаштирилган ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик муносабатлар объекти (воситаси) сифатида қиймат ва нархга эга бўлиб, уларнинг асосида ЗМнинг неъмат, бойлик сифатида қимматлилиги, нафлилиги ва ундан манфаат сифатий ва миқдорий баҳоланади. Булар эса мулкчилик тизими ва унинг МБТ шароитида МҲСнинг ЗМ билан боғлиқ онгли равишда мотивланган мақсадли мулкий муносабатларини юзага келтиради.

Замонавий ММО бўлмиш ЗМ (яъни фуқаролик ҳуқуқлар объектлари – ФҲО) ва МҲС, МБТ таркибига кирувчи мулкий муносабатлар учун хизматлар кўрсатувчи бозор (ХКБ)³⁴ ва нархлар шаклланувчи турли хил мулк савдоси бозори (МСБ, яъни МБ)³⁵ МТнинг фаолиятида муҳим рол ўйнайди. Мамлакат қонунлари билан белгилаб қўйилган мулк шакллари ва турлари, МҲС ва мазкур бозорларнинг фаолият механизми ҳамда давлатнинг мулкчилик муносабатлари борасидаги макрорегулятив сиёсати МТ моделини белгилайди. Бунда мулкий муносабатлар самарали бўлиши учун давлат МҲС, яъни мулкий муносабатлар институтлари (ММИ), учун самарали бўлган МТни (айниқса хусусий мулкчилик тизимини) ва унга кирувчи МБТ ёки бошқача айтилса, МБТнинг синоними умумлашган миллий бозор (УМБ) таркибидаги ХКБ ва МСБ ҳамда М, ҲФ, ИФ ва ТФнинг узвий боғлиқлигини таъминловчи шартли равишда қабул қилинган (V-P)-муҳитни шакллантириши зарур. Зеро, ҳар қандай давлатнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши МТ ва ундаги мулкий муносабатларнинг ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик таъминоти самарадорлигига, (V-P)-муҳитнинг ривожланганлик даражасигига боғлиқ бўлиб, бунда хусусий мулкчилик тизими устувор аҳамиятга эга. Чунки, умуман олганда МТ ва ундаги мулк шаклларига мос ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик регулятив механизм билан таъминланган мулкий муносабатлар (РММ)

³⁴ Ushbu bozorga rieltorlik xizmatlari bozori (RXB), mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MQBXB) va mehnat bozori kiradi.

³⁵ Ushbu bozorga ko'chmas mulk bozori (KMB) va ko'char mulk bozori kiradi.

самарадорлиги, (V-P)-муҳит сифати, халқ фаровонлигининг, айниқса мамлакатдаги бизнес муҳитнинг муҳим омили ҳисобланади.

Умуман олганда, (V-P)-муҳит МБТ жалбдорлиги, фаоллиги, имиджи, ҳавфсизлиги, рисклари, унда ФҲОлар қимматлилиги ва нафлилиги ҳамда мулкдорнинг ҳуқуқий ҳавфсизлиги ва МТ моделининг самарадорлиги каби хоссалари бирикмасидан иборат интеграл (комплекс) тушунча бўлиб, ФҲО реал қиймати ҳамда МСБдаги ва ХКБдаги объектив талаб ва таклиф асосида объектив нархлар шаклланишига хизмат қилади. Бунда реал қиймат ва объектив нарх категориялари мазмунан фарқли бўлсада, улар (V-P)-муҳитда ўзаро эквивалент боғлиқликда бир-бирига тартибли трансформацияланади. Айнан шундай ўзаро трансформацияланиш жараёнида мулкӣ муносабатлар объектлари (ММО, яъни ФҲО) капитал сифатидан товарга ва товар сифатидан капиталга айланади, умуман олганда, замонавий мулк МБТда капитал, товар ва ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик муносабатлар объекти (воситаси) сифатида намоён бўлади.

ФҲО билан боғлиқ мулкчилик шаклларига мос ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик регулятив механизм билан таъминланган мулкӣ муносабатлар МБТда амалга оширилади. Бунда (V-P)-муҳитнинг қулай бўлиши турли омилларга таъсирчан бўлган давлатнинг макрорегулятив сиёсати ва МБТ иштирокчиларининг фаолият натижалари сифатига ва самарадорлигига боғлиқ.

МТ давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати дорирасида УМБ иштирокчилари томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда давлатнинг регулятив ва алоҳида иштирокчи сифатидаги фаолияти билан боғлиқ сиёсатлари МТнинг самарадорлигига қулай (V-P)-муҳитни яратиш асосида эришилишига қаратилади. Зеро ҳар қандай мамлакатда барқарор иқтисодий ўсиш ва халқ фаровонлиги фақат самарали МТ ва (V-P)-муҳитнинг қулайлиги шароитларида эришилади.

МБТ, яъни УМБ, объектлари сифатида кўчар ва кўчмас мулкларнинг ҳамда улар билан боғлиқ хизматларнинг (умуман, ФҲОларнинг) барча турлари қабул қилинади. Лекин бунда риэлторлик хизматлари бозори (РХБ) ХКБнинг алоҳида сегменти ҳисобланиб, унинг объекти фақат кўчмас мулк ва у билан боғлиқ профессионал риэлторлик хизматлари бўлади. Ваҳоланки, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ҳам ХКБнинг бошқа алоҳида сегменти бўлсада, лекин унинг объекти ФҲОнинг барча турларидир (муаллифлик ҳуқуқи объектларидан ташқари, лекин улар бўйича зарарлар қиймати баҳолаш объекти бўлиб ҳисобланади). Бунда мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш институтлари фаолияти натижасида белгиланади (шаклланади). Зеро, МҚБХБда фақат баҳолаш хизматларини мижозларга тегишли шартномалар асосида кўрсатиш натижасида бундай хизматлар нархи шаклланади. Шунинг учун ҳам мазкур китобнинг кейинги параграф ва бобларида мулк қиймати МҚБХБда баҳоланади деган ибора мазмунида (контекстида) мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш фаолиятида шаклланади деган тушунча назарда тутилади.

Дунёнинг ҳар бир мамлакатада МТнинг фаолияти ва ундаги мулкӣ муносабатлар тегишли қонунлар билан белгиланиб тартибга солинади. Бунда таъкидлаш зарурки, барча мамлакатлардаги МТ ва ундаги мулкӣ муносабатлар модели улардаги жамият танлаган тараққиёт моделига мос равишда шаклланган.

Ҳар бир мамлакатнинг МТ 1.3-расмдаги моделга мос таркибий қисмлардан иборат бўлиб, МБТ (УМБ) таркибидаги МСБ ва ХКБни (жумладан, РХБ ва МҚБХБ) ўзаро интеграллашган (уйғунлашган) шаклдаги шартли яхлит бозор сифатидаги мураккаб динамик феномен деб қараш зарур. Бу бозорларнинг ҳар бири ўзига хос алоҳида назарияга эга бўлиб, улар ўз назарияси ва методологиясига мос фаолият механизми билан характерланувчи юқори даражада тартиблашган мураккаб динамик индустриясига бирлашган шартли яхлит бозор шаклини олган. Бундай яхлит бозор у билан боғланган М, ИФ, ҲФ ва ТФлар биргаликда (1.1-расм) 1.3-расмдаги МБТга хос (V-P)-муҳитни шакллантириб, ушбу муҳитнинг қулайлик даражаси замонавий иқтисодий ривожини объектив акс эттиради ва белгилайди.

Умуман олганда, МСБ, жумладан ишлаб чиқариш омиллари бозори, унга эквивалент бўлган ХКБ (жумладан, РХБ ва МҚБХБ) билан биргаликда шартли яхлит миллий (умумий) бозорни ташкил этади. Бунда таъкидлаш зарурки, меҳнат ва молия бозорлари ҳам ушбу шартли яхлит бозор таркибида бўлади, чунки ҳар қандай турдаги иқтисодий субъекти, жумладан, молия-кредит ва бизнес институтлари мазкур бозорнинг фаол иштирокчисидир.

Юқоридаги ғоя ва қарашлар ҳамда ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан нуқтаи назаридан айтиш мумкинки, шартли яхлит миллий бозорни ва умуман ЗМни МТ, МБТ ва ундаги (V-P)-муҳит ва умуман бизнес-муҳитдан ташқарида қараш ва ўрганиш мумкин эмас. Шу муносабат билан ҳамда ЗМ УМБнинг объекти бўлгани сабабли, бу бозор таркибига кирувчи барча турдаги бозорларни мос равишда ўзаро эквивалент категориялар сифатида назарий нуқтаи назардан уйғунлашган (интеграллашган) шартли яхлит бозор – умумлашган миллий бозор – деб қараш мумкин. Зеро бу бозорлар бундай яхлит УМБ таркибида ўзаро узвий боғлиқда фаолият юритгани учун улар ўзаро эквивалент бўлади. Яъни, МСБ ва ХКБ эквивалент бозорлар бўлганлиги ва мос равишда уларнинг фаолиятлари ўзаро боғлиқда ва тенденциялари ҳаракати синхрон кечиши муносабати билан, бу бозорлар бирлигини шартли яхлит миллий бозор деб қабул қилиш мумкин.

УМБ сегментлари бўлмиш МҚБХБда баҳоланган қийматлар ҳамда воситачилик бозорларида (жумладан, РХБда) ва МСБда шаклланган нархлар эквивалент бўлади ва бир-бирига трансформацияланади.

Бунда УМБдаги (V-P)-муҳит доирасида содир бўлувчи реал актив(қиймат)лар бўйича “пуфак” феноменининг сабаб ва оқибатларини ўрганиш ва олдини олиш мумкин.

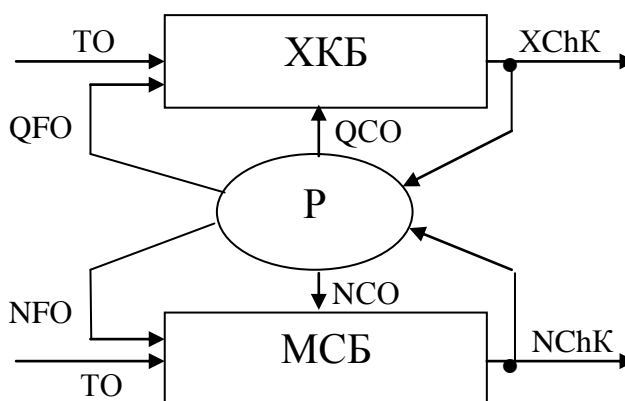
МТнинг самарадорлиги ММИларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, масъулият ва манфаатлари, жавобгарлигини УМБда самарали амалга оширилиши яратилган (V-P)-муҳитнинг қулайлиги билан белгиланади. Бундай

мухитнинг қулайлигини рисклар ҳамда ички фундаментал ва ташқи омилларнинг комплекс таъсири белгилайди.

УМБ (МБТ) ҳар қандай мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг давлат сиёсати доирасида МҲСлар томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда мулкдорнинг ижтимоий ва иқтисодий манфаати – унинг мулк эгаси сифатидаги ҳаётий эҳтиёжи бўлиб, уни рисклар шароитида қондириш билан боғлиқ хатти-ҳаракати ва хулқ-атворининг ижтимоий-иқтисодий мотиватсиясини юзага чиқаради.

Институционализм нуқтаи назаридан, мамлакатнинг иқтисодий барқарорлигига асосан самарали хусусий мулкчилик тизими ва қулай (V-P)-мухит шароитида эришилади.

ЗМ билан боғлиқ мулкчилик тизимга кирувчи ХКБ ва МСБни ўз ичига олувчи шартли яхлит УМБни ижтимоий-иқтисодий системология қоидалари ва моделлари нуқтаи назаридан 1.4-расм шаклида келтирилган модел орқали ифодалаш мумкин.³⁶



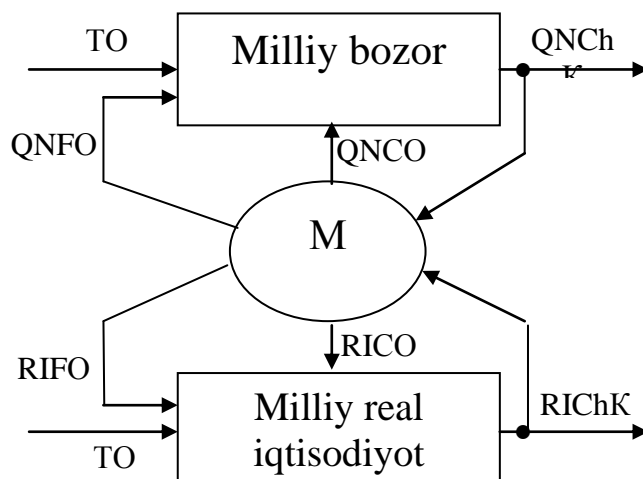
1.4-расм. ХКБ ва МСБнинг P орқали боғлиқликда фаолиятини ифодаловчи УМБ тузилмавий-функционал модел

Бунда ҳар қандай мулк қиймат ва нархга эга бўлиши учун мос равишда фақат ХКБ ва МСБда маънога эга бўлганлиги ва бир вақтнинг ўзида ушбу бозорларнинг объекти сифатида намоён бўлиши сабабли, УМБ таркибида P ёрдамида ХКБ ва МСБ бир-бири билан узвий боғлиқ, яъни аналог (эквивалент) бўлади.

Юқорида айтилган фикр-мулоҳазалар ва 1.4-расмдаги модел ҳамда ижтимоий-иқтисодий системология қоидалари нуқтаи назаридан УМБ (миллий бозор) ва миллий реал иқтисодиёт(МРИ)ни ҳам P ёрдамида (орқали) ўзаро

³⁶ Mazkur 1.4-rasmda: TO – MSB va XKBga bir vaqtda ta'sir ko'rsatuvchi tashqi omillar; XChK – XKBning chiqish ko'rsatkichlari (indikatorlari); NChK – MSBning chiqish ko'rsatkichlari; R – MSB va XKB uchun umumiy regulyator; QFO va NFO – R tomonidan ishlab chiqiladigan hamda mos ravishda XKB va MSB funktsiyalariga ta'sir etadigan ichki omillar; QSO va NSO – R tomonidan ishlab chiqiladigan hamda mos ravishda XKB va MSB tuzilmalariga ta'sir etadigan ichki omillar. R, TONi hisobga olgan holda, XChK va NChK asosida ichki omillar (QFO, NFO, QSO, NSO) ishlab chiqishdan iborat bo'lgan makro darajada muvozanatlaydigan mexanizm funktsiyasini bajaradi. Bu omillarning barchasi o'zaro sabab-oqibatlilik aloqasida bo'ladi.

боғланган эквивалент тизимлардан иборат мураккаб динамик модел (1.5-расм³⁷) деса бўлади.



1.5-расм. Миллий реал иқтисодиёт (МРИ) ва миллий бозорни умумий макрорегулятор (М) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият кўрсатишининг тузилмавий-функционал модели

Умуман олганда, УМБ ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни капитал ва товар сифатида намоён бўлиши функциясини бажаради. МРИ мулкни капитал ва товар сифатида ишлаб чиқариш ва тарқоран ишлаб чиқариш жараёнларида намоён бўлиши функциясини бажаради. Макрорегулятор (М) эса МРИ ва миллий бозор учун умумий регулятив функцияни бажаради.

Моҳиятига кўра, 1.5-расмдаги модел омиллар таъсирида регуляцияланиб уларга адаптацияланувчи, ўз-ўзидан ривожланувчан мураккаб динамик тизим ҳисобланиб, унда миллий бозор (УМБ) энг идеал ҳолатда МРИ билан эквивалент бўлади, демак, МРИ ҳолатини ва у орқали мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий-сиёсий ҳаётда рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда (“барометр” сифатида) акс эттиради. МРИ ва миллий бозорнинг ҳамда қиймат ва нархларнинг эквивалентлиги М ёрдамида таъминланади.

Таъкидлаш зарурки, 1.4- ва 1.5-расмлардаги умумий регулятор орқали ўзаро боғлиқ бўлган ҳар иккала тизим (яъни, ХКБ ва МСБ, миллий бозор ва МРИ) эквивалентлиги математик ва фактологик исботга³⁸ эга.

³⁷ Ushbu modelda (1.5-rasm): TO – MRI va milliy bozorga bir vaqtda ta’sir ko’rsatuvchi tashqi omillar; QNChK – milliy bozor bo’yicha chiqish ko’rsatkichlari; RIChK – MRI bo’yicha chiqish ko’rsatkichlari; QNFO va RIFO – makroregulyator (M) tomonidan ishlab chiqiladigan hamda mos ravishda milliy bozor va MRI funktsiyasiga ta’sir etadigan ichki omillar; QNSO va RISO – makroregulyator (M) tomonidan ishlab chiqiladigan hamda mos ravishda milliy bozor va MRI tuzilmalariga ta’sir etadigan ichki omillar. Bunda M (TO ta’sirida) QNChK va RIChK asosida ichki omillar (QNFO, RIFO, QNSO, RISO) ishlab chiqishdan iborat bo’lgan makroregulyativ mexanizm funktsiyasini bajaradi. Bu omillarning barchasi o’zaro sabab-oqibatlilik aloqasida bo’ladi.

³⁸ Ushbu bozorlarni alohida tizimlar sifatida o’zaro ekvivalentligining matematik va faktologik isbotlari 1-ilovada va muallifning quyidagi asarlarida berilgan: Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi/Monografiya.-T.: Fan va texnologiya, 2012.-s.179-182; uniki. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; uniki. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. -b.393-397.

УМБ (МБТ) ва (V-P)-муҳит ЗМнинг ўзига хос ижтимоий-иқтисодий-ахборот-ҳуқуқий ва техник-технологик механизм билан таъминланган муносабатлар воситаси, капитал ва товар сифатида намоён бўлишини таъминлайди. Бунда мулк маълум бир ҳаётийлик даврига эга.

Мулкий муносабатларсиз ижтимоий ишлаб чиқариш жараёни ва миллий бозор (МБТ, УМБ) фаолияти мазмунга эга бўлмайди. Зеро мулкий муносабатлар – жамиятдаги бойликларни бозор муомаласи ва ўзлаштириш билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик муносабатлар мажмуаси бўлиб, уларни амалга оширилиши жараёнида ҳуқуқ ва мажбурият, масъулият ва жавобгарлик, манфаат категорияларининг узвий боғлиқликдаги бирлиги таъминланади.

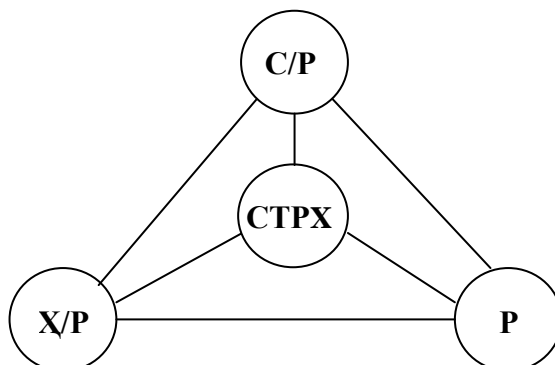
Ҳозирда ривожланган мамлакатлар миллий бозори юқори даражада ташкиллашган ва узлуксиз ривожланаётган, жаҳон миқёсида глобаллашган, мулкий муносабатлар ва институтлар мажмуаси сифатида намоён бўлувчи мураккаб динамик тизим эканлиги барчага аниқ. Бундай миллий бозорлар нафақат миллий иқтисодиётлар, балки глобал иқтисодиёт ривожини акс этиб белгиламоқда.

Миллий бозор таркибида РХБ ва кўчмас мулк бозори (КМБ) объекти фақат замонавий кўчмас мулк (ЗКМ) бўлганлиги ва риэлторлик ташкилотлари бир вақтнинг ўзида РХБ ва КМБда ЗКМ савдосини ташкил этувчи, ЗКМ бўйича савдо-сотик воситачиси ва ишончли бошқарувчи, КМБ бўйича маслаҳатчи-тадқиқотчи-ахборотчи фаолиятларини амалга ошириши ҳамда кўчмас мулк қийматини баҳолаш хизмати алоҳида фаолият тури сифатида лицензияланиши сабабли, ўзаро эквивалент равишда фаолиятда бўлувчи (лекин табиати, ҳажмлари ва улардаги нархлар³⁹ бир-биридан фарқланувчи) КМБ ва РХБ уйғунлигини, миллий бозор таркибидаги кўчмас мулк савдоси ва риэлторлик хизматлари бўйича ўзаро боғланган нархлар объектив шаклландувчи шартли бозор (КМНБ) деб қараш ва талқин қилиш мумкин. Бунда КМБ ва РХБнинг табиати, ҳажмлари ва нархлари бир-биридан фарқлансада, КМНБ таркибида бу бозорлардаги нархлар ва ҳажмларнинг ўзгариш тенденциялари ўзаро синхронлашади. Чунки, замонавий мулк тўғрисидаги мултифанда қўлланиладиган тизимли ёндашув ва эквивалентлилик принципига кўра, КМБ ва РХБ эквивалент бозорлар бўлгани учун, уларнинг ҳажмлари ва нархлари ҳам эквивалент бўлади. Шу сабабли, КМНБга хос функция сифатида турли табиатдаги нархлар синхронизатсиясини таъминлаш деб қабул қилинса бўлади.

КМНБ томонидан турли табиатдаги нархларни синхронизалаштириш функциясининг сифатли бажарилиши ундаги иштирокчиларнинг фаолияти сифатига боғлиқ бўлади. КМНБ сифати унинг иштирокчилари томонидан ва бунда давлатнинг (бош регулятор ва асосий катнашчи сифатида) иштирокида таъминланиб бозор қонунлари асосида мақсадли тартиблаштирилади.

³⁹ Chunki, KMNB tarkibidagi umumiy regulyator orqali bog'langan KMB va RXB uchun ZKM umumiy ob'ekt hisoblansada, lekin KMBda ZKMning ob'ektiv narxlari shakllanadi, RXBda esa ZKM bilan bog'liq rieltorlik xizmatlarining ob'ektiv narxlari shakllanadi.

Юқорида айтилганлар асосида КМНБнинг институционал тузилмасини 1.6-расмдаги идеал схематик тузилмавий-функционал модел шаклида кўрсатилиши мумкин. Ушбу моделнинг мазмуни ва фаолиятини ижтимоий-иқтисодий системология ва унга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ талқин қилиш мумкин.



1.6-расм. КМНБнинг идеал тузилмавий-функционал модели

Бунда КМНБ иштирокчилари қуйидаги функцияларни бажаради. Ҳаридор (Х/Р) КМНБда талаб функцияси билан боғлиқ операцияларни, сотувчи (С/Р) – таклиф функцияси билан боғлиқ операцияларни, СТРХ – талаб ва таклиф бўйича профессионал воситачилик-сервис функцияси билан боғлиқ операцияларни ва савдони ташкиллаштирувчи сифатида – талаб ва таклифни ташкиллаштириш функцияси билан боғлиқ операцияларни, Р – регуляторлар эса КМНБни тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) функцияси билан боғлиқ регулятив операцияларни бажаради. Ушбу функциялардан келиб чиқиб, КМНБни иқтисодиёт ҳолатининг маълум даражада “барометри” ролини бажаради деб қабул қилса бўлади.

Мазкур 1.6-расмда Р ўз ичига ЗКМ билан боғлиқ фаолиятни амалга оширувчи институтларни регуляция қилишга (мувофиқлаштириш ва назорат қилишга, тартибга солишга) ваколатли давлат органлари ва ўзини-ўзи регуляция қилувчи харидорлар, сотувчилар ва риэлторлик институтларининг нодавлат нотижорат ташкилотлари. Мазкур схематик модел бир вақтнинг ўзида РХБни ҳам ифодалайди, чунки бунда идеал ҳолда риэлторлик фаолияти институтлари белгиланган тартибда кўчмас мулк бўйича савдони ташкиллаштирувчи ва бошқа турдаги профессионал риэлторлик хизматлар кўрсатувчи сифатида КМНБни тўлиқ қамрайди.

Умумлаштириб айтилса, 1.6-расмдаги схема КМБ ва РХБнинг ўзаро эквивалентлиги асосида уйғунлашган шартли КМНБ шаклини англатади. Бунда регулятор (Р) КМНБда РХБ ва КМБни комплекс тартиблаштириш асосида нархларнинг барқарор мувозанатига эришишни таъминлайди.

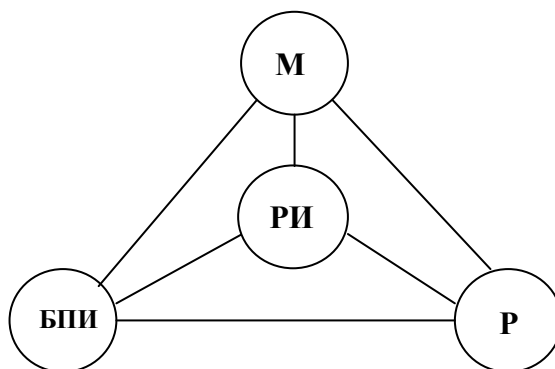
Мазкур схематик моделда (1.6-расм) 4 та унсур(иштирокчи-институтлар)ни 6-та канал орқали ўзаро мулкрий муносабатлар билан боғланганлигини кўриш мумкин. Бу каналлар ёрдамида бир вақтнинг ўзида ЗКМ (КМБ товари сифатида) савдоси ва риэлторлик хизматлари (РХБда олди-

сотти объекти сифатидаги товар мазмунидаги хизматлар) бўйича талаб ва таклиф функциялари ўзаро тартибли боғланиб КМНБда объектив синхронлашган конъюнктурани шакллантиради. Бунда регулятор (Р) талаб ва таклиф функцияларининг бажарилишига кўмаклашувчи КМНБ иштирокчилари (С/Р, Х/Р, СТРХ) томонидан турли табиатли нархлар синхронизациясини таъминланишига ва бунинг асосида нархларнинг объектив мувозанатига эришиш учун регулятив шароитлар яратади.

Барча каналлар орқали ўзаро боғланган унсурларнинг ҳар бири ўзига хос табиатга, мақсад, вазифа ва функцияларга эга бўлиб, уларнинг ЗКМ воситасидаги мулкий муносабатлари махсус ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-технологик механизм билан таъминган бўлади. Бундай механизм барча унсурларларнинг ўзаро боғлиқликдаги фаолияти билан ҳаракатга келтирилади.

КМНБ иштирокчиларини ҳар бирининг сифатли фаолиятидан ушбу бозор функциялари ва ролининг сифати шаклланади.

Ўзбекистонда ва кўпчилик ривожланаётган мамлакатларда КМНБ институционал тузилмасининг реал шаклини 1.7-расмдаги схематик тузилмавий-функционал модел орқали ифодалаш мумкин.

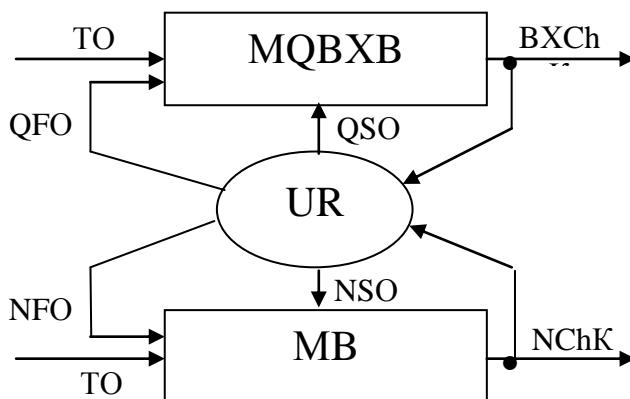


1.7-расм. КМНБнинг реал тузилмавий-функционал модели

Ушбу схематик модел мазмуни ва ишлашини 1.6-расмдаги модел сингари ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ талқин қилиш мумкин. Хусусан олганда, 1.7-расмдаги реал модел тўртта бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: кўчмас мулкни сотиш ёки сотиб олиш ёки бошқа хизматларга талабгор бўлган мулкдор (М), кўчмас мулк билан боғлиқ алоҳида хизматлар (масалан, нотариал идора, давлат кадастри, қурилиш ташкилоти, уй-жой эгаларининг бошқарувчи ширкати, қурилиш-лойиҳа ташкилоти, суд, суд ижрочиси, молиявий институтилар ва б.) кўрсатувчи риэлторлик институти бўлмаган профессионал институтилар (БПИ), риэлторлик институти (РИ), КМНБ фаолияти ҳамда ундаги мулкий муносабатлар регулятори (Р). Бундан кўриниб турибдики, риэлторлик институтилари КМНБни тўлиқ қамраб олмайди.

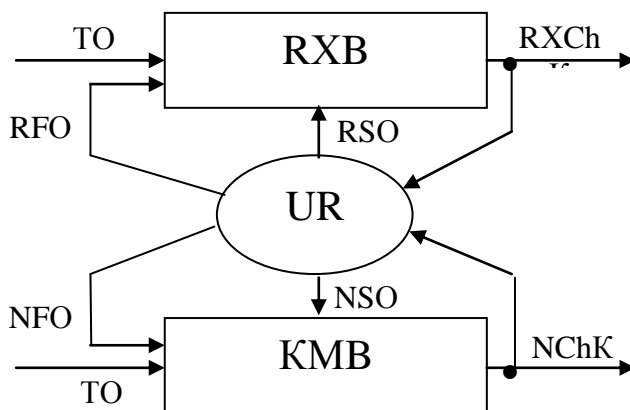
Мулк билан боғлиқ хизматлар бозори (ХБ) таркибига кирувчи мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини (МҚБХБ) мулк бозори (МБ) ва риэлторлик хизматлари бозорини (РХБ) кўчмас мулк бозори (КМБ) билан

боғлиқлигини ижтимоий-иқтисодий системология ва унга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидалари⁴⁰ нуқтаи назаридан бири-бирига ўхшаш бўлган 1.8-расм ва 1.9-расм кўринишидаги моделлар ёрдамида ифодалаш мумкин.



1.8-расм. МҚБХБ ва МБнинг умумий регулятор (УР) орқали боғлиқликда фаолиятини ифодаловчи тузилмавий-функционал модел

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



1.9-расм. РХБ ва КМБнинг УР орқали боғлиқликда фаолиятини ифодаловчи тузилмавий-функционал модели

⁴⁰ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. - T.: Fan va texnologiya, 2012.-264 b.; Shoxa'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti.-T.:Iqtisod-moliya, 2014.-304 s.; Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.-T.:Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.

1.9-расмда: ТО – миллий РХБ ва КМБга бир вақтнинг ўзида таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар; РХЧК – РХБнинг чиқиш кўрсаткичлари (индикаторлари); НЧК – КМБнинг чиқиш кўрсаткичлари; УР – МҚБХБ ва КМБ учун умумий регулятор; РФО ва НФО – УР томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда РХБ ва КМБ функцияларига таъсир этадиган ички омиллар; РСО ва НСО – УР томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда РХБ ва КМБ тузилмаларига таъсир этадиган ички омиллар. УР, ТОни ҳисобга олган ҳолда, РХЧК ва НЧК асосида ички омиллар (РФО, НФО, РСО, НСО) ишлаб чиқишдан иборат бўлган макро даражада мувозанатлайдиган механизм функциясини бажаради. Бу омилларнинг барчаси ўзаро сабаб-оқибатлилик алоқасида бўлади.

Бунда мулк (жумладан кўчмас мулк) қиймат ва нархга эга бўлиши учун 1.8-расм ва 1.9-расмдаги моделларга мос равишда фақат МҚБХБ ва МБ, РХБ ва КМБда маънога эга бўлганлиги ва бир вақтнинг ўзида ушбу бозорларнинг объекти сифатида намоён бўлиши сабабли, умумий бозор таркибида УР ёрдамида РХБ ва КМБ, МҚБХБ ва МБ бир-бири билан узвий боғлиқ, яъни аналог (эквивалент) бўлади. Бу эса ХБ ва МБ ҳам мос равишда ўзаро эквивалент бозорлар эканлигидан далолат беради. Демак, ижтимоий-иқтисодий системология ва унга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидалари нуқтаи назаридан бир-бирига эквивалент бўлган 1.8-расм ва 1.9-расм шаклларида келтирилган моделлар асосида ХКБ ва МСБни ҳам Р ёрдамида ўзаро боғланган эквивалент тизимлардан иборат мураккаб динамик модел (1.4-расм) деб айтса бўлади.

Юқорида айтилган фикр-мулоҳазалар ҳамда ижтимоий-иқтисодий системология ва унга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидалари нуқтаи назаридан бир-бирига эквивалент бўлган 1.8-расм, 1.9-расм ва 1.4-расм шаклларида келтирилган моделлар асосида умумий бозор (яъни МБТ) ва миллий реал иқтисодиёт(МРИ)ни ҳам УРлар мажмуасидан иборат макрорегулятор (М) ёрдамида ўзаро боғланган эквивалент тизимлардан иборат мураккаб динамик модел (1.5-расм) деса бўлади.

Умуман олганда, МБТ ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулк(капитал)ни товар сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини (яъни талаб ва таклиф функциясини) бажаради. МРИ мулкни капитал, актив ва пассив сифатида ишлаб чиқариш ва тарқоран ишлаб чиқариш жараёнларидаги муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (М) эса МРИ ва МБТ учун умумий бўлган макрорегулятив функцияни бажаради.

Моҳиятига кўра, 1.5-расмдаги модел регуляцияли, ўз-ўзидан ривожланувчан, омиллар таъсирига адаптацияланувчи мураккаб динамик тизим ҳисобланиб, унда МБТ энг идеал ҳолатда МРИ билан эквивалент бўлади⁴¹, демак, МРИ ҳолатини ва мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий-сиёсий ҳаётда рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни МБТ эквивалент равишда (“барометр” сифатида) акс эттиради. Фикримизча, фақат шундагина МБТ ва

⁴¹ Ikki tizimning ekvivalentliligini isboti 1-ilovada keltirilgan.

МРИдаги жараёнларнинг ўзаро эквивалент уйғунлигини ва барқарор ривожланишини давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсатига мос равишда макрорегулятив таъминлаш мумкин.

Юқорида айтилганлардан келиб чиқиб, миллий МБТ (умумий бозор) ва МРИ эквивалентлиги М орқали таъминланиши мумкинлиги тўғрисида хулоса чиқариш мумкин. Бунда моделнинг (1.5-расм) иккита таркибий қисми МРИ ва МБТ тартибга солинадиган (М орқали) эквивалент тузилмалар ҳисобланади. Бу тузилмаларнинг эквивалентлиги М ёрдамида таъминланади.

Таъкидлаш зарурки, 1.4-1.9-расмлардаги регулятив тизимлар (мос равишда УР ва М) орқали ўзаро боғлиқ бўлган ҳар қандай икки тизим (яъни, МҚБХБ ва МБ, РХБ ва КМБ, ХБ ва МБ, МБТ ва МРИ) эквивалентлиги математик ва фактологик исботга эга.

Умуман олганда, миллий бозорнинг таркибий қисмлари бўлган мулк бозори (яъни МСБ) ва хизматлар бозори (ХКБ) биргаликда (ўзаро боғлиқликда) мулкнинг нархи ва қиймати шаклланиши учун зарур бўлган умумий бозор сифатида хизмат қилиб, бунда мулк қиймати уни ХКБ таркибидаги баҳолаш хизматлари бозорида (МҚБХБ) эмас, балки ундаги профессионал баҳолаш ташкилотларининг фаолияти натижаси бўлмиш эксперт хулосасида шаклланади. Лекин бу фаолият натижаси бўлмиш қиймат МҚБХБда шаклланувчи хизмат нархи ва МСБда шаклланувчи мулк нарх билан узвий боғлиқликда бўлади. Чунки баҳолаш объекти бўйича бир-бирига боғлиқ бўлган иккита нарх шаклланади, яъни МҚБХБда шартномалар асосида баҳолаш хизматини миқдорга кўрсатиш натижасида бундай хизматлар нархи ва МСБда мулк савдо-сотиғи натижаси сифатидаги нархи шаклланади. Шунинг учун ҳам мазкур китобда айтилган мулк қиймати МҚБХБда шаклланади деган ибора мазмуни остида (контекстида) мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш фаолиятида мулк билан боғлиқ иккита нарх ва қимматлилик билан боғлиқликда шаклланади деган тушунча назарда тутилади. Демак, мулк билан боғлиқ алмашинув (савдо-сотиқ, олди-сотти) ва хизматлар бозорларида (яъни МСБ ва ХКБда) шаклланувчи иккита турли (лекин бир-бирига эквивалент) нархлар ушбу мулкнинг қиймати эмас. Лекин бундай нархлар ва қиймат ҳам бир-бирига эквивалент категория бўлиб, улар ўзаро узвий боғлиқликда махсус муҳит шароитида шаклланади.

Буларнинг барчасидан қуйидаги хулосалар чиқади:

- қимматлиликнинг сифат ва миқдор турлари бир-биридан мазмунан фарқлансада, лекин улар бир-бирига трансформацияланиш жараёнида қийматий ва нархий мазмунга эга эквивалент категориялар деб қаралиши лозимлиги асосида мулк қимматлилигини қиймат ва нарх орқали миқдорий баҳолаш мумкин;

- умумий бозорда мулкнинг бир-бирига эквивалент бўлган МСБ ва ХКБ объектив нархлари ўзаро узвий боғлиқликда шаклланади;

- мулкнинг адолатли қиймати МСБ ва ХКБ (МҚБХБ) нархларига узвий боғлиқликда профессионал баҳоловчининг ушбу баҳоланаётган мулк қиймати

ва нархлари боғлиқлигини таъминловчи махсус муҳит шароитида шаклланивчи хулосаси асосида белгиланади.

Шундай қилиб, юқорида берилган ғоя ва хулосалар қийматнинг нарх эмаслигини, лекин уларнинг бир-бирига боғлиқлигини ва бир-бирига трансформацияланишини ҳамда мулк қимматлилигини қиймат ва нарх орқали миқдорий баҳолаш мумкинлигини исботловчи муҳим назарий аргументлар бўлиб хизмат қилиши мумкин.

Шу билан бирга айтиш зарурки, айнан мазкур ғоя ва хулосалар ҳамда ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидалари МСБ (ёки қисқача ифодаланса – мулк бозори, яъни МБ) ва ХКБнинг ҳамда қиймат ва нархлар боғлиқлигини таъминловчи ва мулкчилик тизими фаолиятининг сифатини ифодаловчи ва белгиловчи махсус муҳитнинг талқини, назарий асослари ва хусусиятларини қуйидагидек аниқлаштириб очиқ бериш ва талқин қилинишига асос бўлади.

(V-P)-муҳит – бу қиймат (V) ва нархнинг (P) мулкчилик тизими ва унинг МБТ шароитида (1.3-расмдаги модел мазмуни ва таркибига кўра) ўзаро боғлиқликда бир-бирига эквивалент трансформацияланиш асосида шаклланиши ва ўсиши учун зарур бўлган махсус табиатли муҳит.

Умумлаштирилган ҳолда айтилганидек, замонавий мулк (ЗМ) яхлит мураккаб мазмун ва таркибли МТда МҲСларнинг ММО бўлганлигини инобатга олсак, у ҳолда 1.3-расмда ифодаланган (V-P)-муҳитга эга миллий МТнинг умумлашган тузилмавий модели ўринли. Бунда (V-P)-муҳитда ЗМ капитал, товар ва тартиблаштирилган ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик муносабатлар объекти (воситаси) сифатида қиймат ва нархга эга бўлиб, уларнинг асосида ЗМнинг неъмат, бойлик сифатида қимматлилиги, нафлилиги ва ундан манфаат сифатий ва миқдорий баҳоланади. Булар эса МБТ шароитида МҲСнинг ЗМ билан боғлиқ онгли равишда мотивланган мақсадли баҳолаш фаолияти ва мулккий бозор муносабатларини ўзаро боғлиқликда юзага келтиради. Зеро, айнан шу муносабатлар қиймат (В) ва нархнинг (П) МТ ва унинг МБТ шароитида (1.3-расмдаги модел мазмуни ва таркибига кўра) ўзаро боғлиқликда бир-бирига эквивалент трансформацияланиши ва шу асосда уларни шаклланиши ва ўсиши учун зарур бўлган махсус табиатли муҳитни ҳосил қилади. Зеро, бунда фақат сифатли баҳолаш фаолияти ва сифатли муносабатларгина сифатли ва МҲС учун қулай (V-P)-муҳитни шакллантириши мумкин. Бундай (V-P)-муҳит бир вақтнинг ўзида МБТдаги мулккий муносабатлар сифатини ва улар асосида шаклланивчи нархлар (яъни МБдаги нарх ва ХБдаги нарх) объективлилиги ва баҳолаш фаолиятида экспертлар томонидан ушбу нархлар ҳисобга олинган ҳолда баҳоланивчи қиймат адолатлиги даражаларини ифодалайди ва омилий белгилайди. Бунда (V-P)-муҳит табиатан қандайдир динамик ўзгарувчан фазо ёки эфир деб қаралса, унда бу муҳит физик нуқтаи назардан маълум бир қувватга эга бўлиб, унинг ўзгариши турли омиллар таъсирига бўйсунди. Бу ўзгаришлар вақт бирлиги ичида МТва ундаги МБТ иштирокчиларининг

нафақат фаолият натижаларида намоён бўлади, балки улар ривожини омил сифатида белгилайди.

(V-P)-муҳит қуввати МТ унсурлари сифати ва ундаги МБТ иштирокчиларининг бу муҳит ичида ўз манфаатлари мақсадида (йўлида) қандайдир кучланиш билан таъсир этувчи кучлари миқдори билан белгиланади. Бунда МБТ иштирокчиларнинг фарқли фаолияти кучлари ва бир-бирига зид мақсадлари қиймат ва нархлар ҳамда бу кучлар ўзгаришининг маълум шарт-шароитларида (V-P)-муҳит қуввати сифатининг ўзгаришига олиб келади.

Умумлаштирилган тарзда айтиш мумкинки, қиймат ва нархлар шаклланивчи (V-P)-муҳитнинг сифатли ва МҲС учун қулай бўлиши МТ ва ундаги МБТ фаолиятида муҳим рол ўйнайди. Мамлакат қонунлари билан белгилаб қўйилган мулкчилик шакллари ва турлари, МҲС ва мазкур бозорларнинг фаолият механизми ҳамда давлатнинг мулкчилик муносабатлари борасидаги макрорегулятив сиёсати МТ моделини ва (V-P)-муҳит сифатини белгилайди. Бунда мулкрий муносабатлар самарали бўлиши учун давлат МҲС учун самарали бўлган МТни (айниқса хусусий мулкчилик тизимини) ва унга кирувчи МБТ ёки унинг синоними бўлмиш умумий (миллий) бозор (УМБ) таркибидаги ХБ ва МБ ҳамда мулкдор (М), унга тегишли мулк ва унинг ҲФ, ИФ ва ТФнинг узвий боғлиқлигини таъминловчи қиймат ва нарх шаклланиши ва уларни бир-бирига трансформатсияланишнинг (V-P)-муҳитини ривожлантириши зарур. Чунки ҳозирги даврда давлатнинг самарали регулятив сиёсати асосида УМБ фаолияти самарадорлигига ва ундаги (V-P)-муҳитнинг қулайлигига эришиш дунёнинг барча мамлакатлари иқтисодиёти ривожланишида муҳим рол ўйнайди. Шу сабабли, мулкрий муносабатлар самарали бўлиши учун давлат МҲС учун самарали бўлган МТни шакллантириши ва унинг таркибидаги МБТда қулай (V-P)-муҳитни яратиши зарур. Зеро, ҳар қандай давлатнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши МТ ва ундаги мулкрий муносабатларнинг ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик таъминоти самарадорлигига, (V-P)-муҳитнинг ривожланганлик даражасигига боғлиқ бўлиб, бунда хусусий мулкчилик тизими устувор аҳамиятга эга. Ваҳоланки, МТ ва ундаги мулкчилик шаклларига мос ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик регулятив механизм билан таъминланган мулкрий муносабатлар (РММ) самарадорлиги, (V-P)-муҳит сифати, халқ фаровонлигининг, айтиқса мамлакатдаги бизнес муҳитнинг муҳим омили ҳисобланади.

Умуман олганда, (V-P)-муҳит МТ ва ундаги МБТ жалбдорлиги, фаоллиги, имиджи, ҳавфсизлиги, рисклари, унда ФҲОлар қимматлилиги ва нафлилиги ҳамда мулкдорнинг ҳуқуқий ҳавфсизлиги, МТ моделининг самарадорлиги ва МБТ ликвидлилиги каби хоссалари бирикмасидан иборат интеграл (комплекс) тушунча бўлиб, баҳолаш фаолиятида мулк реал қиймати ҳамда МБдаги ва ХБдаги объектив талаб ва таклиф асосида объектив нархлар шаклланишига хизмат қилади. Бунда реал қиймат ва объектив нарх категориялари мазмунан фарқли бўлсада, улар (V-P)-муҳитда ўзаро эквивалент боғлиқликда бир-бирига

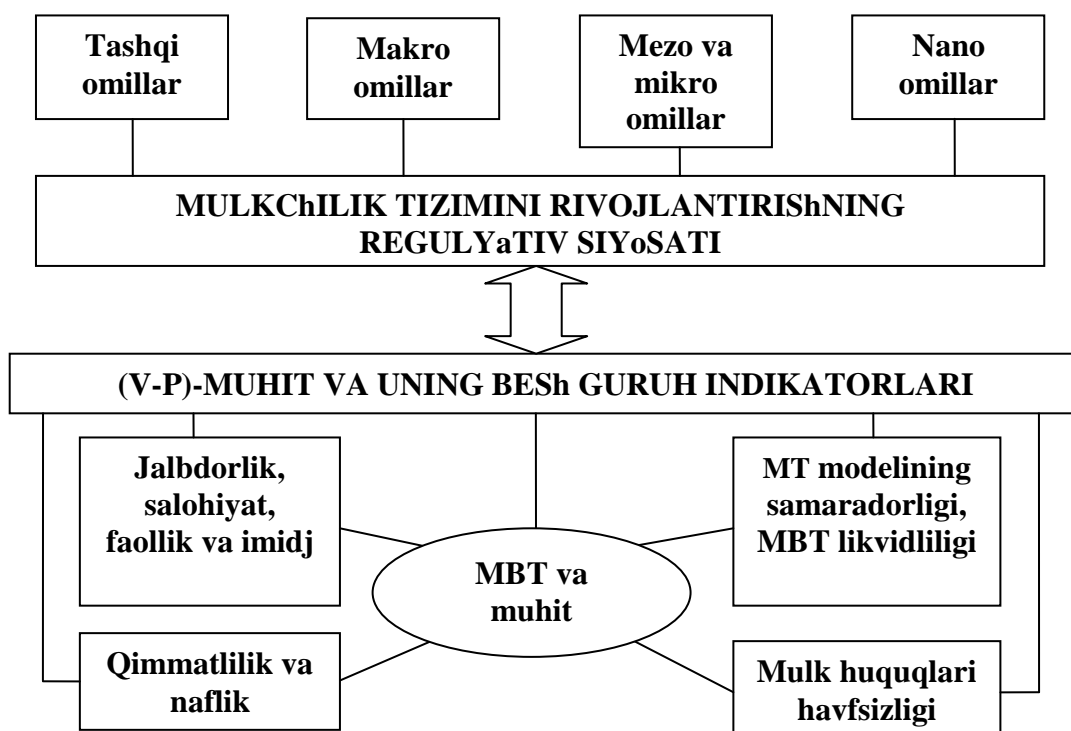
тартибли трансформацияланади. Айнан шундай ўзаро трансформацияланиш жараёнида ММО капитал сифатидан товарга ва товар сифатидан капиталга айланади, умуман олганда, замонавий мулк МБТда капитал, товар ва ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий-технологик муносабатлар объекти (воситаси) сифатида намоён бўлади.

(V-P)-муҳитда бир-бирига эквивалент бўлган МБ ва ХБнинг ҳар бирига хос функциялар бажариши учун зарур шарт-шароитлар яратилган бўлиши лозим. Бу шароитлар давлат сиёсати ва турли омиллар таъсири билан боғлиқ бўлади.

Умуман олганда, (V-P)-муҳит мулк қиймати баҳоланиши ва объектив нархини шаклланишининг сифатини индикатив акс этади, ўзида мазкур МБТнинг инструментал, институционал ва функционал имкониятларини, МҲСларининг рискли фаолият шароитлари ва потенциалларини мужассамлаштиради.

Институционализм нуқтаи назаридан, мамлакатнинг иқтисодий барқарор фаоллигига фақат самарали хусусий мулкчилик тизими ва МБТдаги барча учун қулай (V-P)-муҳит шароитида эришилади.

Юқорида келтирилган фикр-мулоҳаза ва тушунчалар асосида (V-P)-муҳитни турли омиллар таъсирида ўзгарувчи табиатли маҳсус қувватга эга ва тартибга солинувчи функционал субстанция (эфир) деб қараб, 1.10-расм билан ифодалаш мумкин.



1.10-расм. (V-P)-муҳитнинг омиллари ва индикаторлари

Бунда (V-P)-муҳитнинг омиллар таъсирида шаклланиши қуйидаги қоидаларни назарда тутати:

- муҳитни объектив омиллар мажмуасининг тизимли таъсири остида шакллантириш;
- муҳит қулайлиги миллий МТ ривожлантирилишининг давлат ижтимоий-иқтисодий ва регулятив сиёсатларига боғлиқликда таъминланади;
- муҳитни турли поғоналарда⁴² шакллантириш ва уларни боғлиқликда ривожлантириш;
- турли рискларни вужудга келиши ва натижада муҳитда турли шароит ва ҳодисаларни юзага келиши;
- умумий муҳитни тармоқлар ва ҳудудлар муҳити йиғиндиси эмаслиги (синергизм хоссаси).

Ушбу 1.10-расмдан кўриш мумкинки, ўзига хос индикаторлар билан ифодаланувчи (V-P)-муҳит омиллар таъсирида эканлиги ва бу туфайли турли рискларга мойиллиги ва таъсирчанлиги, кескин динамик ўзгарувчанлиги билан характерланади.

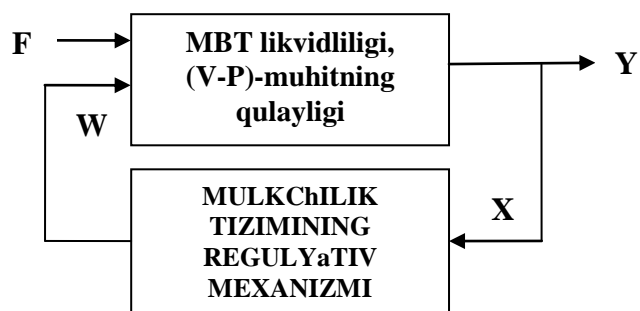
(V-P)-муҳит омиллар, жумладан давлатнинг мулкчилик тизимини ривожлантириш сиёсати, таъсирида ижобий ёки салбий томонга ўзгарувчан бўлганлиги сабабли, уни узлуксиз мониторинг қилиб бориш зарур.

Таъкидлаш жоизки, риск ва ноаниқ тасодифий ҳолат орасидаги фарқ фақат ахборотни берилиши усулига тегишли бўлиб, бошқарилмайдиган ўзгарувчан миқдорларнинг эҳтимолий характеристикаларининг мавжудлиги (риск ҳолатида) ёки йўқлиги (ноаниқ тасодифий ҳолатда) билан белгиланади. Ушбу мазмунда мазкур тушунчалар операцияларни тадқиқ қилишнинг математик назариясида қўлланилиб, бунда риск мавжуд бўлганда ва ноаниқ тасодифий ҳолларда қарор қабул қилиш масалаларига ажратилади. Демак, риск ҳолати – бу ноаниқ тасодифий ҳолатнинг бир тури бўлиб, ходисанинг рўй бериши эҳтимолий бўлади ва уни аниқлаш мумкин, яъни фаолият жараёнида рўй бериши мумкин бўлган ходисалар эҳтимолини баҳолаш имконияти объектив мавжуд бўлади. Бунда риск⁴³ субъектив ва объектив характерга эга.

Дунёдаги ҳар қандай мамлакат миллий МТнинг, жумладан, давлатнинг бу тизимни ривожлантириш билан боғлиқ регулятив сиёсатининг, сифати ушбу мамлакатда шаклланган (V-P)-муҳитнинг беш гуруҳ индикаторлари бўйича қай даража эканлиги билан баҳоланади. Бунда миллий МТ, ундаги МБТ ликвидлиги ва (V-P)-муҳит қулайлиги давлат томонидан регулятив ривожлантирилиши сабабли, 1.11-расмда берилган схематик модел ўринли. Ушбу 1.11-расмдаги схемада: Ф - ташқи омиллар; Y – МБТ ва (V-P)-муҳитдан чиқувчи натижа бўлиб, у бир вақтнинг ўзида X-регулятив сиёсатнинг ўзгариш сабабчиси; W – МБТ ва (V-P)-муҳитга таъсир этувчи ички омиллар. Бунда мулкчилик тизимининг регулятив механизми фаолияти доирасидаги регулятив сиёсат умуман олганда давлатники бўлиб, унда маҳаллий ҳокимият ва корпоратив сектор ҳам иштирок этиши мумкин.

⁴² Mamlakat, mintaqa, xudud, tarmoq, korxonona, uy xo'jaligi miqyoslaridagi pog'onalarda.

⁴³ Umuman risk – mulkiy munosabatlar jarayonida real mavjud bo'lgan noaniq va tasodifiy xollarning vujudga kelishi ehtimolini sifatiy-miqdoriy usullar yordamida ifodalab baholash shaklidir.



1.11-расм. МБТ ва (V-P)-муҳитнинг регулятив бошқариш схемаси

Мазкур схематик моделнинг (1.11-расм) фаолият тамойили қуйидагича жараёнда кечади. Миллий мулкчилик тизимини ривожлантиришнинг регулятив сиёсати МБТ ва (V-P)-муҳитга W-канал орқали ички кучайтирувчи регулятив таъсир (ички омил таъсир) кўрсатади, ўз навбатида эса МБТ ва (V-P)-муҳитдан ташқарига қараб Y-канал орқали чиқувчи натижа X-канал орқали ички омил сифатида шаклланиб регулятив сиёсатни такомилланишига таъсир этади. Бунда Ф-канал орқали МБТ ва (V-P)-муҳитга ташқаридан ижобий ёки салбий таъсир (ташқи омил таъсири) кириб келиши мумкин. Демак, X-канал Ф-канал таъсирида МБТ ва (V-P)-муҳитдан Y-канал орқали чиқувчи натижани (Ф-канал орқали ташқаридан кириб келган омилнинг позитив ёки негативлигига қараб) ижобий ёки салбий ҳодиса-воқелик (жараён, намоён бўлиш) деб регулятив сиёсат учун идентификатсиялаш функциясини бажаради, W-канал эса регулятив сиёсатнинг X-каналга реаксияси натижасини Ф-каналдаги негатив (позитив) таъсирини МБТ ва (V-P)-муҳитда компенсация қилиш (позитив таъсирини кучайтириш ёки ундан фойдаланиш) регулятив функцияни бажаради. Шундай қилиб, мазкур модел ташқи ва ички омиллар таъсирида ўзаро регулятив боғлиқ бўлган МБТ, (V-P)-муҳит ва регулятив сиёсатдан иборат мураккаб адаптив динамик тизим сифатида намоён бўлади. Бу адаптив динамик тизимнинг фаолият натижаси иқтисодий ўсишда мужассамлашади.

Айтиш лозимки, турли омиллар Ўзбекистон шароитида (V-P)-муҳитни шакллантирилиши жараёнига таъсири шаклан ва мазмунан ўзига хос тарзда кечган. Бунда барча омилларнинг таъсири характерини шаклланишида давлатнинг макроиқтисодий ва мулкчилик шакллари камраган миллий МТни ривожлантириш сиёсатлари макро омиллар сифатида муҳим рол ўйнайди.

Юқорида келтирилган фикр-мулоҳаза ва тушунчалар асосида (V-P)-муҳитни турли омиллар таъсирида бўлувчи, МБТнинг барча иштирокчилари қуввати эвазига шаклланувчи сферик майдон сифатидаги муҳит деб қараш мумкин. Бундай (V-P)-муҳит омиллар таъсирида эканлиги ва шу туфайли турли рискларга мойиллиги ва таъсирчанлиги, кескин динамик ўзгарувчанлиги билан характерланади.

ФҲО билан боғлиқ мулкчилик шаклларига мос ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий-сиёсий ва техник-технологик регулятив механизм билан таъминланган мулкрий муносабатлар МБТда амалга оширилади. Бунда (V-P)-муҳитнинг қулай бўлиши турли омилларга таъсирчан бўлган давлатнинг

макрорегулятив сиёсати ва МБТ иштирокчиларининг фаолият натижалари сифатига ва самарадорлигига боғлиқ.

МТ давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати дорирасида УМБ иштирокчилари томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда давлатнинг регулятив ва алоҳида иштирокчи сифатидаги фаолияти билан боғлиқ сиёсатлари МТнинг самарадорлигига қулай (V-P)-муҳитни яратиш асосида эришилишига қаратилади. Зеро ҳар қандай мамлакатда барқарор иқтисодий ўсиш ва халқ фаровонлиги фақат самарали МТ ва (V-P)-муҳитнинг қулайлиги шароитларида эришилади.

МБТ, яъни УМБ, объектлари сифатида кўчар ва кўчмас мулкларнинг ҳамда улар билан боғлиқ хизматларнинг (умуман, ФҲОларнинг) барча турлари қабул қилинади. Лекин бунда риэлторлик хизматлари бозори (РХБ) ХБнинг алоҳида сегменти ҳисобланиб, унинг объекти фақат кўчмас мулк ва у билан боғлиқ профессионал риэлторлик хизматлари бўлади. Ваҳоланки, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ҳам ХБнинг бошқа алоҳида сегменти бўлсада, лекин унинг объекти ФҲОнинг барча турларидир (муаллифлик ҳуқуқи объектларидан ташқари, лекин улар бўйича зарарлар қиймати баҳолаш объекти бўлиб ҳисобланади). Бунда мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш институтлари фаолияти натижасида белгиланади (шаклланади). Зеро, МҚБХБда фақат баҳолаш хизматларини мижозларга тегишли шартномалар асосида кўрсатиш натижасида бундай хизматлар нархи шаклланади. Шунинг учун ҳам мазкур китобнинг кейинги параграф ва бобларида мулк қиймати МҚБХБда баҳоланади деган ибора мазмунида (контекстида) мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш фаолиятида шаклланади деган тушунча назарда тутилади.

Дунёнинг ҳар бир мамлакатада МТнинг фаолияти ва ундаги МБТ, мулкрий муносабатлар тегишли қонунлар билан белгиланиб тартибга солинади. Бунда таъкидлаш зарурки, барча мамлакатлардаги МТ ва ундаги МБТ, мулкрий муносабатлар модели улардаги жамият танлаган тараққиёт моделига мос равишда шаклланган.

Ҳар бир мамлакатнинг МТ 1.3-расмдаги моделга мос таркибий қисмлардан иборат бўлиб, уни МБТ (УМБ) ва (V-P)-муҳитга эга мураккаб динамик феномен деб қараш зарур. МБТ таркибидаги бозорларнинг (ХБ ва МБ) ҳар бири ўзига мос алоҳида назарияга эга бўлиб, улар ўз назарияси ва методологиясига мос фаолият механизми билан характерланувчи юқори даражада тартибланишган мураккаб динамик индустрияларга бирлашган. Бундай индустриялар ва улар билан боғланган М, ИФ, ҲФ, ТФлар биргаликда 1.3-расмдаги МТ ва ундаги МБТга ҳос (V-P)-муҳитни шакллантиради. МБТ ва (V-P)-муҳитнинг ривожланганлик даражаси ижтимоий-иқтисодий тараққиёт жараёнини объектив акс эттиради ва белгилайди.

Умуман олганда, юқоридаги ғоя ва қарашлар ҳамда ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан нуқтаи назаридан айтиш мумкинки, ЗМ, МТ, МБТ, (V-P)-муҳит инвестиция ва бизнес-муҳитларни белгилайди.

(V-P)-муҳит ичида баҳоловчи ташкилотлар томонидан баҳоланган қийматлар ва УМБда шаклланган нархлар ўзаро эквивалент бўлади ва бир-бирига трансформацияланади.

Бунда УМБдаги (V-P)-муҳит доирасида содир бўлувчи реал актив(қиймат)лар бўйича “пуфак” феноменининг сабаб ва оқибатларини ўрганиш ва олдини олиш мумкин.

МТнинг самарадорлиги ММИларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, масъулият ва манфаатлари, жавобгарлигини УМБда самарали амалга оширилиши яратилган (V-P)-муҳитнинг қулайлиги билан белгиланади. Бундай муҳитнинг қулайлигини рисклар ҳамда ички фундаментал ва ташқи омилларнинг комплекс таъсири белгилайди.

УМБ ҳар қандай мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг давлат сиёсати доирасида МҲСлар томонидан ҳаракатга келтирилади. Бунда мулкдорнинг ижтимоий ва иқтисодий манфаати – унинг мулк эгаси сифатидаги ҳаётий эҳтиёжи бўлиб, уни рисклар шароитида қондириш билан боғлиқ хатти-ҳаракати ва хулқ-атворининг ижтимоий-иқтисодий мотивациясини юзага чиқаради.

Институционализм нуқтаи назаридан, мамлакатнинг иқтисодий барқарор ривожланишига асосан самарали хусусий мулкчилик тизими ва қулай (V-P)-муҳит шароитида эришилади.

МБТ таркибидаги МБ ва ХБ миллий МТ доирасида эквивалент бозорлар бўлиши уларнинг фаолиятлари ўзаро боғлиқда ва тенденциялари ҳаракати синхрон кечиши билан белгиланади. Бу бозорларни шартли равишда бирлаштирувчи (V-P)-муҳит баҳоловчилар томонидан баҳоланган қийматлар ҳамда РХБ ва МҚБХБда шаклланган нархлар эквивалент бўлишини, уларнинг бир-бирига трансформацияланиши ва бунда реал актив(қиймат)лар бўйича “пуфак” феномени сабаб ва оқибатларини ўрганиш ва олдини олиш имконини берувчи шартли равишда қабул қилинган умумлашган виртуал (V-P)-муҳит деб қаралиши мақсадга мувофиқ.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Мирзиёев Ш.М. Қонун устуворлиги ва инсон манфаатларини таъминлаш – юрт тараққиёти ва халқ фаровонлигининг гарови. – Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. – 48 б.

2. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.

3. Эрнандо Де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире/Пер. с англ. – М.: ЗАО Олимп-Бизнес, 2001. - 272 с.

4. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.

5. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.

6. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Риэлторлик бозор тизимининг назарий ва методологик асослари. Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 б.

7. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.

8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник. -Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.

9. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепция и применение. – Т.: Iqtisod-moliya, 2010. - 420 с.

2-мавзу. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси

Таянч иборалар: баҳолаш асослари, баҳолаш хизматлари ва улар бозори, мулкнинг адолатли қиймати, реал қиймат, объектив нарх, баҳолаш, қийматни бошқариш, концепция, геометрик модел, кўрсаткич.

Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ)даги баҳолаш фаолияти институтлари томонидан баҳоланган мулк қиймати ушбу мулкнинг МБга чиқарилишида старт нарх бўлиб хизмат қилиши мумкин. Ўз навбатида МБда конкрет мулк бўйича шаклланган нарх ушбу мулкнинг МҚБХБда қиймати баҳоланишида шартли асос (ориентир) бўлиб хизмат қилиши мумкин. Бундан МҚБХБ қийматини МБ нархига ва аксинча МБ нархини МҚБХБ қийматига трансформацияланиши принципини кўриш мумкин. Умуман олганда *мулк қиймати унинг нархи эмас*. Лекин улар бўйича идеал ҳолатда вақтинчалик (қисқа вақт ичида) тенглик вужудга келиши мумкин. Зеро, бундай идеал ҳолатдан уларни айнан бир хил тушунча деб қараб бўлмайди.

Айтиш жоизки, А.Маршалл (1842-1924)⁴⁴ ўзининг баҳолаш назарияси доирасида дунёга мулк қийматини баҳолашнинг учта мумтоз ёндашувини (ўзаро солиштирилиши мумкин бўлган мулк сотувларини солиштириш йўли билан баҳолаш, алмаштиришга (яратишга) кетадиган ҳаражатлар бўйича баҳолаш, даромадлар капитализациясини баҳолаш) берди. Ушбу ёндашувлар ҳанузгача замонавий баҳолаш фаолиятининг методологик базаси бўлиб хизмат қилмоқда. Шу муносабат билан, баҳолаш фаолияти алоҳида профессионал фаолият йўналиши сифатида ХХ асрнинг иккинчи ярмига тўғри келади. 1980 йилларга келиб баҳолаш фаолияти умумжаҳон миқёсда кўп мақсадли⁴⁵ профессионал фаолият сифатида тан олиниб, унинг методологик ва институционал асослари шаклланди.

Эслатиш жоизки, мулк қийматини фундаментал асосга эга бўлмаган, примитив ва кўпроқ субъективизмга таянган услублар асосида баҳолаш билан

⁴⁴ Marshall A. (1842-1924). Osnovi ekonomicheskoy nauki/Per. s angl. V.Bomkina, V.Risina, R.Stolpera. –М.: Eksmo, 2008.-832 s.; Marshall A. Printsipi politicheskoy ekonomii: v 3-x tomax.-М.: Progress, 1983.

⁴⁵ Baholash, masalan, xususiylashtirish, kreditlash, sug'urtalash, investitsiyalash, mulkni sotish va sotib olish va h.k. maqsadlarda amalga oshirilishi mumkin.

А.Маршаллгача бўлган даврларда (масалан, XVI-XIX асрларда) қарз берувчи банкир ва ломбардчилар, Аукциончилар, заргар ва антикварлар, даллол ва солиқ йиғувчилар, сюрвеёрлар (ер ўлчовчи) шуғулланган. Хусусан олгандан, илкбор, Буюк Британия Қироллигининг чартер сюрвейрлар институти XIX асрнинг 1861 йилида Буюк Британия Қироли томонидан ерни ўлчаш ва ундаги кўчмас мулк қийматини баҳолаш касбини кўшиб олиб борадиган сюрвейрларга ўзини-ўзи тартибга солиш ҳуқуқи берилган вақтдан бошлаб ташкил топган. Булар ҳақида ва А.Маршалл фикрларига мос келувчи контекстда мулк қиймати ва нархининг мазмунлари аниқ ифодаланган С.Ю.Виттенинг⁴⁶ асарларида батафсил берилгани россиялик олимлар⁴⁷ томонидан эътироф этилган. Уларнинг фикрича, Англия қироллигининг сервеерлари (ер ўлчовчи-баҳолавчилар) ва россиялик шуларга ўхшаш баҳоловчилар иқтисодиёт назарияси билимларига тўла эга бўлмасда XVIII асрда ҳам эр ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш амалиёти билан шуғулланган. XIX аср охири ва XX аср бошларида баҳолаш статистикаси бўйича кенг кўламли ишлар амалга оширилиши муносабати билан ўша даврдаги умумиқтисодий билимлар асосида баҳолаш назариясининг бошланғич асослари шакллана бошлади. Бунда С.Виттенинг фикрлари⁴⁸ асосида социум ва иқтисодиёт учун урта муҳим масала мужассамлашган:

- 1) мулкый ҳуқуқларнинг ҳимояси;
- 2) мулк қийматини баҳолаш;
- 3) мамлакатни капитализатсиялаштириш ва бунда давлатнинг етакчи роли.

Айнан шу масалалар ва С.Виттенинг фирмани тадбиркорлик субъекти сифатидаги активлари бўйича ғоялари замонавий институционал иқтисодиёт назариясининг, жумладан, Дуглас Нортнинг “трансаксион ҳаражатлар жуфтлиги” назариясининг, ядроси ҳисобланади.⁴⁹ Зеро, Д. Нортнинг фикрича: “Трансаксион ҳаражатлар икки турдаги ҳаражатлардан ташкил топади:

- 1) айирбошланувчи объектнинг фойдали хоссаларини баҳолаш бўйича ҳаражатлар;
- 2) мулкый ҳуқуқларни таъминлаш ва уларга риоя қилишни мажбур этиш бўйича ҳаражатлар.

Бу ҳаражатлар ижтимоий, сиёсий ва иқтисодий институтлар учун манба бўлиб хизмат қилади”⁵⁰.

Эслатиш жоизки, ҳолис баҳоловчи институтлари томонидан баҳолаш фаолиятини амалга ошириш XX асрнинг иккинчи ярмида бошланган бўлиб, 1980 йилларда бу фаолият халқаро ва кўп мақсадли⁵¹ характерга эга бўлди. Бунда айтиш мумкинки, баҳолаш фаолиятини, жумладан унинг назарий ва

⁴⁶ Vitte S.Yu. Konspekt lektsiy o narodnom i gosudarstvennom xozyaystve, chitannix Ego imperatorskomu visochestvu velikomu knyazyu Mixailu Aleksandrovichu v 1900-1902 godax. – M.: Nachala, 1997.

⁴⁷ Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva. –M.: INTERREKLAMA, 2003.-s.21.

⁴⁸ Vitte S.Yu. Konspekt lektsiy o narodnom i gosudarstvennom xozyaystve, chitannix Ego imperatorskomu visochestvu velikomu knyazyu Mixailu Aleksandrovichu v 1900-1902 godax. – M.: Nachala, 1997.-s.124.

⁴⁹ Ushbu nazariya baholash va rieltorlik institutlari faoliyatining ham nazariy asoslarini tashkil etadi.

⁵⁰ D.Nort. Institut, institutsionalnie izmeneniya i funktsionirovanie ekonomiki. M., 1997.-s.45.

⁵¹ Baholash kreditlash, sug'urtalash, investitsiyalash va boshqalar maqsadida amalga oshirila boshladi.

методологик базисини, ривожлантириш масалалари институционал соҳага таалуклидир.⁵²

Баҳолаш фаолиятининг жаҳон ва Ўзбекистон тажрибаларининг⁵³ тизимли таҳлили асосида мулк қийматини баҳолаш тамойилларини қуйидагича гуруҳлаб таснифлаш мумкин:⁵⁴

- 1) бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар;
- 2) мулкдор ва баҳоловчининг мулк тўғрисидаги адекват тасаввури билан боғлиқ тамойиллар;
- 3) мулкни ишлатиш характери билан боғлиқ тамойиллар;
- 4) мулк қийматлари ва нархларининг эквивалентлиги, ўзаро трансформацияланиши билан боғлиқ тамойил.⁵⁵

Баҳо – мулк (товар) нафиллиги ва фойдалигининг пулда ёки нисбий бирликда мезонлар ёрдамида баҳоланиб ифодаланган эксперт хулосаси. Қўлланилган мезонлар объект қиймати ёки нархининг миқдорий ҳолати сифатига баҳо бериш имконини беради.

Баҳолаш – объект қиймати, қимматлиги, нафлиги ва нархига баҳо бериш жараёни бўлиб, уни эксперт ёрдамида миқдорий, сифатий ва органолептик баҳо бериш усулларида бажариши мумкин.

Баҳолаш фаолияти (*appraise, astimation, valuation*) – касбий малака ва ваколатга эга бўлган экспертнинг ҳолисона баҳолаш иши. Бунда мулк қиймати ва нархининг эксперт баҳоси, жумладан уларнинг омиллари таъсири, ўзгариш тенденциялари ва боғлиқлиги, олдиндан танлаб олинган тегишли мезон (критерий)лар ёрдамида сифатий ва миқдорий баҳоланиши мумкин. Қисқача ва лўнда қилиб айтилса: баҳолаш фаолияти – баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятидир.

Баҳоловчи (*appraiser*) ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахс.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, акциядорлик жамияти бундан мустасно.

Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида қандай баҳолаш усуллари қўлланилиши 2.1-жадвалда келтирилгандек гуруҳланади.

2.1-жадвал.

Мулк қийматини баҳолаш усуллари ёндашувлар бўйича гуруҳланиши

Ёндашувлар	Усуллар гуруҳи
Даромадга асосланган	1) капитализатсия усули; 2) пул оқимларини дисконлаш усули
Қиёсий	1) капиталлар бозори усули;

⁵² Grebennikov V.G. Metodologiya otsenochnoy deyatelnosti: sovremennoe sostoyanie i perspektivi razvitiya v Rossiyskoy Federatsii. Fond «Byuro ekonomicheskogo analiza», M., 2000 (so'zboshi va kirishga qaralsin).

⁵³ O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlarida qabul qilingan tamoyillar jahon tajribasidan olinganligi uchun ularni bevosita keltirish mumkin.

⁵⁴ Mazkur tamoyillar O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartida qabul qilingan (Davlat mulkini boshqarish qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi №01/19-19-sonli qarori bilan tasdiqlangan va Adliya vazirligi ro'yhatidan 2006 yil 24 iyulda №1604-son bilan o'tkazilgan).

⁵⁵ Mazkur (4-chi) yangi tamoyil muallif (Sh.Shoha'zamiy) tomonidan kitobga kiritildi.

солиштириш	2) тузилган битимлар усули; 3) тармоқлар коэффициентлари усули
Ҳаражатларга асосланган	1) соф активлар усули; 2) тугатиш қиймати усули

Турли мулк қийматини баҳолаш аниқ мақсад, маълум тартиб ва унинг натижалари мазмунлигига бўлган талабларга амал қилган ҳолда барчага маълум бўлган баҳолаш ёндашув (улар учта) ва қатор усулларини ўз ичига олган мавжуд халқаро ёки миллий баҳолаш стандартлари асосида амалга оширилади.

Мулк қийматини баҳолашда ёндашув ва усулларнинг хилма-хиллиги баҳолашнинг аниқлик ва ишончлилиқ даражасини оширади, субъективлик даражасини пасайтиради, демак адолатлилиқ даражаси ошади.

Ҳар бир ёндашувнинг ижобий ва салбий тарафларини ҳамда қўлланилиш соҳалари ва ролини ҳисобга олган ҳолда уларни мулк объектлари қийматини баҳолашда қўллаш лозим.

Бунда таъкидлаш зарурки, баҳолаш мақсади ва мулк турига қараб мавжуд ёндашувларда ихтисослаштирилган усуллар қўлланилади. Масалан, кўчмас мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган усуллар қимматли қоғозлар ва интеллектуал мулк объекти қийматини баҳолашдаги усуллардан фарқланади.

Бир-биридан мазмунан фарқланувчи қиймат, нарх ва қимматлилиқ категорияларининг умумий базиси мулк(неъмат) бўлганлиги учун уларни баҳолаш ва бошқариш (жумладан, регуляция қилиш) жараёни мақсадида уларнинг математик шаклдаги функцияси кўринишида адолатли қиймат деб ифодаланган интегралсиялашган яхлит мезон(критерий) қўлланилиши мумкинлиги хоссагини алоҳида кўриш мақсадга мувофиқ.

Ҳозирда адолатли қийматни аниқлаш учун Ш.Шоҳаъзамийнинг 2D- ва 3D-форматлардаги иқтисодий геометрик моделлар қўлланилиши мумкин.

2D-форматдаги иқтисодий геометрик модел.

Бунда интеграциялашган яхлит мезон сифатида илгари сурилган адолатли қиймат⁵⁶ ўзаро ва базисга эквивалент бўлган мулк реал қиймати ва объектив нархининг функцияси деб комплекс сон шаклида ифодаланиб таҳлилий баҳоланиши⁵⁷ мумкин.

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

⁵⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti/Monografiya. -T.: Iqtisod-moliya, 2014.- 304 s.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 460 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. -T.: Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.

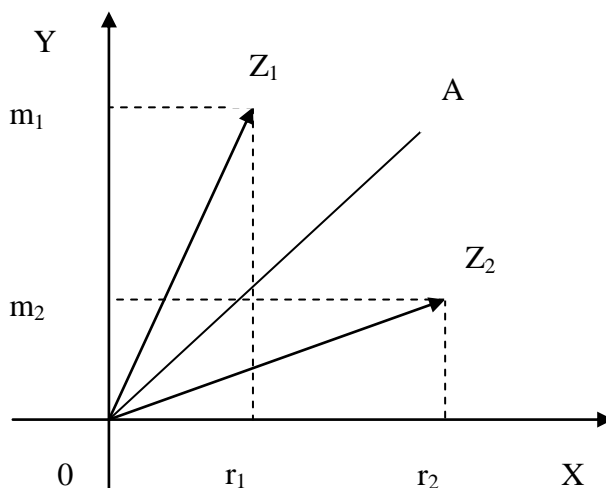
⁵⁷ Bunda mulk adolatli qiymatini 2D- i 3D-formatlarda ifodalab tahlil qilishning geometrik modellari ham qo'llaniladi.

$$Z = r + jm, \quad (1)$$

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

Формула (1) ёрдамида r ва jm ўзгарувчиларнинг маълум миқдорларида Z кўрсаткичини ҳисоблаш асосида мулкнинг адолатли қийматини бозор томонидан паст ёки ортиқча (“пуфакли”) баҳоланганлиги даражасини аниқлаш мумкин.

Шундай қилиб, юқоридаги формула ёрдамида r ва jm миқдорлари асосида Z параметр(вектор)нинг ўзгариш динамикасини иқтисодий геометрик модел кўринишида таҳлил қилиш мумкин. Буни 2D-форматдаги геометрик модел интерпретацияда қуйидагича ифодалаш мумкин. Бунинг учун 2.1-расмда кўрсатилганидек текисликдаги тўғри бурчакли координата системасида юқоридаги (1) функцияни ифодалаймиз.



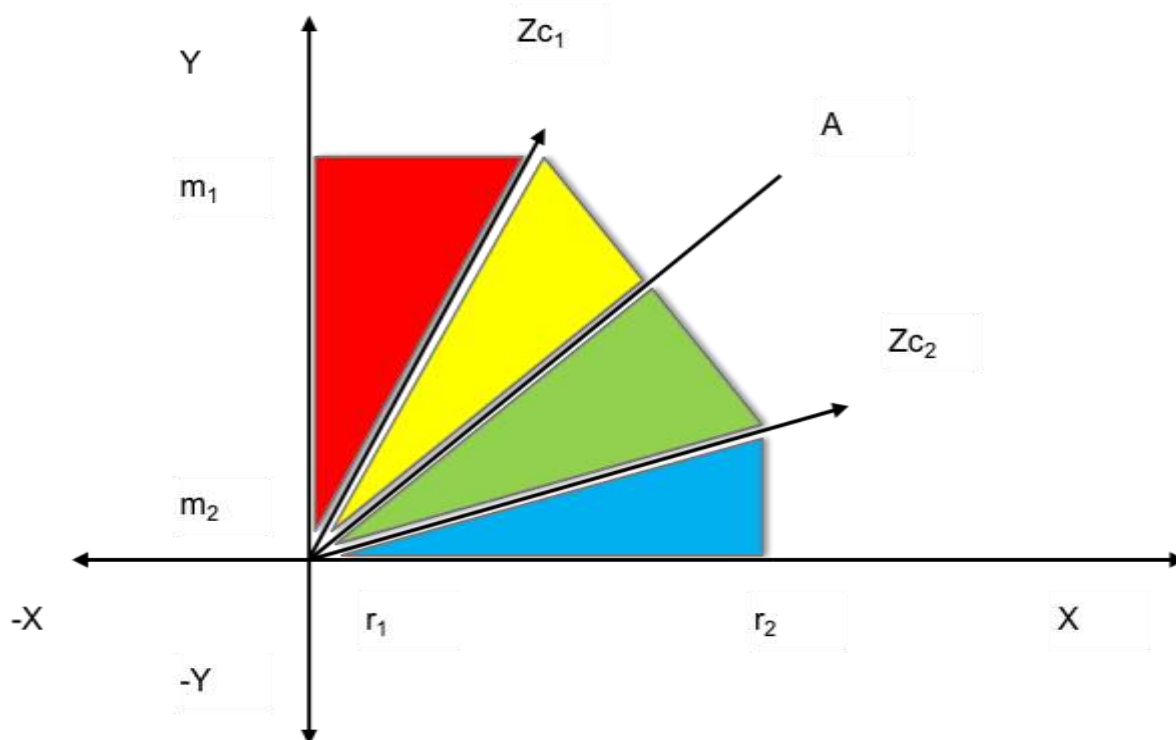
2.1-расм. Нативавий 3 векторларини 2D-форматда геометрик талқин қилиш модели

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

Фараз қилайлик, 2.1-расмдаги текисликда r_1, jm_1 ва r_2, jm_2 координатали икки нативавий Z_1 ва Z_2 векторлар мавжуд бўлиб, улар OA чизиғининг (бурчаги 45 градус бўлган) икки тарафида жойлашган. Бу чизикни мулк реал қиймати ва объектив нархининг идеал ҳолдаги эквивалент мувозанатий ўзаро баланслашган миқдорларининг кесишувидаги оптимал вектор деб қабул қилиш мумкин. Яъни (X, Y) текислигида бу чизикнинг устига тўғри келган (устма-уст тушган) Z_1 ёки Z_2 вектор мулкнинг реал базиси қиймати бўйича “пуфак” эффеқтини оптимал миқдорда эканлигидан (айнан тўлиқ эквивалентлигидан) далолат беради. Агар вектор ушбу текисликда тўғри чизикдан пастда

жойлашган бўлса (яъни, Z_2), мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) мулк реал қийматини унинг мулк бозори (МБ) нархидан юқори, лекин МБда ликвидлиги нисбатан паст ва мос равишда “пуфак” даражаси кичик деб баҳолаган бўлади, акс ҳолда эса МБ мулк нархини унинг МҚБХБ реал қийматидан юқори, ликвидлиги баланд, лекин “пуфак” даражаси унга мос равишда ортмоқда деб баҳолаганини англатади. Векторнинг ОА чизиғига нисбатан бурчак ўзгаришларига қараб мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг эквивалентлилик даражасини (ҳамда “пуфак” rischi ва ликвидлик даражаларини) миқдорий ўлчаш мумкинлиги яққол кўриниб турибди.

Адолатли қиймат концепциясига кўра, геометрик модел бўйича мулкнинг ликвидлик даражаси ОА чизиғига нисбатан олинган Z_2 вектори бурчагининг энг кам миқдори 23 градусдан паст бўлмаслиги ва Z_1 вектори бурчагининг энг кўп миқдори 68 градусдан паст бўлиши тавсия этилади (2.2-расм).



2.2-расм. 2D-форматдаги геометрик моделдаги чегаралар

Бундай тавсия амалий нуқтаи назардан мулк реал қиймати бўйича “пуфак” ва ликвидлик даражаларининг маъқул миқдорларда бошқарилиши имконини бериб инқирозий ҳолатларнинг олдини олишга хизмат қилади.

Геометрик моделдан (2.1-расм ва 2.2-расм) қуйидаги ҳолатларни кўриш мумкин.

1. Векторни $(Y,-X)$ текислигида жойлашган ҳолати мулк қимматлилигининг қийматий қадрсизланишини билдиради. Бунда мулк нархи МБда сунъий равишда спекулятив ўстирилиши эвазига унинг ликвидлилиги ҳаддан ташқари орттирилиб мулк реал қиймати бўйича “пуфак” даражасининг инқирозий чегарадан чиқиб кетиб ёрилганлигини, яъни, мулк қимматлилигининг қийматий инқирозини англатади. Ушбу ҳолда инқирозга қарши махсус бошқарув чоралари амалга оширилиши асосида қиймат мақсадли

ёки санатсия ёрдамида X ўқи бўйлаб режали ижобий ўстириш йўли билан тикланиши ва кейин унинг нархини ҳам тиклаш мумкин бўлади. Агарда тиклаш чоралари самара бермаса, кейинги 2-чи ҳолат юз беради.

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

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

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

Мулкнинг умумлашган адолатли қиймати ва қимматлилиги қуйидаги тартибда аниқланади:

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

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

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

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

5. Интеграллашган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати аниқланади:

$$НАҚ = \alpha_{B1}B1 + \alpha_{B2}B2 + \alpha_{B3}B3, \quad (2)$$

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

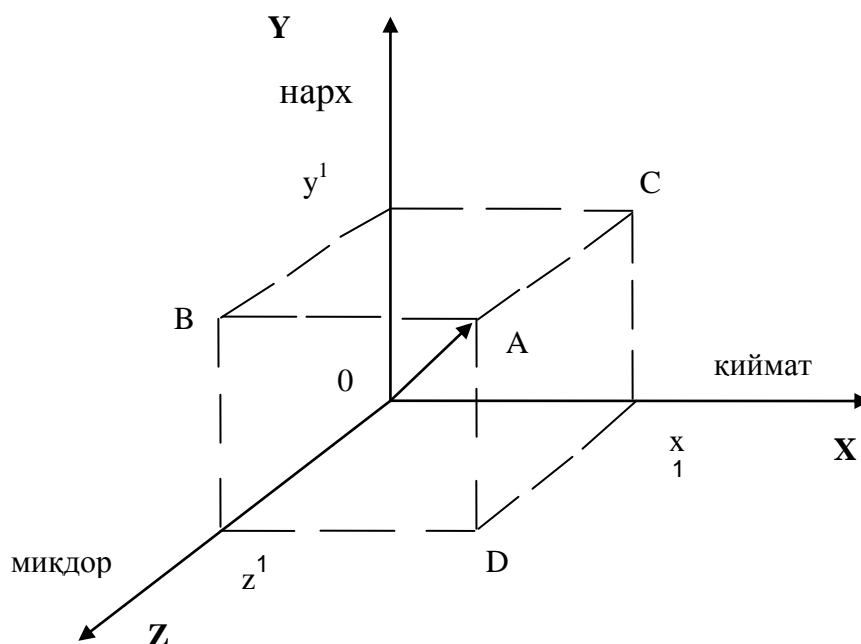
Келтирилган 2D-форматдаги иқтисодий геометрик модел асосида мулкнинг қиймати, нархи ва қимматлилигининг ўзаро боғлиқликда ўзгариш чегаралари яққол кўринади. Бу эса адолатли қийматни турли ҳолатларда бошқариш билан боғлиқ ишончли қарорларни қабул қилиш имконини беради.

Адолатли қиймат объектив нархнинг реал қийматга нисбати ёки бошқа кўринишдаги шаклларда ҳам баҳоланиши мумкин.

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

3D-форматдаги иқтисодий геометрик модел

Ушбу моделга (2.3-расм) асосан мулк қимматлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархини эквивалент боғлиқликда геометрик 3D (уч ўлчамли фазовий координата тизими доирасидаги) форматда ифодалаб таҳлилий баҳолаш мумкин.



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

Умуман олганда, 2.3-расмдаги 3D-форматдаги геометрик моделни мулк миқдори, мулк бозори (МБ) нархи ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари (МҚБХБ) қийматининг боғлиқлигини комплекс геометрик иқтисодий модели сифатида қабул қилиб, ундаги куб ҳажмини XYZ ўқлар дискреталари бўйича ўзгаришини, ушбу куб ичидаги диагональ бўйича йўналган OA векторни ва бу векторнинг OXYZ ўқларга нисбатан бурчаклари ўзгариши асосида мулк қимматлилиги ва нафлилигини мулкнинг OZ ўқидаги миқдори ўзгариши бирлигидаги OX ўқидаги қиймати ва OY ўқидаги нархини эквивалент боғлиқликда бўлишини ва ўзгариши тенденцияларини графикда таҳлил қилиш мумкин.

Ушбу модел асосида қуйидагиларни визуал ўрганиш мумкин:

- OXYZ ўқлардаги дискреталар ўзгаришидан ўзаро эквивалент боғлиқ бўлган МБ ва МҚБХБ умумий капитализатсияси миқдори ҳамда мулк қимматлилиги ва нафлилиги ўзгаришини;

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

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

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

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

Мавжуд адабиётларда “бошқарув” ва “менежмент” сўзлари синоним деб қаралади. Зеро, бошқариш – бу инсонларнинг фаолияти. Менежмент эса бошқаришнинг махсус соҳаси бўлиб, ўз ичига ташкилотнинг фаолиятини таъминловчи профессионаллар, мутахассисларни олади.

“Регуляция” тушунчасини “бошқариш” тушунчасининг хусусий (мувофиқлаштириш, мониторинг асосида назорат қилиш, тартибга солиш) мазмундаги аниқ мақсад ва вазифа доирасида регламентланган параметрлар чегараси ичида бошқариш маъносида қараш мумкин.

Турли олимлар бошқаришни умумий мазмунда турлича таърифлашган. Масалан:

1) бошқариш – бу нимани энг яхши ва арзон усулларда қандай қилишликни аниқ билиш;

2) бошқариш – бу олдиндан кўра билиш, ташкиллаштириш, бошқарув топшириқларини бериш, мувофиқлаштириш ва назорат қилиш демакдир;

3) бошқариш – бу бекарор одамларни самарадор, мақсадли ва самарали ишловчилар гуруҳига айлантирувчи алоҳида фаолият тури;

4) бошқарув – бу куйилган мақсадларга эришиш учун зарур бўлган ғояни амалга ошириш, лойиҳалаш, ташкиллаштириш, таҳлилий асослаш ва назорат қилиш функцияларини амалга ошириш жараёнидир.

Умумий маънода айтилса, бошқариш деганда аниқ мақсадга эришишни таъминловчи олдиндан белгилаб олинган ва тартибли кетма-кетликда бажариладиган ҳаракатлар тизимини тушуниш мумкин.

Алоҳида инсонга нисбатан айтилса, одам томонидан ўз фаолиятини мақсадли юритишга қаратилган онгли хатти-ҳаракатларнинг амалга оширилишини тушуниш мумкин.

Жамиятига нисбатан айтилса, яхлит жамиятга бирлашган инсонларнинг ушбу жамият тараққиёти мақсадига қаратилган ижтимоий ҳаракатлари мажмуасини жамият бошқаруви тизими сифатида тушуниш мумкин.

Давлатга нисбатан айтилса, жамият номидан, унга бирлашган халқ ҳуқуқлари, манфаатлари, фаровонлиги ва равнақини таъминлаш мақсадига қаратилган давлатнинг тартиблаштирилган ижтимоий, сиёсий, иқтисодий, ҳуқуқий ва информацион тизими фаолиятини давлат бошқаруви деб тушуниш мумкин.

Техник нуқтаи назардан айтилса, бошқарув тизими томонидан бошқарилувчи объектнинг аниқ мақсадга йўналтирилган фаолиятини тартибли кетма-кетликда ташкиллаштириш ва амалга оширишни бошқариш деб тушуниш мумкин.

Иқтисодий нуқтаи назардан айтилса, менежмент томонидан бошқарилувчи ташкилот қийматининг режали ўстирилиши мақсадига йўналтирилган иқтисодий (молиявий-хўжалик) фаолиятни (муносабатлар тизимини) тартибли ташкиллаштириш ва амалга оширишни бошқариш деб тушуниш мумкин.

Юқорида келтирилган тушунчалар мазмунидан бошқариш турлари ва илмий йўналишларининг хилма-хиллиги кўриниб турибди. Бунда айтиш зарурки, келтирилган барча тушунчалар ичида алоҳида инсонга нисбатан айтилган тушунча одамнинг ўзини-ўзи бошқариш турига киради. Бошқа маънодаги тушунчалар эса аниқ объектни бошқариш тури билан боғлиқ, нинг алоҳида илмий йўналишига киради. Бунда одамзод фуқаролик ҳуқуқлари ва баҳолаш объекти бўлмаганлиги сабабли, ушбу китобда диққат ундан бошқа маънодаги бошқариш тушунчалари ва умумлаштирилган назарий асосларига қаратилган.

Ҳозирда бошқариш санъат, алоҳида фан, функция, ташкилотни бошқарувчи одамлар, аппарат (орган) сифатида қаралади.

Бошқаришнинг умумий принциплари – бу бошқаришнинг:

- ижтимоий йўналтирилганлиги;
- илмий асосланганлиги;
- тизимлилиги;
- самарадорлилиги (оптималлиги);
- демократизмлилиги;
- рақобатлилиги;
- рағбатлантирувчанлиги;
- ўзини-ўзи регуляция қилувчанлиги.

Бошқаришнинг ташкилий-технологик принциплари қуйидагича:

- меҳнатни тақсимланиши;
- иерархиялилиқ (кўп поғоналилиқ) ва қайтарилган алоқа;
- централизация ва децентрализацияни оптимал қўллаш.

Принцип – бу бошқарув жараёнида бошқарувчи-раҳбарларнинг ўз фаолияти асосида қўллайдиган барча тартиб, қоида, меъёр ва талаблар.

Бошқаришга тизимли ва комплекс қаралганда, бу тушунчанинг кўп қирралилигини назарда тутиш лозим. Бир томондан, бошқариш деганда мулк объекти қийматини яратиш ва ўстириб бориш жараёнини бошқариш тушунилса, бошқа томондан – ушбу жараёнда барча ресурсларни (пул, ишчи кучи, хом ашё, ёқилғи, материаллар кабиларни) ратсионал тарзда тақсимлаш, агарда мулк сифатида бизнес қаралса, унинг активлари ва пасивларини бошқариш билан боғлиқ фаолият тушунилади.

Бошқариш жараёни турли омиллар таъсирида кечади, социум, чегараланган ресурслар ва табиатдан ажралга ҳолда бўлмайди.

Ушбу мавзунини ёритиш мақсадида тегишли адабиётларда⁵⁸ берилган қарашларга таяниш мақсадга мувофиқ. Мавжуд ушбу адабиётлардан қуйидаги тушунчалар келтирилган.

Қарор қабул қилиш – бу бошқаришнинг асоси бўлиб, у мумкин бўлган бир қанча ҳаракатлардан энг мақбулини танлашни ифодалайди.

Қарор қабул қилишда инсон омили этакчи рол ўйнаб, унинг бошқарувида маркетинг ва менежмент бошқаришнинг икки ўзаро алоқадор томонларини билдиради. Бунда маркетинг мақсадлар генератори бўлса, менежмент уларга эришишни таъминлайди.

Бошқарув модели бошқарувчи субъект ва бошқарилувчи объектдан иборат тузилмадан ташкил топган динамик тизим.

Бошқарув услуги бошқариш моделининг умумлаштирувчи тавсифи ҳисобланади.

Бошқарув тизимининг икки асосий тури мавжуд бўлиб, улар қуйидагилар:

а) расмий (қаттик), бунда вазифаларни бажаришда қатъий иерархияга асосланилади.

б) норасмий (юмшок), бунда бажарувчига горизонтал ва кесишувчан алоқалар бўйича ҳаракат қилиш таъқиқланмайди.

Биринчи тизимда ходимлардаги ишчанлик, иккинчисида эса – ташаббускорлик ва ишга ижодий ёндашиш қадрланади.

Расмий тизим фирманинг ташкилий таркибига, норасмий тизим эса унинг ички маданиятига таянади.

Фаолият қатъий белгиланадиган, микдорий баҳоланадиган ва таққосланадиган ҳолда олиб борилганда (масалан, оммавий қурилишда) расмий тизим муваффақиятли амалга ошади. Лекин расмий тизимнинг қўлланиш соҳаси, асосан, ташқи муҳитнинг ўсиб бораётган беқарорлиги сабабли қисқариб бормоқда.

⁵⁸ Masalan, quyidagi adabiyotlarda: Teoriya upravleniya: Uchebnik/Pod red. Yu.V. Vasileva, V.N. Paraxinoy, L.I. Ushvitskogo. 2-e izd., dop. –M.: Finansi i statistika, 2005.-608 s.; Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. O'quv qo'llanma. Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. –T.: Toshkent arxitektura-qurilish instituti. 2014. -200 b. (b.111-123); Berkinov B.B., Eshov M.P. Upravlenie stoimostyu predpriyatiya. Uchebnoe posobie./Pod red. B.Yu. Xodjeva. – T.: TGEU, 2009.; Volkov A.D. Teoriya tsennostno-orientirovannogo menedjmenta: finansoviy i buxgalterskiy aspekti – SPb: Izdat. Dom SPbGU, 2006; Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 460 b. (b.304-316); Shoha'zamiy Sh.Sh., Abduraupov R.R. Finansovoe upravlenie spravedlivoy stoimostyu kompaniy. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 224 s.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. -T.: Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.

Норасмий тизим бошқарув объектларининг доимий ўзгариб туришини назарда тутди. Бу тизимда одамлар ишга яшаш минимуми манбаи сифатида эмас, балки ўзларининг ҳаётий интилишларини амалга ошириш воситаси сифатида қарайдилар.

Бошқариш ва қарор қабул қилиш масалалари кўп йиллар давомида ўрганилган бўлиб, ҳозирда бир қатор бошқариш концепция(назария)лари мавжуд. Ҳар бир концепция ва услуб ўзининг афзалликлари ва камчиликларига эга. Бу концепцияларни шартли равишда уч гуруҳга ажратиш мумкин: анъанавий (классик), бихевиористлик (неоклассик) ва замонавий тизимли ёндашув назариялари.⁵⁹

Ҳозирда мулк қийматини баҳолаш ва бошқаришни методологик асосларининг манбаларидан бўлиб, мумтоз (классик) микроиқтисодиёт ва тадбиркорлик концепцияси ҳисобланади. Бунда уларнинг кўп қисми компанияни қиймат ёндашувига асосланган молиявий бошқариш принципларига бағишланган бўлиб, улар ичида молиявий бошқаришнинг (*VBM*) Брейли-Маерс концепцияси⁶⁰ салмоқли ўринга эга. Ушбу концепция доирасида тадбиркорнинг иккита – 1) Й.Шумпетернинг тадбиркор-новатор, 2) Л. фон Мизес и И.Киртснернинг тадбиркор-арбитражер моделини – моделини кўрсатиш мумкин. Ҳар иккала моделда бош стимул (рағбат) бўлиб қиймат ўсишига асосланган тадбиркорлик фойдаси ҳисобланади.⁶¹

Қиймат ёндашувига асосланган баҳолаш ва бошқарув нуқтаи назаридан Марк Блаугнинг тадбиркорлик концепцияси⁶² ҳам эътиборга мойил. Бунда М.Блауг ўз концепциясини асослаш мақсадида бажарган тадбиркорлик концепцияларининг тарихий обзорини “Тадбиркорлик назарияси “чекланган самарадорлик” назарияси тугаши билан бошланади” деган хулоса билан тамомлайди.⁶³ Унинг асарларидан баҳолаш фаолиятининг тадбиркорлик асослари билан узвий боғлиқ эканлиги ҳақида ишонч ҳосил қилса бўлади.

Шу билан бирга, Т.Коупленд ва “Маккинзи” менеджмент-консалтинг фирмасининг мутахассислари ўз ишларида⁶⁴ қийматни баҳолаш асосида бошқариш фаолияти билан боғлиқ бўлган тадбиркорлик концепциясининг замонавий талқинини берганлари эътиборга моликдир. Унда асосий эътибор компания эгалари манфаати мақсадида унинг қийматни (жумладан, иқтисодий фойда ва тадбиркорлик фойдасини) шакллантириш ва ўстириш ҳамда бу кўрсаткични ўлчаш масалалари ечимига қаратилган.

Карл Маркс умумий тадбиркорлик функциясини тақсимлаш бўйича таҳлилида уни иккита қисмга ажратган: жорий бошқарув (менежмент)

⁵⁹ Masalan: Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. O'quv qo'llanma. Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. –T.: Toshkent arxitektura-qurilish instituti. 2014. -200 b. (b.111-123); ilova sifatida: Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 460 b. (b.304-316).

⁶⁰ Breyli R., Mayers S. Printsipi korporativnix finansov/Per. s angl. - M.: ZAO «Olimp-Biznes», 1997. - 1120 s.

⁶¹ Galperin V.M., Ignatev S.M., Morgunov V.I. Mikroekonomika: v 2- t., -SPb.: Ekonomicheskaya shkola, 2002.-s.298-302 (t.2).

⁶² Blaug M. Ekonomicheskaya misl v retrospektive.– M.: Delo Ltd, 1994.

⁶³ Blaug M. Ekonomicheskaya misl v retrospektive.– M.: Delo Ltd, 1994. –s.430.

⁶⁴ Kouplend T., Koller T., Murrin Dj. Stoimost kompaniy: otsenka i upravlenie.– M.: ZAO «Olimp-Biznes», 1999.

хизматига ҳақ тўлаш ва соф тадбиркорлик фойдаси (А.Маршаллга кўра, квазирента⁶⁵). Бунда Ф.Найтнинг⁶⁶ тадқиқот натижалари баҳолаш фаолияти учун ханузгача аҳамиятлидир. Шулар қаторида шартли равишда айтиш мумкинки, Маркснинг меҳнат учун сарфланган ижтимоий зарур харажатлар концепцияси (моделли) ММ (Модилияни-Миллер)⁶⁷ теоремаси ёки Коузнинг теоремаси⁶⁸ ўрталарида ўхшашлик мавжуд.

Умуман олганда, қийматни бошқариш концепциялари кўп мақсадли баҳолаш фаолияти билан ҳамоҳанг шаклланиб ривож топмоқдалиги табиий ва ижобий ҳалатдир.

Ҳозирда бошқаришнинг турли йўналишлари мавжуд бўлиб, уларга, масалан, корпоратив, ички, ташқи ва ишончли бошқарув, траст, антиинқирозий бошқарув, риск-менежмент кабиларни киритиш мумкин.

Ички бошқарув деганда компания ичида амалга ошириладиган бошқарув тушунилади.

Ташқи бошқарув деганда компанияни бошқаришга ташқаридан шартнома асосида (меҳнат шартномаси эмас) алоҳида бошқарувчи компания ёки профессионал бошқарувчи (мутахассис) жалб қилинади.

Ишончли бошқарувчи ташқи бошқарувчига ўхшаш йўл билан компания ёки жисмоний шахслар реал активларини (жумладан кўчмас мулкни) эгаллик ёки фойдаланиш ҳуқуқи асосида бошқариш мақсадида жалб қилинади. Трастда эса тегишли шартнома асосида ташқи бошқарувчи томонидан унинг портфелига кирган активлар тасарруф қилиниши мумкин.

Антиинқирозий бошқарув деганда банкротлик аломатига эга, лекин бу инқирозий ҳолатдан чиқариш белгилари бор, компанияни вақтинчалик мақсадли бошқариш тушунилади.

Риск-менежмент деганда компания рискларини баҳолаб бошқаришга йўналтирилган менежментнинг харажатлари тушунилади. Бунда риск – бу мақсадга ноаниқликларнинг таъсири.

Корпоратив бошқарув – компания фаолияти жараёнидаги унинг эгалари (акциядорлар, пай улушига эга шахслар) ва ёлланма бошқарувчи менежерлари ҳамда компания билан боғлиқ бошқа манфаатдор шахслар (компания персоналии, кредиторлари, шериклари, давлат органлари, жамоат ташкилотлари, маҳаллий аҳоли ва ҳ.к.) ўртасидаги ўзаро баланслаштирилган муносабатлар тизими бўлиб, ўз ичига бир-бирига уйғунлашган ташкилий, ҳуқуқий-меъёрий ва иқтисодий механизмлар комплексини (мажмуасини) олади. Компанияда бу муносабатлар жараёни номлари айтилган тарафларнинг манфаатлари бир-бирига зид бўлган ҳолда кечади. Бунда кўрсатилган механизмлар давлат, мулкдор ва жамоатчилик томонидан белгиланиб, ушбу муносабатлар тизимининг элементлари бўлмиш тарафлар (яъни, компания эгалари, ёлланма бошқарувчилар ва манфаатдор шахслар) томонидан уларнинг мақсади, вазифалари, функциялари, ҳуқуқ ва манфаатларига мос равишда

⁶⁵ Marshall A. Printsipi politicheskoy ekonomii. - M.: Progress, 1983, T.3, s.277-278..

⁶⁶ Nait F. Risk, neopredelennost i pribil (1921). – M.: Delo, 2003.

⁶⁷ Modilyani F., Miller M. Skolko stoit firma? Teorema MM: Per. s angl. - M.: Delo, 1999.

⁶⁸ Kouz R. Priroda firmi: istolkovanie. Pod red. O.Uilyamsona, S.Uintera. - M.: Delo, 2001.

ҳаракатга келтирилади. Барча тарафларнинг мақсади бир – фойда олиш бўлиб, унга ҳар бир тараф ўзига ҳос, лекин бир-бирдан фарқли бўлган, вазифа ва функцияларни, ҳуқуқ ва мажбуриятларни бажариш орқали эришади.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
2. Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.
3. Джеймс Р Хитчер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса / Под научной ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 304 с.
4. Коупленд Т., Колер Т., Мурин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999.
5. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с.
6. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Ўқув кўлланма. – Т.: ТАҚИ, 2014. -200 б.
7. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.
8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.
9. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Риэлторлик бозор тизимининг назарий ва методологик асослари. Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 б.
10. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.
11. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat. Darslik. -Т.: Fan va texnologiya, 2012. -204 б.
12. Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. - 224 с.

3-мавзу. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши

Таянч иборалар: баҳолаш фаолияти, қўлланилиш принциплари ва методологияси, дефинициялар, терминлар ноаниқликлари.

Ўзбекистон Республикасининг биринчи Президенти Ислон Каримовнинг ва Давлат раҳбари Ш.М.Мирзиёевнинг фундаментал асарлари негизида давлат томонидан босқичма-босқич ва изчил амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий сиёсат доирасида реал иқтисодиёт ривожига қаратилган самарали миллий мулкчилик тизими ва унинг таркибида мулк қийматини баҳолаш

тизими шакллантирилди, буларнинг барчасини фаолият механизмлари учун зарур қонуний-ҳуқуқий база ва шароитлар яратилди. Айнан ушбу асарлар ва улар негизида давлат томонидан яратилган қўлай макроиқтисодий шароитлар баҳолаш фаолияти ривожланишининг муҳим омиллари ҳисобланади. Бунда мулкчилик тизими ва баҳолашнинг фундаментал асослари бўлиб замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепцияси хизмат қилиши мумкин. Бунда мамлакатимизнинг ижтимоий (жумладан, сиёсий), иқтисодий, суд-ҳуқуқ тизимларини яхлит ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-информацион тизим (ИИХИТ) сифатида мамлакатимизни ривожлантиришнинг замонавий ҳаракатлар стратегияси⁶⁹ асосида тараққиётини таъминлайди.

Ўзбекистон мустақилликка эришган кундан то шу давргача бўлган нисбатан қисқа муддат ичида беқарор глобаллашув шароитида давлат томонидан босқичма-босқич ва изчил амалга оширилган ислохотлар асосида кўп укладли мулкчилик шаклига асосланган бозорга йўналтирилган иқтисодиёт, самарали мулкчилик шакллари ва тизими, мулк бозори (МБ) ва мулк билан боғлиқ хизматлар бозори (ХБ), жумладан мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини (МҚБХБ), шакллантирди. Буларнинг самарали фаолияти ва мулк муносабатларни амалга ошириш учун зарурий ҳуқуқий база ва қўлай шароитлар яратилди. Лекин мулкчилик тизими, унинг МБТ ва баҳолаш фаолияти субъектлари давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати талабларига ҳозирча тўла жавоб бера олмаяпти. Зеро, уларнинг барчаси, умуман олганда МБ, ХБ ва МҚБХБ давлатнинг макроиқтисодий сиёсати омиллари таъсири остида босқичма-босқич ривожланмоқда.

Шу билан бирга таъкидлаш жоизки, Ўзбекистондаги қонун ҳужжатларида баъзи терминологик диспропорциялар мавжудлиги⁷⁰ муносабати билан, қуйидагилар мақсадга мувофиқ.

Агарда қиймат ва нархнинг ўзаро мазмунан фарқланишини, аммо ўзаро боғлиқлигини ва трансформацияланишини ҳисобга олиб таъкидлаш зарурки, иқтисодиёт фанлари доирасида мулк қиймати ва нархи тушунчалари ўзбек ва рус (жумладан барча хориж) тилларида чоп этилган адабиётларда маълум даражада фарқланади. Масалан, ўзбек тилидаги адабиётларда, нарх ва баҳо синоним терминлар деб талқин қилинади. Зеро, рус тилидаги иқтисодий адабиётларда эса чет эллардагидек (АҚШ, Европа мамлакатлари, Япония ва ҳ.к. мамлакатлар)⁷¹ қиймат (русча “стоимость”, инглизча “cost”, “value”, “appraisal”, “assess”) ва унинг молиявий (пулдаги, валютадаги) баҳоси (яъни ҳисобланиб топилган баҳо – русча “оценка”, инглизча “estimation”, “valuation”, “mark”)

⁶⁹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

⁷⁰ Mulk u bilan bog'liq faoliyat turlari bo'yicha mavjud qonun hujjatlarida (qonunlar, qonunosti hujjatlar va mulkni baholash milliy standartlarida) keltirilgan tushunchalar tahlilidan O'zbekistonda hanuzgacha ba'zi terminlar bo'yicha nomutanosibliklar mavjudligini ko'rish mumkin.

⁷¹ Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva. -M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.; Grigorev V.V., Fedotova M.A. Otsenka predpriyatii: teoriya i praktika/Pod red. V.V.Grigoreva.- M.: INFRA-M, 1997; Otsenka biznesa: Uchebnik/Pod red. A.G.Gryaznovoy i M.A.Fedotovoy. -M.: Finansi i statistika, 2003; Berdnikova T.V. Otsenka tsennix bumag: Uchebnoe posobie. -M.: INFRA-M, 2006.-144 s.; www.appraiser.ru; www.mrsa.ru.

ҳамда нарх (русча “цена”, англизча “price”) турли тушунча деб таъкидланади. Рус тилидаги “себестоимость” деган сўз эса ўзбек тилига, негадир, “таннарх” деб таржима қилинган. Фикримизча, айнан бундай таржима Ўзбекистонда қиймат, нарх ва баҳо тушунчаларига маълум даражада чалкашлик киритмоқда. Шу муносабат билан ва жаҳон баҳолаш амалиётида қиймат нарх эмас деб қабул қилинганлигини ҳисобга олиб, фикримизча, “таннарх” сўзини рус тилидаги “себестоимость” ва англиз тилидаги “cost”, “appraisal”, “assess”, “value” сўзларига мос равишда “маҳсулот ёки мулкни сотиб олиш, яратиш, ишлаб чиқариш харажатларини жамлаб ҳисоблаб топилган қиймати” (қисқача – “сарфқиймат” ёки жами сарф-харажатлар сарҳисобидан иборат қиймат мазмунига монанд “сарқиймат”) деб юритилса мақсадга мувофиқ.

Ушбу “сарфқиймат” деган сўз икки қисмдан – “сарф” (унинг синоними бўлган “харажат” ёки “сарф-харажат” сўзи) ва “қиймат” сўзлари бирикмасидан – иборат бўлиб, фикримизча, мазмунан “таннарх” сўзининг ўрнини босиши мумкин. Зеро “таннарх” терминидаги “тан” (ёки тўлароқ шакли “тана”) сўзи (терминнинг биринчи ўзаги) ўзбек тилида, одатда, жонсиз мулкка (яъни жисм, буюм, кўмас, ҳаракатланувчи (кўчар, ҳаракатдаги), интеллектуал ва шулар каби бошқа мулк турларига) эмас, балки жонли мулк (ҳайвонотга, жонли мавжудодга) ва одамга нисбатан ишлатилади. Шу билан бирга, “таннарх” терминининг иккинчи ўзаги – “нарх” – эса юқорида айтилганидек “қиймат” сўзи билан мазмунан мос келмайди.

“Баҳолаш” (оценка, appraise, estimation, valuation, mark) сўзи бир неча маънони – нархни аниқлаш (баҳолаш), қийматни белгилаш (баҳолаш), нафлик ва қимматлилиқ даражасига баҳо бериш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати ёки қимматлилиги тўғрисида хулоса чиқариш жараёни – маъноларни англатади. Бунда “баҳо” атамаси баҳолашнинг шарти ва мақсади мазмунига қараб бир неча маънони – баҳолаш доирасидаги ҳаракатни, қиймат ҳақидаги хулосани ёхуд тадқиқот натижалари бўйича хулосаларни – англатиши мумкин. Шунга кўра, “баҳоловчи” деган сўз русчада “оценщик” ва англизчада “appraiser” деб қабул қилинган.

Афсуски, Ўзбекистонда баъзиларнинг қимматлилиқ, қиймат, нарх, баҳо каби терминлар талқинида маълум даражада ноаниқликлар мавжуд. Хусусан, ҳанузгача “нарх” ва “баҳо” ҳамда айрим ҳолларда “нарх” ва “қиймат” синоним сўзлар деб қаралади. Бундай терминологик чалкашлик ҳолати, фикримизча, К.Маркснинг “Капитал” асарини рус тилига таржима қилишда немис тилидаги “wert” сўзини “қимматли (русча “ценность”)” эмас, балки “қиймат (русча “стоимость”)” деб таржима қилиш эвазига йўл қўйилган терминологик ҳатоликдан келиб чиққан. Ваҳоланки, немис тили “wert” сўзи билан бир қаторда “kosten” сўзини ҳам ўз ичига олади. Бунда ўзбекча “қиймат” ҳамда русча “стоимость” ва англизча “cost” сўзлари мазмунан немисча “kosten” сўзига айнан мос. Инглиз тилида эса “value” сўзи ўзбекча “қимматли” ва русча “ценность” сўзлари билан мазмунан мос бўлиб “cost” сўзи билан алмаштирилмайди. Худди шундай иқтисодий контекстда англизча “price” ва “mark”, русча “цена” сўзлари ўзбекча “нарх” сўзига мазмунан мос.

Демак, немисча “kosten”, инглизча “cost” ва русча “стоимость” сўзлари ўзбекча “қиймат” сўзи билан мазмунан ўхшаш (мос). Немисча “wert”, инглизча “value” ва русча “ценность” сўзлари эса ўзбекча “қимматли” сўзига мазмунан мос.

Шундай қилиб, “қиймат”, “нарх”, “қимматли”, “баҳо”, “баҳолаш” каби терминларни бошқарув, баҳолаш, молия-кредит, бухгалтерия, аудит ва инвеститсия фаолиятларидаги терминологик традицияларни⁷² ҳисобга олган ҳолда иқтисодий лексикада ўз ўрнида қўллаш зарур.

Юқорида берилган фикр-мулоҳазалар асосида мулк қиймати, нархи ва улар баҳоси ҳамда уларни мулк бозори (МБ) ва мулк билан боғлиқ хизматлар бозори (МХБ), жумладан мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) мажмуасида амал қилиши билан боғлиқ тушунча, қараш ва таърифларни қуйидагича ифодалаш мумкин.

МБдаги нарх МҚБХБдаги қийматга ҳар доим ҳам тенг бўлавермайди. Чунки, МБдаги нарх МҚБХБдаги қиймат эмас, лекин улар эквивалент (ўхшаш). Бунда мулк қиймати махсус ҳисоблаш ёндашув ва усуллари асосида малакали баҳоловчи-экспертлар томонидан ҳисоблаб топилади.

Мулк қиймати баҳоси мулкнинг МБга дастлабки тарзда чиқарилиши чоғида бошланғич бозор нархи сифатида қабул қилиниши мумкин. Лекин мулкнинг объектив бозор нархи унга бўлган реал талаб ва таклиф (бозор конъюнктураси) асосида бозор муносабатлари психологиясини ҳисобга олган ҳолда шаклланади.

Бунда мулкнинг объектив бозор нархи бозорнинг объектив конъюнктураси ўзгаришига қараб мулкнинг бозор қиймати баҳосидан ортиқ ёки паст бўлиши мумкин. Бозорда юқори рақобат ва эффективлилик даражаси фазасида эса нарх қийматга яқин ёки тенг ҳам бўлиши мумкин.

Айтиш жоизки, мулк қиймати уни рентабел даражада ишлаб чиқаришга кетадиган сарф-ҳаражатлар суммасини ва бошқа омилларни ҳисобга олиш асосида таркиб топади. Мулк нархи эса МБда унинг конъюнктураси асосида шаклланади. Умуман олганда, мулк қиймати унинг нархига ва аксинча трансформацияланиш хусусиятига эга.

Бозор муносабатлари воситаси, капитал ва товар бўлмиш маълум сифат ва миқдор, шакл ва мазмун ҳамда зарурат даражаси ва моҳиятга эга бўлган мулкнинг нархи ва қиймати турлича ифодаланиши мумкин.

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

⁷² Shoha'zamiy Sh.Sh. Tizimli moliya injiniringi. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-796 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-440 b.; Bozor asoslari. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-212 b.; Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-264 b.; Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti. -T.: Iqtisod-moliya, 2014.-304 c.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. -T.: Iqtisod-moliya, 2015.-460; Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva. -M.: INTERREKLAMA, 2003.-sc.91-120; www.appraiser.ru.; www.mrsa.ru.

Ҳаражатлар маълум мақсадларда сарфланиши мўлжалланган ресурслар миқдорининг пул бирлигидаги ифодаси.

Сарфқиймат (сарқиймат) – фуқаролик ҳуқуқлари объектларини (ФҲО), жумладан, бирор бир маҳсулот, хизмат, товарни ишлаб чиқарувчи (мулк эгаси) томонидан яратиш, сақлаш, бошқариш, фойдаланиш учун кетган тўғридан-тўғри (бевосита) ва билвосита ҳаражатлар суммасининг миқдори. Ҳаражатлар рақобатдор бозорлардаги қиймат ва нархларга боғлиқ бўлади.

Бошланғич (старт) нарх – сарфқиймат, тўланган солиқлар ва режалаштирилган фойда миқдорларининг жами суммасидан таркиб топувчи қиймат сифатида баҳоланиб, бозор сотувига дастлабки тарзда таклиф этиладиган сотувчи нархи. Илкбор бозорга таклиф этиладиган мулк бўйича бошланғич нарх ва бошланғич бозор қиймат бир-бирига тенг бўлиши мумкин.

Бозор қиймати – рақобатли бозорнинг конкрет шароитларида (унинг баланслашган конъюнктурасини ҳисобга олган ҳолда) баҳолаш объектини адолат, ҳалоллик ва ахборот шаффофлиги асосида янги мулкдорга берилиши учун тўланиши эҳтимол даражаси энг юқори бўлган пул суммаси.

Мулк қиймати – мулкнинг маълум вақт давридаги пул эквивалентида ифодаланган ва бозор нархига эквивалентлик даражаси яқин бўлган қийматининг МҚБХБ тенденциясига боғлиқ эксперт баҳоси бўлиб, унинг миқдори конкрет баҳолаш мақсадлари ва методологияси асосида профессионал баҳоловчининг адолат нуктаи назаридан прагматик ҳисоб-китобларга асосланган фикри билан субъектив белгиланади.

Мулк нархи – мулк бозорининг маълум вақт давридаги талаб ва таклифи (объектив конъюктураси) асосида содир этилган битим шартларини акс эттирувчи мулк ва уни бозорга чиқарувчиси бозор қийматига максимал эквивалент бўлган пул бирлигида тўланган ёки унга мос нисбий миқдор.

Ликвид (бозоргир) бўлмаган мулкнинг қиймати ўрнатилган тартибда эксперт баҳоланиши мумкин, ҳаридор нархи шаклланиши прогноз қилиниши мумкин ёки шаклланиши тўхтаган бўлади.

Ликвидлиги паст мулкнинг қиймати ўрнатилган тартибда эксперт баҳоланиши мумкин, ҳаридор нархининг активлик даражаси паст бўлади, уни прогноз қилиш мумкин, бозор нархи ва қийматининг бир-бирига эквивалент боғлиқлик даражаси паст бўлади.

Ликвид мулк бозор қиймати ва нархининг ўзаро эквивалент боғлиқлик даражаси ва ҳаридор нархи эса юқори бўлади.

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

Мулкнинг адолатли қиймати бозор баҳоси – МҚБХБ қиймати ва МБ (жумладан, мулк билан боғлиқ хизматлар бозорларида) объектив нархи асосида бир неча ҳолис баҳоловчи томонидан плюриализм асосида эксперт баҳоланиб ва баҳолашдан манфаатдор тарафлар томонидан коллегиял равишда адолат

нуқтаи назаридан жорий бозор нархига эквивалент деб қабул қилинган хулосавий натижа.

Мулкнинг инвентаризатсион қиймати – Ўзбекистонда мулкни солиққа тортиш мақсадида баҳоланган қиймати.

Мулкнинг реал қиймати – мулкнинг бухгалтерия ҳисоботи ва реал ҳолати кўрсаткичлари асосида баҳоланган фундамента қиймати.

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

Терминологик аниқлик киритиш нуқтаи назаридан, юқорида айтилганларни ҳисобга олиб, баҳо сўзини қуйидаги контекстларда қўллаш мумкин:

- қийматнинг баҳоловчи томонидан ҳисоблаб топилиши ва баҳолашдан манфаатдор тарафлар келишуви жараёнларида унга (қийматга) ва унинг ўзгариш тенденцияларига сифатий ва миқдорий баҳо бериш мазмунида;

- нархнинг объектив бозор конъюнктураси асосида шаклланиши ва тўланиши ёки бозорда содир этилган битим шартларини акс этирилиши жараёнларида унга (нархга) ва унинг ўзгариш тенденцияларига сифатий ва миқдорий баҳо бериш мазмунида.

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

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

Қиймат, нарх, баҳо, қимматлилик тушунчалари ўзаро боғлиқликда бўлади.

Бозор шароитида қиймат, нарх, қимматлилик одатда келажакда мулкдан олиниши мумкин бўлган наф(фойда)ни баҳолашга асос сифатида қўлланилади. Зеро келажакдаги мулкдан олинадиган фойда миқдори вақт ўтиши билан ўзгариши муносабати билан унинг қиймати ва нархи ҳам ўзгаради, қиймати конкрет кун (сана)га қайта баҳоланади, нархи оний вақтда шаклланади.

Аниқ (конкрет) санадаги қиймат конкрет битим тарафлари учун мулкнинг наф(фойда)лилигини ифодалаши сабабли ва бунда тушунмовчиликларнинг олдини олиш мақсадида, баҳоловчилар қуйидаги аниқлаштирилган терминларни қўллайди: “бозор қиймати”, “истеъмол қиймати”, “инвеститсион қиймат”,

“баҳоланган қиймат”, “инвентаризатсион қиймат”, “реал қиймат”, “баланс (ички) қиймат” ва ҳ.к. Буларнинг ичида энг кенг тарқалгани бозор қиймати.

Бозор қиймати – энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавқулудда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди.

Мулкнинг бозор қиймати баҳоси ўз ичига физик объект ва у бўйича конкрет мулккий ҳуқуқларнинг баҳоларини олади.

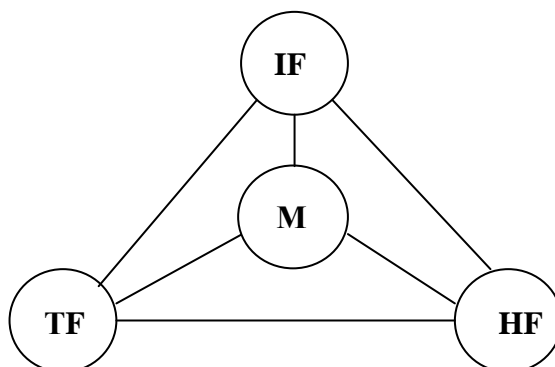
МҚБХБда баҳоланган мулк қиймати МБ нархига ва аксинча бу нархни МҚБХБ қийматига трансформацияланиши, бунда ҳар бир бозорнинг мазмун-моҳиятидан келиб чиқиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни – идеал ҳолатни – камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади. Лекин мулкнинг қиймати ва нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни реал активлар бўйича “пуфак”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, пиравардида бундай “пуфак”нинг ёрилишига, яъни инқирозга сабаб бўлади.

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. Бундай боғлиқлик мазкур бозорларнинг бир-биридан фарқланувчи терминологик аппарати ва методологик асосларини тизимли ёндашув нуқтаи назиридан мулк тўғрисидаги мултифан ёрдамида яҳлит илмий концепцияга бирлаштирилиши мумкин.

Хусусий мулкчилик тизими ва мулккий ҳуқуқларни шаклланиши мулк қийматини баҳолаш, бошқариш ва бунда инвеститсион қарорлар қабул қилишнинг омилий объекти бўлишини таъминлади. Бунда замонавий мулкнинг техник-технологик, иқтисодий ва ҳуқуқий фантомлари муҳим омил сифатида намоён бўлиши мумкинлигини ижтимоий-иқтисодий системологиянинг муҳим йўналишларидан бўлган “МБТ-М-ЗФ” триадаси ғоясига асосланувчи замонавий мулк тўғрисидаги мултифан назариясининг билимлари асослайди. Айнан шулар негизида замонавий мулкка ва ўзаро боғлиқда эквивалент бўлган техник-технологик фантом (ТФ), иқтисодий фантом (ИФ) ва ҳуқуқий фантомни (ҲФ) мулкдор (М) томонидан бошқариш ва бунда инвеститсион қарорлар қабул қилишнинг омили эканлигини 3.1-расмда кўрсатилган схематик тузилмавий-функционал модел асосида кўрсатиш мумкин. Бунда М, ташқи ва ички омиллар (ТИО) таъсирини ҳисобга олган ҳолда, ўзидан ТФ, ИФ ва ҲФни бошқариш бўйича ички регулятив чораларни ишлаб чиқади. Мулкдор ТФ, ИФ ва ҲФлар кўрсаткичлари асосида ўз мулкининг адолатли қийматини бошқариш ва инвеститсион қарорлар қабул қилиш механизми функциясини бажаради.

Умуман олганда, ТИО, ТФ, ҲФ, ИФ кабилар ўзаро “сабаб-оқибатийлик” алоқасида бўлганлиги сабабли, М томонидан ТФ, ИФ ва ҲФнинг ўзаро зарурий

эквивалентлилик даражасига мос адолатли қийматига эришиш “МБТ-М-ЗФ” триадасини комплекс баланслаштирилган бошқаришнинг мураккаб масаласи ҳисобланади.



3.1-расм. Мулкдор (М) томонидан ТФ, ИФ ва ҲФ эквивалент боғлиқлигини таъминлашнинг ҳамда бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилишнинг тузилмавий-функционал модели

Бунда МБТ самарадорлиги ва ундаги (V-P)-муҳитнинг қулайлиги катта рол ўйнайди. Зеро, айнан шу бозорда қиймат ва нархнинг эквивалентлиги ва ўзаро самарали трансформацияси таъминланилиши мумкин. Мазкур масаланинг ечимига 3.1-расмдаги схематик тузилмавий-функционал модел реализациясини амалга ошириш махсус методология асосида математик аппарат ёрдамида эришилиши мумкин. Бунда мулк қиймати ва нархи эквивалентлигини уларнинг талаб қилинган қимматлилик чегарасидан чиқмаган миқдорда ушлаб туриш МҚБХБ, РХБ ва МБ профессионал институтларининг муҳим вазифаларидан бири ҳисобланиши лозим.

Бу вазифа ўз-ўзидан мулкнинг ҳар қандай турини ҳудудий тизимлаштирилган таснифий гуруҳлари ва улар доирасидаги гуруҳча ва тоифалари бўйича МҚБХБда баҳоланган бозор қийматлари ҳамда ўзаро боғлиқ бўлган РХБ ва МБда белгиланган бозор нархлари ретроспектив тарихий жамланиб борилувчи миқдорлари ва ҳисоботлари бир бутун умумий инфор­мацион (ахборот) базаси яратилиши мақсадга мувофиқлигини билдиради. Зеро, бундай ахборот базасининг фойдалилиги шундан иборатки, унда тарихий саналар бўйича тизимлаштирилиб жамланиб борилган мулкнинг аввал баҳоланган қийматлари миқдори ва ҳисоботларидан жорий санада кўри­лаётган мулк қийматини тегишли мезон ва тузатишлар ёрдамида автоматлаштирилган равишда баҳолашда фойдаланиш мумкин. Бу эса баҳолаш ишларининг мураккаблик даражасини ўхшаш баҳолаш объектларидан фойдаланиш ва бунда барча ҳисоб-китобларни мавжуд ҳар уччала ёндашув (ҳаражатлар, даромадларга ва қиёсий солиштиришга асосланган ёндашувлар) қўлланилиши асосида тўлиқ автоматлаштириш эвазига пасайтиради, тезкорлик ва аниқлик даражасини ҳамда умуман самарадорлиги, ишончлилиги ва сифатини кескин оширади. Бунда, замонавий мулк тўғрисидаги мултифанга асосланган методологик нуқтаи назардан, адолатли қиймат концепциясини қўллаш бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш билан боғлиқ профессионал

фаолиятларнинг имкониятларини кенгайтиради.⁷³ Ваҳоланки, адолатли қийматни қўллаш ҳозирда мавжуд бўлган бозор қиймати⁷⁴, фундаментал қиммат⁷⁵, фундаментал (иктисодий қўшилган қиймат, яъни, солиқлар айрилиб ташланганидан қолган фойда орқали ифодаланган) қиймат⁷⁶, бозор нархи⁷⁷ каби мезонларнинг маълум камчиликларини (реал активлар бўйича “пуфак” феноменини) бартараф этиш заруратидан келиб чиқади.

Хулоса сифатида айтиш мумкинки, ТФ, ҲФ ва ИФларни комплекс бошқариш уларнинг базиси бўлган мулкнинг адолатли қийматини таъминлаб оширишга қаратилган бўлиши лозим.

Мулк қийматини бошқаришга тизимли ва комплекс қаралганда, бу тушунчанинг кўп қирралилигини назарда тутиш лозим. Бир томондан, қийматни бошқариш деганда мулк объекти қийматини яратиш ва ўстириб бориш жараёнини бошқариш тушунилса, бошқа томондан – ушбу жараёнда барча ресурсларни (пул, ишчи кучи, хом ашё, ёқилғи, материаллар кабиларни) ратсионал тарзда тақсимлаш, агарда мулк сифатида бизнес қаралса, унинг активлари ва пассивларини бошқариш билан боғлиқ фаолият тушунилади.

1- ва 2-мавзу материаллари асосида таъкидлаш лозимки, жаҳон бошқарув амалиётида замонавий мулкни баҳолаш ва бошқариш, яратиш ва ривожлантириш жараёнлари қиймат категорияси билан узвий боғлиқ.

Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (адолатли нарх мазмунида), фундаментал қиймат каби категорияларни баҳолаш ва бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Афсуски, бу категорияларнинг умумий камчилиги реал активлар бўйича “пуфак” феноменини бартараф этишга ожизлиги. Чунки уларнинг барчаси ўзида “пуфак” эффектини автоматик равишда даврий шакллантирувчи мулк бозор нархи категориясига бевосита боғлиқ. Ваҳоланки, бундай феномен эффекти молиявий инқирозлар содир бўлишининг асосий сабабчиларидан бири ҳисобланади. Бундай салбий феномен эффектини бартараф этишга қодир бўлган адолатли қиймат концепциясини баҳолаш, бошқарув ва инвестиция амалиётларида қўллаш мақсадга мувофиқлиги иқтисодий, техник-технологик ва ҳуқуқий фантомлар (яъни “фантомлар учлиги”) мисолида асослаб берилган.

⁷³ Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i eyo spravedlivoy stoimosti/Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2014.- 304 s.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 460 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh., Abduraupov R.R. Finansovoe upravlenie spravedlivoy stoimostyu kompaniy. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. – 224 s.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. -T.: Iqtisod-moliya, 2016.-268 b.

⁷⁴ Breyli R., Mayers S. Printsipi korporativnix finansov/Per. s angl. – M.: ZAO «Olimp-Biznes», 2002; Kouplend T. Stoimost kompanii: otsenka i upravlenie/Per. s angl. – M.: ZAO «Olimp-Biznes», 2005; Otsenka biznesa: Uchebnik/Pod red. A.G.Gryaznovoy, M.A.Fedotovoy.-M.: Finansi i statistika, 2003.-512 s.

⁷⁵ Teplova T.V., Grigoreva T.I. Situatsionniy analiz: sxemi, zadachi, keysi. –M.: ID GU VShE, 2006. –s.19.; Buxvalov A.V., Volkov A.D. Issledovanie zavisimosti mejdru pokazatelyami fundamentalnoy tsennosti i rinochnoy kapitalizatsiey rossiyskix kompaniy//Vestnik SPbGU, seriya 8, vip. 1 (№8), 2005; Volkov A.D. Teoriya tsennostno-orientirovannogo menedjmenta: finansoviy i buxgalterskiy aspekti – SPb: Izdat. Dom SPbGU, 2006; Purlik V.M. Tsennost kak korporativnaya tsel i indikator ee izmereniya//Vestnik MGU, seriya 21. Upravlenie (gosudarstvo i obshchestvo), №2, 2006.

⁷⁶ Kudina M.V. Formirovanie stoimosti kompanii: teoreticheskie i metodologicheskie aspekti.//Doktorlik dissertatsiya, M., M.V. Lomonosov nomidagi MDU, 2010.

⁷⁷ Texnik tahlil maktabiga mansub namoyondalar (iqtisodchi olimlar).

Адолатли қиймат “фантомлар учлиги” асосида интеграллашган мезон сифатида қабул қилиниши мумкинлиги уни баҳолаш, бошқарув ва инвестиция амалиётларида қарорлар қабул қилишнинг самараси ва ишончилигини оширади, рискларини пасайтиради. Чунки, адолатли қиймат сифатидаги бундай мезон қиймат, нарх ва қимматлилик категорияларини мулквий ҳуқуқ параметрлари билан боғлиқликда комплекс равишда қўллайди. Бунда баҳолашнинг учта ёндашуви асосида баҳоланган қийматларни ўзаро солиштириш мумкинлиги бошқарув сифатини оширади. Зеро, баҳолашнинг ҳар бир ёндашуви баҳолашнинг умумий принципларини⁷⁸ тамойилларини ўзгача ифодалаб намоён қилади. Шунинг учун ҳам, баҳолашнинг замонавий методологиясида учта ёндашув асосида баҳолаб умумий хулоса ташёрлашда қийматларнинг вазнлаштирилган коэффицентларини топишда профессионал субъективизмга йўл қўйилади.

Адолатли қиймат ва қимматлилик қуйидагича аниқланади:

1. МҚБХБ тенденциялари асосида баҳолаш амалиётида мавжуд бўлган учта ёндашув ёрдамида мулк ва унинг иккита аналогининг реал қиймати баҳоланади;
2. Маркетинг, техник ва фундаментал таҳлил усуллари ёрдамида МБдаги мулк ва унинг иккита аналоги бўйича объектив нарх аниқланади;
3. Геометрик модел ёрдамида учта вектор учун мулк реал қиймати ва объектив нархи асосида унинг адолатли қийматлари аниқланади;
4. Адолатли қийматнинг учта вектори ёрдамида мулкнинг реал қиймати ва объектив нархи бўйича геометрик модел асосида қимматлилик даражалари баҳоланади;
5. Интеграллашган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати аниқланади.

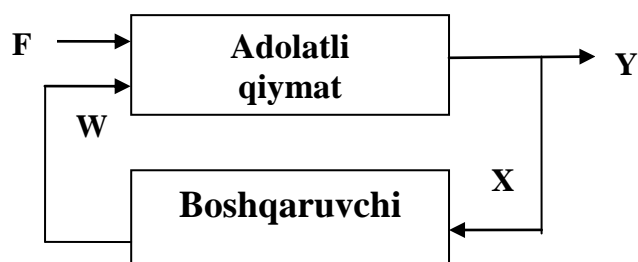
Адолатли қиймат кўрсаткичи ёрдамида реал қиймат ва объектив нарх бўйича қимматлиликни уларнинг геометрик модел бўйича кўрсатилган минимал ва максимал чегаралари оралиғида миқдоран баҳолаш ва шу билан бирга “кўпик” миқдорини ҳам аниқлаш мумкин. Булар эса ишончли бошқарув ва инвестицион қарорларини қабул қилишда ҳамад “пуфак” феноменига қарши курашишда муҳим аҳамиятга эга.

Айнан шу айтилганлар негизида замонавий мулкка эквивалент бўлган адолатли қийматни баҳолаш асосида бошқариш ва бунда инвестицион қарорлар қабул қилишнинг омили эканлигини 3.2-расмда кўрсатилган тузилмавий-функционал модел ёрдамида визуал кўриш мумкин.

Мазкур (3.2-расм) схематик моделнинг ишлаш принципини қуйидагича талқин қилиш мумкин.

Агарда, қачонки Ф-канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга ижобий (кулай) бўлса, унда Y ва X-каналлар бўйича ҳосил бўлган натижавий омил (АҚ баҳоси) ижобий (режага мос) бўлиб, бошқарувчи ўзининг олдиндан режалаштирган жорий ички регулятив таъсирини W-канал орқали АҚ баҳосига ўтказди. Бунда АҚ барқарор режали қарор қабул қилиш жараёнини билдиради.

⁷⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015.- b.276-280.



3.2-расм. Бошқарувчининг адолатли қиймат (АҚ) баҳосига боғлиқликда бошқарув ва инвеститсион қарорлар қабул қилиш жараёнининг регулятив схематик модели⁷⁹

Агарда, қачонки Ф-канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга салбий (инқирозий) бўлса, унда Y ва X-каналлар бўйича вужудга келган натижавий омил ҳам салбий (режага мос эмас) бўлиб, бошқарувчи бундай салбий омилга жавобан ўзининг инқирозга қарши оператив сиёсатига асосланган жорий ички регулятив таъсирини W-канал орқали АҚга ўтказди. Бундай ҳолат АҚ баҳоси барқарорлигини тиклаш билан боғлиқ қарорлар қабул қилиш жараёнини англатади.

Умуман олганда, бунда (3.2-расм) бошқарувчининг қарор қабул қилиш функцияси АҚ барқарор бўлишига бўйсундирилган бўлади. Бундай модел АҚни баҳолаш асосида бошқариш жараёнини математик формаллаштириб моделлаштириш принципини белгилайди. Бунда бошқарувчи ташқи омиллар таъсирида АҚ баҳосининг ўзгаришига қараб зарурий бошқариш ва инвеститсион қарорлар қабул қилиш механизми функциясини бажаради.

Умуман олганда, бошқарувчи ва АҚ ўзаро “сабаб-оқибатийлик” алоқасида бўлганлиги сабабли, баҳолаш, бошқарув ва инвеститсион қарорлар қабул қилиш бошқаришнинг мураккаб масаласи ҳисобланади. Мазкур масаланинг ечимига 3.2-расмдаги тузилмавий-функционал модел реализациясини амалга оширишни таъминловчи математик аппарат ёрдамида эришиш мумкин.

Моҳиятига кўра, 3.2-расмда акс эттирилган модел омиллар таъсирида ўзини-ўзи ривожлантирувчан мураккаб динамик тизим деб ҳисобланиб, унда АҚ баҳолари ва бошқарувчи қарорлари ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Бунда, замонавий мулк тўғрисидаги мултифан нуқтаи назаридан, адолатли қиймат концепциясини қўллаш бошқарув ва инвеститсион қарорлар қабул қилиш билан боғлиқ профессионал фаолиятларнинг имкониятларини кенгайтиради. Ваҳоланки, адолатли қийматни қўллаш ҳозирда мавжуд бўлган бозор қиймати⁸⁰, фундаментал қиммат⁸¹, фундаментал (иктисодий қўшилган

⁷⁹ Bunda: F – AQga tashqi ta'sir etuvchi omillar; Y – AQning natijaviy bahosi va bir vaqtning o'zida boshqaruvchiga ta'sir etuvchi X-ichki omil; W – boshqaruvchi tomonidan qaror qabul qilinib AQga ta'sir etuvchi ichki omil.

⁸⁰ Breyli R., Mayers S. Printsipi korporativnix finansov/Per. s angl. – M.: ZAO «Olimp-Biznes», 2002; Kouplend T. Stoimost kompanii: otsenka i upravlenie/Per. s angl. – M.: ZAO «Olimp-Bizne», 2005; Otsenka biznesa: Uchebnik/Pod red. A.G.Gryaznovoy, M.A.Fedotovoy.-M.: Finansi i statistika, 2003.-512 s.

⁸¹ Teplova T.V., Grigoreva T.I. Situatsionniy analiz: sxemi, zadachi, keysi. –M.: ID GU VShE, 2006. –s.19.; Buxvalov A.V., Volkov A.D. Issledovanie zavisimosti mejdu pokazatelyami fundamentalnoy tsennosti i rinochnoy kapitalizatsiey rossiyskix kompaniy//Vestnik SPbGU, seriya 8, vip. 1 (№8), 2005; Volkov A.D. Teoriya tsennostno-orientirovannogo

қиймат, яъни, солиқлар айрилиб ташланганидан қолган фойда орқали ифодаланган) қиймат⁸², бозор нархи⁸³, адолатли нарх⁸⁴ каби мезонларнинг маълум камчиликларини (реал активлар бўйича “пуфак” феноменини) бартараф этиш заруратидан келиб чиқади.

Айтиш мумкинки, адолатли қийматни баҳолаш ва самарали бошқариш ишончли бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилишнинг гаровидир. Бунда адолатли қийматни мунтазам баҳолаб бориш асосида бошқариш негизида ишончли бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш моделлари мақсадга мувофиқ. Ушбу мақсадда 2D- ва 3D-форматлардаги иқтисодий геометрик моделлар қўлланилиши мумкин. Бундай моделлар корпоратив ва молиявий бошқаришда⁸⁵, риэлторлик ва мулк қийматини баҳолаш фаолиятларида фойдали бўлиб, улар соддалилиги билан характерланади.

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

3D-форматдаги иқтисодий геометрик моделдан омиллар таъсирида ўзгарувчи мулк адолатли қийматини мулкнинг миқдори, қиймати ва нархига боғлиқ эканлигини яққол визуал кўриш асосида ишончли бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш мумкин. Бунда адолатли қиймат концепциясига кўра, адолатли қийматни ўстиришга қаратилган бошқарувнинг (яъни, корпоратив бошқарув ва молиявий бошқарув турлари) ёндашувлари (мулк бўйича реал қиймат бўйича “пуфак” ва мулкнинг ликвидлилиги даражаларининг режали бошқарилиши имконини берувчи) қўлланилади.

Умуман олганда, замонавий молиявий бошқарув назарияси ва амалиётида компания бошқарилишини қиймат ва нарх категорияларидан ажралган ҳолда амалга ошириб бўлмаслиги тўғрисидаги фикр 1980 йилларда АҚШда, 1990 йилларда эса Европа ва Осиё мамлакатларида ривожланди. Ушбу фикрнинг негизида акциядорлар фаровонлигини менежер ва ишчиларнинг манфаатларини ҳамда бозор шароитларини ҳисобга олган ҳолда таъминлаш мақсади ётади. Мазкур мақсадга эришиш компания қийматини ўстириш билан тўғридан тўғри боғлиқ. Бунда компания қийматининг муҳим манбалари бўлиб, унинг рақобатлилиги, жалбдорлилиги, молиявий хавфсизлиги ва барқарорлиги, инвестицион ва инновацион фаоллиги ҳисобланади.

menedjmenta: finansoviy i buxgalterskiy aspekti – SPb: Izdat. Dom SPbGU, 2006; Purlik V.M. Tsennost kak korporativnaya tsel i indikatori ee izmereniya//Vestnik MGU, seriya 21. Upravlenie (gosudarstvo i obshchestvo), №2, 2006.

⁸² Kudina M.V. Formirovanie stoimosti kompanii: teoreticheskie i metodologicheskie aspekti.//Doktorlik dissertatsiya, M., M.V. Lomonosov nomidagi MDU, 2010.

⁸³ Texnik tahlil maktabiga mansub namoyondalar (iqtisodchi olimlar).

⁸⁴ Moliyaviy hisobotlarning Xalqaro standartlarida qabul qilingan.

⁸⁵ Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i yoyo spravedlivoy stoimosti. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2014.- 304 s.; Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.; Shoha'zamiy Sh.Sh., Abduraupov R.R. Finansovoe upravlenie spravedlivoy stoimostyu. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2015.-224 s.

Компания унинг эгаси ва давлат учун уларнинг режалаштирган мақсадларига эришиш манбаси ва институти бўлиб хизмат қилади. Бунда компания замонавий мулк сингари капитал, товар ва мулкый муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлади. Шу билан бирга, компания инвеститсия, бошқариш ва баҳолаш объекти ҳамда қиймат, нарх, наф (манфаат) манбаи ҳисобланади. Ушбу контекстда қуйидаги фикр ўринли: “Компания ўзининг эгасига ва давлатга фойдали, қийматга ва эркин (ликвид) айирбошланадиган нархга эга бўлса қимматли бўлади”. Айнан шу фикр асосида айтиш мумкинки, қиймат ва нарх категориялари компаниянинг иқтисодий ва инвеститсион неъмат сифатидаги ички ва ташқи табиатини эквивалент ифодаловчи кўрсаткичлар бўлиб хизмат қилади. Демак, айнан шу контекстда замонавий компанияни унинг қиймати ўстирилишига қаратилган бошқариш масаласини тизимли эчиш лозим.

Ушбу масала ечимига адолатли қиймат концепцияси асосида эришиш мумкин. Адолатли қиймат кўрсаткичи компания реал қиймати ва унинг акциялари объектив нархидан комплекс шаклланади.

Кенг маънода реал қиймат компаниянинг реал ишлаб чиқариш жараёни натижасининг эквиваленти сифатида шаклланади. Бунда у нафақат инвестор(акциядор)лар манфаатини ифодалайди, балки реал бойлик яратилишига ва жамият фаровонлиги ортишига кўмаклашади.

Компания акцияларининг объектив нархи – акциялар бозорида ҳеч кимда ҳеч қандай гумон ҳосил қилмайдиган давомий ва барқарор котировкалар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф асосида эркин (очиқ, шаффоф) шаклланадиган акциялар нархи. Бунда адолатли қиймат концепцияси қуйидаги тартибга асосан амалга оширилиши мумкин:⁸⁶

- 1) баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади;
- 2) акциялар ривожланган бозорида шаклланган компания акцияларининг объектив нархлари аниқланади;
- 3) 2D ва ёки 3D моделлар ёрдамида компания адолатли қийматини аниқлаш.

Юқоридаги фикрлар ва қоидалар асосида қуйидаги хулосалар ўринли.

Ҳозирда кўпчилик мамлакатларда мулк қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун ва мутаносиб эмаслиги, уларнинг ўзаро эквивалент боғлиқликда ва барча учун шаффоф (транспарент) амалга оширилишини ҳамда мулкнинг реал қиймати ва объектив нархини ўзаро боғлиқликда комплекс баҳолаш, уларни ўзаро эквивалент боғлиқликда самарали бошқарилишини таъминлаш бўйича назарий-методологик базисни шакллантириш, самарали баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларини такомиллаштириш билан боғлиқ муаммолар ечими заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат Ўзбекистонга ҳам хос бўлганлиги сабабли, республикада нафақат хусусий мулкчилик тизими, мулкый муносабатлар ва юқори даражада

⁸⁶ Shoxa'zamiy Sh.Sh., Abduraupov R.R. Finansovoe upravlenie spravedlivoy stoimostyu. Monografiya. - T.: Iqtisod-moliya, 2015.-224 s.

ташқиллашган мулк бозори ривожланишига ҳамда мулк қийматини адолат нуқтаи назаридан мақсадли баҳолаш ва объектив нархини шакллантириш фаолиятларига масъул бўлган ташкилотларнинг амалий фаолиятига, балки мулкдорларнинг ўз активлари ва капитали қийматини самарали бошқариш фаолияти доирасида учрайдиган, лекин манфаат нуқтаи назаридан одатда бир-бири билан қарама-қарши бўлувчи, турли мақсадларга – икки тарафлама тўғри ва манфаатли суғурталаш, ҳаққоний солиқ тўлаш, адолатли қиймат баҳоларида ва объектив нархларда олди-сотди битимлари тузиш, адолатли суд қарори чиқарилиши, турар-жой қийматини бошқариш, кредит учун гаров сифатида қўллаш, ижара ва лизингга бериш, устав фондига киритиш, қисмларга бўлиш, ипотекада иштирок этиш, траст (ишончли бошқарув)га бериш, тугатиш, алмаштириш ва ҳ.к. – эришиш жараёнларига салбий таъсир кўрсатмоқда. Бунда мулк қийматини баҳолашнинг ҳар бир мақсадига мос келувчи қиймат (ёки нарх) тури қўлланилади. Натижада, бир мулк бир вақтнинг ўзиде баҳолаш мақсадларига кўра бир-биридан миқдорий фарқланувчи бир нечта қиймат (нарх) турига эга бўлиши мумкин. Масалан, тиклаш қиймати бозор қийматидан бир неча марта кам бўлиши мумкин.

Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятидир.

Риэлторлик фаолияти юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк объектларига ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш билан боғлиқ хизматларни шартнома асосида кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолиятидир.

Айтиш жоизки, баҳолаш ва риэлторлик бизнесларида харажатлар ва қиймат тушунчалари фарқланади. Бунда нарх ва қиймат категориялари ушбу бизнес турларининг диққат марказида бўлиб, харажатларни ўлчаш техник характерга, қийматни аниқлаш ва объектив нархни эркин бозор шароитида шаклланиши эса ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий характерга эга. Бунда мулкнинг ҳақиқий қиймати ва нархини ўрганиш мумкин бўлсада, уларнинг кўп омиллар таъсирига ва мақсадларга боғлиқлиги сабабли, уларни турли кўринишларда ифодалаш мумкинлигини келтириб чиқарган. Масалан, фундаментал қиймат, бозор қиймати ва нархи, адолатли нарх, объектив нарх, реал қиймат, инвентаризатсион қиймат, тугатиш қиймати ва ҳ.к.

Баҳолаш ва нархни шакллантириш амалиётларини адолат нуқтаи назаридан таҳлил қилинса, идеал ҳолда уларни баҳолашнинг барча мақсадлари учун мулкнинг нафақат реал (фундаментал) қийматини, балки объектив бозор нархини қўлланилиши зарурлигини идрок қилиш қийин эмас. Лекин, ҳақиқатда эса, баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларида бир-бирига ҳар доим ҳам мос келмайдиган қиймат ва нархларнинг мавжудлиги ҳолатларини кўрамиз. Шу сабабли, экспертлар мулкни баҳолаш ва риэлторлик тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш ва риэлторлик хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, бу ташкилотлар фаолиятини комплекс тартибга солишнинг самарали усулларини тадбиқ этиш, уларнинг маъсулиятини кучайтириш зарурлигини таъкидламоқда.

Умуман олганда, мулкнинг реал қиймати ва объектив нархининг ўзаро боғлиқлигини ҳисобга олиш баҳолаш ва риэлторлик амалиётида муҳим аҳамиятга эга. Зеро, бундай қиймат ва нарх категорияларининг боғлиқлиги адолатли қиймат концепцияси асосида таъминланади. Бунда қиймат нарх эмаслиги, реал қиймат ва объектив нархнинг эквивалентлиги тамойили, бири-бирига трансформацияланиши мулк қиймати баҳолари ва нархлари шаклланувчи (V-P)-муҳитда (9-мавзуга қаралсин) яққол намоён бўлиши назарда тутилади.

Мулк ва у билан боғлиқ ҳуқуқлар мулк бозори (МБ) ва мулк билан боғлиқ хизматлар бозори (ХБ), мулк қийматини баҳолаш фаолияти объекти ва ушбу бозорларда товар, капитал, мулк муносабатлар воситаси, ахборот манбаи ва ретсептори сифатида намоён бўлиши учун иқтисодий мазмунга, юридик конструкцияга ва инфорацион, техник-технологик таъминотига, яъни иқтисодий, ҳуқуқий ва техник-технологик фантомларга, ижтимоий-иқтисодий-ҳуқуқий-инфорацион-технологик фаолият механизмига ҳамда қимматлилик, қиймат ва нархга эга бўлган муносабатлар объекти бўлиши зарур.

Мулк қийматини баҳолаш ва бошқаришнинг методологик асосларининг манбаларидан бўлиб, мумтоз ва неоклассик микроиқтисодиёт ва тадбиркорлик концепциялари ҳисобланади. Баҳолаш А.Маршалл ғояси ва қоидаларига таянади, бошқариш эса қиймат ёндашувига асосланган молиявий бошқаришнинг (VBM) концепциясига асосланади. Бунда адолатли қиймат концепциясини баҳолашда, корпоратив бошқарув ва молиявий бошқарувда қўллаш мақсадга мувофиқ.

Замонавий кўчмас мулк сифатидаги компанияда активлар бошқаруви менежменти (АБМ), пассивлар бошқаруви менежменти (ПБМ) ва бош менежер (БМ) каби таркибдан иборат корпоратив ва молиявий бошқарув сиёсати модели мақсадга мувофиқ. Бунда БМ фаолияти АБМ ва ПБМ ҳамда компания реал қиймати ва объектив нархи эквивалентлигини таъминлаш асосида компания адолатли қийматига эришишнинг умумий сиёсатини амалга оширишга қаратилган бўлади.

Компания(бизнес)нинг эквиваленти ва умумий миқдорий ўлчови – бу унинг адолатли қиймати. Бунда акциядорлик жамиятлари (АЖ) активлари ва пассивларнинг адолатли қийматини интергацияланган кўрсаткич сифатида қўллаш ижобий самара беради. Зеро адолатли қиймат бизнеснинг реал қиймати ва объектив нархига боғлиқдир.

АЖ реал қийматини унинг эркин пул оқимларини АЖ капиталининг ўртача ҳисобланган қийматига дисконтлаш орқали ҳисоблаб чиқиш, унинг акциялари объектив нархини эса бозор капиталлашуви орқали ифодалаш мумкин. Комплекс сон шаклида қабул қилинган адолатли қиймат кўрсаткичинин алтернатива сифатида бозор капиталлашуви ва реал қиймат нисбати орқали ҳисобланадиган адолатли қиймат коэффициенти орқали ифодалаш ҳам мумкин. Бунда адолатли қиймат коэффицентининг 0,414 дан 2,414 гача бўлган критик оралиғида жойлашган қийматлари қимматга эга адолатли қийматни билдиради.

Бу эса реал активлар бўйича «пуфак» ҳосил бўлишини олдини олиш, пухта бошқарув қарорларини қабул қилиш ҳамда АЖ акциядорлари ва менежерларининг манфаатларини мос келтириш имконини беради.

Мулкӣ муносабатлар қиймат ва нархнинг (V-P)-муҳитда ўзаро боғлиқликда бир-бирига эквивалент трансформацияланади ва шу асосда уларни шаклланиши ва ўсиши таъминланади. Зеро, бунда баҳолаш фаолияти ва риэлторлик хизматлари муҳим рол ўйнайди.

МБТ объектлари сифатида кўчар ва кўчмас мулкларнинг ҳамда улар билан боғлиқ хизматларнинг барча турлари қабул қилинади. Лекин бунда риэлторлик хизматлари бозори (РХБ) ХБнинг алоҳида сегменти ҳисобланиб, унинг объекти фақат кўчмас мулк ва у билан боғлиқ профессионал риэлторлик хизматлари бўлади. Ваҳоланки, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ҳам ХБнинг бошқа алоҳида сегменти бўлсада, лекин унинг объекти ФҲОнинг барча турларидир (муаллифлик ҳуқуқи объектларидан ташқари, лекин улар бўйича зарарлар қиймати баҳолаш объекти бўлиб ҳисобланади). Бунда мулк қиймати МҚБХБда эмас, балки ундаги эксперт баҳолаш институтлари фаолияти натижасида белгиланади (шаклланади). Зеро, МҚБХБда фақат баҳолаш хизматларини миқдорларга тегишли шартномалар асосида кўрсатиш натижасида бундай хизматлар нархи шаклланади.

Методологик нуқтаи назардан мулкнинг реал қийматини мавжуд ёндашувлар (улар учта) ва усуллар ҳамда жамланиб борилувчи қиймат ва нархлар ретроспектив тарихий миқдорлари ахборот базаси ёрдамида алоҳида-алоҳида баҳолашга ва бозор нархини ҳисобга олган ҳолда уларнинг ўзаро эквивалентлилик даражасини геометрик моделга асосланган таҳлил натижалари ёрдамида аниқлаш йўли билан натижавий баҳолаш хулосасини беришга асосланади.

Мулк қимматлилиги ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархини эквивалент боғлиқликда геометрик 3D (уч ўлчамли координата тизими доирасидаги, яъни фазовий уч текисликдаги) форматда ифодалаб ҳамда бунинг асосида график равишда мулк қимматлилиги ва нафлилигини унинг маълум миқдори бирлигидаги қиймати ва нархи ўзгаришини таҳлил қилиш имконини беради.

Агарда мулкнинг бозор нархи маълум бўлмаса (яъни мулк бозорида ликвид бўлмаса), унда унинг ўрнига Ўзбекистон шароитига мослаштирилган аналог мулк нархи ишлатилади. Аналог мулк нархи сифатида мамлакат ёки ҳориж давлатларидаги мулк бозори нархлари ишлатилиши мумкин. Чунки, ҳозирда жаҳон мулк бозори глобаллашув шаклларида бири ҳисоблангани учун улардаги нархлар тенденциялари нисбатан синхрон ҳаракатланади, яъни бу бозорлар ўзаро боғлиқ.

Агарда ҳориж давлати мулк бозори нархи аналог сифатида олинса, унда бу нарх Ўзбекистон шароити учун гипотетик равишда мослаштирилади. Бунда Ўзбекистондаги жорий расмий ўртача йиллик инфляция, индекс ёки шунга ўхшаш бошқа кўрсаткичлар ҳисобга олиниши мумкин.

МБ нархлари ва МҚБХБ институтлари баҳолаган қийматларининг жамланиб боровчи умуммиллий ахборот базаси ёрдамида мулк нархи ва қиймати эквивалент боғлиқлигининг геометрик модели асосида мулк адолатли қиймати, қимматлилиги ва нафлилиги, реал актив бўйича “пуфак” миқдори аниқланади.

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

Ҳар бир мулкнинг тарихий электрон паспорти юритилиб, унда хронологик тарзда реал қиймати ва объектив нархи ўзгариши, умуман адолатли қиймати ва қимматлилиги статистикаси электрон шаклда умуммиллий ахборот базада жамланиб борилиши лозим.

Юқорида келтирилган методологик йўл баҳолаш, риэлторлик ва бошқариш фаолиятларида мулк адолатли қиймати баҳосининг аниқлик ва ишончлилик даражасини оширади. Бунда мулк адолатли қиймати унинг реал қиймати ва объектив нархи билан боғлиқликда баҳоланиши, мулкни қиймат ва нарх бўйича қимматлилигини ҳамда реал активлар бўйича “пуфак” миқдорини аниқлаш имконини беради.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
2. Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.
3. Джеймс Р Хитчер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса / Под научной ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 304 с.
4. Коупленд Т., Колер Т., Мури Дж. Стоимость компаний: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999.
5. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с.
6. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.
7. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Риэлторлик бозор тизимининг назарий ва методологик асослари. Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 б.
8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-амалий машғулот. Замоनावий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилиқ категориялари, мулкый муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити (4 соат). Бунда 1-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш учун қуйидаги топшириқлар бажарилади.

Топшириқлар

1. Замоनावий мулк тушунчасини тавсифланг.
2. Фуқаролик ҳуқуқлари ва баҳолаш объектларининг таркибини ифодаланг.
3. Мулкни таснифлаш ёндашувлари.
4. Мулкый ҳуқуқ триадаси.
5. Таснифлашнинг шакл(вербал, жадвал, схематик шакл)лари.
6. Таснифлашнинг услуб(хар бир тури бўйича турчаларга, гуруҳларга, синфларга, категорияларга ажратиш услуб)лари.
7. Мулкнинг (турлари бўйича) ҳаёт цикли.
8. Наф, неъмат, бойлик, мулк ҳуқуқлари, фойдалилик, истеъмолий талаб, мулк, қиймат, нарх, қиммат, айирбошлаш ва улар билан боғлиқ бошқа тушунчаларнинг мазмуни тўғрисида қадимги дунё намоёндалари қарашларининг аҳамиятини очиб беринг.
9. Наф, неъмат, бойлик, мулк ҳуқуқлари, фойдалилик, истеъмолий талаб, мулк, қиймат, нарх, қиммат, айирбошлаш ва улар билан боғлиқ бошқа тушунчаларнинг мазмуни тўғрисида Европа намоёндалари қарашларининг аҳамиятини тавсифланг.
10. Қиймат ва нархнинг ўзаро трансформацияланиши.
11. А.Маршаллнинг баҳолаш назарияси доирасида мулк қийматини баҳолашнинг учта мумтоз ёндашуви.
12. Мулкнинг қиймати, нархи ва қимматлилиги категориялари тўғрисида қадимги дунё иқтисодиёт фани намоёндалари қарашларининг аҳамияти.
13. Мулк қиймати, нархи ва бозорларига таъсир этувчи омиллар.
14. Мулк тўғрисидаги мултифаннинг мазмуни ва назарий асослари.
15. Замоनावий мулкнинг талқини, уни техник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомлари ва уларнинг манбалари.
16. Мулкый муносабатлар.
17. Мулкчилик тизими тушунчаси ва моделини талқин қилинг.
18. Мулкый муносабатларнинг амалга оширилишини таъминловчи бозор тизими (МБТ).
19. Умумлашган (V-P)-муҳит.

2-амалий машғулот. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси (4 соат). Бунда 2-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш учун қуйидаги топшириқлар бажарилади.

Топшириқлар

1. Бошқариш турларини тавсифланг.
2. Адолатли қиймат – инвеститсион ва бошқарув қарорларини қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида.
3. Мулк қийматини бошқаришда қийматни баҳолаш ва нархни шакллантириш фаолиятларининг роли.
4. Мулк (турлари бўйича) қийматини баҳолаш асосида бошқариш асослари.
5. Адолатли қиймат концепциясини баҳолаш ва риэлторлик фаолиятларида қўлланилиши.
6. Компания адолатли қийматини ўстириш мақсадига қаратилган бошқариш концепцияси.
7. Қийматни бошқаришнинг назарий ва методологик асослари.
8. Бошқарувнинг анъанавий (классик) назарияси.
9. Бошқаришнинг бихевиористик (неоклассик) назарияси.
10. Бошқаришнинг тизимли ёндашув назарияси.
11. Кўчмас мулкни бошқаришнинг хусусиятлари.
12. Мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни ва босқичлари.
13. Мулкнинг адолатли қийматини аниқлаш тартиби.
14. Компания адолатли қийматини ўстириш концепцияси.
15. Компанияни молиявий бошқарилиши тушунчаси.
16. Геометрик моделларни (2D- ва 3D форматдагиларни) тушунтиринг.

3-амалий машғулот. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши (4 соат). Бунда 3-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш учун қуйидаги топшириқлар бажарилади.

Топшириқлар

1. Ўзбекистонда мулк қиймати, нархи, қиммати ва улар баҳоси категорияларига оид баъзи терминологик зиддиятлар
2. Ўзбекистонда мулкчилик шакллари ва мулкчилик тизими.
3. Ўзбекистонда мулк бозори.
4. Ўзбекистонда мулк билан боғлиқ хизматлар бозори.
5. Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори.
6. Ўзбекистонда риэлторлик хизматлари бозори.
7. Миллий МҚБХБ динамикасини таҳлил қилинг.
8. Миллий МБ динамикасини таҳлил қилинг.
9. Ўзбекистонда шаклланган (V-P)-муҳитга қандай баҳо берардингиз?
10. Ўзбекистонда мулкчилик тизими, МБТ ривожланишида давлатнинг ҳаракатлар стратегияси қандай аҳамиятга эга?

12. Мамлакатимизни ривожлантиришнинг замонавий ҳаракатлар стратегияси⁸⁷ асосида ишлаб чиқилган ва амалга оширилаётган Ўзбекистонда мулкчилик тизими ва баҳолаш хизматларини ривожлантириш хусусиятларини тавсифланг.

13. Адалатли қиймат концепциясини баҳолаш амалиётида қўллаш заруратини асосланг.

14. Замонавий мулк тўғрисидаги мультифанни баҳолаш, риэлторлик ва бошқариш амалиётларида қўллаш заруратини асосланг.

Амалий машғулотларни ўтказиш бўйича тавсиялар

“Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модули ўқув дастурига мувофиқ амалий машғулотлар меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар, Ўзбекистон Республикаси Президентининг асарлари, дарслик ва ўқув қўлланмалар, илмий ишлар асосида тингловчилар билимларини мустаҳкамлашга эришиш ва амалий кўникмалар шакллантириш мақсадида ўтказилади. Унда статистик материаллардан фойдаланиш, тингловчилар томонидан топшириқларни бажариш ва масалалар ечиш асосида кейслар ишлаб чиқиш, мавзулар бўйича кўргазмали курул(презентация)лар тайёрлаш орқали амалий машғулотларни олиб боришни талаб қилади. Амалий машғулотлар замонавий компьютер, интернет ва мультимедия жиҳозларига эга бўлган аудиторияларда ташкил этилади.

⁸⁷ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

БИРИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, кимматлилик категориялари, мулкый муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити.

Дарс шакли: Кейс - стади.

Режа

Кейс-стади – Ўзбекистонда баҳолаш фаолият: бошқариш-ўзгариш-натижа.

1. Тарихий аспектлари.

а) инновацион иқтисодиётга йўл тутилиши.

б) ўзгаришлар (илмий салоҳият, технологик ўзгаришлар, ишлаб чиқариш жараёни)

2. Ўзгариш омиллари.

2.1 Инсон интеллекти риожига бўлган янги сийсат:

а) инновация кўникмасини шакллантиришга йўналтирилган ўқувлар, малака ошириш.

в) иш сифатини бошқариш.

с) коммуникация, мотивация.

д) кадрларни жалб қилиш, танлаш ва жой-жойига қўйиш, шартларини ўзгартириш.

е) маълумотлар банкини шакллантириш.

ж) касаба уюшмаси билан муносабатларни шакллантириш.

з) меҳнатга ҳақ тўлаш сийсати.

3. Ўзгариш натижалари

а) инновация орқали ички бозорни ҳамда ташқи бозорни эгаллаш учун ҳаракатлар.

б) янгича ўзгаришларни доимий олиб бориш.

с) меҳнат унумдорлигини ошириш.

д) меҳнат ҳақини ошириш.

е) олинган фойда инсон ресурсларни илхомлантириш (мотивация) ҳамда ишнинг натижаларига қизиқиш орқали амалга оширилганлигини тан олиш.

ИККИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси
Машғулот шакли: Кейс-стади

Режа

I. Мавзунинг умумий тавсифи.

II. Амалий вазият бўйича вазифларни юклатиш.

2. Баҳолаш жараёнини баҳолаш ва бошқаришни амалга ошириш борасида Ўзбекистон ва хориж тажрибасини таққослаш ҳамда хўжаликларнинг ривожланишда инновация дастурини шакллантириш таклифини ишлаб чиқиш иқтисодиётни ривожлантириш инновация йўлига ўтишдаги дастлабки шарт шароитларни изоҳлаш.

3. Соҳалар бўйича инновацион ривожланишни қарор топтиришда ресурс имкониятларини баҳолаш.

4. Ривожланишнинг инновацион типи бўйича қуйидагилар аниқланиши керак.

III. Тингловчиларга услубий кўрсатмалар бериш.

1. Гуруҳларга ажратиш (3-4 киши 1 та гуруҳга бириктирилади).

2. Гуруҳлар юклатилган топшириқ бўйича ўз жавобларини намойиш этади. 1 гуруҳнинг жавобини бошқа гуруҳлар эшитиб боради ва фикрларнинг тўғри ёки нотўғри эканлиги юзасидан (танқидий) мулоҳаза юритади.

3. Гуруҳ аъзолари ёки бошқа гуруҳдагиларнинг фикр-мулоҳазалари объектив баҳоланади. Ҳимоя қилинаётган таклифларга иштирокчиларнинг қўшилиши ёки «қўшилмаслиги» аниқ далиллар билан исботлаб берилиш керак.

4. Жавоблар кўпроқ амалиётдаги вазиятларга асосланган ҳолда бўлишига асосий эътибор берилиш талаб этилади.

5. Тренер ва гуруҳдаги тингловчилар ҳар бир гуруҳ чиқишларида келтирилган фикр-мулоҳазалар юзасида якуний хулосалар чиқаради.

УЧИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши

Машғулот шакли: Гуруҳлар динамикаси

Мақсадли гуруҳ: Олий таълим профессор-ўқитувчилари

Машғулотнинг умумий мақсади: Инновацион гуруҳларни шакллантиришга кўникма ҳосил этиш

Машғулот мақсади: Қуйидагилар бўйича муҳокама ўтказилади:

■ Инновацион гуруҳларнинг моҳияти ва уни шакллантириш мезонларини муҳокама этиш.

■ Гуруҳда ташкилий тузилмани ўзгартириш заруратини аниқлаш.

■ Самарали ташкилий тузилма тузиш учун таклифлар ишлаб чиқиш

■ Инновация лойиҳасида ходимлар ваколати ва масъулиятини аниқлаш.

■ Гуруҳларда аниқ йўналиш бўйича ташкилий тузилмани муҳокама этиш

■ Ҳар бир гуруҳ томонидан билдирилган мулоҳаза ва таклифлар юзасидан хулоса бериш.

Машғулот давомида инновацион гуруҳларда изчил ташкилий тузилмани мақсадга мувофиқ шакллантириш назарда тутилади. Ўқитувчи тингловчиларга муҳокама этилаётган масала юзасидан гуруҳларга маслаҳат бериб боради. Ўқитувчининг асосий эътибори тингловчиларда қўйилган амалий ўйин вазифасини тўғри тушуниш ва ҳаётий тажрибадан келиб чиққан ҳолда амалий тавсиялар ишлаб чиқишга қаратилган бўлиши керак.

Гуруҳлардаги тингловчилар амалий иш фаолиятида ташкилотнинг ички ва ташқи алоқалари хусусиятлари, бундай алоқаларнинг ташкилотнинг ички ҳолатига таъсири ва бу таъсир ташкилий тузилмада қандай акс этиш ташкилот

муваффақиятли фаолиятини тامينлаш учун самарали ташкилий тузилмани шакллантириш устидан мунозара юритишлари лозим.

Машғулот ўтказиш тартиби.

Машғулотда иштирок этадиган тингловчилар соҳалар бўйича кичик гуруҳларга ажратилади. Ўқитувчи кейс стади машғулоти талабларини тушунтиришдан олдин тингловчилар билан қуйидаги масалалар бўйича фикр алмашади (45 мин):

1. Баҳоалш гуруҳлар ташкилий тузилма бўйича олинган назарий билимларни мустаҳкамлаш мақсадида фикр алмашиш (10 мин).

2. Баҳолаш ташкилий тузилмаси борасида қисқача ахборот бериш (10 мин).

3. Турли йўналишга тааллуқли гуруҳлар билан бўладиган алоқаларини аниқлаш борасида мунозара (5 мин).

Тингловчилар билан фикр алмашиш якунланиб, кейс машғулотининг шартлари бажарилади:

а) Гуруҳларда муҳокама этиладиган саволлар:

1. Белгиланган хизмат вазифалари миқёсидаги алоқаларни аниқ ифодалаб беринг.

2. Қандай вазифалар ва тадбирларни жамоа билан мувофиқлаштириш зарур ва қандай масалаларни лойиҳа раҳбари ўзи ҳал қилиши керак деб ҳисоблайсиз?

3. Баҳолаш иштирокчилари штат жадвалини қисқартириш ёки кенгайтириши зарурлигини асослаб беринг.

4. Қандай ташкилий тузилма лойиҳа бўйича қўлланилиши мақсадга мувофиқлиги ҳақида хулоса беринг.

б) амалий вазиятлар бўйича мунозаралар мақсади ва вазифасини тушунтириш.

в) гуруҳларда амалий вазият муҳокамасини уюштириш.

г) Гуруҳлар фаолиятидаги мулоқотга кўмак бериш.

■ Гуруҳларда ишлаш, амалий вазият муҳокамаси бўйича гуруҳлар фикрини ишлаб чиқиш (25 мин).

■ Амалий вазият топшириқлари бўйича тақдимот (20 мин).

■ Тақдимот натижалари умумлаштириш ва муҳокама ўтказиш (10 мин).

VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ

1. Мустақил ишни ташкил этишнинг шакли ва мазмуни

Мустақил иш – мавжуд матн ёки бир қанча матнларни изоҳловчи шаклларида бири саналади. Шу боисдан, конспектдан фаркли ўлароқ, мустақил иш янги, муаллиф матн саналади. Ушбу ҳолатда янгилик, янгича тақдим этиш, материалларни тартиблаштириш, ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштиришда алоҳида муаллифлик ёндашуви тушунилади.

Мустақил иш - ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштириш ва таҳлил қилиш кўникмасига эга бўлишни талаб этадиган бир ёки бир қанча манбаларни ўзида мужассам этадиган ғояларни қисқача ёзма кўринишидаги тақдимотидир.

Мустақил ишнинг турлари ва тизими:

1. Ифодаланиш тўлиқлигича кўра:

- а) информатив (рефератлар – конспектлар);
- б) индикатив (рефератлар –резюме (қисқача мазмун)

2.Мустақил иш таркиби:

А) библиографик қайд этилиши:

- Ф.И.Ш.нинг номи;
- чоп этилган манзили;
- нашриёт, йил;
- саҳифалар сони.

Б) Мустақил иш матни:

- мавзу, муаммо, мустақил иш қилинадиган иш предмети, мақсади ва мазмуни;

- тадқиқот усуллари;
- аниқ натижалари;
- муаллиф хулосаси;
- иш натижаларини қўланиш соҳаси.

Ўқув фани бўйича мустақил иш тайёрлаш қуйидаги вазифаларни ҳал этишни назарда тутати:

- Ўқув предмети долзарб назарий масалалари бўйича билимларини чуқурлаштириш, талаба томонидан мавзуга ушбу олинган назарий билимларни ижодий кўникмасини ҳосил қилиш;

- Танланган касбий соҳада хориж тажрибаларини, мавжуд шароитларда уларни амалий жиҳатдан қўллаш имкониятлари ва муаммоларини ўзлаштириш;

- Танланган мавзу бўйича ҳар хил адабий манбаларни (монография, даврий нашрлардаги илмий мақолалар ва шу кабилар) ўрганиш қобилиятини такомиллаштириш ва улар натижалари асосида танқидий ёндашган тарзда мустақил, ҳамда билимдон ҳолда материални ифода этиш, ишончли хулоса ва таклифлар қилиш;

- Ёзма кўринишдаги ишларни тўғри расмийлаштириш кўникмаларни ривожлантиришдир.

“Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модулидан мустақил таълимни ташкил этишда қуйидаги шакллардан фойдаланилади: айрим назарий

мавзуларни ўқув адабиётлари ёрдамида ўзлаштириш; амалий машғулотлар учун топширилган мавзуни ахборот ресурс манбаларидан фойдаланган, расмий солиққа оид маълумотларини тўплаган ҳолда бажариш.

Тингловчи мустақил ишни ташкил этишининг мазмуни “Солиққа тортишнинг долзарб масалалари” модулининг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қуйидагиларга асосланиб тайёрланиши тавсия этилади:

- меъёрий ҳужжатлардан, ўқув ва илмий адабиётлардан фойдаланиш асосида модул мавзуларини ўрганиш;

- тарқатма материаллар бўйича маърузалар қисмини ўзлаштириш;

- автоматлаштирилган ўргатувчи ва назорат қилувчи дастурлар билан ишлаш;

- махсус адабиётлар бўйича модул бўлимлари ёки мавзулари устида ишлаш;

- тингловчининг касбий фаолияти билан боғлиқ бўлган модул бўлимлари ва мавзуларни чуқур ўрганиш.

2. Мустақил таълим мавзулари

1. Замонавий мулк тушунчасини тавсифланг.

2. Фуқаролик ҳуқуқлари ва баҳолаш объектларининг таркибини ифодаланг.

3. Мулкни таснифлаш ёндашувлари.

4. Мулк ҳуқуқ триадаси.

5. Таснифлашнинг шакл (вербал, жадвал, схематик шакл)лари.

6. Таснифлашнинг услуб (ҳар бир тури бўйича турчаларга, гуруҳларга, синфларга, категорияларга ажратиш услуб)лари.

7. Мулкнинг (турлари бўйича) ҳаёт цикли.

8. Наф, неъмат, бойлик, мулк ҳуқуқлари, фойдалилик, истеъмолий талаб, мулк, қиймат, нарх, қиммат, айирбошлаш ва улар билан боғлиқ бошқа тушунчаларнинг мазмуни тўғрисида қадимги дунё намоёндалари қарашларининг аҳамиятини очиқ беринг.

9. Қиймат-наархнинг ўзаро трансформацияланиши.

11. А. Маршаллнинг баҳолаш назарияси доирасида мулк қийматини баҳолашнинг учта мумтоз ёндашуви.

12. Мулкнинг қиймати, нархи ва қимматлилиги категориялари тўғрисида қадимги дунё иқтисодий фани намоёндалари қарашларининг аҳамияти.

13. Мулк қиймати, нархивабозорларига таъсир этувчи омиллар.

14. Мулк тўғрисидаги мултифаннинг мазмуни ва назарий асослари.

15. Замонавий мулкнинг талқини, унитехник-технологик, ҳуқуқий ва иқтисодий фантомлари ва уларнинг манбалари.

16. Мулк қийматини бошқаришда қийматни баҳолаш-наархнинг шакллантириш фаолиятларининг роли.

17. Мулк (турлари бўйича) қийматини баҳолаш асосида бошқариш асослари.

18. Адолатлиқийматконцепциясинибаҳолашвариэлторликфаолиятларидақўлланилиши.

19. Компанияадолатлиқийматиниўстиришмақсадиғақаратилганбошқаришконцепцияси.

20. Қийматнибошқаришнингназарийваметодологикасослари.

21. Бошқарувнинганъанавий (классик) назарияси.

22. Ўзбекистондамулкбозори.

23. Ўзбекистондамулкбиланбоғлиқхизматларбозори.

24. Ўзбекистондамулкқийматинибаҳолашхизматларибозори.

25. Ўзбекистондариэлторликхизматларибозори.

26. Миллий МҚБХБдинамикасинитаҳлил қилинг.

VII. ГЛАССАРИ

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Intellectual mulk	Интеллектуальная собственность	Intellectual Property	Jismoniy yoki yuridik shaxsning intellektual faoliyatning natijalari hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining, tovarlar va xizmatlarning xususiy alomatlarini aks ettiruvchi vositalarga bo'lgan mutlaq huquqi;
Nomoddiy aktivlar		Intangible assets	Tashkilot tomonidan ulardan ishlab chiqarish, ishlar bajarish, xizmatlar ko'rsatish yoki tovarlarni sotish jarayonida foydalanish maqsadida yoxud ma'muriy va boshqa funktsiyalarni amalga oshirish uchun uzoq muddat mobaynida tutib turiladigan, moddiy-ashyoviy mazmunga ega bo'lmagan identifikatsiyalanuvchi mol-mulk obyektlari.
Mulk	Имущество	Property	Qymat, narx, qiymat, naf, foydalilik, farovonlik, manfaat va daromad kabi iqtisodiy kategoriyalar manbasi, fuqarolik huquqlari sub'yektlarining ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish motivi, omili sifatidagi ne'mat (boylik)
Mulkiy huquq	Имущественное право	Right of property	Ne'matlarning mavjudligi va ularni ishlatish bilan bog'liq odamlar orasidagi sanktsiyalangan munosabatlar
Mulkiy huquq subyektlari	Субъекты имущественное право	Subjects of right of property	Davlat, yuridik va jismoniy shahslarning ob'yektiv huquq normalari asosida yuzaga keladigan mulkni egallash, undan foydalanish va uni tasarruf qilish huquqlari majmuasi
Mulkiy huquq obyektlari	Объекты имущественное право	Objects of right of property	Tabiat va jamiyat boyliklarini ijtimoiy-iqtisodiy o'zlashtirishni tartibga solish bilan bog'liq huquq normalari yig'indisi

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Qiymat	Стоимость	Value, cost	Mulkning pul birligi miqdoridagi ekvivalenti
Narx	Цена	Price	Avvalgi vaqt davrlarida FHO yoki unga o'xshash ob'yektlarni sotib olish uchun tuzilib amalga oshirilgan bitimlar bo'yicha qancha mablag' sarflanganligini ifodalovchi tarixiy fakt
Puffak	Пузырь	Bubble	Mulkning qiymati va narxi o'rtasidagi ekvivalentlilik buzilishi hollari
Baholash	Оценка	Valuation	Narxni aniqlash (baholash), qiymatni belgilash (baholash), naflik va qimmatlilik darajasiga baho berish, miqdorni baholash, nimanidir sifati yoki qimmatliliigi to'g'risida xulosa chiqarish jarayoni
Boshlang'ich narx	Стартовая цена	Upset price	Sarfqiymat, to'langan soliqlar va rejalashtirilgan foyda miqdorlarining jami summasidan tarkib topuvchi qiymat sifatida baholanib, bozor sotuviga dastlabki tarzda taklif etiladigan sotuvchi narxi
Bozor qiymati	Рыночная стоимость	Market value	Raqobatli bozorning konkret sharoitlarida (uning balanslashgan kon'yunkturasini hisobga olgan holda) baholash ob'yektini adolat, halollik va axborot shaffofligi asosida yangi mulkdorga berilishi uchun to'lanishi ehtimol darajasi eng yuqori bo'lgan pul summasi
Mulk qiymati	Стоимость имущества	Value of property	Mulkning ma'lum vaqt davridagi pul ekvivalentida ifodalangan va bozor narxiga ekvivalentlik darajasi yaqin bo'lgan qiymatining MQBXB tendentsiyasiga bog'liq ekspert bahosi bo'lib, uning miqdori konkret baholash maqsadlari va metodologiyasi asosida professional baholovchining adolat nuqtai nazaridan pragmatik hisob-kitoblarga asoslangan fikri
Mulk narxi	Цена имущества	Price of property	Mulk bozorining ma'lum vaqt davridagi talab va taklifi (ob'yektiv kon'yunkturasini) asosida sodir etilgan bitim shartlarini aks ettiruvchi mulk va uni bozorga chiqaruvchisi bozor qiymatiga maksimal ekvivalent bo'lgan pul birligida to'langan yoki unga mos nisbiy miqdor

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Baholash	Оценка	Valuation	Narxni aniqlash (baholash), qiymatni belgilash (baholash), naflik va qimmatlilik darajasiga baho berish, miqdorni baholash, nimanidir sifati yoki qimmatlilik to'g'risida xulosa chiqarish jarayoni
Intellectual mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori	Оценочный рынок интеллектуальной собственности	Valuation market	Mulkdorlarning mulkiy huquqlari qiymatini belgilaydi va boshqarilishiga yordamlashadi, intellectual mulk bozori obyektiv narxlarini va mulkdorlar jamg'armalari real qiymatini shakllanadigan bozor
Bozor qiymati	Рыночная стоимость	Market value	Raqobatli bozorning konkret sharoitlarida (uning balanslashgan kon'yunkturasini hisobga olgan holda) baholash ob'yektini adolat, halollik va axborot shaffofligi asosida yangi mulkdorga berilishi uchun to'lanishi ehtimol darajasi eng yuqori bo'lgan pul summasi
Mulk qiymati	Стоимость имущества	Value of property	Mulkning ma'lum vaqt davridagi pul ekvivalentida ifodalangan va bozor narxiga ekvivalentlik darajasi yaqin bo'lgan qiymatining MQBXB tendentsiyasiga bog'liq ekspert bahosi bo'lib, uning miqdori konkret baholash maqsadlari va metodologiyasi asosida professional baholovchining adolat nuqtai nazaridan pragmatik hisob-kitoblarga asoslangan fikri

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Adolatli qiymat	Справедливая стоимость	Fair value	MQBXB qiymati va MB ob'yektiv narxi asosida bir necha xolis baholovchi tomonidan plyuralizm asosida ekspert baholanib va baholashdan manfaatdor taraflar tomonidan kollegial ravishda adolat nuqtai nazaridan joriy bozor narxiga ekvivalent deb qabul qilingan xulosaviy natija
Obyektiv narx	Объективная цена	Objective price	Aktsiyalar bozorida hech kimda hech qanday gumon hosil qilmaydigan davomiy va barqaror kotirovkalar bo'yicha ob'yektiv talab va ob'yektiv taklif asosida erkin (ochiq, shaffof) shakllanadigan aktsiyalar narxi
Aktivlar	Активы	Assets	O'zida aylanmadan tashqari mablag'lar (asosiy vositalar, nomoddiy aktivlar, boshqa aylanmadan tashqari aktivlar) va aylanma mablag'larini jamlagan tashkilot mulki (mulk ob'ektlari).
Analog	Аналог	Analogy	Baholanayotgan obyektga o'xshash yoki bir xil obyekt
Qiyosiy yondashuv	Сравнительный подход	Analogy method	Baholash obyektini unga nisbatan bitimlar qiymatlari haqida ma'lumotlar bo'lgan o'ziga o'xshash obyekt bilan solishtirishga yoki qiymatga kiritilayotgan tuzatishlarga dalillar keltirilgan tarzda taklif etilayotgan qiymatlarga asoslangan baholash obyektini qiymatini belgilash usullarining majmui.

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Transparent (shaffoflik)	Транспарентность	Transparency	Har bir funksiya tushunarli bo'lishligi
Bozor qiymati	Рыночная стоимость	Market value	Raqobatli bozorning konkret sharoitlarida (uning balanslashgan kon'yunkturasini hisobga olgan holda) baholash ob'yektini adolat, halollik va axborot shaffofligi asosida yangi mulkdorga berilishi uchun to'lanishi ehtimol darajasi eng yuqori bo'lgan pul summasi
Xarajatli yondashuv	Расходный подход	Expenditure method	Mulkning eskirganligini inobatga olgan holda, baholash obyektini tiklash yoki almashtirish uchun zarur bo'lgan sarf-xarajatlar miqdorini belgilashga asoslangan baholash obyektini qiymatini belgilash usullarining majmui.
Boshlang'ich narx	Стартовая цена	Upset price	Sarfqiymat, to'langan soliqlar va rejalashtirilgan foyda miqdorlarining jami summasidan tarkib topuvchi qiymat sifatida baholanib, bozor sotuviga dastlabki tarzda taklif etiladigan sotuvchi narxi

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Patent	Патент	Patent	Bu yangi yaratilgan mahsulot, texnologiya va faoliyatni qo'llash, ishlab chiqarish, sotish va nazorat qilish bo'yicha ularni egasiga maxsus davlat patentlashtirish idorasi tomonidan berilgan huquq, yangi ixtiro uchun olingan patentga qaratilgan investitsiyalar tarkibiga uning yaratilishiga sarflangan xarajatlar (materiallar sarfi, ish haqi va ijtimoiy sug'urta ajratmalari, amortizatsiya va boshqalar), patentlashtirish idorasiga to'langani bois va boshqa patentga erishishga doir xarajatlar majmuasi kiritiladi
Franchayzing	Франшиза	Franchayzing	bir korxonadan boshqasiga unga tegishli bo'lgan aktivlardan, shu jumladan nomoddiy aktivlardan, huddi savdo markalari va nomlari kabi foydalanishga oid huquqlarining berilishi, qolaversa, bu kabi berishning majburiy sharti bo'lib, ushbu aktivlardan bevosita o'z maqsadi bo'yicha foydalanish va taqdim etiladigan xizmatlarga (tovarlarga) bo'lgan ma'lum bir sifat standartlariga rioya qilinishi hisoblanadi
Mulk	Имущество	Property	Qymat, narx, qimmat, naf, foydalilik, farovonlik, manfaat va daromad kabi iqtisodiy kategoriyalar manbasi, fuqarolik huquqlari sub'yektlarining ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish motivi, omili sifatidagi ne'mat (boylik)
Mulkiy huquq	Имущественное право	Right of property	Ne'matlarning mavjudligi va ularni ishlatish bilan bog'liq odamlar orasidagi sanksiyalangan munosabatlar
Mulkiy huquq subyektlari	Субъекты имущественное право	Subjects of right of property	Davlat, yuridik va jismoniy shahslarning ob'yektiv huquq normalari asosida yuzaga keladigan mulkni egallash, undan foydalanish va uni tasarruf qilish huquqlari majmuasi
Mulkiy huquq obyektlari	Объекты имущественное право	Objects of right of property	Tabiat va jamiyat boyliklarini ijtimoiy-iqtisodiy o'zlashtirishni tartibga solish bilan bog'liq huquq normalari yig'indisi

O'zbekcha	Ruscha	Inglizcha	Izoh
Gudvil	Гудвил		Ishbilarmonlik nufuzining qiymati
Patent	Патент	Patent	Bu yangi yaratilgan mahsulot, texnologiya va faoliyatni qo'llash, ishlab chiqarish, sotish va nazorat qilish bo'yicha ularni egasiga maxsus davlat patentlashtirish idorasi tomonidan berilgan huquq, yangi ixtiro uchun olingan patentga qaratilgan investitsiyalar tarkibiga uning yaratilishiga sarflangan xarajatlar (materiallar sarfi, ish haqi va ijtimoiy sug'urta ajratmalari, amortizatsiya va boshqalar), patentlashtirish idorasiga to'langani bois va boshqa patentga erishishga doir xarajatlar majmuasi kiritiladi
Mulkiy huquq	Имущественное право	Right of property	Yer uchastkalari, tabiiy resurslar, suv obyektlaridan foydalanish huquqi
Franshiza	Франшиза		To'lov evaziga taqdim etiladigan marka yoki firma mahsulotidan mashxur firma tomonidan foydalanish huquqi, shuningdek, mahsulotni boshqarish va sotishdagi ma'lum yordam
Franchayzing	Франчайзинг	Franchayzing	bir korxonadan boshqasiga unga tegishli bo'lgan aktivlardan, shu jumladan nomoddiy aktivlardan, huddi savdo markalari va nomlari kabi foydalanishga oid huquqlarining berilishi, qolaversa, bu kabi berishning majburiy sharti bo'lib, ushbu aktivlardan bevosita o'z maqsadi bo'yicha foydalanish va taqdim etiladigan xizmatlarga (tovarlarga) bo'lgan ma'lum bir sifat standartlariga rioya qilinishi hisoblanadi

VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙҲАТИ

I. Ўзбекистон Республикаси Президентининг асарлари

- 1.1. “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли Фармони
- 1.2. Мирзиёев Ш.М. Буюк келажакимизни мард ва олижаноб халқимиз билан бирга қурамиз. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 488 б.
- 1.3. Мирзиёев Ш.М. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик - ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қондаси бўлиши керак. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 104 б.
- 1.4. Мирзиёев Ш.М. Эркин ва фаровон, демократик Ўзбекистон давлатини биргаликда барпо этамиз. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 56 б.
- 1.5. Мирзиёев Ш.М. Қонун устуворлиги ва инсон манфаатларини таъминлаш - юрт тараққиёти ва халқ фаровонлигининг гарови. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 48 б.

II. Дарсликлар, ўқув қўлланмалар, монография ва мақолалар

- 2.1. Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.
- 2.2. Коупленд Т., Колер Т., Мурин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999.
- 2.3. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с.
- 2.4. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Ўқув қўлланма. – Т.: ТАҚИ, 2014. -200 б.
- 2.5. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.
- 2.6. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.
- 2.7. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Риэлторлик бозор тизимининг назарий ва методологик асослари. Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 б.
- 2.8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.
- 2.9. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat. Darslik. -Т.: Fan va texnologiya, 2012. -204 б.
- 2.10. Шоҳаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. - 224 с.

III. Интернет сайтлари

3.1. Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги: www.edu.uz.

3.2. Ўзбекистон Республикаси Алоқа, ахборотлаштириш ва телекоммуникация технологиялари давлат қўмитаси: www.aci.uz.

3.3. Компютерлаштириш ва ахборот-коммуникация технологияларини ривожлантириш бўйича Мувофиқлаштирувчи кенгаш: www.ictcouncil.gov.uz.

3.4. Ўзбекистон Республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги ҳузуридаги Бош илмий-методик марказ: www.bimm.uz.

3.5. Ўзбекистон Республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги: www.ziyonet.uz.

3.6. Infocom.uz электрон журнали: www.infocom.uz.

3.7. www.gki.uz – Ўзбекистон Республикаси Рақобат қўмитасининг расмий сайти.

3.8. www.uza.uz – Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти.

3.9. www.lex.uz – Давлатнинг қонун ҳужжатлари сайти.

3.10. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали.

3.11. www.appraiser.ru – Россия баҳоловчилари уюшмаси.

3.12. www.ivsc.org – Халқаро баҳолаш стандартлари Кенгаши сайти.

3.13. www.aoo.uz – Баҳоловчи ташкилотлар ассоциациясининг расмий сайти