



Тошкент архитектура  
қурилиш инсититути  
ҳузуридаги тармоқ  
маркази

**Кўчмас мулкдан фойдаланишни  
ташкил этишнинг замонавий  
усуллари**

**Тузувчи:** ТАҚИ, катта ўқитувчи, Файзиева Г.А.

**Такризчи:** Е.Щипачёва – Тошкент темир йўл муҳандислари  
институтининг кафедра мудири, т.ф.д., профессор

*Ўқув -услубий мажмуа Тошкент архитектура қурилиш институтининг  
2019 йил 4 сентябрьдаги 1-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.*

## **МУНДАРИЖА**

<b>I. ИШЧИ ДАСТУР .....</b>	<b>4</b>
-----------------------------	----------

<b>II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ .....</b>	<b><u>9</u></b>
<b>III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ .....</b>	<b><u>33</u></b>
<b>V. КЕЙСЛАР БАНКИ .....</b>	<b><u>44</u></b>
<b>VI. ГЛОССАРИЙ.....</b>	<b><u>46</u></b>
<b>VII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....</b>	<b><u>50</u></b>

## I. ИШЧИ ДАСТУР

### Кириш

Ишчи дастур олий ва ўрта махсус таълим муассасалари педагог кадрларнинг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг илғор педагогик тажрибаларни ўрганишлари ҳамда замонавий таълим технологияларидан фойдаланиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришни мақсад қилади.

Ишчи дастур мазмунида хориж таълим тажрибаси, ривожланган давлатларда таълим тизими ва унинг ўзига хос жиҳатлари ёритиб берилган.

Ушбу ишчи дастур бугунги кўчмас мулк соҳасидаги сўнгги ютуқлар, тизимлар, усулларини. Замонавий технологиялар ёрдамида мутахасисларга бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларни бошқаришни. Кўчмас мулк соҳасидаги модулни ўқитишдаги илғор хорижий тажрибаларни. Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқариш соҳасидаги долзарб масалаларни ўз ичига олади

Ишчи дастурнинг мазмуни тингловчиларни **“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”** модулидаги назарий методологик муаммолар, чет эл тажрибаси ва унинг мазмуни, тузилиши, ўзига хос хусусиятлари, илғор ғоялар ва махсус фанлар доирасидаги билимлар ҳамда долзарб масалаларни ечишнинг замонавий усуллари билан таништиришдан иборат.

### Модулнинг мақсади ва вазифалари

**“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”** модулининг мақсади: педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малака оширишдаги курс тингловчиларини таълим технологиялари ва педагогик маҳорат қўллаган ҳолда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришга оид билимларини такомиллаштириш, замонавий технологиялар ёрдамида мутахасисларга бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларни бошқариш, шунингдек мазкур соҳа фаолияти самарадорлигини таъминловчи имкониятлар танишиш ва уларни амалиётда қўллаш юзасидан малакаларини таркиб топтириш. **“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”** модулининг вазифалари:

- кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг илмий-назарий масалалари бўйича тингловчиларнинг билимларни кенгайтириш;

- тингловчиларда кўчмас мулкни бошқаришдаги замонавий ёндашув, муаммолар ва уларнинг ечимларини излашни ўргатиш асосида тингловчиларнинг касбий компетентлигини, билим ва кўникмаларини шакллантириш;

- кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришга оид олинган назарий ва амалий билимларни педагогик жараённи технологик лойиҳалаштириш ва режалаштиришда тадбиқ этиш.

**Модул бўйича тингловчиларнинг билими, кўникмаси, малакаси ва компетенцияларига қўйиладиган талаблар**

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модулининг ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида:

**Тингловчи:**

- кўчмас мулкдан фойдаланиш соҳасидаги сўнгги ютуқлар, тизимлар, усулларни;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ривожлантиришнинг замонавий назариясини;
- кўчмас мулк соҳасида инновацион лойиҳалар ишлаб чиқиш ва жорий этишни;
- кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш усулларини;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг сўнгги йўналишлари ва ютуқларини;
- “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” фани билан боғиқ илғор хорижий тажрибаларни ва уларни ўқув жараёнига жорий этишни **билиши** керак.

**Тингловчи:**

- қонуний-меъёрий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулкни бошқаришни баҳолаш ва ривожланиш кўрсаткичларини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкни эксплуатация қилишни ривожлантиришда автоматлаштирилган тизимнинг устувор жиҳатларини ўрганиш ва мамлакатда автоматлаштирилган тизимнинг самарадорлигини ошириш имкониятларини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усулларини ўрганиш бўйича электрон ўқув материалларини яратиш технологияларини билиши ҳамда улардан таълим жараёнида фойдаланиш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг методологик асосларини ривожлантириш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари бўйича таълим жараёнини ташкил этиш ва бошқариш;
- Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқаришга оид меъёрий ҳужжатлар соҳасидаги ўзгаришларни амалиётга тадбиқ эта олиш **кўникмаларига** эга бўлиши лозим.

**Тингловчи:**

- амалдаги қонуний-меъёрий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулк объектларини техник-иқтисодий экспертиза қилиш, баҳолаш ва бошқарув харажатларини асослашга оид талабларни белгилаш;

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш бўйича техник шартлар ишлаб чиқиш ва уларни ўрнатилган тартибда расмийлаштириш;

- кўчмас мулк объектларида турли яхшиланишларни амалга ошириш бўйича инновацион лойиҳаларни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

- кўчмас мулк бозори ривожланишига таъсир этувчи омилларни аниқлашнинг услубий асосларини ривожлантириш;

- Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк объектларини бошқаришга таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқаришни янада ривожлантириш бўйича устувор вазифаларни белгилаш ва амалга ошириш **малакаларига** эга бўлиши зарур.

### Тингловчи:

- амалдаги ва янги жорий этилаётган қонуний-меъёрий ҳужжатлар асосида кўчмас мулк объектларини эксплуатациясини ташкил этиш, ҳисоботларини тайёрлаш ва уларни ўрнатилган тартибда расмийлаштириш;

- кўчмас мулкни бошқариш соҳасидаги инновация лойиҳаларини техник экспертиза қилиш ва хулоса тайёрлаш;

- кўчмас мулкдан фойдаланишни тўғри ташкил этилишига салбий таъсир этувчи омилларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш усулларини ишлаб чиқиш;

- Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва уни бошқаришга таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулкни бошқариш соҳасининг ривожланишидаги устувор йўналишларни белгилаш бўйича **компетенцияларига** эга бўлиши лозим.

### Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модулини ўқитиш жараёнида қуйидаги инновацион таълим шакллари ва ахборот-коммуникация технологиялари қўлланилиши назарда тутилган:

- замонавий ахборот технологиялари ёрдамида интерфаол маърузаларни ташкил этиш;

- амалий машғулотлар жараёнида илғор педагогик ва кейс технологияларини қўллаш назарда тутилади.

## **Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги**

Модул мазмуни ўқув режадаги “Олий таълим педагогикаси ва психологияси”, “ОТМ тизимида ўқув жараёни ва ўқув-услубий фаолиятни модернизациялаш ва инновацион таълим технологияларини жорий этиш”, “Замонавий қурилиш материаллари”, “Қурилиш соҳасидаги инновациялар”, “Бино ва иншоотларнинг техник эксплуатация масалалари” ўқув модуллари билан узвий боғланган ҳолда педагогларнинг касбий педагогик тайёргарлик даражасини орттиришга хизмат қилади.

### **Модулнинг олий таълимдаги ўрни**

Олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг кўчмас мулк экспертизаси тизимидаги, кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш соҳасидаги инновациялар бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришга қаратилганлиги билан аҳамиятлидир. Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар кўчмас мулк соҳасидаги билимларини ва фанга оид педагогик маҳоратни эгаллашга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

### **Модул бўйича соатлар тақсимооти**

№	Модул мавзулари	Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудитория ўқув юкلامаси			Мустақил таълим	
			Жами	Назарий	Амалий		Кўчма машғулот
1.	Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.	4	4	2	2		
2.	Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.	2	2		2		
3.	Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари	4	4		2	2	
4.	Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.	4	4		2	2	
<b>Жами</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	

## НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

### **1-маъруза: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.**

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Турар жой объектларининг умумий таснифи. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

## АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

### **1-амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.**

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Турар жой объектларининг умумий таснифи. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

### **2-амалий машғулот: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.**

Ўзбекистон шароитида турар жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар. Уй-жой биноларидан фойдаланишда инновациялар ва хорижий тажрибалар. Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар тўплами таркиби. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тузилмаси: техник хизмат кўрсатиш; санитар таъминот; объектга коммунал хизмат кўрсатиш; режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш.

### **3- амалий машғулот: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.**

Ўзбекистонда кўчмас мулкни бошқаришнинг ҳуқуқий асослари. Ўзбекистонда кўчмас мулк фонди ҳолати таҳлили ва ундан фойдаланиш истикболлари. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш



Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

**4- амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.**

Девелопментнинг асосий тушунчалари. Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари. Девелопментнинг турлари. Девелопментнинг самарадорлиги. Шаҳар ҳудудларини зоналаштириш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

**ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ**

Мазкур модул бўйича куйидаги ўқитиш шаклларида фойдаланилади:

- маърузалар, амалий машғулотлар (маълумотлар ва технологияларни англаб олиш, ақлий қизиқишни ривожлантириш, назарий билимларни мустаҳкамлаш);

- 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).

**II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ**

**«ФСМУ» методи**

**Технологиянинг мақсади:** Мазкур технология тингловчилардаги умумий фикрлардан хусусий хулосалар чиқариш, таққослаш, киёслаш орқали ахборотни ўзлаштириш, хулосалаш, шунингдек, мустақил ижодий фикрлаш кўникмаларини шакллантиришга хизмат қилади. Мазкур технологиядан маъруза машғулотларида, мустаҳкамлашда, ўтилган мавзунини сўрашда, уйга вазифа беришда ҳамда амалий машғулот натижаларини таҳлил этишда

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

фойдаланиш тавсия этилади.

**Фикр:** “Кўчмас мулк бозори иқтисодий тараққиётнинг асоси”.

**Топшириқ:** Мазкур фикрга нисбатан муносабатингизни ФСМУ орқали таҳлил қилинг.

**Технологияни амалга ошириш тартиби:**

- қатнашчиларга мавзуга оид бўлган якуний хулоса ёки ғоя таклиф этилади;
- ҳар бир тингловчига ФСМУ технологиясининг бошқичлари ёзилган қоғозларни тарқатилади:



- тингловчиларнинг муносабатлари индивидуал ёки гуруҳий тартибда тақдимот қилинади.

ФСМУ таҳлили қатнашчиларда касбий-назарий билимларни амалий машқлар ва мавжуд тажрибалар асосида тезроқ ва муваффақиятли ўзлаштирилишига асос бўлади.

## “SWOT-таҳлил” методи

**Методнинг мақсади:** мавжуд назарий билимлар ва амалий тажрибаларни таҳлил қилиш, таққослаш орқали муаммони ҳал этиш йўллари топишга, билимларни мустаҳкамлаш, такрорлаш, баҳолашга, мустақил, танқидий фикрлашни, ностандарт тафаккурни шакллантиришга хизмат қилади.

## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

<b>S – (strength)</b>	• кучли томонлари
<b>W – (weakness)</b>	• заиф, кучсиз томонлари
<b>O – (opportunity)</b>	• имкониятлари
<b>T – (threat)</b>	• тўсиқлар

*Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг SWOT таҳлилини ушбу жадвалга туширинг.*

<b>S</b>	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучли томонлари	
<b>W</b>	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучсиз томонлари	
<b>O</b>	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимидан фойдаланишнинг имкониятлари (ички)	
<b>T</b>	Тўсиқлар (ташқи)	

## “Инсерт” методи

**Методнинг мақсади:** Мазкур метод Тингловчиларда янги ахборотлар тизимини қабул қилиш ва билимларни ўзлаштирилишини енгиллаштириш мақсадида қўлланилади, шунингдек, бу метод Тингловчилар учун хотира машқи вазифасини ҳам ўтайди.

### Методни амалга ошириш тартиби:

- ўқитувчи машғулотга қадар мавзунинг асосий тушунчалари мазмуни ёритилган инпут-матнни тарқатма ёки тақдимот кўринишида тайёрлайди;
- янги мавзу моҳиятини ёритувчи матн таълим олувчиларга тарқатилади ёки тақдимот кўринишида намоёниш этилади;
- таълим олувчилар индивидуал тарзда матн билан танишиб чиқиб, ўз шахсий қарашларини махсус белгилар орқали ифодалайдилар. Матн билан ишлашда Тингловчилар ёки қатнашчиларга қуйидаги махсус белгилардан фойдаланиш тавсия этилади:

*Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиш, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириш имконини беради.*

*Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиш ва алмаштириш давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг, электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Киритилади. Математик алгоритмлар асосида тизим, таътил, дам олиш кунлари ва байрамларни ҳисобга олган ҳолда қайси ходим қайси ишни қайси кунни бажариши лозимлиги ҳисоб-китоб қилинади.*

Белгилар	1-матн	2-матн	3-матн
“√” – таниш маълумот.			
“?” – мазкур маълумотни тушунмадим, изоҳ керак.			
“+” бу маълумот мен учун янгилик.			
“– ” бу фикр ёки мазкур маълумотга қаршиман?			

Белгиланган вақт якунлангач, тингловчилар учун нотаниш ва тушунарсиз бўлган маълумотлар ўқитувчи томонидан таҳлил қилиниб, изоҳланади, уларнинг моҳияти тўлиқ ёритилади. Саволларга жавоб берилади ва машғулот якунланади.

## “Тушунчалар таҳлили” методи

**Методнинг мақсади:** мазкур метод тингловчиларни мавзу бўйича таянч тушунчаларни ўзлаштириш даражасини аниқлаш, ўз билимларини мустақил равишда текшириш, баҳолаш, шунингдек, янги мавзу бўйича дастлабки билимлар даражасини ташхис қилиш мақсадида қўлланилади.

## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

Методни амалга ошириш тартиби:

- тингловчилар машғулот қоидалари билан таништирилади;
- тингловчиларга мавзуга ёки бобга тегишли бўлган сўзлар, тушунчалар номи туширилган тарқатмалар берилади (индивидуал ёки гуруҳли тартибда);
  - тингловчилар мазкур тушунчалар қандай маъно англатиши, қачон, қандай ҳолатларда қўлланилиши ҳақида ёзма маълумот берадилар;
  - белгиланган вақт якунига етгач ўқитувчи берилган тушунчаларнинг тўғри ва тўлиқ изоҳини ўқиб эшиттиради ёки слайд орқали намойиш этади;
  - ҳар бир тингловчи берилган тўғри жавоблар билан ўзининг шахсий муносабатини таққослайди, фарқларини аниқлайди ва ўз билим даражасини текшириб, баҳолайди.

### *“Модулдаги таянч тушунчалар таҳлили”*

Тушунчалар	Сизнингча бу тушунча қандай маънони англатади?	Қўшимча маълумот
<i>Флотель</i>	кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Охирги вақтларда тез-тез бизнес-турлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади.	
<i>Мотель</i>	шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси ўртача.	
<i>Флайтель</i>	аэромеҳмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва камсонли меҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.	
<i>Ротель</i>	ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, хожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт.	
<i>Классик ленд девелопмент</i>	бу атроф-муҳитни шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибадорликларини оширишдир.	

**Изоҳ:** Иккинчи устунчага қатнашчилар томонидан фикр билдирилади. Мазкур тушунчалар ҳақида қўшимча маълумот глоссарийда келтирилган.

### III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

#### 1-мавзу: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

##### Режа:

- 1.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.
- 1.2. Турар жой объектларининг умумий таснифи.
- 1.3. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши.
- 1.4. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

**Таянч иборалар:** Табиий объектлар, сунъий объектлар, таун-хаус, супермаркет, гипермаркет, ихтисослашган дўконлар (универмаглар), пансион, апартамент, гарни-мехмонхона, ротель, ботель, флотель, флайтель

##### 1.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.

Кўчмас мулк объектларини ўрганишда улар таркибидаги икки гуруҳга ажралувчи объектларни алоҳида олиб ўрганиш мумкин.

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

##### 2. Сунъий объектлар (қурилишлар):

###### а) Турар жой кўчмас мулк объектлари.

*Кўп хонадонли уй* – кам қаватли уй (3 қаватгача), кўп қаватли уй (4дан 9 қаватгача), юқори қаватли уй (10дан 20қаватгача), осмонўпар уй (20 қаватдан ортиқ).<sup>1</sup>

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

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

Турар жой хоналарининг турлари:

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

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

<sup>1</sup> Келтирилган таснифлаш Россия ва Ўзбекистонда қўлланилади. Жаҳон амалиётида бинолар қаватлар бўйича юқоридагидан фарқли таснифланади (масалан, осмонўпар уй – 50 қаватдан ортиқ бўлади).

## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

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

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

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

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

- томлар;
- чордоқ хоналари;
- техник ертўлалар;
- коридорлар;
- чиқинди йиғувчи камералар;
- хонадондан ташқарида жойлашган муҳандислик ускуналари: лифтлар, сув таъминоти тизимлари (иссиқ сувни ҳисобга олган ҳолда), чиқинди қувурлари, оқава чиқарувчи қурилмалар, иссиқлик таъминоти, электр таъминоти, шамоллатиш тизими;
- умумий фойдаланиш ускуналари: сантехника, ёритгичлар, муҳандислик тизимлари, выключателлар;
- хонадон ичидаги ускуналар, уларнинг иши ёки ҳолати уйнинг бутун муҳандислик ускуналари иши ёки ҳолатига таъсир қилади: иситиш радиаторлари, тикка оқава қувурлари, бошқа ускуналар;
- уй олди майдонлари ва ташқи ободонлаштириш унсурлари.

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

**в) жамоат (махсус) кўчмас мулк объектлари:** даволаш – сағломлаштириш (касалхоналар, поликлиникалар, қариялар ва болалар уйлари, сиҳатгоҳлар, спорт мажмуалари ва ҳ.к.):

• таълим – тарбия (мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, лицейлар, коллежлар, институт-университетлар, болалар ижодиёт уйлари ва ҳ.к.);

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

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

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

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

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

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

### 1. 2. Турар жой объектларининг умумий таснифи.

Турар жой объектларининг умумий (кенг тарқалган) таснифланишини қуйидаги асослар бўйича кўриб чиқамиз:

1. Турар жой истеъмолчиларининг махсус гуруҳи ҳошишлари (*маркетинг ёндошуви*) ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра қуйидагилар ажратилади:

**А) Юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой.**

Ҳар бир давр ва мамлакатда турар жойнинг юқори нуфузли даражага мос бўлишининг ўзига яраша қарашлари бор. Масалан, бир неча ўн йилликлар аввал собиқ СССРда «Сталин» ва «ЦК» уйлари деб номланган уйлар юқори нуфузли уйлар деб ҳисобланган. Уларда партиянинг юқори раҳбарлари, ҳукумат арбоблари, таниқли олимлар, халқ артистлари, яъни совет жамиятининг ёрқин намоёндалари яшашлари мумкин бўлган.

Бизнинг кўчмас мулк бозори мутахассисларимиз юқори нуфузлиликнинг 8 та мезонини кўрсатиб ўтдилар. Улардан биттагинасининг етишмаслиги ҳам уйнинг юқори нуфузлилик мақомига эга бўлишини сезиларли даражада пасайтиради:

- жой – ёруғ, тоза, ижобий энергетикали. Уй олди ҳудуди албатта кўкаламзорлаштирилган, дам олиш ва болалар майдончасига эга, нисбатан очиқ, аммо тўсилган ва қўриқланадиган бўлиши керак. Шаҳар хиёбонига яқин жойлашиши ва ҳ.к., деразалардан чиройли манзара: сув ёки яшил экинлар кўриниб туриши, марказга яқин бўлиши шарт;

- уй замонавий технологиялардан фойдаланган ҳолда ишончли экологик материаллардан қурилган бўлиши, қизиқарли архитектуравий ечим ва кўп сонли хонадонларга (5 дан 30 гача) эга бўлиши лозим. Кўп ҳолларда шохоналик архитекторнинг номи билан белгиланади;

- ҳамжиҳатлик - нафақат яшаш жойи, балки ён – атрофда яшовчилар: уларнинг ижтимоий, маданий, молиявий даражаси ҳам муҳим аҳамиятга эга. Одатда, шохона уйларда шаҳарликларнинг юқори даромадга эга қатлами (“ўрта қатлам” намоёндалари эмас) истиқомат қилади. Юқори нуфузли турар жойнинг ижтимоий – маданий бирлиги айнан уй унда яшовчилари билан



## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

(келажакда – даҳа) ҳисобланади. Майдондаги хонадонлар сони иккитадан ошмаслиги керак;

- энерго ва иссиқлик таъминоти, сув таъминоти ва оқава чиқариш, ҳавони шамоллатиш ва мўтадиллаштиришнинг мажмуавий ечимини тақдим этувчи муҳандислик тармоқлари; электр қурилмаларни ишга тушириш икки босқичли бўлиши зарур. Иситиш қуйидаги уч хил тизимлардан бирини танлаш орқали амалга оширилади: ҳаво орқали, радиаторли, пол остидан ва уларнинг аралаш қўлланилиши. Тизимлар: спутникли телевидение, оптик толали алоқа тизими, интернет тармоқлари, замонавий кўриқлаш ва ёнғин ҳавфсизлиги сигнализациялари, ички коммуникацияларнинг кенгайтирилган тармоғи. Киришнинг замонавий электрон тизимлари, видеокузатув, компьютерлашган диспетчерлик. Етакчи ишлаб чиқарувчиларнинг шовқинсиз лифтлари (*KONE, Otis, Tissen*). Бундай тизимлар лойиҳалаштириш босқичида, ривожлантириш ва кенгайтирилиш имкониятларини ҳисобга олган ҳолда, кўзда тутилиши керак. Муҳандислик тизимлари экологик тоза материалларда бажарилиши ва узоқ эксплуатация муддатига эга бўлиши керак;

- уйнинг инфратузилмаси ўз ичига қуйидагиларни олиши керак: хонадон ёки қаватга кўтарилиш мумкин бўлган ер ости авто улов тўхташ жойи, ички ҳовли ёки уй олди яшил зонаси, дўконлар, кир ювиш хоналари; консьержлар, уй тозалаш, маиший хизмат кўрсатиш хизматлари; ҳовузлар, сауналар, спорт марказлари, гўзаллик салонлари, болалар ўйинхонаси, буларнинг ҳаммаси кўчмас мулк объекти таркибига киритилган бўлиб, ташқаридан бегоналарнинг кириши таъқиқланади, бу уйда яшовчилар ташқарига чиқмаган ҳолда мазкур хизматлардан фойдаланиш имкониятига эга бўлишлари керак;

- уйнинг нуфузи. Мазкур юқори нуфузли уй – бу унга хос хусусиятларга эга бренддир: номи, тарихи, ноёблиги, аналоглардан фарқи ва ҳ.к. Бундай уйда яшовчилар унинг номини айтганларида, унинг манзилини айтишларига ҳожат қолмайди – ҳамма қайси уй ҳақида гап кетаётганини тушуниб олади.<sup>2</sup>

- кўчмас мулкни бошқариш. Уйнинг нуфузи нафақат юқорида келтирилган мезонларга, балки яшовчилар ўзларининг юқори қатлам намоёндалари эканликларини доимо сезиб туришларини таъминловчи шароитни яратиб берувчи бошқарувчи компаниянинг даражасига ҳам боғлиқ;

- регионларда нархлар турличадир, масалан Тошкентда шохона уйларнинг нархи \$100-300 минг атрофида бўлса, Навоида бу кўрсаткич \$80-150 минг атрофида.

**Б) Юқори қулайликларга эга уйлар** “ўрта табақа” деб қабул қилинадиган фуқароларнинг талаблари ва даромадларига қараб белгиланади. Бу турдаги уй жойга бўлган истеъмол талаби қуйидагиларни назарда тутати:

<sup>2</sup> Масалан, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» ва бошқалар

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- арзон панелли уйларнинг, оммавий қуриладиган жойлардан ташқари, шаҳарнинг исталган туманида жойлашиш имконияти;
- деразалардан кўришиб турувчи чиройли манзаралар;
- индивидуал лойиҳа (қаватлар баландлиги, ора ёпмалар ва бошқа конструктив қисмлар мулкдорнинг хоҳишига қараб ўрнатилади);
- хонадоннинг минимал ўлчами 60 – 90 м<sup>2</sup>, максимал ўлчами эса буюртмачи талабига қараб аниқланади;
- турар жой ва нотурар жой (меҳмонхона) зоналарга бўлиниши;
- бир нечта санузелларнинг мавжудлиги;
- юқори даражали товуш ва иссиқлик ҳимоялаш қобиғи;
- самарали шамоллатиш тизими, кондиционерлар, телекоммуникация тармоқлари, юқори тезликда ишловчи лифтлар, бошқарилувчан иситиш тизими ва ҳ.к.

- шаклан квадратга яқинлаштирилган икки ва ундан ортиқ алоҳида хоналар ҳамда катта (майдони 15 м<sup>2</sup> дан кичик бўлмаган) ошхоналарнинг мавжудлиги;

- сутка давомида қўриқланиши. Қўриқлашнинг концепцияси ҳар бир аниқ уй учун алоҳида ишлаб чиқилиши лозим. Қўриқлаш қурилмалари мажмуининг таркибига видеокамералар, домофонлар, видеофонлар, масофадан бошқарилувчи дарвозалар ва яшовчиларга уйда ўзларини тўлиқ ҳавфсиз ҳис қилишларини таъминловчи қўплаб бошқа тизимлар киради;

- ишлаб чиқарувчининг сифати билан машҳур қўш қават ойнали ёғоч ёки пластик деразалар;

- ишончли металл эшиклар;

- бетон қоплама ва иситиш тизими ёки иссиқлик сақловчи пол конструкцияси;

- металлопластикли муҳандислик коммуникациялари;

- авто улов тўхташ жойлари;

- шифтнинг баландлиги 2,8-3,2 м;

- уйнинг деразалари бирдан ортиқ қутбларга қараши мўлжал қилиниши;

- албатта уй лойиҳасида шамол йўналиши “роза ветров” нинг ҳисобга олинганлиги;

- уйнинг баландлиги 9 қаватгача бўлиши;

- уй атрофида турли қурилишларнинг зич жойлашмаганлиги.

Шаҳар чеккасида жойлашган кам қаватли уйлар ўзларининг юқори мустаҳкамликлари, узоқ хизмат муддатлилиги ва деворларнинг кам иссиқлик ўтказувчанлиги, ҳамда муҳандислик тармоқларининг мавжудлиги билан ажралиб туриши керак.

**В) Ананавий (типик) турар жой.** Бу турдаги турар жойни “тежамкор тоифага кирувчи” уй-жойлари деб ҳам аташади, унга қуйидагилар хос:

- шаҳарнинг исталган ерида жойлашиш;

- архитектура-режалаштириш кўрсаткичларининг замонавий қурилиш меъёр ва қоидаларига мос келиши;

- конструктив-технологик кўрсаткичларига кўра бу – панелли ва ғиштли-монолит уйлар.

Тошкент шаҳрида бирламчи кўчмас мулк бозорида панелли уйлар 44%, ғиштли ва ғиштли-монолит уйлар 45 % ни ташкил қилади.

Шаҳар четидаги кам қаватли қурилишлар учун нафақат техник кўрсаткичлар, балки ижтимоий – маиший соҳанинг асосий объектлари билан таъминланганлик ҳам хосдир.

**Г) Истеъмол сифати паст бўлган турар жой (қуйи эконо-класс).** Бу турдаги турар жойга талаблар у қадар юқори эмас, чунки у кам таъминланган, тўлов қобилияти паст бўлган аҳоли учун мўлжалланган:

- шаҳарнинг нуфузли бўлмаган туманларда жойлашади;
- асосий транспорт коммуникацияларидан узоқда жойлашади;
- капитал таъмирлаш ва қурилиш ишлари олиб борилмаган “эски” фонд бинолари ва индустриал уй қурилишининг биринчи авлод уйларига мансуб бўлади;

- хонадонлар бошқа турдаги уйларнинг биринчи қаватида жойлашади;
- архитектура-лойиҳалаш кўрсаткичлари паст ва ҳ.к.

## **2. Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида қуйидагилар ажратилади:**

- революциягача бўлган даврда қурилган, тарихий, ноёб уйлари;
- 1917-1930 йилларда қурилган уйлар, архитектура-лойиҳалаш ечимларининг аниқ чегараланганлиги билан ажралиб туради, ҳозирги кунда юқори нуфузга эга бўлмасада, аммо конструктив – технологик кўрсаткичлари юқори даражада;

- саноат зоналаридан йироқда, нуфузли туманларда жойлашган “сталин” уйлари;

- паст архитектура – технологик кўрсаткичларга эга индустриал уй қурилишининг биринчи авлод уйлари (“хрущёвқалар” 1960 йй.);

- 1970-1980 йилларда, шаҳарсозлик лойиҳаларида нисбатан юқори меъёр ва стандартлар ишлатилган даврда қурилган, индустриал уй қурилишининг иккинчи авлод уйлари;

- кўрсаткичларнинг турли-туманлиги билан ажралиб турувчи замонавий турар жойлар.

## **3. Ташқи деворларининг материали бўйича бинолар қуйидагича фарқланади:**

- ғишт деворли уйлар;
- панелли, монолит, ёғоч ва аралаш турдаги уйлар.

## **4. Фойдаланишнинг давомийлиги ва характери бўйича уйлар қуйидагича фарқланади:**

- бирламчи – доимий турар жой;
- иккиламчи – белгиланган вақт мобайнида фойдаланиладиган турар жой, дала ҳовли;

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- учинчи даражали – қисқа вақт мобайнида фойдаланишга мўлжалланган турар жой (меҳмонхона, ётоқхона ва ҳ.к.).

Ҳўзирги кунда, учинчи минг йилликнинг бошида, замонавий индивидуал лойиҳаларда *мансарда*<sup>3</sup> қайта туғилиш даврини ўткизаяпти.

Ҳозирги кунда, Тошкентда ҳам кўпчилик, индивидуал лойиҳа асосида қурилган, офис ва шаҳар турар жой бинолари олдиндан лойиҳалаштирилган мансардага эга. Кўпинча, кўп қаватли биноларда охириги қаватда жойлашган хонадонни харид қилган инсонлар, бир йўла чордоқни ҳам сотиб олган ҳолда, уни мансардага айлантирмоқдалар.

Мансарда кўп қаватли хонадоннинг ташкил этувчи қисми сифатида (унда болалар хонаси, дам олиш хонаси, ётоқхона ва ҳаттоки каминли зал жойлаштирилиши мумкин) ёки қишки боғ сифатида лойиҳаланиши мумкин, у мустақил турар жой сифатида лойиҳаланади ва тегишли равишда кўчмас мулк объекти сифатида расмийлаштирилиши мумкин.

Шаҳардан ташқаридаги кўчмас мулк объектлари учун умумий классификация қўлланилмайди<sup>4</sup>.

Концептуал камқаватли турар жой мажмуи классификациясини аниқловчи асосий мезонлар қуйидагилар:

- шаҳарсозлик мезони;
- турар жой майдони ва сифати;
- камқаватли турар жой мажмуининг ўлчамлари;
- инфратузилма.

Камқаватли турар жой мажмуалари шаҳарсозлик мезони бўйича қуйидаги турларга бўлинади:

- алоҳида уйлардан ташкил топувчи даҳалар;
- таун-хауслардан иборат даҳалар;
- кўп хонадонли камқаватли уйлардан ташкил топувчи даҳалар.

Амалиётда тўлалигича аниқ бир турга тегишли даҳалар кам учрайди.

**Турар жой майдони ва сифати.** Камқаватли турар жой мажмуаларида уйларнинг сифати турли хил бўлади: баъзилари иссиқлик сақловчи материаллар билан тўлдирилган ва қоплама билан ўралган каркасни ёки пахса деворни, баъзилари эса бир неча юз йилликларга хизмат қилувчи ҳақиқий мустаҳкам иморатни ташкил қилади. Хонадон ва уйларнинг майдони ва тафовутлари: 150 м<sup>2</sup> майдонга эга таун-хауслар ва бир вақтнинг ўзида 400 м<sup>2</sup> майдонга эга таун-хауслар мавжуд; бир хонали хонадонларга эга ёки 200–300 м<sup>2</sup> ли апартаментларга эга камқаватли уй қуриш мумкин. Шу мезондан келиб чиқиб турларни аниқ ажратиш мураккаблашади.

**Камқаватли турар жой мажмуининг ўлчамлари.** Кўпчилик мажмуаларда уйлар катта бўлмаган майдонларда мужассамлаштирилган, аммо мажмуада кўп қисми қурилишлардан ҳоли бўлган жуда катта майдон

<sup>3</sup> XVII асрда француз архитектори Франсуа Мансар «Мэзон-Лафит» саройининг қурилишида қўшимча турар жой сифатида бир қанча чордоқ хоналаридан фойдаланишни таклиф қилган. Ечими оддий ва ноёб бўлган: у қаср томини ҳашаматли деразалар билан жиҳозлаган. Тарихда биринчи маротаба, томдаги кичкина тор хоналар апартамент мақомига эга бўлган, шу даврдан эътиборан бундай хоналарни ихтирочининг номига мансарда деб атала бошланган.

<sup>4</sup> «Загородное обозрение» журналининг № 9-11, 2005 г. Сони маълумотларидан фойдаланилган.

мавжуд бўлади. Хусусий ҳовлининг энг яхши ўлчами 20-40 соток. Бу эса ўз навбатида кўшнилاردан етарлича масофада жойлашиш имкониятини беради.

**Инфратузилма мезони.** Бу мезонга асосланган ҳолда шартли равишда камқаватли қурилишнинг уч турини фарқлаш мумкин:

- инфратузилма деярли мавжуд бўлмаган, бўш майдон эса минимал даражада бўлган камқаватли мажмуалар;

- инфратузилманинг минимал унсурларини ўз ичига олувчи камқаватли мажмуалар (ҳозирги кунда кўпчиликни ташкил қилади). Одатда, бу умумий кўриқлаш ва эксплуатация хизматларига эга бўлган бир нечта уйлардир. Кўпинча бундай мажмуалар ҳудудида дўконча, баъзида эса ҳовуз жойлашган бўлади;

- инфратузилма билан максимал даражада бойитилган камқаватли турар жой мажмуалари. Бундай мажмуаларда ижтимоий, маданий ва болалар муассасалари жойлашади, ҳамда ўзининг маиший, муҳандислик ва кўнгилочар инфратузилмаларига эга бўлади. Кўриқланувчи ҳудуди катта.

“Таун-хаус” – кўчмас мулк бозорида кўп хонадонли турар жой мажмуаси маъносида амал қилади. Кўпинча “таун-хаус”ни коттежга тенглаштирадilar, бу нотўғри фикр, чунки у шаҳардан ташқарида эмас, балки шаҳарнинг ўзида жойлашади. Ўзбекистонда “таун-хаус” атамасини алоҳида киришларга, кўшни уйлар билан битта ёки иккита умумий деворга ва умумий пойдеворга, баъзида ер улушига эга бўлган кўп қаватли уйларга нисбатан қўллаш мумкин. Одатда, уйлар 6-12 тадан қатор қилиб қурилади, уларнинг ташқи кўриниши ер участкасининг ўлчамлари ва шаклига боғлиқ бўлади. Таун-хауслар кўп хонадонли уй мақомига эга бўлганлиги сабабли, одатда уларга нисбатан бундай объектлар ҳолатини тартибга солувчи қонунлар қўлланилади. Таун-хауслардаги мулк эгаларининг ўзаро муносабатлари ҳудди кўп хонадонли уйлар эгалари ўртасида кечадиган муносабатлардек шаклланади. Таун-хаусда яшовчиларга, умумий улушли эгалик ҳуқуқи асосида, бирдан ортиқ уйга хизмат қилувчи хона ва майдонлар тегишли бўлади, аниқроғи: зинапоя майдончаси, зинапоялар, йўлаклар, чордоқлар, муҳандислик коммуникациялари ва бошқа хизмат кўрсатувчи жиҳозлар жойлашган ертўлалар, шунингдек уйнинг таянч ва таянч бўлмаган конструкцияларни ўраб турувчи девор ва томлар, уйда бинолар ташқарисида ёки ичида жойлашган механик, электр, санитар-техник ва бошқа ускуналар, кўкаламзорлаштириш ва ободонлаштириш элементларига эга, уй жойлашган ер участкаси, шу ер участкасида жойлашган, уйга хизмат қилиш, уни ободонлаштириш ва эксплуатация қилишга мўлжалланган бошқа объектлар.

**Индивидуал турар жой бинолари (ИТЖБ)** типологиясининг асосида уйнинг мақсадли қўлланилиш соҳаси ётади.

Бунда шартли равишда, ҳар бири ижтимоий муҳит, коммуникациялар тўплами, муҳандислик конструкциялари ва архитектуравий ечимларга алоҳида талаблар мажмуи сифатида намоён бўлувчи, ИТЖБнинг асосий турларини ажратиш кўрсатиш мумкин.

Шаҳарда жойлашган хонадонда мавжуд қулайликлар *доимий яшашга мўлжалланган индивидуал уйда* ҳам мавжуд бўлиши шарт. Бунда нафақат

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

муҳандислик коммуникациялари (водопровод, магистрал газ, канализация, телефон), балки (биринчи навбатда) – ижтимоий инфратузилма ҳам назарда тутилади.

*Йилнинг исталган вақтида дам олиш кунларини ўтказишга мўлжалланган шаҳар ташқарисидаги дала ҳовли* шаҳардаги қулайлик атрибутларига у қадар муҳтож бўлмасда, “яхши ҳолат”да бўлиш учун ўз эгасидан доимий куч сарфини талаб қилади. Бадавлат уй соҳиблари учун келган пайтларида мулк инвентаризациясига ва коммуникацияларни созлашга вақтларини сарфламасликларини инобатга олган ҳолда турли-туман интеллектуал кўриқлаш ҳамда таъминот тизимлари йўлга қўйилган, шунингдек, бундай турдаги уй (ҳафтада 2-3 кун яшалади) кўриқланадиган дала ҳовли посёлкаси ёки боғдорчилик хўжалигида жойлашиши мумкин, аммо доимий яшовчи аҳолиси мавжуд бўлган массивларга мулкдорлар томонидан алоҳида урғу берилади. Бундай ҳовлиларда қулайлик ва коммуникациялар мажмуи минималлашади (печка ёқиб иситиш, электроэнергия, ичимлик суви), шаҳар ваннаси ўрнига эса ҳаммом афзал кўрилади.

Бозор иқтисодиёти шароитида тобора кенг тарқалаётган *тўртинчи гуруҳга бутунлай ёки қисман тижорат мақсадида фойдаланишга мўлжалланган объектлар*ни киритиш мумкин.

Уларга маъмурий бинолар-офислар, ҳамда дам олиш ва хизмат вазифаси бўйича ҳамкорларни қабул қилишга мўлжалланган резиденцияларни мисол қилиш мумкин. Бундан ташқари, кичик ва хусусий бизнес вакиллари учун уйлар ҳам шулар жумласига киради. Одатда, уларнинг барчаси хўжалик хоналари ёки ички қурилишларни ўз ичига олувчи, миқдорларнинг эркин киришлари мумкин бўлган бинолардир: кичик хусусий дўконлар, кафелар, спортзаллар, маиший хизмат кўрсатиш хоналари, автомобиль тузатиш шохобчалари ва ҳоказолар.<sup>5</sup> Бундай объектларни лойиҳалаштиришда “фаолиятни ташкил этиш (офислар)” ва тижорат зоналари ажратилади. Ривожланган мамлакатларда ижарага бериладиган дала ҳовлилар, кичик хусусий меҳмонхоналар, ижарачиларга ажратилган хоналарга эга уйлар ҳам айнан шу категорияга тегишлидир. Бундай объектларга максимал даражадаги фаолиятни ташкил этиш имконияти ва амалий жиҳатдан қулайлик талаблари қўйилади.

Шунингдек, *шаҳар ташқарисидаги турар жой бинолари бозори нарх тоифаси бўйича ҳам таснифлаш* мумкин. Турли регионларда бу бўлиниш турлича фарқланади. Аммо барча ҳудудларда жойлашган шаҳар ташқарисидаги уйларни икки қисмга ажратиш мумкин: оммавий, “қиммат бўлмаган” турар жой (Тошкент шаҳри атрофидаги, масалан Тошкент шаҳри атрофидаги Барданкўл ҳудудида бундай уй-жойнинг қиймати м<sup>2</sup> учун \$100-500, Тошкент вилояти Чорвоқ ГРЭСи ҳудудида эса \$50-300) ва юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой, м<sup>2</sup> учун \$1500 (юқори чегараси белгиланмаган).

<sup>5</sup> Батафсил маълумот: “Малозэтажное жилищное строительство” / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, И. В. Денисова – СПб.: Гуманистика, 2005. 563 с.

Жанубий Кореяда турар жой кўчмас мулк объектларининг тўртта асосий турини ажратиш мумкин. Бу тўрт турдаги турар жойлар жуда ҳам ёш: улар сўнгги уч ўн йилликда пайдо бўлган.

Улардан энг нуфузлилари “апатха” (инглиз тилидан - apartment) деб номланувчи – кўп хонадонли турар жой бинолари ҳисобланади.

Иккинчи турдаги бинолар Кореяда “ёнрип” деб аталувчи бинолар ҳисобланади. Улар ҳам “апатха” лар сингари, лекин камқаватли ва примитив жиҳозланган. “Апатха” ва “ёнрип” лар ўртасидаги асосий фарқ бу уларнинг қаватлари сонида. “Апатха” ларга 5 қаватдан кам бўлмаган бинолар кирса, “ёнрип” лар 4 қаватдан ошиқ бўлмаслиги лозим.

Учинчи тур бинолар – “кўп оилали уйлар” деб номланувчи, ўз ичига 2 дан то 5-6 гача бўлган хонадонларни олувчи катта бўлмаган (2-3 қават ва битта зинапоя майдончаси) уйлар. Битта хонадонда уй эгаларининг ўзи истиқомат қилади, қолганларини эса ижарага беришади. Ва ниҳоят, сўнгги тўртинчи турдаги турар жойлар бу расмий равишда замонавий корейс уй-жойлари деб тан олинган шахсий уй-жойлар ҳисобланади.<sup>6</sup>

### **1.3. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши.**

Турар жой уйлари, жамоат биноларидан бошқа ҳеч нарса бўлмаган шаҳарни бир тасаввур қилиб кўринг. Бу албатта, сокинлик, осойишталик бўлишига замин яратади, лекин зерикарли бўлган осойишта жойларни аслида шаҳар деб ҳам бўлмайди. Айнан тижорат кўчмас мулк объектлари шаҳарнинг характерини белгилаб беради ва инсонлар умрининг энг катта қисмини шу объектлар билан боғлиқ ҳолда ўтказади.

Тижорат кўчмас мулк объектлари асосан шаҳарнинг гавжум жойларида ва шаҳар марказларида жойлаштирилади. Улар шаҳарга визуал кўрк ва фокус бағишлайди. Улар маҳсулот ишлаб чиқариш ва тақсимлаш тизимида ҳаётий муҳим бўлган тугунларни тақдим қилади<sup>7</sup>.

Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари икки турга бўлинади: даромад келтирувчи – тижорат объекти ва даромадни ишлаб чиқаришга шароит яратувчи – саноат (индустриал).

Даромад келтирувчи объектларга дўконлар ва савдо мажмуалари, меҳмонхоналар ва кўнгилочар марказлар, бизнес субъектлари офислари каби объектлар киради.

**1. Дўконлар ва савдо мажмуалари.** Ҳозирги кунда савдо ва умумий овқатланиш - иқтисодиётнинг интенсив равишда ривожланаётган соҳаларидир. Бу соҳаги объектлар биринчилардан бўлиб давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларидан ўтганлар, бу эса

<sup>6</sup> A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd

<sup>7</sup> A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

уларнинг бозор иқтисодиёти шароитида фаол ривожланишларига туртки бўлган.

Муҳокама предметини аниқлаштириш учун савдо объектлари таснифланишида учраб турувчи тушунчаларга таъриф бериш керак. Кўп функцияли савдо мажмуи (КФСМ) – бу тижорат кўчмас мулк объекти бўлиб, бунда мулкдор мустақил равишда ҳаридорга йўналтирилган савдо ёки бошқа чакана тижорат фаолиятини олиб бормайди; уни амалга оширишга тайёр ҳолатда майдонларни турли хил савдо, хизмат кўрсатиш, умумий овқатланиш ва кўнгилочар соҳалар ташкилотларидан ташкил топиши мумкин бўлган чакана операторларга топширади. Баъзида гипермаркетлар ва супермаркетларни, кенг истеъмол молларига ихтисослашган дўконларни ва ҳаттоки бозорларни ҳам савдо мажмуалари деб аташади.

**Супермаркет** – бу алоҳида бино ёки КФСМ таркибида жойлашган, ўз-ўзига хизмат қилиш принципи бўйича ишлайдиган дўкон бўлиб, у асосан озик-овқат маҳсулотларига ихтисослашган бўлади. У савдо сотиқ жараёнининг автоматлаштирилган тизими ва ягона ҳисоб-китоб хизматиغا эга бўлади. Улар одатда 5 мингдан ортиқ турдаги маҳсулот ассортименти билан тўлдирилган бўлиб, майдони 700-1000 м<sup>2</sup> дан кам бўлмайди.

**Гипермаркет** – бу майдони 3-4 минг м<sup>2</sup> дан кам бўлмаган супермаркет бўлиб, одатда алоҳида бинода жойлашади, кам ҳолатларда КФСМ таркибида учрайди, 10 мингдан ортиқ турдаги маҳсулот ассортименти билан тўлдирилган бўлади, шу ўринда ноозик-овқат турдаги маҳсулотлар ҳам ассортимент таркибига киради.

Кенг турдаги истеъмол молларига **ихтисослашган дўконлар (универмаглар)** – бу майдони 1 минг м<sup>2</sup> гача бўлмаган, алоҳида бинода ёки турар жой биноси биринчи қаватига қўшимча қурилган савдо ташкилотидир. У ягона бошқарув ва ассортиментни жойлаштириш қоидалари билан бирлаштирилган, турли бўлимларга эга бўлган ҳар бир бўлим алоҳида ҳисоб-китоб-касса бўлмига эга бўлади ва дўконда алоҳида гуруҳга кирувчи молларни реализация қилинадиган ассортимент қаторларини таклиф қилади.

КФСМни савдо ёки бошқа чакана савдо майдонлар ижарачилари фаолият юритадиган бошқа объектлардан фарқловчи базавий тамойил ва қоидаларини кўриб чиқамиз:

✓ ижарачиларга фақатгина эксплуатацияга тайёр майдонларни топшириш;

✓ барча ҳаражатларни ижара тўлови таркибига киритиш;

✓ барча КФСМ ижарачилари учун хоналар дизайни ва маҳсулотларни тақдим этиш методларининг ягона концепцияси;

✓ мажмуа эгасининг ассортиментга, иш графигига, хизмат кўрсатиш сифатига ва ҳ.к.ларга бўлган талабларига ижарачиларнинг риоя қилишлари;

✓ КФСМ бўйича ҳавфсизлик ва маълумотлар хизматининг ягона тизимлари;

✓ ҳаридор ва мижозларнинг шахсий автотранспортлари учун тўхташ жойлари.



**2. Меҳмонхоналар<sup>8</sup> ва кўнгилочар кўчмас мулк объектлари.** Исталган мамлакатда бундай кўчмас мулк объектларининг таснифланиши моддий-техника таъминоти, кўрсатиладиган хизматлар номенклатураси ва сифати, ҳамда хизмат кўрсатиш даражасига бўлган талаблар мажмуасига асосланади.

*Маиший қулайлик даражаси* – меҳмонхона даражасини белгиловчи энг асосий ва ҳал қилувчи омил. Ҳар бир мамлакатда таснифлаш мезони сифатида маиший қулайликнинг ўз стандарти қабул қилинган. Бу вазият, ҳамда маданий-тарихий ва миллий қадриятлар билан шартланган бир қатор омиллар бутун дунё учун меҳмонхоналарнинг ягона таснифланиш тизимини киритиш имконини бермайди. Баъзида, ҳаттоки бир мамлакат ҳудудида ҳам таснифлашнинг бир нечта усулларидан фойдаланилади. Мисол учун, Буюк Британияда меҳмонхоналар сервис ва меҳмондўстлик даражаси, персоналнинг юқори нуфузи, хоналар ва жамоат зоналарини ободонлаштириш даражаси, таомлар сифати, яъни ташкилотга ўзига хос сайқал берувчи ва объектив баҳолашга йўл қўймайдиган омилларга асосан баҳоланади.

Ҳозирги кунда меҳмонхоналарни маиший қулайлик даражаси бўйича таснифлашнинг 30 хил усули маълум. Улардан энг кўп тарқалганлари қуйидагилар:

- *европача усул (юлдузлар усули)* – унинг асосида меҳмонхоналарни бирдан бешгача юлдузлар билан белгиланган даражаларга бўлиш ётади, Франция, Венгрия, Миср, Хитой, Россия, Ўзбекистон ва бошқа кўплаб мамлакатларда қўлланилади;

- *ҳарфлар усули (A, B, C, D)* – Грецияда қўлланилади (A = 4\*, B = 2\*, C = 3\*, D = 1\*);

- *тожлар усули* – Буюк Британияда қўлланилади;

- *разрядлар усули* – собиқ СССР ҳудудида: люкс, юқори А, юқори В, биринчи, иккинчи, учинчи, тўртинчи.

Меҳмонхона турига кирувчи кўчмас мулк объектларига, хусусан, қуйидагилар киради:

- **юқори тоифали меҳмонхона** – сиғими бўйича, одатда, шаҳар марказида жойлашадиган хизмат кўрсатиш корхоналари туркумига киради. Яхши ўргатилган персонал энг нозик дидли мижозлар талабини қондира оладиган сервис даражасини таъминлайди. Нархлари юқори хоналарга уларнинг нуфузига хос турли хил хизматлар кўзда тутилади;

- **ўрта тоифали меҳмонхона** - сиғими бўйича юқори тоифали меҳмонхонадан каттароқ (400-1000 ўринли) бўлади. Шаҳар маркази ёки шаҳар ичида жойлашади. Регион нархлари даражасига мос келадиган ёки бир мунча юқорироқ нархлар бўйича кенг қамровли хизматлар доирасини таклиф қилади. Тадбиркорлар, сайёҳлар бошқа турли қатлам учун конференция-анжуманлар иштирокчилари каби мижозларни қабул қилишга мўлжалланган;

<sup>8</sup> Жаҳон ва Европа стандартлари бўйича ҳар бир минг шаҳар аҳолиси учун 14-15 хонага эга бўлиши керак. Санкт-Петербургда 2006 йилда 18500 хонага эга 331 та меҳмонхона фаолият кўрсатган.

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

• **апартамент-меҳмонхона** – 400 тагача ўрин. Доимий аҳолига эга бўлмаган, йирик шаҳарга хос. Хоналар – хонадон типиди, ўзига-ўзи хизмат кўрсатиш тамойилига асосан ишлайди ва улардан вақтинчалик турар жой сифатида фойдаланилади. Нархлар, одатда, яшаш муддатларига боғлиқ ҳолда ўзгариб туради. Апартаментлар асосан узоқ муддатга қолувчи оилавий сайёҳлар, тадбиркорлар, коммерсантларга хизмат қилади;

• **курорт-меҳмонхона** – сифими бўйича сезиларли фарқланади, ҳамда махсус тиббий, соғломлаштириш хизматлари ва парhezли овқатланишни ўз ичига олувчи тўлиқ хизматлар тўпламини таклиф қилади. Қоида бўйича, бундай меҳмонхоналар курорт жойда жойлашади;

• **мотель** – шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Улар – кичик ва ўрта корхоналар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси ўртача. Турли хил категориядаги сайёҳлар мижоз бўла олади;

• **ВВ типидagi хусусий меҳмонхона (ётиқ ва нонушта)** – сифими кичик, баъзида ўрта. Шаҳар чеккаси ёки қишлоқда жойлашади. Қоида бўйича, нонушта ва хонаки, енгил, кечки овқатлантириш хизмати кўрсатиш киради. Уларда уй шароитига интилувчи коммерсантлар ва маршрутли сайёҳлар мижоз бўладилар. Бу турдаги меҳмонхоналар АҚШ да кенг тарқалган;

• **гарни-меҳмонхона** – чекланган хизматлар спектрига эга бўлади. Уларда мижозни жойлаштириш, чакана савдо хизматини ташкил этиш ва континенталь нонушталар ташкил этилади;

• **пансион** – оддий стандарт ва чекланган хизматлар спектрини таклиф қилади. Гарни-меҳмонхоналардан фарқли равишда, фақатгина уларда яшовчилар учун нонушта, тушлик ва кечки овқатлар берилади.

• **меҳмонхона ҳовли** – хизматларнинг содалаштирилган стандарти, кичик сифими, бир қатор хизмат хоналарининг (холлар, вестибюллар, заллар ва ҳ.к.) йўқлиги билан ажралиб туради. Меҳмонхона ҳовли структурасида ресторан ёки барнинг мавжуд бўлиши шарт;

• **ротель** – ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, ҳожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт;

• **ботель** – сувда сузувчи катта бўлмаган меҳмонхона, махсус жиҳозланган кемадан фойдаланилади;

• **флотель** – кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Сайёҳларга шинам ва қулай хоналар, кенг қамровли хизматлар таклиф қилинади: ҳовузлар, сув чанғилари, балиқ овлаш учун жиҳозлар, сув остида сузиш ва сув ости ови учун мосламалар, тренажёр заллари, конгресс ва конференциялар учун заллар, кутубхоналар, турли хил маълумотли таъминот (телефон, телефакс, телетайп, телевизор ва ҳ.к.). Охирги вақтларда тез-тез бизнес-турлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади;

• **флайтель** – аэромехмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва камсонлимеҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.

Ўзбекистонда юқори классли меҳмонхоналар, ўрта классли меҳмонхоналар, мотеллар, пансионлар, меҳмонхона ҳовлилар, ҳамда сузувчи меҳмонхоналар мавжуд. Мамлакатимизда меҳмонхоналар таснифлашнинг аралаш турига киради. Уларда асосан учта даража мавжуд: иқтисодли, ўрта ва биринчи ёки юқори, шунингдек, КМК 97-12-36 га биноан “юлдузлар” усул элементлари ҳам учрайди.

Меҳмонхоналарга “юлдузлар” берилиши экспертиза ўтказилгандан сўнггина амалга оширилади.

Йирик шаҳарларда маданий оқартув тадбирлари ўтказиш индустриясига киритиш мумкин бўлган кўчмас мулкларнинг ривожланиши жадал тус олмақда. Булар: маданий-ишбилармон ва маданий-хордиқ марказлари, модалар уйлари, бильярд заллари, фитнес марказлари, теннис кортлари, аквапарклар, боулинглар ва бошқа маданий оқартув объектлари.

Рекреацион ва ижтимоий-маиший кўчмас мулк объектлари қурилиши ҳам ривожланмоқда.

**3. Офис бинолари.** Ҳар бир регионда бизнес-марказларни таснифлашда бино у ёки бу синфга тегишлилигини аниқлайдиган турли хил омиллар ҳисобга олинади. Одатда, унинг жойлашган жойи; техник даражаси ва тип; бинонинг сифати (пардоз ишларининг даражаси, фасаднинг ва марказий киришининг ҳолати, лифтларининг мавжудлиги); менеджментнинг сифати (бошқарувчи компания, ижарачилар учун кўшимча хизматларнинг мавжудлиги) ва бошқалар кўзда тутилади.

Танланган категориялар вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин, чунки биноларни модернизация қилиш эҳтимоли мавжуд.

Ҳозирги кунда Тошкентда 70% дан ортиқ офис бинолари ижарага берилади ва фақатгина 20-25% и сотилади. Офис биноларининг савдо бозори ижара бозорига қараганда анча ноаниқ. Битимларнинг кўпчилиги воситачисиз амалга оширилади. Шу билан бирга иккиламчи бозорда асосий ҳажимни инвестицион харидлар ташкил қилади.

Статистика бўйича, мамлакатимизда 70% га яқин ташкилотлар С категорияли офисларни афзал кўради. Булар мижозлар билан тўғридан-тўғри алоқада бўлмайдиган компаниялардир.

Саноат корхоналари яқинида ёки уларнинг ҳудудида шакллантирилган офис марказлари (D категория) нинг жозибадорлик омиллари орасида қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш лозим:

### **ижобий томонлари:**

- паст ижара ставкалари, кўшни корхона ҳудудида хусусий ишлаб чиқаришни ташкил қилиш имконияти;
- заводнинг омборхоналаридан фойдаланиш имконияти;
- офиснинг хусусий ишлаб чиқариш, омборхона, гаражга яқин жойлашиши.

### **салбий томонлари:**

- шаҳар марказидан узоқлиги, юқори бўлмаган сервис даражаси;
- экологик жиҳатдан яхши бўлмаган туманларда жойлашиши;
- бинонинг олдинги мулкдор корхонаси муҳандислик инфратузилмасига тобелиги.

**4. Гараж-тўхташ жойлари (автопаркинглар)** тижорат кўчмас мулки объектлари сифатида индивидуал махсус лойиҳа асосида қурилган ва вақтинчалик, қўшимча қурилиш сифатида қурилган гаражлар, ҳамда паркингларга бўлинади.

Индивидуал лойиҳа асосида қурилган гаражлар – автомашиналарни сақлаш учун мўлжалланган алоҳида турувчи ёки бир ҳудудда гуруҳланган катта бўлмаган ёпиқ бир қаватли қурилишлар (бокслар). Бундай гаражлар, одатда, стандарт ўлчамларга эга бўлади – 18 м<sup>2</sup>, лекин бошқача ўлчамдаги гаражлар ҳам учрайди, шу ҳисобдан 2 автомобиль учун мўлжалланганлари ҳам.

**Паркинг** – бу алоҳида турувчи бир ёки кўп сатҳли ёпиқ қўриқланадиган иншоот бўлиб, у махсус белгиланган жойлар ёки боксларга эга, фақатгина автомобиллар тўхташи ва сақланишига ихтисослашган. Юқоридаги сатҳларга автомобиллар иншоот чеккасида жойлашган серпантинлар (айланма ёки илонизили йўл) ёрдамида кўтариладилар.

Паркинглар асосан турар жой биноларига нисбатан қулай, истеъмолчиларга яқин жойларда бўлади. Паркинглар оддий гаражларга қараганда бир қатор афзалликларга эга: қурилиш майдонининг тежалиши, ташқи жозибадорлик ва ҳ.к. Паркинглар ва ер ости гаражлари нисбатан узок муддатга берилади.

**Қўшимча сифатида қурилган гаражлар** (турар жой биносининг пастки қаватига қурилган ёки унга қўшилган) - бу махсус белгиланган жойлар ёки боксларга эга, автомобиллар тўхташи ва сақланишига ихтисослашган иншоот. Паркинглардан фарқли равишда қўшимча сифатида қурилган гаражлар – бу бошқа мақсадда қўлланиладиган бинонинг (қисми) давомидир.

Тошкентда қўшимча сифатида қурилган гаражлардаги битта тўхташ жойининг ўртача нархи бир йилда деярли 3 млн. сўмни ташкил қилади, бу эса шаҳар бўйича паркингдаги жой нархининг ўртачасидан анча юқорирок. Нархларнинг фарқи анча катта: битта машина-жой учун 1 млн. сўмдан 3 млн. сўмгача бўлади.

Қўшимча сифатида қурилган гаражлардаги тўхташ жойининг нархига жойни ташкиллаштириш, битта жойнинг ўлчами, чиқиш жойидан узоқлиги каби омиллар таъсир қилади.

**Автомашина тўхташ жойи (автостоянка)** – автотранспорт воситаларини жойлаштириш ёки сақлаш учун мўлжалланган бино, иншоот (бино, иншоотнинг қисми) ёки махсус очик майдон.

Одатда, шаҳарда яқин 5-6 йил ичида қурилишлар режалаштирилмаётган ҳудудларни вақтинчалик ижара шартномаси асосида автомашина тўхташ жойи мажмуалари учун берилади. Бундай ҳаракат билан шаҳар ҳукумати бўшлиқлар муаммосини ҳал қилади ва туман бюджетларини тўлдиради.

Кўчмас мулк бозорининг бошқа секторлари каби гараж ва автомашина тўхташ жойи бозори ҳам бирламчи ва иккиламчи турларга бўлинади, улар эса ўз навбатида – олди-сотди (товар) ва ижара (хизмат) бозори турларига ажратилади.

#### **1.4. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.**

Фойдаланиш мақсадларига кўра бино ва иншоотлар икки гуруҳга, ишлаб чиқариш ва ноишлабчиқариш объектларига бўлинади. Ноишлабчиқариш мақсадларда фойдаланилаётган бино ва иншоотларнинг асосий қисмини ижтимоий соҳа бино ва иншоотлар ташкил этади ва улар қурилиш тармоғи меъёрий ҳужжатларда **тураржой-фуқаролик мақсадларида фойдаланилаётган объектлар** деб номланади.

Тураржой-фуқаролик мақсадларида фойдаланилаётган бинолар ўз навбатида уч гуруҳга бўлинади. Булар:

- тураржой бинолари;
- жамоатчилик-фуқаролик бино ва иншоотлари;
- ижтимоий ва маданий - маиший мақсадларда фойдаланилаётган бино ва иншоотлар.

##### **1. Тураржой биноларига:**

- а) доимий яшаш учун мўлжалланган ҳовли ва кўп хонадони уйлар;
- б) ўқиш ва ишлаш даврида яшаб туриш учун ётоқхоналар;
- в) қисқа муддатда туриш учун мўлжалланган меҳмонхоналар;
- г) меҳрибонлик уйлари (интернатлар) ва қариялар уйлари бинолари киради.

##### **2. Жамоатчилик-фуқаролик бино ва иншоотларига:**

- а) санъат муассасалари бинолари;
- б) илмий изланиш ва илмий хизматлар кўрсатиш мақсадларида фойдаланилаётган бинолар;
- в) молиявий институтлар (банк,суғурта ва бошқа) бинолари;
- г) жамоатчилик ташкилотлари бинолари;
- д) хизмат кўрсатиш соҳасида фойдаланилаётган (умумий овқатланиш, савдо, алоқа ва бошқа) бино ва иншоотлар;
- е) қурилиш соҳаси ташкилот ва муассасалари (лойиҳа, қидирув, экспертиза ва назорат) бино ва иншоотлари киради.

##### **3. Ижтимоий ва маданий-маиший бино ва иншоотларга:**

- а) таълим муассасалари бино ва иншоотлари;
- б) соғлиқни сақлаш, жисмоний тарбия ва ижтимоий таъминот ташкилотлари бино ва иншоотлари;
- в) маданий-оқартув муассасалари;
- г) коммунал хўжалиги ташкилотлари корхона ва муассасалари;
- д) аҳолига маиший хизмат кўрсатиш бино ва иншоотлари киради.

Ижтимоий ва маданий-маиший соҳада фойдаланилаётган бинолар турли кўриниши, катталиги, ҳажми, қаватлари сонидан қатъий назар қурилиш

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

технологиясига кўра асосан уч гуруҳга бўлинади:

1. Анъанавий усулларда қурилган бинолар;
2. Йиғма каркасли бинолар;
3. Қуйма темир-бетон (монолит) бинолар.

**Анъанавий услубдаги биноларга** мураккаб технологиялар асосида тайёрланган қурилиш конструкциялари ва қурилиш материалларидан фойдаланилмаган ҳолда турли услубда (шу жумладан миллий услубда) қурилган бинолар киради. Анъанавий биноларнинг девор қисми қурилишида асосан шиш қишқир, қум, цемент ва оҳак эритмасидан тайёрланган қоришмадан ҳамда боғловчи метал стерженлар (арматура)дан фойдаланилган бўлса, том ёпқич материал сифатида ғовак (пустотка) темирбетон плиталар, тўсинлар, швелерлар, бруслар ва бошқа ёғоч материалларидан фойдаланилади. Қурилишда хом қишқир, пахса ва ёғоч ва бошқа турдаги маҳаллий ҳомашёлардан фойдаланилган бинолар ҳам анъанавий услубдаги бинолар туркимига киритилади.

Икки ва ундан ортиқ қаватли анъанавий услубдаги бинолар қурилишида пойдеворда, деворлар бирлашувчи бурчакларда ва қаватларнинг туташувчи қатламларида бино мустаҳкамлигини оширувчи метал асосли (белбоғли) бетон қовурғалар қуйилади.

**Йиғма каркасли бинолар** ўз навбатида икки гуруҳга бўлинади.

Биринчи гуруҳга қурилишда анъанавий усулдан ҳамда махсус тайёрланган каркаслардан фойдаланилган бинолар киради. Бундай бинолар мустаҳкам тузилишдаги таянч армокаркас (несушый часть)га эга бўлиб, йиғма панеллар ва конструктив элементлар шу таянч армокаркасларга бириктирилади.

Иккинчи гуруҳга бинонинг барча конструктив элементлари уйсозлик комбинатларида ва темирбетон маҳсулотлари заводларида тайёрланган йиғма темирбетон қисмлардан иборат бўлган бинолар киради. Тўлиқ йиғма каркасли (панелли) бинолар бир хил стандартдаги тузилишга эга бўлиб серияли тартибда қурилади.

**Қуйма темир-бетон бинолар** асосан кўп қаватли бўлиб юқори мустаҳкамликка эга бўлган бинолар ҳисобланади. Қуйма темир бетон уйлар ҳам икки гуруҳга, қисман монолит ва тўлиқ монолит уйларга бўлинади. Қисман монолит уйларнинг бир қисм деталлари (том ёпқич плиталар, зинапоялар, девор тўсиқлари ва бошқалар) ягона стандартда заводларда тайёрланган ва монтаж қилинган бўлади. Бундай уйларнинг асосий қисмлари (таянч қисмлари ва деворлари) махсус тайёрланган темир каркаслар сиртига қолип (опалубка)лар ўрнатилиб бетон қоришмаси билан қуйиб тикланади.

Тўлиқ монолит уйлар қурилишида йиғма панеллардан деярли фойдаланилмайди. Бундай бинолар иссиқ ва қуриқ иқлимга эга бўлган маҳаллий шароитга мос келмайди. Бунга сабаб монолит уйларнинг бетон деворлари иссиқ ҳароратда қўшимча намликни талаб этади ҳамда иссиқ ва совуқ ҳароратни кўп ўтказиши. Шу сабабли монолит бинолар махсус мураккаб архитектуравий-лойиҳавий ечимларни талаб этувчи ва сейсмик райёнларда қурилади.

Ижтимоий соҳада фойдаланилаётган бинолар лойиҳавий

шакллантириш тизимларига кўра қуйидаги гуруҳларга бўлинади:

1. Умумий каридорли лойиҳа тизими;
2. Анфилад лойиҳа тизими;
3. Зал асосли лойиҳа тизими;
4. Ячейкали лойиҳа тизими;
5. Аралаш лойиҳа тизимлари қўлланилган бинолар.

**Умумий каридорли лойиҳа тизими**да бинонинг алоҳида хоналар умумий девор билан каридорга бирлашган бўлиб, ҳар бир хонани умумий каридорга чиқувчи камида битта эшик бирлаштириб туради. Бундай биноларга мисол қилиб узун каридор атрофида жойлашган хоналардан ташкил топган ўқув муассасалари, шифохона биноларини келтириш мумкин.

**Анфилад лойиҳа тизими**да бинонинг хоналари бўғин-бўғин шаклида жойлаштирилган бўлиб уларни хонадан хонага ўтиш эшиклари туташтиради. Бундай бинолар мураккаб анфилад ва чизиқли анфилад шаклида бўлиши мумкин. Мураккаб анфилад лойиҳада бир неча хоналар ягона том остида жойлашган ва туташ деворларга эга бўлсада уларни бир эшик (ёки ўтиш жойи) бирлаштиради. Мураккаб анфилад бинога ягона йирик зали бўлмаган музей биносини келтириш мумкин. Чизиқли анфилад лойиҳа тизим асосида қурилган бино хоналари поезд вагонлари каби жойлашиб хоналарга кетма-кет ўтиб борилади.

**Зал асосли лойиҳа тизими**да бинонинг барча хоналари ягона катта хона (зал) атрофида жойлашади. Бундай лойиҳа тизимида зал бино умумий майдонининг асосий қисмини эгаллайди. Зал асосли лойиҳа тизимига кинотеатрлар, концерт заллари, сорт заллари биноларини мисол келтириш мумкин.

Ячейкали лойиҳа тизимида алоҳида кириш ва чиқиш жойларига эга бўлган бир неча бўлимлардан ташкил топган ягона бино шакллантирилади. Бундай биноларда ҳар бир бўлим бошқаси билан ягона деворда бирлашсада, бўлимлар ўртасида умумий ўтиш жойига эга бўлмайди. Бинонинг ҳар бир бўлинмасининг муҳандислик қурилмалари (сув, газ, иссиқлик таъминоти ва бошқалар) ҳам алоҳида шакллантирилади. Бундай биноларга кўп подездли тураржой биноларини келтириш мумкин.

**Аралаш лойиҳа тизимлари** қўлланилган бинода юқорида келтирилган лойиҳа тизимларининг камида иккитасидан фойдаланилган бўлади. Унга мисол қилиб умумий каридорга эга бўлган ўқув биносини давоми эттирувчи спорт зали жойлашган бинони келтириш мумкин.

Ижтимоий соҳа биноларини эксплуатация қилишга қўйиладиган талаблар турар жой бинолариникидан фарқ қилади. Ижтимоий соҳа биноларини эксплуатация қилишда турар жой бинолари эксплуатациясига хос бўлмаган қатор тадбирларни бажариш зарур.

Қоида бўйича ижтимоий соҳа биноларида механик вентиляция тизимлар ўрнатилади. Ижтимоий соҳа биноларининг вентиляция тизимларини уч ойда бир маротаба наладочно-регулируемые ишларини ўтказиш зарур.

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Ижтимоий соҳа биноларининг ёнғин хавфсизлиги уларни эксплуатация қилиш даврида доимий равишда ёнғин ўчириш воситаларининг тайёр туриши, шунингдек водопровод ва тутунни тортиб олувчи тизимларнинг автоматик тарзда ёқилиши билан таъминланади. Эксплуатация даврида эвакуация йўлларининг: коридор, ўтиш йўлаклари, зиналар, чиқиш жойлари ва бошқаларнинг доимий тайёр туришига алоҳида эътибор қаратиш лозим. Заҳирадаги эвакуация йўлларида эшиклар автоматик тарзда очиладиган жиҳозлар билан таъминланган бўлиши керак.

Кўпчилик ижтимоий соҳа биноларида поллар емирилишга бардошли бўлган материаллардан ишланган бўлиб, бунда поллар текис бўлиши, аммо сирғанчиқ бўлмаслиги лозим. Бинонинг вазифасидан келиб чиқиб полларга иссиқлик-техник талаблар ва товуш ўтказмаслик талаблари ҳам қўйилади; поллар санитар-гигиеник талабларга жавоб бериши керак.

Барча тўсувчи конструкциялар ичида поллар кўпинча капитал таъмирга муҳтож бўлади; шунингдек, капитал таъмиргача бўлган даврдаги жорий таъмир ишлари ҳам анча салмоқли бўлади. Шунга кўра, режали таъмир алоҳида аҳамият касб этади, чунки уларни ўз вақтида таъмирламаслик, полларнинг тез емирилишига ва натижада катта майдонларини алмаштириш зарур бўлиб қолишига олиб келади<sup>9</sup>.

### Назорат учун саволлар:

1. Табиий кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.
2. Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.
3. Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.
4. Умумий мулк деганда нимани тушунасиз?
5. Мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, музейлар, кўргазма мажмуалари, касалхоналар, поликлиникалар қандай кўчмас мулк объектлари тоифасига киради?
6. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича сунъий объектлар қандай таснифланади?
7. Турар жой истеъмолчиларининг махсус гуруҳи ҳоҳишлари ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра қандай турлари бор?
8. Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида кўчмас мулк объектларини гуруҳларга ажратинг.
9. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларига изоҳ беринг.
10. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?
11. Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.
12. Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.
13. Меҳмонхоналарнинг қандай турларини биласиз?
14. Офис бинолари ҳақида тушунча беринг.

<sup>9</sup> Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.



## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

15. Гараж-тўхташ жойлари (автопаркинглар) тижорат кўчмас мулки объектлари сифатида.

16. Нима сабабли бино ва иншоотлар қурилишини режалаштириш ва улардан фойдаланишни ташкил этишда уларнинг ихтисослик хусусиятларини инобатга олиш муҳим аҳамиятга эга?

17. Таълим муассасаларининг бинолари фойдаланиш мақсадларига кўра қандай гуруҳланади?

### Фойдаланилган адабиётлар:

1. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
2. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
3. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
4. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

## IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

### 1-амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

**Ишдан мақсад:** Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши тизими ва тижорат кўчмас мулк объектлари турлари ҳақида маълумотга эга бўлиш.

**Масаланинг қўйилиши:** Табиий ва сунъий кўчмас мулк объектларининг ва тижорат кўчмас мулки таркибига кирувчи меҳмонхоналар турларини ажратиш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда

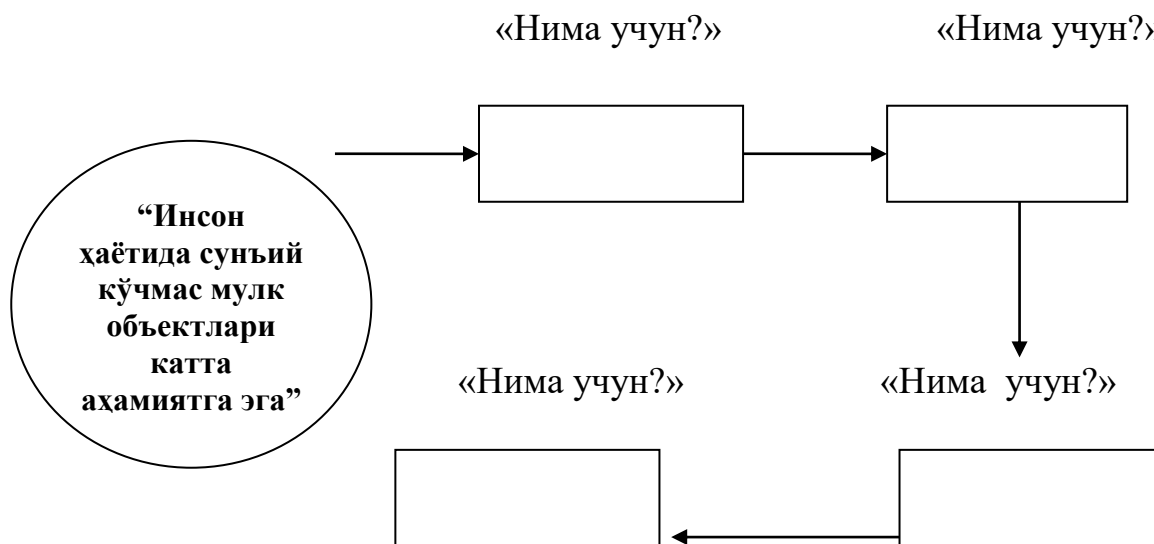
## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

### Кичик гуруҳлар учун топшириқлар

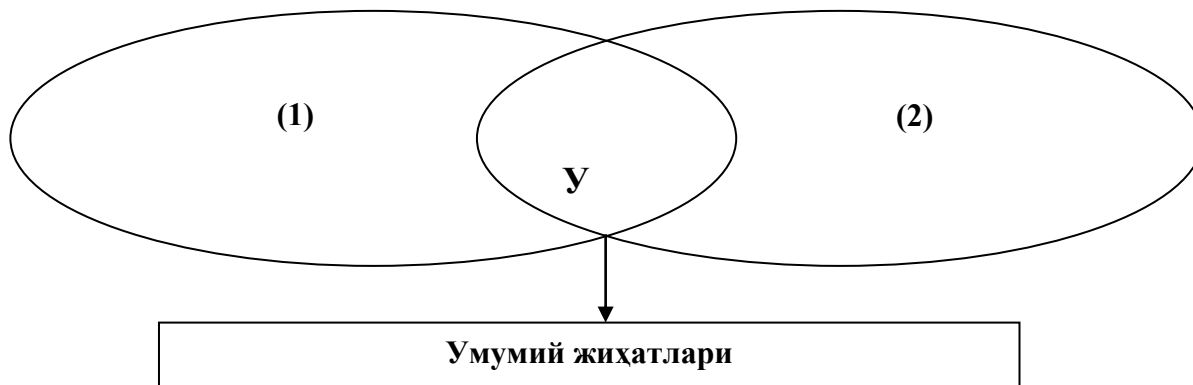
#### 1 топшириқ

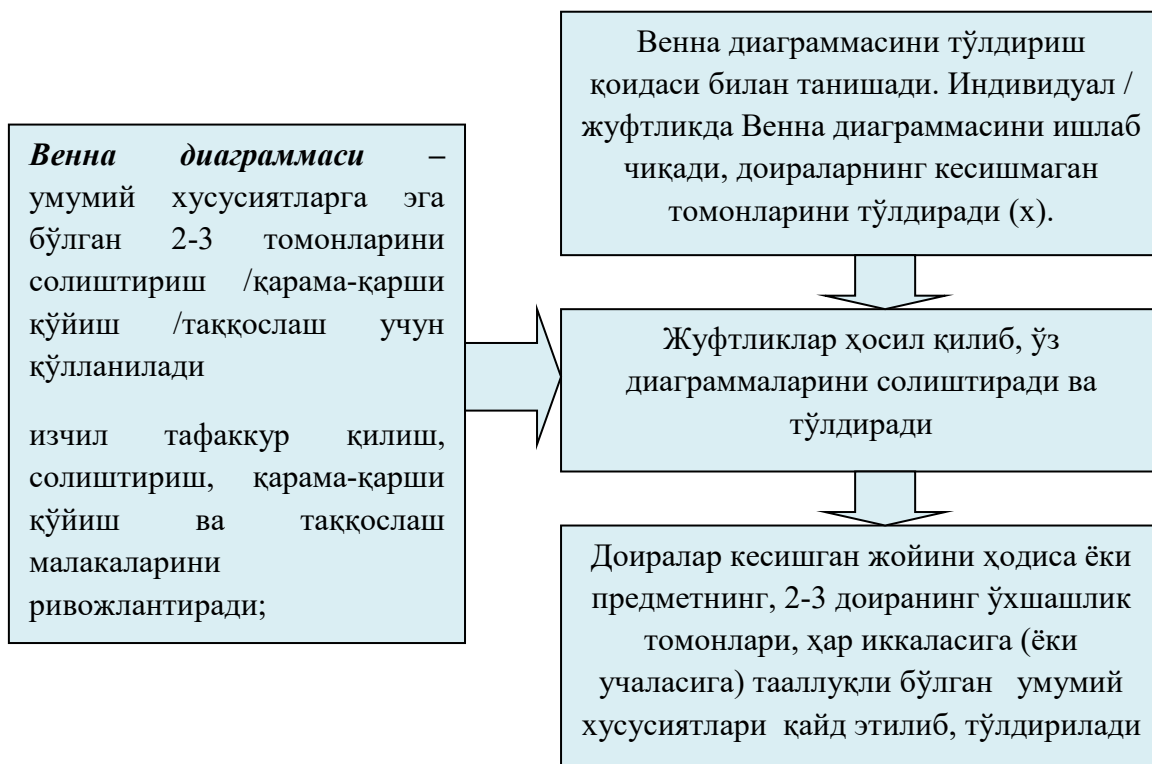
«Нима учун?» техникасидан фойдаланиб саволнинг жавобларини жадвал-схемаларига ёзиб тўлдириш.



#### 2 топшириқ

Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари (1) ва фойда олиш учун шарт-шароит яратувчи тижорат кўчмас мулк объектлари (2) ни Венн диаграммаси ёрдамида таҳлил қилинг.





### 3 топшириқ

Қуйидаги расмларда меҳмонхоналарнинг қандай турлари келтирилган. Уларнинг умумий ва фарқли жиҳатлари нималардан иборат?

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш



### Назорат саволлари:

1. Табиий кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.
2. Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.
3. Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.

## **Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари**

4. Мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, музейлар, кўргазма мажмуалари, касалхоналар, поликлиникалар қандай кўчмас мулк объектлари тоифасига киради?
5. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича сунъий объектлар қандай таснифланади?
6. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?
7. Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.
8. Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.
9. Меҳмонхоналарнинг қандай турларини биласиз?
10. Офис бинолари ҳақида тушунча беринг.

### **2-амалий машғулот: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.**

**Ишдан мақсад:** Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш ва уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тўғрисида билимга эга бўлиш.

**Масаланинг қўйилиши:** уй-жой фондини эксплуатация қилишнинг оддий ва замонавий усуллари таққослаш, уларнинг афзаллик ва камчилик томонларини кўрсатиб бериш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

## **Кичик гуруҳлар учун топшириқлар**

### **1 топшириқ**

Эксплуатация жараёнини автоматик тарзда бошқаришни таҳлил қилинг. Инсерт жадвалига тегишли белгиларни қўйинг.

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиш, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириш имконини беради. Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиш ва алмаштириш давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг, электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Кириртилади. Математик алгоритмлар асосида тизим, таътил, дам олиш кунлари ва байрамларни ҳисобга олган ҳолда қайси ходим қайси ишни қайси куни бажариши лозимлиги ҳисоб-китоб қилинади.

Белгилар	1-матн	2-матн	3-матн
“V” – таниш маълумот.			
“?” – мазкур маълумотни тушунмадим, изоҳ керак.			
“+” бу маълумот мен учун янгилик.			
“– ” бу фикр ёки мазкур маълумотга қаршиман?			

## 2 топширик

Уй-жой фондини эксплуатация қилишни бошқаришнинг оддий ва замонавий усуллари “Резюме” усули ёрдамида изоҳлаб беринг.

Уй-жой фондини эксплуатация қилиш усуллари			
Оддий тизим		Автоматлаштирилган тизим	
афзалликлар	камчиликлар	афзалликлар	камчиликлар

## Назорат саволлари:

1. Аҳолининг ҳаёт кечиришлари давомида уй-жой фонди билан боғлиқ ҳолда юзага келадиган эҳтиёжларни қондириш мақсадида яратилган шарт-шароитлар қандай гуруҳларга бўлинади?

## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

2. Уй-жой фондидан фойдаланишни ташкил этиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш учун яратилган шарт-шароитлар билан боғлиқ кўрсаткичлар қандай гуруҳларга бўлинади?

3. Уй-жойлар уларга аҳолини жойлаштириш усулига қараб қандай гуруҳланади?

4. Турар уй-жойлари конструктив тузилишига кўра ва ердан фойдаланиш усулига кўра қандай гуруҳланади?

5. Қаватлар миқдорига кўра турар жой бинолари қандай турларга бўлинади?

6. Ўзбекистон шароитида турар уй-жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар таркибига нималарни киритиш мумкин?

7. Уй-жой қурилишида тежамкорлик ва бинолардан фойдаланишни самарали ташкил этиш ҳақида нималарни биласиз?

8. Биноларни техник эксплуатация қилиш жараёнининг таркибига қандай вазифалар қиради?

9. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш деганда нимани тушунасиз?

10. Биноларни техник эксплуатация қилиш таркибига нималар қиради?

11. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати, меъёрий-ҳуқуқий асоси ва аҳамияти

### **3- амалий машғулот: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.**

**Ишдан мақсад:** Кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш, кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими тўғрисида билимга эга бўлиш.

**Масаланинг қўйилиши:** Кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш нима учун керак. Кўчмас мулк объектларига солинадиган солиқ турларини таҳлил қилиш.

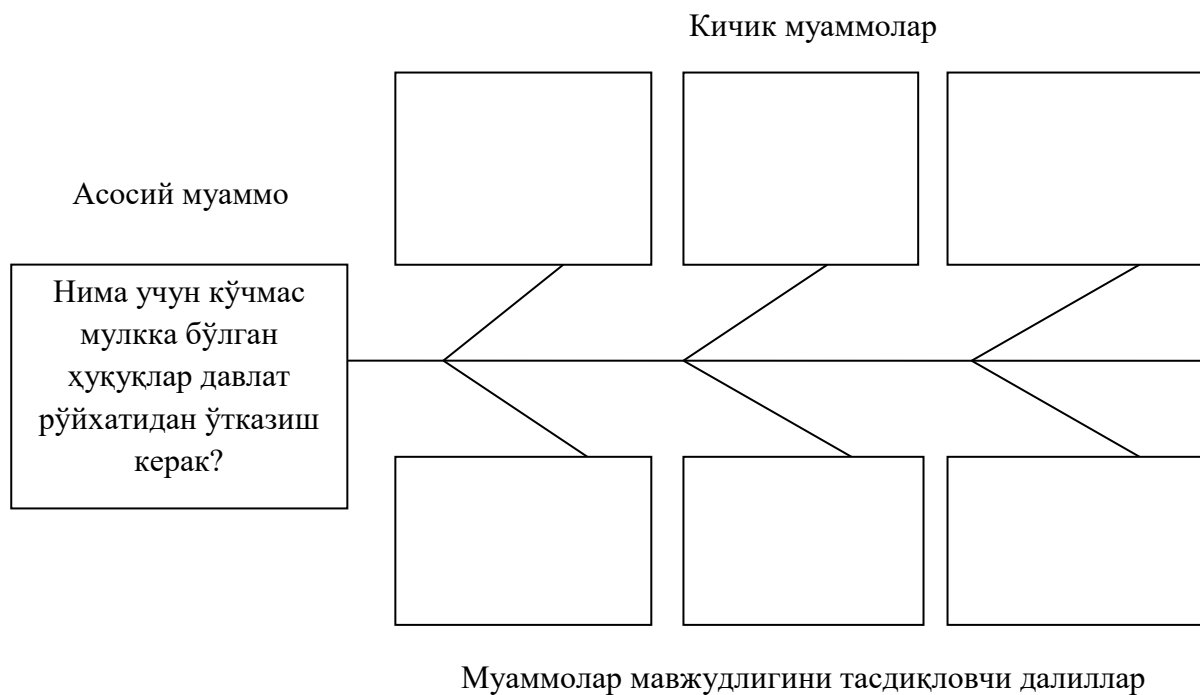
Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

## **1 топширик**

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги фикрларингизни “Балиқ скелети” ёрдамида ёритиб беринг.

### “Балиқ скелети” схемаси



### 2 топшириқ

Кўчмас мулк объектларига солинадиган солиқ турларини БББ усули ёрдамида таҳлил қилинг.

<i>Биламан</i>	<i>Билишни ҳоҳлайман</i>	<i>Билиб олдим</i>
Ер солиғини	Ер солиғи солинмайдиган ер участкаларини	Ер солиғи бўйича имтиёزلарни

### Назорат саволлари

1. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар қандай гуруҳларга ажратилади?
2. Давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи қандай ҳуқуқлар гуруҳига



киради?

3. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ манбалари қайсилар?

4. Уй-жой муносабатларига таъриф беринг ва уларнинг асосий гуруҳларини санаб беринг.

5. Давлат уй жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари қандай?

6. Ер қонунбузарликларини содир этганлик учун маъмурий жавобгарликка тортиш ҳуқуқига эга органлар қайсилар?

7. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида нималарни биласиз?

8. Ер солиғидан қандай юридик шахслар озод қилинади?

9. Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқнинг солиқ солиш базаси нима?

#### **4- амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.**

**Ишдан мақсад:** :“Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари” мавзуси доирасидаги билимларни мустаҳкамлаш.

**Масаланинг қўйилиши:** Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолиятининг аҳамиятини таҳлил қилиш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

#### **1 топшириқ**

Девелопмент фаолиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график организаерини тузинг.

#### **2 топшириқ**

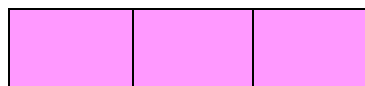
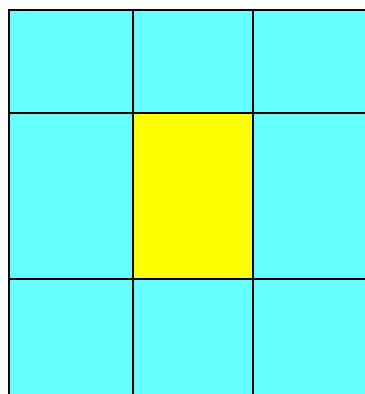
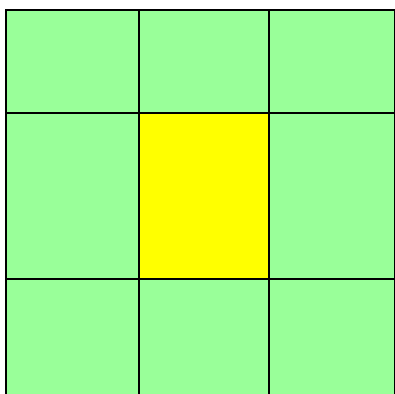
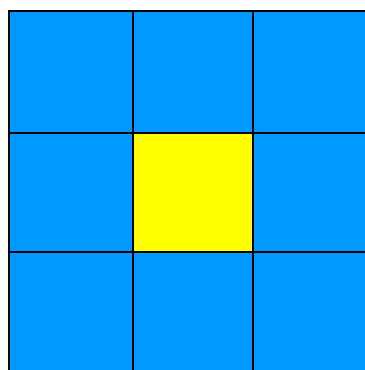
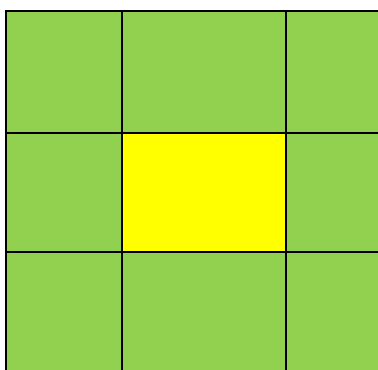
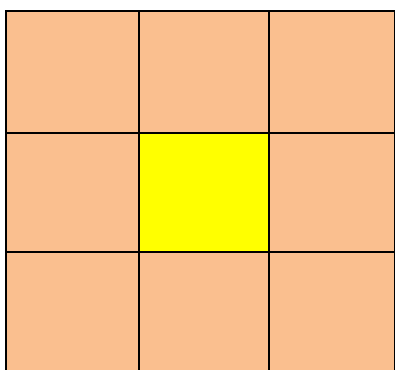
Девелопмент фаолиятининг “SWOT” таҳлил жадвали

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

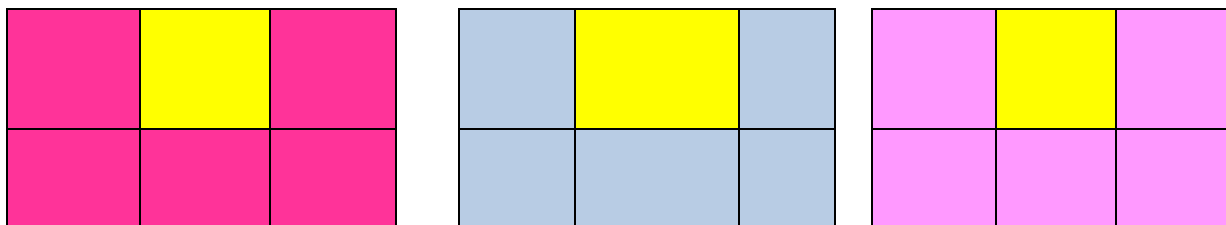
<b>S</b> <i>Девелопментнинг афзаллик томонларини келтиринг</i>	<b>O</b> <i>Девелопментнинг ўзига хос томонларини келтиринг</i>
<b>W</b> <i>Девелопментнинг камчилик томонларини келтиринг</i>	<b>T</b> <i>Девелопментнинг турларини келтиринг</i>

### 3 топширик

“Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари” мавзусини  
Нилуфар гули ёрдамида ёритиб беринг.



## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари



### 4 топширик

“Девелоперларнинг вазифалари ва мажбуриятлари нималардан иборат?” саволини ФСМУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Девелоперларнинг вазифалари ва мажбуриятлари нималардан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён етинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(М) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

### Назорат саволлари

1. Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш тушунчаси.
2. Миллий амалиётда девелопментнинг аҳамияти.
3. Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли.
4. Девелопментнинг моҳияти ва ўзига хос хусусиятлари.
5. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари.
6. Ленд – девелопмент ва fee-девелопмент.
7. Девелопментнинг иқтисодий, бюджетва ижтимоий самарадорлиги.
8. Шаҳар ҳудудларини зоналаштириш - девелопментнинг ташқи негатив таъсирларни минималлаштириш бўйича назорат воситаси сифатида.

## V. КЕЙСЛАР БАНКИ

### Кейс №1

**Модул номи:** “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”.

**Мавзу:** Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

**Берилган case study мақсади:** Кўчмас мулк объектларининг гуруҳланиши ва турларига умумий тавсиф беради, Тингловчиларга баҳо бериш мезонлари тушунтирилади, гуруҳчалар ташкил қилади, кейс стадининг индивидуал босқичида бажариш учун мавзу берилади. Тингловчиларга кейс дафтарчалари тарқатадилади. Мавжуд адабиёт билан таништирилади.

**Кутилаётган натижалар:** Тингловчилар ушбу мавзунинг ўрганиш жараёни орқали кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими, тижорат кўчмас мулк объектлари ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари турлари, характеристикаси ва улардан фойдаланишни ташкил этиш ҳақида тушунчаларга эга бўладилар.

**Case study-ни муваффақиятли бажариш учун Тингловчи қуйидаги билимларга эга бўлиши лозим:**

**Тингловчи билиши керак:**

Турар жой, тижорат, ижтимоий соҳа объектларининг таснифланиш тизими. Меҳмонхоналар турлари ва уларнинг умумий ҳамда бир-бирдан фарқли жиҳатлари. Ижтимоий соҳа объектларидан фойдаланишни ташкил этиш.

**Тингловчи амалга ошириши керак:** мавзунинг мустақил ўрганади, муаммонинг моҳиятини аниқлаштиради; ғояларни илғари суради, мустақил қарор қабул қилишни ўрганади, ўз нуқтаи назарига эга бўлиб, мантиқий хулоса чикаради, маълумотларни таққослайди, танқидий хулоса чикаради, таҳлил қилади ва умумлаштиради.

**Case study-да ишлатилган маълумотлар манбаи:**

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модули бўйича адабиётлар.

**Case study-нинг типологик хусусиятларга кўра характеристикаси:**

Case study кабинетли тоифага кириб сюжетсиз ҳисобланади, case study маълумотларни тақдим қилишга, уларни ҳал этишга, ҳамда таҳлил қилишга қаратилган.

**Муаммолар:** Табiiй кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.

## **Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари**

Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.

Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.

Умумий мулк деганда нимани тушунасиз?

Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?

Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.

Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.

## VI. ГЛОССАРИЙ

Термин	Ўзбек тилидаги шарҳи	Инглиз тилидаги шарҳи
<i>Кўчмас мулк</i>	устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор ер участкалари.	
<i>Кўзгалмас мулк</i>	ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулк.	
<i>Лойиҳалаш босқичи</i>	ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-архитектура гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.	
<i>Қурилиш босқичи</i>	пудратчини танлаш, қурилиш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда қурилиш сифатини, харажатлар сметасини ва бошқа харажатларни назорат қилишни ўз ичига олади.	
<i>Эксплуатация қилиш босқичи</i>	объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати.	
<i>Объектни тугатиш босқичи</i>	бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учн шароит яратишдир.	
<i>Табиий объектлар</i>	ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.	
<i>Сунъий объектлар</i>	инсон меҳнати ёрдамида яратилган кўчмас мулк объектлари.	
<i>Мотель</i>	шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Улар – кичик ва ўрта корхоналар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси	

## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

	ўртача. Турли хил категориядаги сайёҳлар мижоз бўла олади.	
<i>Гарни-меҳмонхона</i>	чекланган хизматлар спектрига эга бўлади. Уларда мижозни жойлаштириш, чакана савдо хизматини ташкил этиш ва континенталь нонушталар ташкил этилади.	
<i>Пансион</i>	оддий стандарт ва чекланган хизматлар спектрини таклиф қилади. Гарни-меҳмонхоналардан фарқли равишда, фақатгина уларда яшовчилар учун нонушта, тушлик ва кечки овқатлар берилади.	
<i>Ротель</i>	ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, ҳожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт.	
<i>Ботель</i>	сувда сузувчи катта бўлмаган меҳмонхона, махсус жиҳозланган кемадан фойдаланилади.	
<i>Флотель</i>	кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Сайёҳларга шинам ва қулай хоналар, кенг қамровли хизматлар таклиф қилинади: ҳовузлар, сув чанғилари, балиқ овлаш учун жиҳозлар, сув остида сузиш ва сув ости ови учун мосламалар, тренажёр заллари, конгресс ва конференциялар учун заллар, кутубхоналар, турли хил маълумотли таъминот (телефон, телефакс, телетайп, телевизор ва ҳ.к.). Охириги вақтларда тез-тез бизнес-турлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади.	
<i>Флайтель</i>	аэромеҳмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва камсонлимеҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.	
<i>Кўчмас мулк бозори</i>	барча кўчмас мулк сотувчилари	

## Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

	<p>ва харидорларининг айни вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд.</p>	
<i>Девелопер</i>	<p>лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектларини реализация қилишни ўз ичига оловчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркор.</p>	
<i>Брокер</i>	<p>бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва улар билан юридик шахс номидан ёки индивидуал тадбиркор сифатида, ҳамда кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузадиган жисмоний шахс.</p>	
<i>Агент</i>	<p>бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва брокер томонидан мижозлар билан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузишга зарур бўладиган барча тайёргарлик ишларини олиб борадиган жисмоний шахс.</p>	
<i>Девелоперлик (бошқарувчи) компания</i>	<p>бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига биноан лойиҳа циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестицияолди тадқиқотларидан тортиб то лойиҳани тугатишгача - қурувчи вазифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).</p>	
<i>Fee-девелопер</i>	<p>бу ўз молиявий қўйилмаларисиз, буюртма асосида девелоперлик лойиҳасини амалга оширувчи</p>	



## Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

	компания.	
<i>Классик ленд-девелопмент</i>	бу атроф-мухитни шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибadorликларини оширишдир.	

## VII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

### Махсус адабиётлар:

1. William L, Jr.Ventolo, Martho R. Williams,SD. Fundamentals of Real Estate Appraisal. Dearborn. USA,May 2013, English
2. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
3. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
4. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
5. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

### Интернет ресурслари:

1. <https://www.csiamerica.com/products>
2. <http://www.statpro.com>
3. <http://www.ansys.com>
4. <http://www.etaps.com>