



ҚИЙМАТ ИНЖИНИРИНГИ

Тошкент архитектура-қурилиш
институтини ҳузуридаги тармоқ
маркази

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ВА
УНДА БАҲОЛАШ
ФАОЛИЯТИНИНГ
РИВОЖЛАНИШ
ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ**

ТОШКЕНТ-2020

Мазкур ўқув-услубий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2020 йил 7 декабрдаги 648-сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчи: ТАҚИ, доц. Д.Ш.Мирджалилова

Тақризчи: ТАҚИ, т.ф.н., проф. П.Т. Мирзаев

Ўқув -услубий мажмуа ТАҚИ Кенгашининг 2020 йил 11 декабрдаги 2-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ ДАСТУР	4
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ	11
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	15
IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ	123
V. КЕЙСЛАР БАНКИ	130
VI. ГЛОССАРИЙ.....	132
VII АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	149

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. Таълим мақсади давр билан, ижтимоий ҳаёт билан узвий боғлиқ. Ижтимоий ҳаётдаги туб бурилишлар, фаннинг жадал ривожланиши, таълим модернизацияси, янги дидактик имкониятлар, инсонпарварлаштириш шубҳасиз таълим мақсадини ҳам тубдан ўзгартирди. Таълим мақсадининг тубдан ўзгариши таълим мазмунида ўз ифодасини топади

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

Ушбу ишчи дастур бугунги кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулк объектларини баҳолаш соҳасидаги сўнгги ютуқлар, тизимлар, усулларни, кўчмас мулк бозорининг динамикасини, ўқитишдаги илғор хорижий тажрибаларни, баҳолаш фаолиятининг энг охириги долзарб масалаларини ўз ичига олади.

Ишчи дастурнинг мазмуни тингловчиларни **«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари»** 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 мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модулининг мақсади:

педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малака оширишдаги курс тингловчиларини таълим технологиялари ва педагогик маҳорат қўллаган ҳолда кўчмас мулк бозори ва баҳолаш фаолиятига оид билимларини такомиллаштириш, замонавий технологиялар ёрдамида мутахассисларга бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларни бошқариш, шунингдек мазкур соҳа фаолияти самарадорлигини таъминловчи имкониятлар билан танишиш ва уларни амалиётда қўллаш юзасидан малакаларини таркиб топтириш.

«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модулининг вазифалари:

- кўчмас мулк бозори моҳияти ва илмий-назарий масалалари бўйича тингловчиларнинг билимларни кенгайтириш;
- кўчмас мулк объектларини бошқариш, кўчмас мулк бозорининг ривожланишини таъминлаш учун зарур замонавий билимлар билан қуроллантириш;
- тингловчиларда кўчмас мулк бозори таҳлиliga тизимли ва замонавий ёндашув, муаммолар ва уларнинг ечимларини излашни ўргатиш асосида тингловчиларнинг касбий компетентлигини, билим ва кўникмаларини шакллантириш;
- кўчмас мулкни баҳосини шакллантириш бўйича иқтисодий қонунларнинг амал қилиш хусусиятларини ўргатиш;
- бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулкни баҳосини шакллантиришнинг назарий асосларини ўргатиш ва бошқалар киради.

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

«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модулини ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида **тингловчи**:

- мулкни баҳолашнинг назарий асослари ҳамда мулкка бўлган талаб ва таклифнинг мулк қийматига таъсирини;
- баҳо турлари ва мулкни баҳолашнинг мақсад ва тамойилларини;
- кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишларини;
- кўчмас мулк бозорини ривожлантиришнинг замонавий назариясини;
- кўчмас мулк бозори ривожланиш тенденциялари жараёнларининг шакл ва қонуниятларини;
- кўчмас мулк бозорида баҳони шаклланиши ва эркин рақобат муҳитини шакллантириш усулларини;
- кўчмас мулк бозори таркиби, иштирокчилари ва улар ўртасидаги ўзаро боғланишни ҳамда улар фаолиятини мантиқий боғланиш принципларини;
- кўчмас мулк соҳасида инновацион лойиҳалар ишлаб иқиш ва жорий этишни;
- кўчмас мулк бозорини ривожланишнинг сўнгги йўналишлари ва ютуқларини;
- «Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» фани билан боғиқ илғор хорижий тажрибаларни ва уларни ўқув жараёнига жорий этишни;
- кўчмас мулк бозорини ривожланиш кўрсаткичларини экспертиза қилиш ва бошқарув қарорлари қабул қилиш бўйича амалий таклифлар беришни *билиши*;

- қонуний-меъерий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулк бозорининг реал вақт кесимидаги ҳолатини баҳолаш ва ривожланиш кўрсаткичларини таҳлил қилиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожлантиришда электрон савдонинг устувор жиҳатларини ўрганиш ва ички бозорда электрон савдолар самарадорлигини ошириш имкониятларини таҳлил қилиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденцияларини ўрганиш бўйича электрон ўқув материалларини яратиш технологияларини билиши ҳамда улардан таълим жараёнида фойдаланиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденциялари методологик асосларини ривожлантириш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденциялари бўйича таълим жараёнини ташкил этиш ва бошқариш;

- Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқаришга тегишли меъерий ҳужжатлар соҳасидаги ўзгаришларни амалиётга тадбиқ эта олиш **кўникмаларига** эга бўлиши лозим.

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

- 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 бозорига таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулк бозорини янада ривожланиш бўйича устувор вазифаларни белгилаш ва амалга ошириш **малакаларига** эга бўлиши зарур.

- амалдаги ва янги жорий этилаётган қонуний-меъерий ҳужжатлар ҳамда стандартлар асосида кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва баҳолаш ҳисоботларини тайёрлаш ва уларни ўрнатилган тартибда расмийлаштириш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш соҳасидаги инновация лойиҳаларини техник экспертиза қилиш ва хулоса тайёрлаш;

- кўчмас мулк бозорининг ривожланишига таъсир этувчи омилларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш усулларини ишлаб чиқиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланишидаги устувор йўналишларни белгилаш бўйича **компетенцияларига эга бўлиши лозим.**

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модулини ўқитиш жараёнида қуйидаги инновацион таълим шакллари ва ахборот-коммуникация технологиялари қўлланилиши назарда тутилган:

- замонавий ахборот технологиялари ёрдамида интерфаол маърузаларни ташкил этиш;
- виртуал амалий машғулотлар жараёнида лойиҳа ва кейс технологияларини қўллаш.

Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги

«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модули бўйича машғулотлар ўқув режасидаги “Бино ва иншоотларни техник ҳолатини баҳолаш”, “Қурилишда баҳони шакллантиришнинг умумий масалалари. Қурилишда нархларни шакллантириш усуллари” ва “Смета ҳисобида дастурий воситаларнинг қўлланилиши” модуллари билан узвий боғланган ҳолда уларнинг илмий-назарий ва амалий асосларини очиқ беришга хизмат қилади.

Модулнинг олий таълимдаги ўрни

Олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар кўчмас мулк соҳасидаги билимларини ва фанга оид педагогик маҳоратни эгаллашга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

Кўчмас мулк бозори соҳасидаги ўзгаришларни ўрганиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришга қаратилганлиги билан аҳамиятлидир. Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар назарияларини ўзлаштириш, жорий этиш ва амалиётда қўллашга доир проектив, креатив ва технологик касбий компетентликка эга бўладилар.

Модул бўйича соатлар тақсимоти:

№	Модул бирлиги номи	Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат				
		Ҳаммаси	Аудиториядаги ўқув юкلامаси			
			Жами	Жумладан:		
				Назарий	Амалий	Кўчма машғулот
1.	Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари	4	4	2	2	
2.	Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари	6	6	2	2	2
3.	Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти, унинг меъёрий – қонуний асослари. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари	6	6	2	2	2
Жами:		16	16	6	6	4

НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-мавзу. Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари

Кўчмас мулк бозорининг назарий масалалари. Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши. Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг қонуний меъёрий асослари. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозори фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари.

2-мавзу. Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари

Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республикадаги ўзига хос хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари.

Кўчмас мулк объектлари ривожланиши. Риэлторлик фаолияти. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларининг аҳамияти ва зарурати.

3-мавзу. Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти, унинг меъёрий – қонуний асослари. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ривожланишининг тамойиллари. Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари. Баҳолаш босқичлари. Харажатли ёндашув усуллари. Қиёсий ёндашув. Даромадли ёндашув.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-амалий машғулот. Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари

Кўчмас мулк бозорининг назарий масалалари. Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши. Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг қонуний меъёрий асослари. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозори фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари.

2- амалий машғулот. Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари

Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республика миқёсидаги ўзига хос хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари. Кўчмас мулк объектлари ривожланиши. Риэлторлик фаолияти. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларининг аҳамияти ва зарурати.

3- амалий машғулот. Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти, унинг меъёрий – қонуний асослари. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ривожланишининг тамойиллари. Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари. Баҳолаш босқичлари. Харажатли ёндашув усуллари. Қиёсий ёндашув. Даромадли ёндашув.

КЎЧМА МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1- кўчма машғулот. Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари

Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республикамиздаги ўзига хос хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари. Кўчмас мулк объектлари ривожланиши. Риэлторлик фаолияти. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларининг аҳамияти ва зарурати.

2- кўчма машғулот. Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти, унинг меъёрий – қонуний асослари. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ривожланишининг тамойиллари. Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари. Баҳолаш босқичлари. Харажатли ёндашув усуллари. Қиёсий ёндашув. Даромадли ёндашув.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модул бўйича қуйидаги 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, қиёслаш 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 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 босқичлари ёзилган қоғозларни тарқатилади:

Ф	• фикрингизни баён этинг
С	• фикрингизни баёнига сабаб кўрсатинг
М	• кўрсатган сабабингизни исботлаб мисол келтиринг
У	• фикрингизни умумлаштиринг

- 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.

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

«Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари» модулида кўчмас мулк бозори тизимининг SWOT таҳлилини ушбу жадвалга туширинг.

S	Кўчмас мулк бозорида олиб борилаётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучли томонлари	Эволюцион инновацияларни ўзгаришдан (изменение, mutation) бошлаб, саралашга (отбор) утиш керак, ва, ниҳоят, ишлаб чиқаришга (воспроизведение) келтириш даркор.
W	Кўчмас мулк бозорида олиб борилаётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучсиз томонлари	Аниқ статистик материалларнинг етарли эмаслиги
O	Кўчмас мулк бозорида олиб борилаётган амалий тадқиқотлар тизимидан фойдаланишнинг имкониятлари (ички)	Компьютернинг 3D моделлаштириш дастурида виртуал 3-ўлчамликда ёки анимацияларида архитектурани презентация қилади.
T	Тўсиқлар (ташқи)	Кўчмас мулк бозорида олиб борилаётган амалий тадқиқотлар тизимининг камчиликлари

“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-матни тарқатма ёки тақдирот кўринишида тайёрлайди;
- янги мавзу моҳиятини ёритувчи матн таълим олувчиларга

тарқатилади ёки тақдимот кўринишида намойиш 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:

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 яқунлангач, тингловчилар учун нотаниш ва тушунарсиз бўлган маълумотлар ўқитувчи томонидан таҳлил қилиниб, изоҳланади, уларнинг моҳияти тўлиқ ёритилади. Саволларга жавоб берилади ва машғулот яқунланади.

“Сухбат” методи

Методнинг мақсади: Ушбу метод бирмунча кенг тарқалган ва айни вақтда ўқув жараёнига таълим олувчиларни фаол жалб этишнинг нисбатан оддий шаклидир. У диолог, полилог усуллари оқилона қўллаш орқали таълим олувчиларни таълим берувчи билан жадал сухбатга чорлашни талаб этади. Бундай ҳолатда фаоллаштириш воситалари сифатида аудиторияга бериладиган алоҳида саволлар, аста-секин тортишувга ўтадиган мунозарани ташкил этиш, муқобил ҳолатни ҳосил қилиш учун шароит яратиш кабиларни киритиш мумкин.

МЕТОДНИ ЎТКАЗИЛИШ ТАРТИБИ

Сизнингча бу тушунча қандай маънони англатади?	Қўшимча маълумот
<p><i>1. Аудиторияга мавзуга оид муаммоли саволлар билан мурожаат қилади.</i></p> <p><i>2. Берилган фикр ва мулоҳазалар умумлаштирилади, аниқлик киритилади, муаммонинг аҳамияти ва муҳимлиги асосланади.</i></p> <p><i>3. Тингловчилар берилган жавоблар асосида мустақил фикрлайдилар, яқуний хулосалар чиқарадилар, муҳокамага тортилган муаммоларнинг аҳамияти ва муҳимлигини тушуниб оладилар, бу эса ўз навбатида уларнинг материалга бўлган қизиқиши ва уни қабул қилиш даражасини оширади.</i></p>	

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

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-назарий Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари (2 соат)

Режа:

1. Кўчмас мулк бозорининг назарий масалалари. Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари.
2. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши.
3. Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари Кўчмас мулк бозорининг қонуний меъёрий асослари.
4. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозори фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари.

1. Кўчмас мулк бозорининг назарий масалалари. Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари.

Кўчмас мулк бозори ривожланиши, вужудга келган терминологияда ўз аксини топиб, иқтисодий алоқалар муҳитида фаннинг иқтисодий асосларини шакллантиради.

«Кўчмас мулк бозори – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими».¹

Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари 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».²

«Бозор – бу харидорлар ёки талабни тақдим етувчилар ва сотувчилар ёки товар ва хизматни етказиб берувчилар орасидаги мулоқотни амалга оширадиган институт. Сотувчи ва харидорларнинг истаклари ва қарорлари натижаси товар, хизмат ёки ресурслар нархи тизимини ҳосил қилади».³

«Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган иқтисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар

¹ Тарасевич Е.И.. Анализ инвестиций в недвижимость. – Спб.: МКС, 2000. 160 стр.

² Волков Д.Л. Экономика и финансы недвижимости. – Спб.: Из-во Санкт Петербургского университета, 1999. 32 стр.

³ Волочков Н.Г.. Справочник по недвижимости, – М.: ИНФРА-М, 1996. 16 стр.

инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади».⁴

Юқорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб қилиш, турли ресурслар ва меҳнатдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган товар категориясига киритишни назарда тутаяди, ва кўчмас мулк объектларини қайта тақсимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига оборот ҳуқуқини таъминлайди.

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

«Кўчмас мулк бозори воситасида мулкка эгалик ҳуқуқлари ва у билан боғлиқ бўлган манфаатлар ўтказиладиган, нархлар белгиланадиган ва ердан фойдаланишининг турли рақобат қилувчи вариантлари орасида майдон тақсимланадиган механизмларнинг маълум тўпламидан иборат»⁵ Шундай қилиб, *кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари – бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошқаруви (фойдаланиши) ва айрбошланишидир.*

Кўчмас мулк бозорини таърифлаб, «кўчмас мулк бозори» деган мавҳум сўз бирикмаси ҳам минтақавий, ҳам маҳаллий тез ривожланадиган ва бир–бирига ўхшамаган кўпгина бозорларга бўлинишини қайд этиш лозим.

«Кўчмас мулк бозори маҳаллий бўлади, чунки унинг объектлари кўчмас, бетакрор бўлиб, уларнинг қиймати кўпроқ даражада ташқи атроф муҳитга (давлатда ва минтақада сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазиятга) боғлиқ бўлади» ва сегментларга бўлинган, чунки турли фойдаланувчилар турли еҳтиёжлари, турли тўлов лаёқати ва талабларига эга бўлади.⁶

Ҳар бир муайян кўчмас мулк бозори (ер участкалари бозори, турар жой кўчмас мулк бозори, тижорат кўчмас мулк бозори) мустақил ривожланади, чунки у ўзининг қонунчилик ва меъёрий базасига таянади, ва турли типологик мезонлар заминида яна алоҳида ажратилиши қилиниши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг мавжуд таснифлари 1.1-расмда келтирилган.

Миллий кўчмас мулк бозори – бир–биридан асинхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвестицияларнинг самарадорлиги ва айниқса қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий барқарорлиги билан фарқланиб турувчи минтақавий ва маҳаллий бозорларнинг жамулжамлигидир. Кўчмас мулк бозорининг субъектлари

⁴ Балабанов Л.Т.. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистики, 1996. 10 стр.

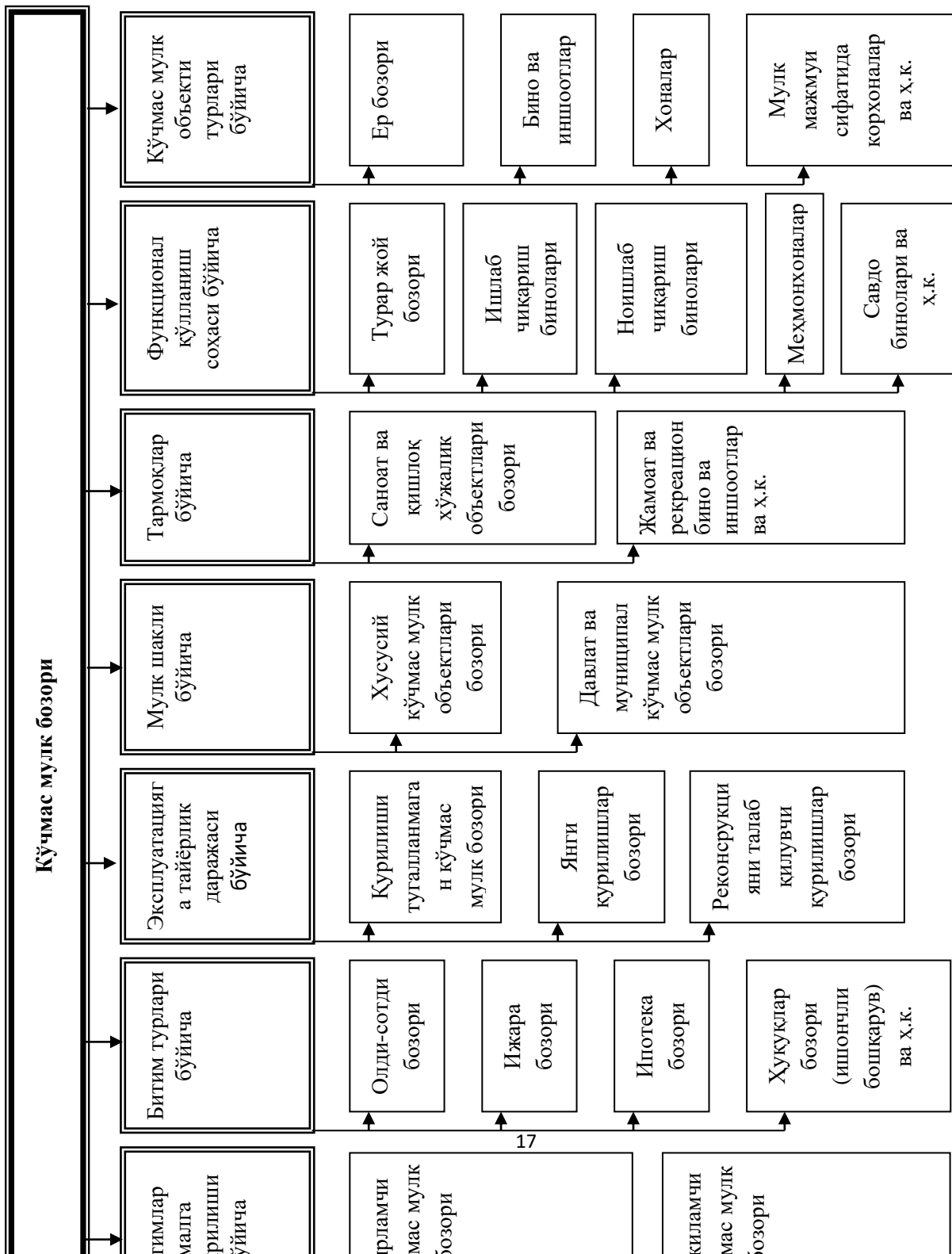
⁵ Дж.Фридман, Н Ордуев Анализ и оценка приносящий доход от недвижимости. М.1995

⁶ Смирнова Л.В..Экономика Недвижимости: Ўқув қўлланма. -Спб.: 2003. 21 стр..

амалга оширадиган тадбиркорлик ва тижорат фаолияти нуқтаи назаридан, у ўз афзалликлари ва нуқсонларига эга.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвестиция киритиш тажрибасига, шунингдек битимларнинг ҳақиқий нархлари ҳақидаги маълумотга эга бўлмайди.

Нисбатан кам сотишлар, битимларнинг номинал қийматлари ҳақида ҳаққоний маълумот йўқлиги, кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги бир хил вақтда, бир хил турда бўлмаслиги ва ҳаттоки бетакрорлиги туфайли кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг анъанавий узлуксиз эгри чизиқларини шакллантириш учун шароит йўқ, деган хулосага келиш мумкин.



1.1-расм. Кўчмас мулк бозори турларининг таснифий схемаси

Объектлар қурилишининг узоқлиги туфайли, кўчмас мулк бозорида таклиф фақат талаб ўзгаришининг мойилликларидан келиб чиқиб шаклланиши мумкин эмас, шу муносабатда талаб ва таклиф функцияларининг мувозанатсизлиги юзага келиб, анъанавий талаб ва таклиф эгри чизикларининг кесишган нуқталари амалда мавжуд бўлмайди.

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

Бу эса кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга мослашиш имкониятлари анъанавий талаб ва таклиф эгри чизикларини шакллантириш мумкин бўлган бошқа бозорларга қараганда пастроқ еканлигини исботлайди, яъни кўчмас мулк бозорига ўзгарган ташқи шароитларга мослашиш учун бошқа бозорларга нисбатан кўпроқ вақт талаб етилади.

Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларининг мулкдори ва харидорлар (ижарачилар) бир-биридан кутган натижаларининг мувофиқлиги муҳим ўрин тутаяди.

Мулкдорлар ва харидорлар бир-биридан кутган натижаларининг номувофиқлигига таъсир кўрсатадиган асосий омили кўчмас мулк бозори ҳақида таҳлилий ва экспертлик маълумотининг етишмаслиги ва айни пайтда талабнинг узлуксиз ортиб бориши ҳақида ахборотнинг кўпайиб бориши ҳисобланади. Бу вазиятда кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари нархларни ноаниқ даражасигача оширади, талаб эса нархларнинг еҳтимолий тушишини кутиб, тўхтаб қолади. Томонларнинг кутган натижалари орасидаги 10-15% даражасидаги фарқни енгиб ўтиш мумкин бўлса, у 50% етганда битим амалга ошмайди, деб ишонч билан айтиш мумкин.

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

бўлиши мумкин, бу эса кўчмас мулк объектларининг паст ликвидигидан далолат беради.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасида бозор муносабатларини мамлакатимиз иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этиши мустаҳкамлаб қўйилган.

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

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

Кўчмас мулк қийматини баҳолашни ташкил этишда Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алоҳида ўрин тутади, унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекти қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси қонун йўли билан тартибга солиш механизмлари изоҳланган (Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 й. 15-сон, 178-модда). Қонунда «баҳолаш объектининг бозор

қиймати» (7-модда) ва «баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати» (8-модда) тушунчалари муҳим ҳисобланади.

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

- баҳолаш тушунчалари ва тамойилларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига қўйиладиган талабларни;
- бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;
- баҳолашни ўтказиш тартибини;
- баҳолаш усулларининг қўлланилиш хусусиятларини;
- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;
- бошқа талабларни.

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қарашли объектларни бирор бир битим тузишга жалб этилган тақдирда ва шу жумладан:

- баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;

- баҳолаш объектларидан гаров тариқасида фойдаланилаётганда;

- баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;

- баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;

- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг ўз фойдасига улуш тариқасида берилаётганда мажбурийлиги белгилаб қўйилган.

Қонунда баҳоловчининг ҳуқуқлари, мажбуриятлари, мустақиллиги, баҳоловчи ташкилотларнинг таркибий тузилиши, унга бўлган талаблар ва баҳолаш ҳисоботлари алоҳида ўрин тутаяди. Шу сабабли ушбу Қонун 2009 йилда қайта кўриб чиқилиб унга бир қанча ўзгартиришлар киритилди. Жумладан, 4-моддада баҳоловчи ташкилот, баҳоловчи ва баҳоловчининг ёрдамчиси тўғрисида алоҳида тушунча ва талаблар берилган. Бу билан баҳоловчининг билим малакаси юқори бўлиши, малака сертификатига эга бўлиши, баҳоловчи ташкилот эса фаолият юритиши бўйича лицензияга эга бўлиши бундан ташқари бу модданинг 3-қисмида баҳоловчи ёрдамчисининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари белгилаб қўйилган.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятида мавжуд камчиликларни бартараф этиш ва уни янада ривожлантириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сонли қарори қабул қилинди. Ушуб қарорда баҳоловчилар масъулиятини ошириш, уларга берилган

лицензия бекор қилиниб, лицензия талабларига ўзгартиришлар киритилиб, бошқатдан баҳоловчи корхоналарга фаолият юритиш бўйича лицензиялар бериш тартибини йўлга қўйиш кўрсатиб ўтилган. Жумладан қарорнинг 4-қисмига мувофиқ Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари, Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси томонидан 2008 йилнинг 1 сентябригача баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги Низомнинг талаб ва шартларига тўлиқ жавоб берувчи амалдаги баҳоловчи ташкилотлар белгиланган тартибда қайтадан рўйхатга олинди ва баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун уларга янги нусхадаги лицензиялар берилди; Давлат солиқ қўмитаси билан биргаликда 2008 йилнинг 1 сентябридан бошлаб баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги низомнинг талаб ва шартларига жавоб бермайдиган баҳоловчи ташкилотлар фаолияти белгиланган тартибда тўхтатилди.

Биринчи Президентимизнинг ушбу қароридан сўнг баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва уни назорат қилишга қатъий эътибор берилди. Бир қатор меъёрий ҳужжатларга ўзгартиришлар киритилди. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунига, Вазирлар Маҳкамасининг “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги қарори ва унинг низомига ва бошқа бу соҳага масъул бўлган (Давлат мулк қўмитаси, Молия вазирлиги ва бошқа) органлар қарорлари ва меъёрий ҳужжатларига ўзгартиришлар киритилди.

Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг муваффақиятли амалга оширилиши учун фаолиятнинг ушбу турини лицензиялаш механизми яратилди. Ўзбекистон Республикасининг «Фаолиятнинг айрим турларини лицензиялаш тўғрисида»ги Қонунининг 5-моддаси ва «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунга мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли «Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида»ги қарори билан «Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида»ги Низом тасдиқланди, унда:

- лицензия талаблари ва шартлари;
- лицензия олиш учун зарур бўлган ҳужжатлар;
- аризаларни кўриб чиқиш ва лицензия бериш ёки лицензия беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилиш тартиби;
- лицензияни қайта расмийлаштириш, унинг амал қилиш муддатини узайтириш, дубликат бериш тартиби;
- лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш тартиби;
- лицензиянинг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш, лицензияни бекор қилиш механизмлари ва уни рўйхатга олиш тартиби белгиланган.

Кўчар мулкни (қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлардан ташқари) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 1500 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида иккита баҳоловчи штатига эга бўлиши керак;

кўчмас мулкни (мулкый мажмуа сифатидаги корхоналардан ташқари) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2000 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида учта баҳоловчи штатига эга бўлиши керак;

бизнесни (мулкый мажмуа сифатидаги корхоналар, моддий ва номоддий активларнинг барча турларини) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2500 бараварига тенг миқдорда устав капиталига ва камида тўртта баҳоловчи штатига эга бўлиши керак.

Бунда устав капиталининг камида 30 фоизи пул маблағларидан иборат бўлиши керак.

Баҳоловчи ташкилотлар кўшимча баҳолаш фаолияти профессионал хизматларининг фақат қуйидаги турларини кўрсатиши мумкин (“Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни 1999 й.):

- ✓ баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш;

- ✓ инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;

- ✓ баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва ахборот технологияларини жорий этиш;

- ✓ баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини амалга ошириш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи қонун ҳужжатларидан ташқари баҳоловчилар учун мулкчилик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар мажбуриятларнинг айрим турлари ва баҳолаш объектига нисбатан мулкый муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари ҳам алоҳида аҳамиятга эга.

Хусусан, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси, Ер кодекси, бошқа қонунчилик ва меъёрий ҳужжатлар, шу жумладан хусусийлаштириш, банкротлик, гаров, ипотека, ишончли бошқарувга доир қонунчилик ва меъёрий ҳужжатлар шулар жумласидандир.

Баҳолаш фаолиятининг қатъий белгиланган тартиб асосида олиб борилиши баҳолаш фаолияти сифатининг асосий мезони ҳисобланади. Бунда мулкни баҳолашнинг миллий стандартлари муҳим рол ўйнайди. Ўзбекистон Республикасининг Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси томонидан қабул қилинган қарорлар асосида мулкни баҳолаш Миллий стандартлари ишлаб чиқилган бўлиб бу стандартлар бугунги кунда баҳоловчилар томонидан амал қилиб келинмоқда. Жумаладан 1-МБМС “Баҳолашнинг умумий тушунча ва принциплари” (2006 йил 14 июн), 2-МБМС “Бозор қиймати баҳолаш базаси сифатида” (2006 йил 14 июн), 3-МБМС “Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш базаси” (2006 йил 14 июн), 4-МБМС “Молиявий ҳисобот ва турдош ҳужжатлар мақсадида баҳолаш” (2006 йил 14

июн), 5-МБМС “Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш” (2006 йил 14 июн), 6-МБМС “Ҳарбий-техник мулкни баҳолаш”(2008 йил 5 феврал), 7-МБМС “Баҳоловчилар иши сифатини назорат қилишнинг ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар” (2008 йил 5 сентябр), 8-МБМС “Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш” (2009 йил 6 октябр), 9-МБМС «бизнес қийматини баҳолаш» (2009 йил 6 октябр), 10-МБМС “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”, 11-МБМС «Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш», 12-МБМС «Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш», 13-МБМС «Интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолаш», 14-МБМС «Товар моддий захиралар қийматини баҳолаш», 15-МБМС «Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш». Баҳолаш жараёнида баҳоловчилар ушбу миллий стандартларга мос равишда фаолият олиб боришлари учун МБМС яхши ўрганиб, ўзлаштирилган бўлиши керак. Шу сабабдан ҳозирги кунда бу соҳада фаолият олиб бораётган баҳоловчиларга миллий стандартларни ўқитиш ва ўргатиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ва унинг ҳудудий бошқармалари ҳамда инфратузилмавий ташкилотлари томонидан ўқув дарслари ташкил қилиниб келинмоқда.

Баҳолаш стандартлари баҳоловчилар ўз маҳсулотини у асосида баҳолаши лозим бўлган сифатнинг минимал даражасини кўрсатади. Баҳолардан фойдаланувчилар, ўз навбатида, баҳоловчининг чуқур билимга эгаллиги, шунингдек, у томондан касбий ва этика стандартларига амал қилинишига нисбатан ўзларининг оқилона умидларини ўлчаш учун базага эга бўлишади. Ҳозирги вақтда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асоси баҳолашнинг халқаро стандартлари талаблари билан узвий боғланган.

2. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битим турлари

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

Инфратузилманинг даражалари турлича:

- Халқ хўжалиги – макродаража (давлат кўчмас мулк бозорининг даражаси);
- Минтақавий (алоҳида минтақанинг кўчмас мулк бозори);
- Маҳаллий (кўчмас мулк бозорининг алоҳида соҳаси);
- Объект (алоҳида кўчмас мулк объекти).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида тўртта ёндашув ажралиб чиққан:

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

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

Асосий вазифалари:

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

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

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

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

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

Кўчмас мулк бозорига нисбатан трансакцион харажатлари⁷ – бу харидорлар ва сотувчилар амалга оширган ҳуқуқларни яратиш, алмашиш ва ҳимоя қилиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлардир. «Бозор трансакциясини амалга ошириш учун, ким билан битим тузиш ҳамда дастлабки музокараларни қайси шартлар асосида ўтказиш афзаллигини аниқлаш, шартномани тайёрлаш, шартнома шартлари бажарилаётганлигига ишонч ҳосил қилиш учун ахборот йиғиш лозим ва ҳоказо»⁸.

Асосий вазифалари:

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

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

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини расмий таърифлаш ва уларни касбий муҳитда кўпайтириб тарқатиш.

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

Асосий вазифалари:

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

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

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

⁷ Согласно наиболее распространенному определению, «трансакционные издержки есть эквивалент трения в механических системах», см.: Уильямсон О. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки в отношении контрактации. – СПб.: Лениздат, 1996. С. 53.

⁸ Коуз Р. Фирма, рынок и право. – М., 1993. С. 59.

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

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

- кўчмас мулк бозорининг таълим муассасалари ва ахборот марказлари;

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

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

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

Асосий вазифалари:

- кўчмас мулк бозорининг қонунчилик ва меъёрий базасини ривожлантириш;

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

Ижтимоий ёндашувнинг чекланганлиги шундаки, умуман олганда аҳолининг манфаатларига тўғри йўналганлик ҳам баъзида ишлаб чиқилган тавсияларнинг иқтисодий ночорлигига олиб келиши ва аҳолининг ўзига зарар келтириши мумкин. Масалан, яшовчиларнинг барча тоифалари учун турар жойдан фойдаланишга дотация тизимини ўрнатиш шаҳарлар ва турар жой кўчмас мулк объектларининг муҳандислик инфратузилмасининг танглик ҳолатига олиб келади. Навбатда турувчиларга турар жой юзасидан имтиёзлар молиялаштириш манбаалари бўлмаган ҳолда белгиланиши ижтимоий тангликка олиб келади.

Фақат кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашув унинг ишлаш жараёнларини бир маромда олиб борилиши ва уларнинг энг юқори самарадорлигини таъминлаши мумкин. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашувнинг заминидан унинг инфратузилмасининг муҳандислик, трансакцион, бозор ва ижтимоий таркибий қисмларини кўчмас мулк бозори институтларининг яхлит, ягона

тизимининг ўзаро боғлиқ ва бир-бирини тўлдирувчи қисмлари сифатида кўриб чиқиш ётади.

Битим деб – жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ва тугатишга қаратилган ҳар томонлама ўйланган хатти-ҳаракатга айтилади. Битимни қуйидаги белгилар характерлайди: одамларнинг эркин ҳаракати, ҳуқуқий ҳаракатлар, фуқаролар ҳуқуқий муносабатлари ўрнатилиши, ўзгартирилиши ва тугатилишига қаратилганлиги.

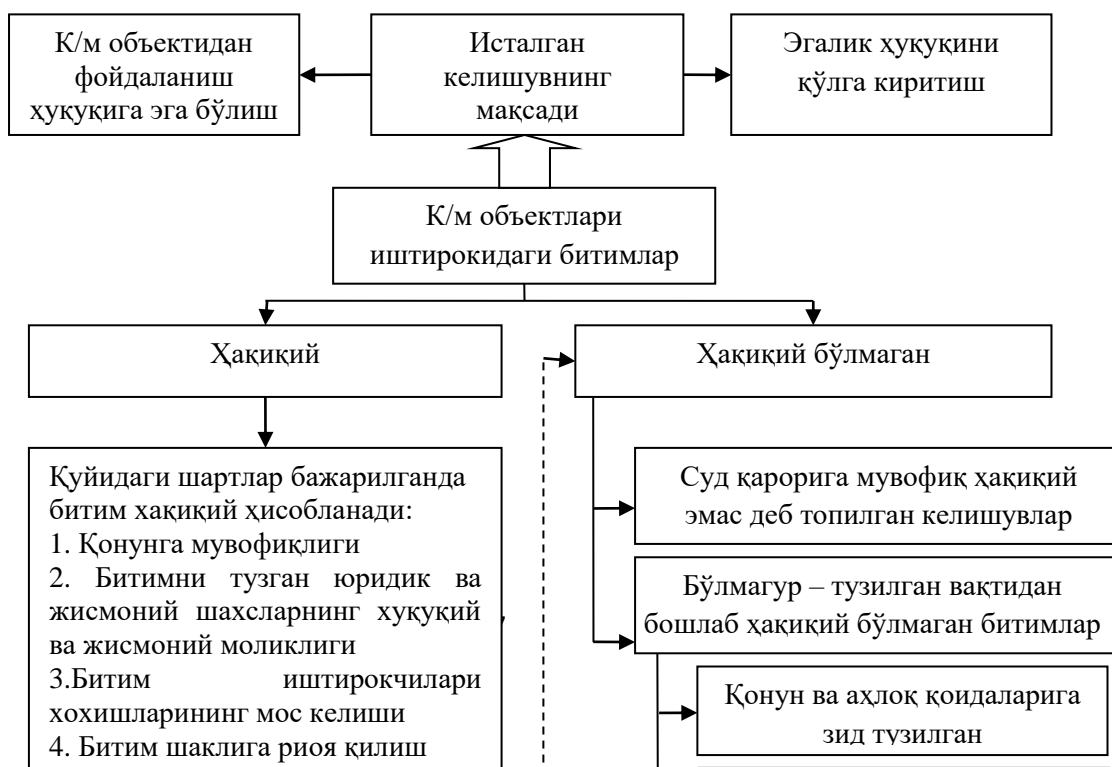
Ҳар хил белгиларга кўра битимлар турларига тақсимланади. Қатнашчилар сонига қараб битимлар бир, икки ва кўп томонлама бўлади. Бир томонлама битим бўлиши учун фақатгина бир томон ўз хоҳишини билдириши керак, масалан, васиятнома, мерос қабул қилиш, танлов эълон қилиш. Битимлар қайтар ва қайтмас бўлиши мумкин.

Шунингдек, битимларнинг ҳақиқий ва ҳақиқий бўлмаган турлари бўйича фарқланади (1.2- расм).

Баъзида улар фақатгина кўр-кўрона, чалғитиш, тегишли ҳуқуқий натижа яратиш ёки бошқа битимни паналаш учун тузилади. Битимлар муддатли ва муддатсиз бўлади.

Ҳақиқийлик шарти: битим унинг қатнашчилари ўзаро манфаатлари бирлигини, уларнинг хоҳиш-истакларини, шакл ва таркибини намоён қилади. Ушбу элементлардан биронтаси ёки бир нечтасининг мавжуд бўлмаслиги битимнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Руҳий ўзгариш натижасида муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битим кучсиз ҳисобланади. Бу, битим тузилган ҳолда ҳам томонлар ҳуқуқ ва мажбуриятлари ўрнатилишига олиб келмаслигини билдиради. Лекин, васий суддан битим муомалага лаёқатсиз фуқарога фойдали деб тан олиншини талаб қилиши мумкин. Фуқаронининг муомалага лаёқатсиз деб топилиши, агар у руҳий ўзгариш натижасида ўз ҳаракатларини тушунмаса ва уларни бошқара олмаса, ҳуқуқ олдида жавоб бера олмаслигини, суд томонидан амалга оширилади.



Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар фақатгина ёзма шаклда, икки мохиятни ўз ичига оловчи шартнома тузиш орқали амалга оширилади:

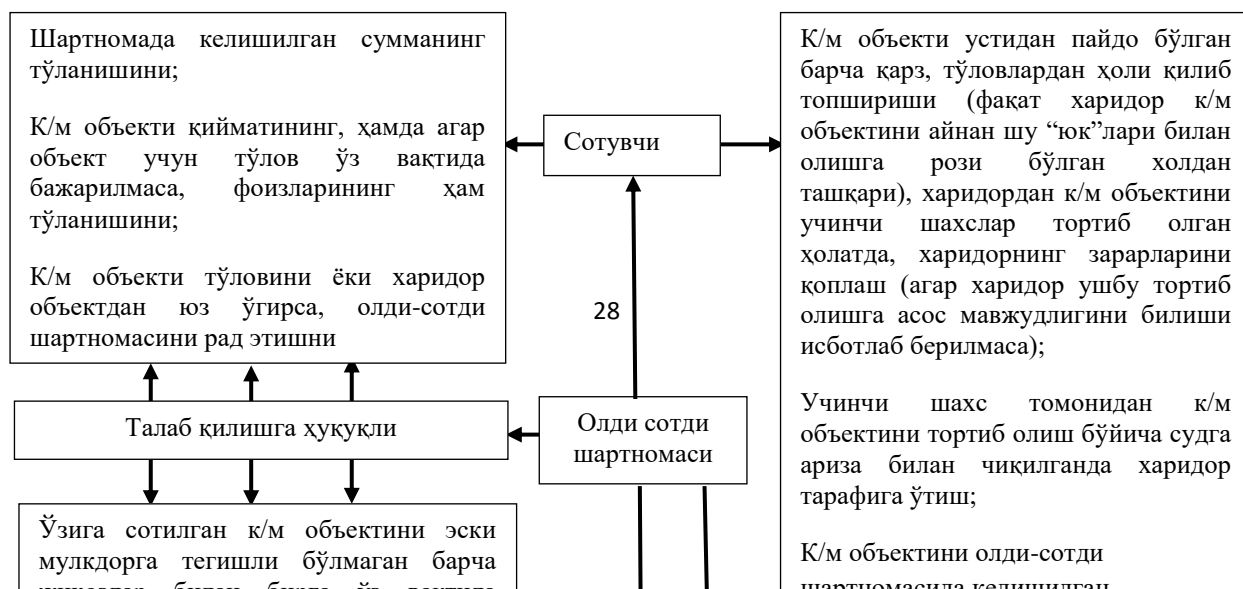
- ҳуқуқ ва мажбуриятларни келтириб чиқарувчи юридик ҳужжат;
- шартнома билан ўрнатилган ва томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлардан ташкил топган ҳуқуқий муносабатлар.

Битимнинг шакли унинг ҳақиқийлигини билдиради (давлат томонидан рўйхатдан ўтказилганда), ёки маълум процессуал ҳуқуқлардан фойдаланиш учун асос бўлади.

Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги асосий битим турлари.

Кўчмас мулк объектлари билан турли битимлар, мулкдорнинг ўзгариши ёки фойдаланиш ва бошқариш ҳуқуқининг ўзгартирилиши амалга оширилиши мумкин.

Олди-сотди (1.3-расм). Ушбу битимда кўчмас мулк объектини олди-сотдиси тўғрисидаги ёзма шартнома тузилади ва унинг асосида сотувчи объектни (ер, бино, иншоот) харидор эгаллигига бериши, харидор эса объектни олиши ва у учун маълум нархни тўлаши қайд этилади.



1.3-расм. Кўчмас мулк объектларининг олди сотдиси.

Ер кодексига биноан, бошқа шахс ер участкасида жойлашган бино (иншоот)га эгалик ҳуқуқининг ўзгариши, бино (иншоот) билан эгалланган ҳудуддан фойдаланиш ҳуқуқи, олдинги мулкдор ҳуқуқи каби, янги мулкдорга ўтади⁹.

Айрибошлаш (1.4-расм) Ушбу битимда ҳар бир томон бир кўчмас мулк объекти ўрнига иккинчисини бериш мажбуриятини олади.

Айрибошлаш шартномаси ёзма шаклда тузилади ва ҳар бир томоннинг имзоси чекилади.

Шартноманинг нотариал расмийлаштирилиши муҳим эмас. Битим субъектлари юридик ва жисмоний шахслар бўлиши мумкин.

⁹ ЎзР ФК 498-модда

Айрибошлаш шартномасига мувофиқ айирбошланадиган товарлар тенг қийматли эмас деб тан олинган тақдирда баҳоси айирбошлашга тақдим қилинаётган товар баҳосидан паст бўлган товарни топшириши лозим бўлган тараф, агар шартномада ҳақ тўлашнинг бошқача тартиби назарда тутилган бўлмаса, товар ёки товарни тасарруф қилиш ҳужжатлари топширилгандан сўнг кечиктирмасдан баҳолардаги фарқни тўлаши лозим.(ЎзР ФК 498-модда)

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ айирбошланадиган товарларни топшириш муддатлари бир-бирига тўғри келмаган тақдирда, товарни топшириш мажбуриятини бошқа тараф товарни топширганидан сўнг бажариши лозим бўлган тарафнинг товарни

Ҳадя этиш. Бу келишувда ҳадя этувчи кўчмас мулк объекти ва мулк ҳуқуқини олувчига беради ёки беришга розилигини билдиради¹⁰ (1.5. расм)

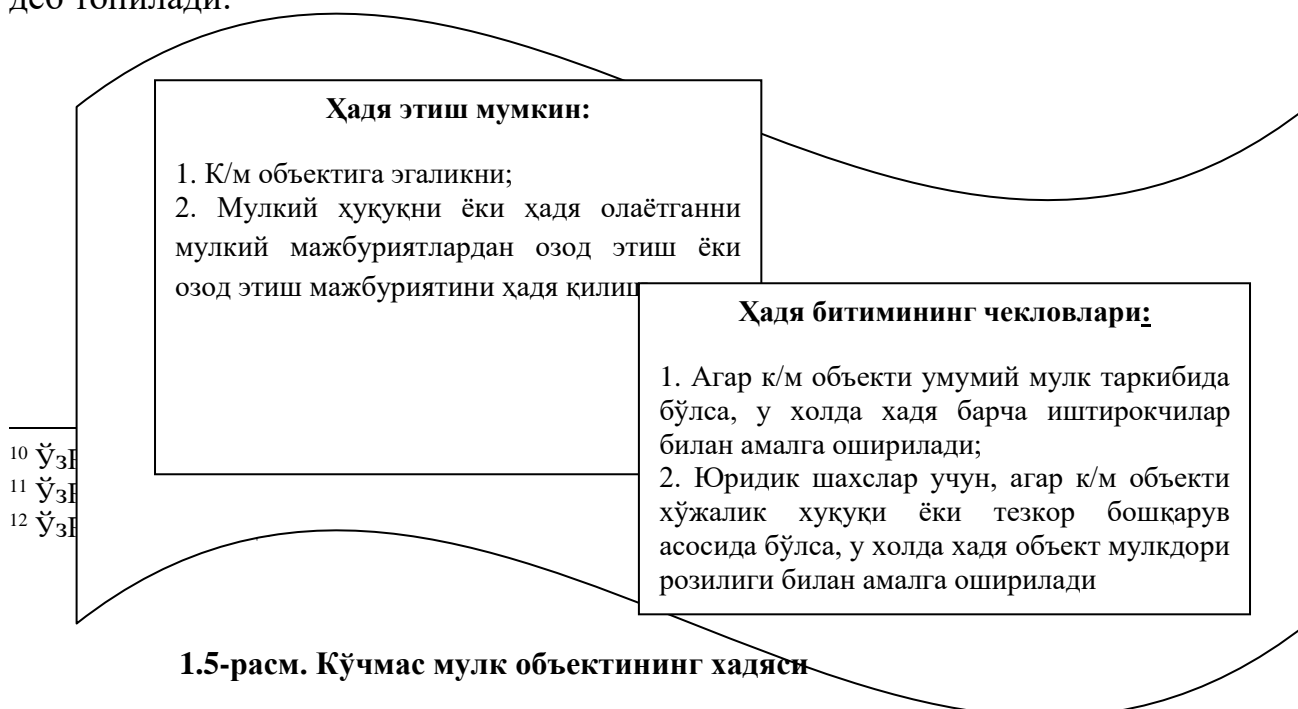
Битим субъектлари юридик ва жисмоний шахслар бўлиши мумкин.

Қонун билан бундай ҳадя этиш битимларини бекор қилиш ҳолатлари мустаҳкамланган¹¹. Қуйидагилар бунинг учун асос бўлади:

- олувчи томонидан ҳадя этувчи ҳаётига суиқасд;
- ҳадя этувчига тан жароҳатлари етказиш;
- агар олувчи ҳадя этилган ва ҳадя этувчи учун қимматли бўлган объектдан ёмон фойдаланса ва уни йўқолиб кетиш хавфи туғилса;
- шартномада кўзда тутилган ҳолатлар;
- мақсадсиз фойдаланиш.

Ҳадя олувчи унга объект берилмагунча уни инкор қилиш ҳуқуқига эга¹².

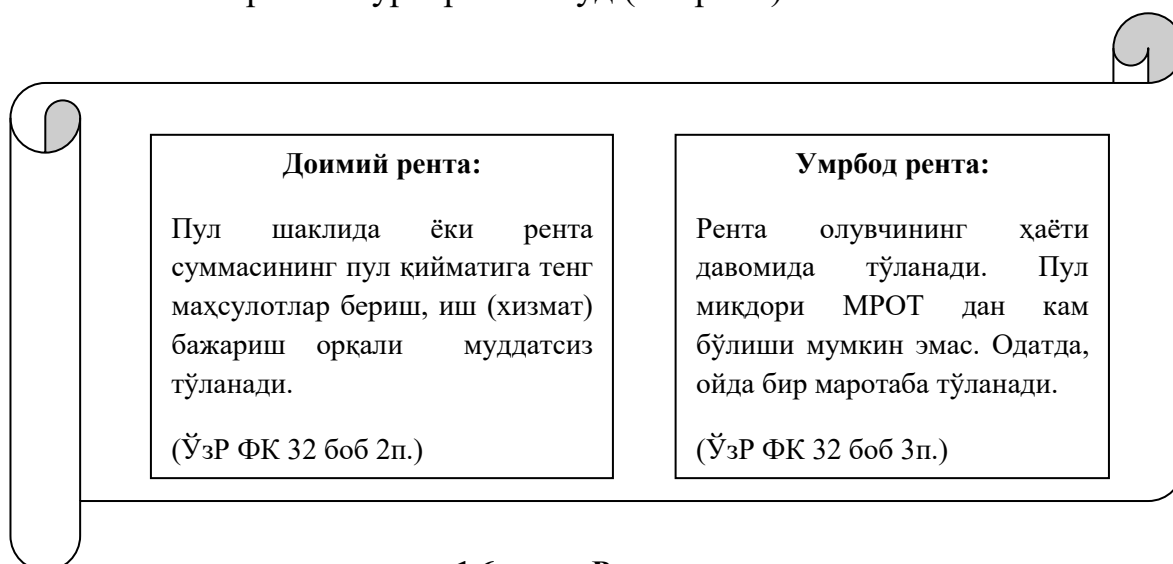
Ҳадя этиш шартномаси ёзма шаклда тузилади, давлат томонидан рўйхатдан ўтказилиши керак ва ушбу рўйхатдан ўтказилгандан сўнг ҳақиқий деб топилади.



Рента. Рента шартномасига мувофиқ бир тараф (рентага берувчи) кўчмас ёки кўчар мол-мулкни бошқа тарафга (рента тўловчига) беради, рента тўловчи эса олинган мол-мулк ўрнига рента олувчига вақти-вақти билан белгиланган пул ёки уни таъминлаш учун бошқа шаклда маблағ бериш тарзида рента тўлаш мажбуриятини олади.

Бундай шартнома ёзма шаклда тузилади, нотариал тасдиқланади ва рўйхатдан ўтказилади. Агар ушбу шартлар бажарилмаса келишув кучсиз деб ҳисобланади.

Рентанинг бир неча турлари мавжуд (1.6-расм).



1.6-расм. Рента турлари

Кўчмас мулк объектига бўлган доимий рента тўловчининг хоҳиши билан¹³, шунингдек, рента олувчининг талаби билан¹⁴ ҳам тўланиши мумкин.

Рента тўлаш шарти билан берилган ер участкаси, корхона, бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мол-мулкдан рента олинади. Рента тўловчи бундай мол-мулкни бошқа шахсга берган тақдирда рента шартномаси бўйича унинг мажбуриятлари мол-мулкни олувчига ўтади.

Рента олинadиган кўчмас мулкни бошқа шахсга мулк қилиб берган шахс, агар Фуқаролик Кодексида, бошқа қонунда ёки шартномада бу мажбурият бўйича хамкорлик(биргаликда)да жавобгарлик назарда тутилмаган бўлса, рента олувчининг рента шартномаси бузилгани туфайли келиб чиққан талаблари бўйича бошқа шахс билан жавобгар бўлади.

¹³ ЎзР ФК 521-модда

¹⁴ ЎзР ФК 522-модда

Рента тўловчи умрбод рента шартномасини жиддий бузган ҳолларда рента олувчи рента тўловчидан рентани Фуқаролик Кодексининг 523-моддасида назарда тутилган шартларда сотиб олишни ёки шартномани бекор қилиш ва зарарни қоплашни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Агар умрбод рента тўлаш шарти билан текинга квартира, уй ёки бошқа мол-мулк топширилган бўлса, рента тўловчи шартноманинг муҳим шартларини жиддий бузган тақдирда, рента олувчи бу мол-мулкни унинг қийматини сотиб олинадиган рента ҳисобига қўшган ҳолда қайтаришни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

3. Кўчмас мулк бозори –яхлит категория сифатида

Замонавий иқтисодий шароитида кўчмас мулк бозори учта йўналиш билан характерланади:

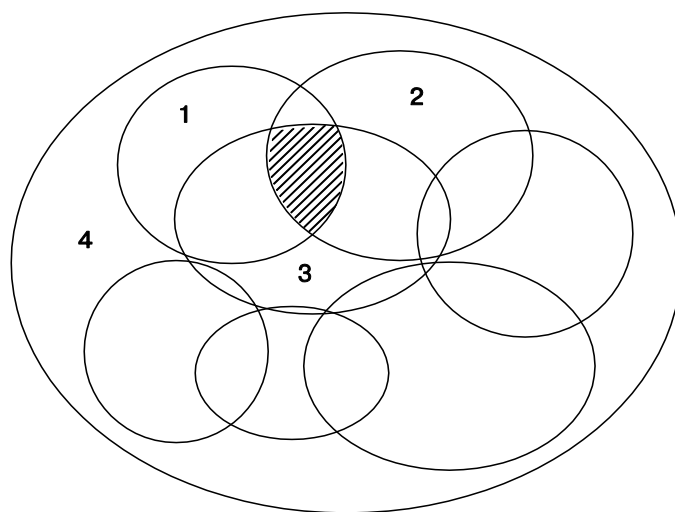
1. Кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган кўчмас мулк объектига ва иқтисодий муносабатлар тизимига капитал киритиш соҳаси.

2. Кўчмас мулк объеклари махсус товар сифатида юзага чиқадиган соҳа.

3. Инсониятнинг ҳаёт фаолияти ва ҳаёт таъминоти учун шарт-шароитлар яратувчи хизматлар бозори.

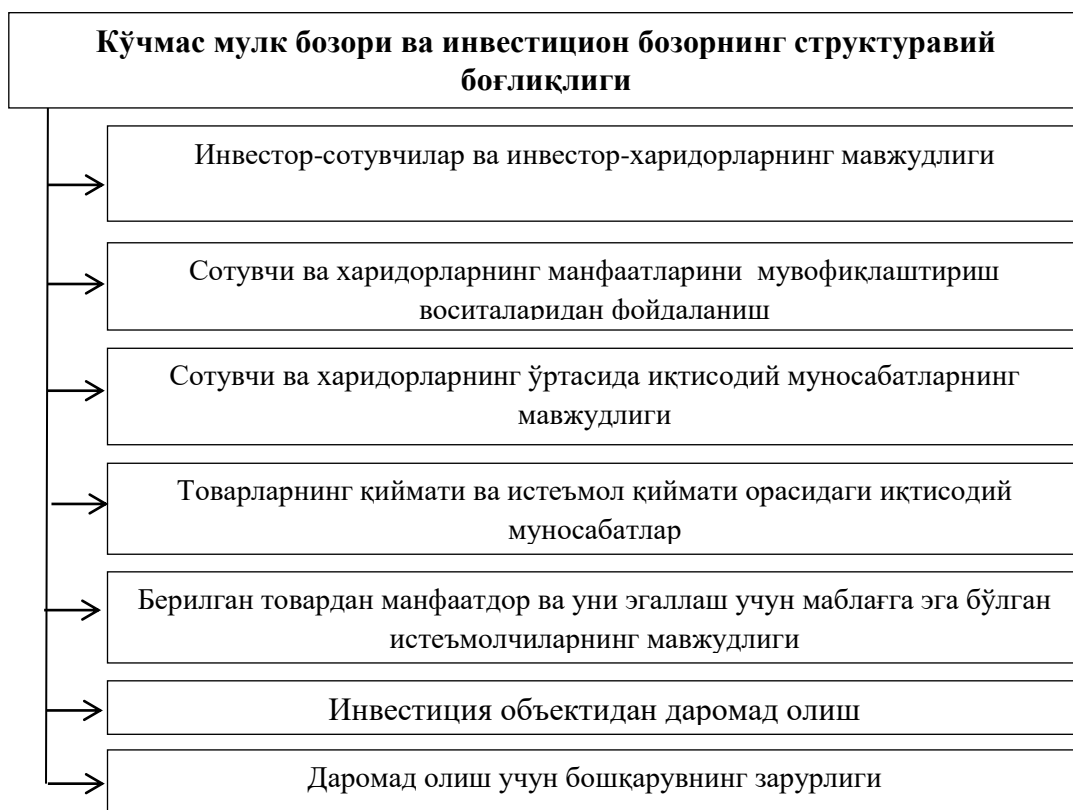
Шундай қилиб, кўчмас мулк бозори –товарлар, хизматлар ва инвестициялар бозори хусусиятларига эга бўлган бирлашган категориядир (1.7-расм.). Иқтисодий-фалсафий нуқтаи назардан кўчмас мулк бозори – бу, ишлаб чиқариш, тижорат, ижтимоий, экологик ва бошқа фаолиятларни амалга ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш билан боғлиқ бўлган инфратузилмавий категориядир.

Бундай талқин қилиш, бозорни тор маънода, сотувчи ва харидорларни бирлаштиришни англатувчи иқтисодий функция сифатида тушунишга зид бўлмайди.



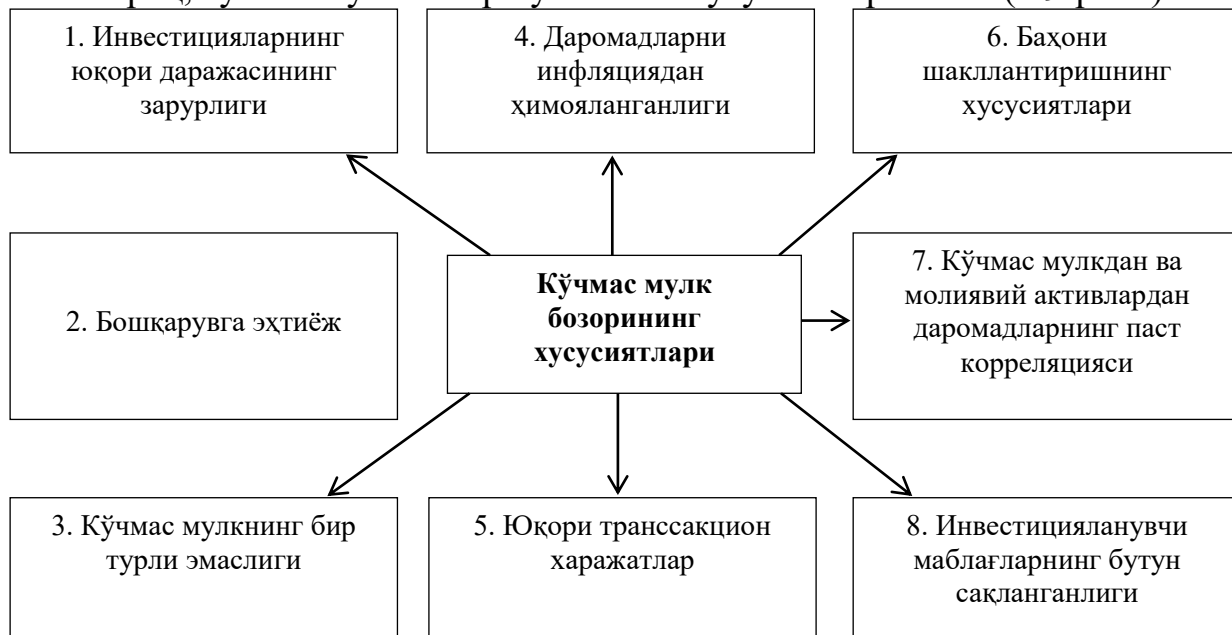
1.7- расм. Кўчмас мулк бозорининг товарлар (1), молия (2), хизматлар (3), кўчмас мулк (4) бозорлари билан алоқаси.

Кўчмас мулк бозори инвестицион бозорнинг бир тури сифатида. Кўчмас мулк бозори инвестицион бозорнинг турларидан бири, деган қарашлар кенг тарқалган. Шунга боғлиқ ҳолда, кўчмас мулк бозори ва инвестицион бозорнинг структуравий боғлиқлигини тасдиқловчи умумий идентификацион белгиларни ажратиш кўрсатиш қабул қилинган (1.8-расм).



1.8-расм. Кўчмас мулк бозори инвестиция бозорининг бир тури сифатида

Бироқ, кўчмас мулк бозори ўзига хос хусусиятларига эга (1.9-расм).



1.9-расм. Кўчмас мулк бозорини бошқа молиявий активлардан фарқловчи хусусиятлари

Инвестицияларнинг юқори даражасининг зарурлиги. Кўчмас мулк объектларини инвестор хоҳлаган ҳажмда сотиб олиш бирмунча мушкул. Бунинг учун, бошқа активларни камайишига олиб келувчи талайгина маблағ зарур. Бундан ташқари, инвесторда керакли маблағ бўлмаслиги ҳам мумкин. Масалан, кўчмас мулк объектига бино қийматининг 15% га тенг бўлган ҳажмда маблағ киритиш мушкул ва ҳаттоки бундай улушни бино базасида ҳосил қилинган акционерлик жамиятида иштирок этиш орқали молиялаштириш ҳам кўчмас мулк объектини мустақил бошқаришга имкон бермайди.

Кўчмас мулк объекти доимо турар ва нотураржойларни коммунал хизматига, жорий таъмир ва техник эксплуатация, қўриқлаш ва бошқаларга зарурат сезгани туфайли, объектнинг функционал вазифасига боғлиқ бўлмаган ҳолда уни бошқаришга зарурат мавжуд.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш сифати уларни истеъмол нархларига ва рақобатга салмоқли таъсир кўрсатади.

Кўчмас мулк бошқа активларга қараганда, даромад олиш учун самарали бошқарувга муҳтож. Бу ердан иккита хулоса келиб чиқади:

- кўпчилик инвесторлар учун кўчмас мулк инвестициялаш объекти сифатида мураккаб товарни ифодалайди;
- кўчмас мулк объектини бошқариш соҳасида етарлича билимга эга бўлган инвесторлар учун у катта даромад олишга имкон берувчи инвестиция объекти бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкнинг турлилиги. Бу омил бир турдаги кўчмас мулк объектлари ўртасидаги даромадлардаги жиддий фарқни аниқлайди.

Даромадларни инфляциядан ҳимояланганлиги. Кўчмас мулк, инфляциядан молиявий активларга қараганда, кўпроқ ҳимояланган. Мамлакатда инфляциянинг таъсири кўчмас мулк объектининг баҳосида ҳисобга олинади.

Юқори трансакцион ҳаражатлар. Тижорат кўчмас мулклари учун бу ҳаражатлар тахминан объект нархининг 1% ни ташкил қилади, тураржой учун эса, объект нархининг 10% гача етиши мумкин.

Кўчмас мулк объектларидан, молиявий активлардан даромадларнинг паст корреляцияси,¹⁵ кўчмас мулкни молиявий активлар портфели учун ўзига хос ҳакам қилиб қўяди.

¹⁵ *Correlatio* (позднелат.) – ўзаро нисбат, ўзаро боғлиқлик

Баҳони шакллантиришининг хусусиятлари. Фонд бозоридаги нархлар қимматли қоғозлар билан сўнги келишувларнинг тўғридан-тўғри натижаси ҳисобланади. Кўчмас мулк бозоридаги баҳонинг шаклланиши – сўнги сотувнинг ва келишув иштирокчилари ўртасидаги мулоқотнинг натижаси, шунинг учун, қимматли қоғозлар бозоридаги баҳо шаклланиши, кўчмас мулк бозорига қараганда жўшқинроқ, нархларнинг тебраниши эса тез-тез рўй беради.

Инвестицияланувчи маблағларнинг бутун сақланганлиги. Ер – йўк бўлмади (агар унинг сифати бузилиши мумкинлигини ҳисобга олмаса), бино ва иншоотлар – узоққа чидамли конструкциялар, лекин, кўчмас мулк объектларининг бутун сақланиши қўшимча маблағларни талаб қилиши мумкин (масалан, суғуртани).

Молиявий активлардан фарқли қилиб, кўчмас мулк умумий инвестиция портфелининг бўлаги ва умумий хавф-хатарни камайтиришга имкон бериб, мустақил актив сифатида кўриб чиқилиши мумкин.

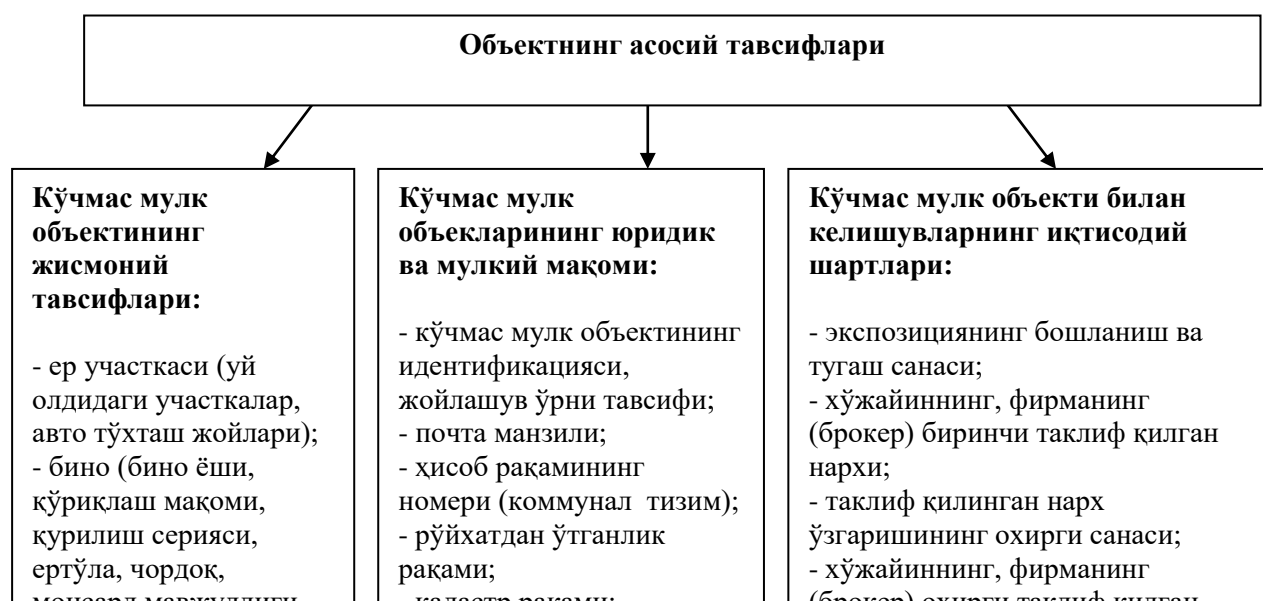
Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг олди-сотдиси – бу даромад келтирувчи қийматнинг ҳаракати. Бир вақтнинг ўзида кўчмас мулк ҳам ишлаб чиқариш, ҳам шахсий мақсадларда сотиб олиниши мумкин.

1990-1996 йилларда қабул қилинган меъёрий ҳужжатларга биноан, кўчмас мулкка ҳамма жойда сотиладиган ва сотиб олинadиган товар сифатида қарашимиз мумкин.

Кўчмас мулк объектнинг товар сифатидаги уч элементи моҳияти 1.10-расмда очиб берилган.

Кўчмас мулк объектларини бошқа товарлардан фарқлашга имкон берувчи белгиларидан ташқари, специфик тавсифлар ҳам мавжуд. Демак, масалан, кўчмас мулк объектлари яратиш муддатининг узоқлиги билан тавсифланади. Қурилиш ёки реконструкциянинг ўртача давомийлик цикли 3-3,5 йилни ташкил қилади.

Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги характеристикалари тўғри келмаслиги мумкин (товар ҳақидаги тасаввурлар ассиметрияси). Истеъмолчилар нуқтаи назаридан, тураржойга бўлган эҳтиёжни қондирувчи товар сифатида, кўп ҳолларда квартира ёки тураржойнинг бир қисми кўриб чиқилади, қурилиш ташкилотининг нуқтаи назаридан эса, ишлаб чиқарилган товар – тугалланган кўпхонали ёки секцияли уй ҳисобланади.



1.10-расм. Кўчмас мулк – махсус турдаги товар

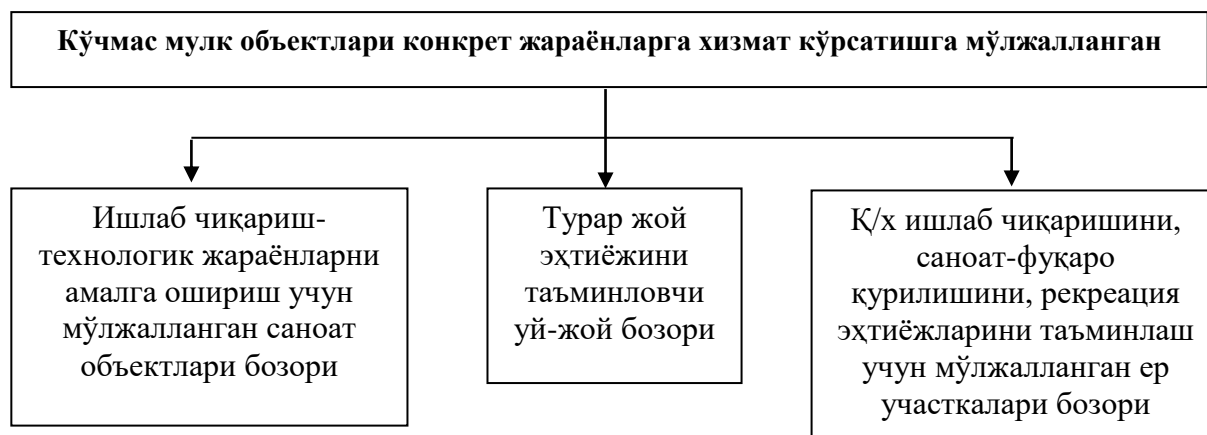
Кўчмас мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи бошқа товарга эгалик ҳуқуқидан фарқ қилади ва келишувлар предмети саналади. Кўчмас мулк объектлари, бошқа товарларга қараганда, давлат таъсирига мойил, бу эса, объектларга қўйилмаларни йўқотиш хавфини кучайтиради. Кўчмас мулк – қимматли товар ва унга эга бўлиш учун кўпинча гаров ёки аввалги кўчмас мулк объекти қиймат ҳисобини ўз ичига олувчи мураккаб молиявий схемалар ишлатилади.

Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги махсус тавсифлари, унинг бозордаги иқтисодиётидаги алоҳида ўрни билан бир қаторда, бу товарни бозорда ўрнини белгилаш учун етарлича ижтимоий-иқтисодий ахборотнинг зарурлигини тақозо қилади. Бироқ, бу кўчмас мулк ва инвестициялар бозорининг ўзаро боғлиқлигини инкор қилмайди.

Кўчмас мулк бозори ва хизматлар бозорининг ўзаро алоқаси. Маълумки, хизматлар бозорининг вазифаси – инсониятнинг ҳаёт фаолияти учун шарт-шароитлар яратишдан иборат. Ҳар қандай кўчмас мулк объектлари конкрет жараёнларга хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган (1.11-расм):

- уй-жой – тураржойга бўлган талабни қондириш учун;
- саноат объектлари – ишлаб чиқариш-технологик жараёнларни ташкил этиш учун;

- ер участкалари – қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини, саноат-фуқаро қурилишини, рекреация эҳтиёжини таъминлаш учун.



1.11-расм. Кўчмас мулк бозори – хизматлар бозорининг бир тури

Кўчмас мулк бозори маълум бир хизмат турини кўрсатишга мўлжалланган ва ўзининг ижтимоий-иқтисодий табиатига кўра хизматлар бозорига яқин туради. Бироқ, кўчмас мулк бозорини биргина хизматлар бозорининг ташкил этувчи элементи деб бўлмайди.

Хизмат – бу, ижрочининг истеъмолчи билан ўзаро таъсири натижаси, шунингдек, истеъмолчиларнинг эҳтиёжини қондириш бўйича ижрочининг хусусий фаолияти. Махсус товар сифатида кўчмас мулк объекти бир қатор фарқли белгиларга эга: ишлаб чиқарувчидан алоҳида бўлмаслиги, сақланмаслиги, сифатининг доимий эмаслиги. Бунда хизмат, материал-худудий шаклга эга бўлган товарлар билан боғлиқ бўлиши (ёки боғлиқ бўлмаслиги) мумкин, лекин, бошқа барча ҳолатларда у нарса сифатида эмас, аниқ бир фаолият сифатида фойдали бўла олади.

Кўчмас мулк бозори дам олиш учун заиф структуралаштирилган ва шаклланиш босқичида: унда тўйинишга яқин бўлган сегментлар (кинобозори), мураккаб структурали динамик кластерлар (боулинг-клуби бозори, савдо марказларининг кўнгилочар сегментлари) ва шаклланмаган суббозорлар (спорт ва йирик кўнгилочар мажмуалар)мавжуд.

Бозорнинг баъзи сегментларида даромадлилик ва қоплаш кўрсаткичлари юқори эмас, лекин, истеъмол бозорининг ривожланиши, кўнгил очиш учун кўчмас мулк соҳасига инвестиция оқимини кириб келишига имкон беради.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк бозорини таърифланг.
2. Миллий кўчмас мулк бозорини тушунтиринг.
3. Кўчмас мулк бозорини турлари бўйича таснифланг.
4. Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорларига изоҳ беринг.
5. Кўчмас мулк бозори инфратузилмаси ва унинг турлари ҳақида нималарни биласиз.

6. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида қандай ёндашувлар ажралиб чиққан ва улар қайсилар?
7. Кўчмас мулк бозорида шаклланган ва фаол тарзда иш юритадиган соҳалар қайси?
8. Кўчмас мулк бозорининг субъектлари кимлар?
9. Нима учун кўчмас мулк бозорига инвестицион бозорнинг бир тури сифатида ҳам қараш мумкин?
10. Кўчмас мулк бозорининг хусусиятларини айтиб беринг.
- 11.
12. Кўчмас мулк объектлари эгалари ҳуқуқини расмийлаштириш ва кўчмас мулк объектлари юзасидан бажариладиган ҳатти-харакатлар қандай амалга оширилади?
13. Мулкдор кўчмас мулкка нисбатан қандай ваколатларга эга?
14. Битим нима?
15. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битим турларини айтиб беринг.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Patunola-Ajayi В.Ј. Property management: the role of estate surveyor and valuers. P. 3–7.
2. Pieje Wang. Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment. (Routledge Studies in Business Organizations and Networks). Routledge, 2014. 186 p.
3. Friedman, Jack P. Dictionary of Real Estate Terms. 7 ed. - Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9
4. А.С.Турдиев, Д.Ш.Мирджалилова, Н.У.Юсупджанова, Г.А.Файзиева. “Кўчмас мулкни бошқариш, девелопмент ва риэлторлик” Дарслик. Тошкент.2019.
5. М.Икрамов, М.Мирахмедов, В.Ёдгоров, Д.Мирджалилова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. Тошкент.2018.
6. В.У.Ёдгоров, Д.Ш.Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Дарслик. Тошкент, “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
7. А.Кўчқоров, В.У.Ёдгоров. “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Ўқув қўлланма. ТАҚИ - 2012 йил.
8. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.
9. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: Ношир, 2012. – 390б.

10. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. - Ростов н/Д: Феникс, 2007. - 442 с.

11. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита отмошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

12. Шундулиди А.И., Малюгин А.Н. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / - Кемерово : [б.и.], 2006. - 122 с.

2-назарий Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари

Режа:

1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти.

2. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ривожланишининг тамойиллари. Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар.

3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари. Баҳолаш босқичлари. Харажатли ёндашув усуллари. Қийсий ёндашув. Даромадли ёндашув.

4. Баҳолаш бўйича топшириқни аниқлаш, баҳолаш мақсади, баҳо стандартини танлаш, баҳолаш объекти идентификацияси жараёнида компьютер дастурларини қўллаш.

1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти

Кўчмас мулк бозори мураккаб, кўп тармоқли тузилишига эга, ва уни турли белгиларига кўра бўлиб чиқиш мумкин. Кўчмас мулк объектининг товар сифатида уч хил моҳиятидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорида *учта соҳа* шаклланиган ва фаол тарзда иш юритади:

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

Ўтиш даврида кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш) бозорининг асосий белгилари:

- кам ўрганилганлиги;
- самарали ва тежамкор қурилишнинг сифатли ишлаб чиқилган технологиялари йўқлиги ва шунга кўра, қурилиш ускуналари, материалларига ва ҳоказоларга узоқ муддатли талабнинг йўқлиги.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш) соҳаси объектларнинг товар хусусиятларининг уларнинг даромадлилигига таъсир этиши даражасини кузатади, ривожланиш соҳаси учун кўчмас мулк объектларининг энг даромадли турларини яратиш юзасидан талабни

шакллантиради. Ҳозирги вақтда юртимиздаги кўчмас мулк бозорида бўлганидек, бошқариш соҳаси етарлича ривожланмаган ҳолда, ривожланиш соҳаси учун талаб бевосита ҳуқуқлар айланиши соҳасидан берилади.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар айланиши соҳаси унинг объектларининг бозор нарҳини шакллантиради.

Соҳаланинг ўзига жалб етиши, ҳажми ва ривожланиш динамикаси улар билан боғлиқ бўлган молиявий оқимларга боғлиқ бўлади, улар ўз навбатида қуйидагиларга бўлинади:

- инвестициялар;
- товар оқимлари;
- ипотека;
- битимлардан даромадлар ва солиқлар;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш.

Кўчмас мулк бозорининг ушбу ривожланиш ва ишлаш соҳаларидан ташқари, кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил этувчи тизим сифатида ривожланишини тадқиқ етиш жараёнлари алоҳида соҳаларга ажратилади, улар кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил етиши ва ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этувчи тарзда мослашувининг имкониятларини тадқиқ етиш, кўчмас мулк бозорининг циклик турдаги ривожланиши ҳақида фикр юритишга имкон берувчи ўз-ўзини ташкил этувчи ривожланишининг босқичларини аниқлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорининг субъектлари орасида ахборот ўзаро алмашувини тадқиқ етишдан иборат. Бу соҳа кўчмас мулк бозори фаолиятининг учала соҳаси билан боғлиқ бўлиб, унинг натижалари учала соҳа учун муҳим бўлади. Айни пайтда у шу соҳалардан биронтасига киритилиши мумкин эмас, чунки кўчмас мулк бозорининг ривожланишини тадқиқ етиш кўчмас мулк бозорининг ривожланиши ва фаолияти жараёнига алоҳида, мустақил ва ўзига хос қарашни ифодалаши лозим.

Кўчмас мулк бозорида юз берадиган жараёнлар моҳиятини ўзлаштириш ва тўртта соҳанинг ҳар бири таркибий тузилишини аниқлаш учун декомпозиция усулидан фойдаланамиз.

Декомпозиция (қисмларга бўлиш) борган сари соддароқ жараёнларни ажратишнинг мантиқий асосланган амаллари шаклида бажарилади (2.1-жадвалининг 2-устунида бундай қисмларга бўлишнинг базавий жараёнларга етказилган босқичи кўрсатилган (3-устун)). Базавий жараёнлар ўтиши битта йўналишдаги тор ихтисослашган мутахассислар (ташкilotлар) томонидан таъминланади.

2.1-жадвал

Кўчмас мулк бозорининг амал қилиш жараёнлари

Асосий	Мураккаб	Базавий
1. Кўчмас мулк объектларининг ривожланиши (яратилиши)	1.1. Кўчмас мулк объектларининг ривожланиш тизимини ташкил етиш	1.1.1. Ердан фойдаланиш ва шаҳарсозликни идора қилувчи давлат ва маҳаллий органларнинг тузилмасини, вазибаларини, меъёрий-конструктив базасини такомиллаштириш.
		1.1.2. Давлат органлари ва тижорат структураларининг ўзаро таъсир жараёнларини такомиллаштириш
		1.1.3. Кўчмас мулк объектларини ривожланиши билан боғлиқ операцияларига юридик ҳамроҳлик
		1.1.4. Кўчмас мулк объектлари ривожланишининг ахборот таъминоти
		1.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
1.2. Худудий ривожланиш	1.2. Худудий ривожланиш	1.2.1. Ерларни жойлаштириш, ерлардан фойдаланишни назорат қилиш ва қўриқлаш
		1.2.2. Экологик ва ижтимоий мониторинг
		1.2.3. Шаҳарсозлик лойиҳаси
		1.2.4. Ерни ва инвестицион лойиҳани баҳолаш, худудий ривожланишни молиялаштириш
		1.2.5. Худуднинг муҳандислик-транспорт инфратузилмасини яратиш (ривожлантириш)
		1.2.6. Ер участкаси ва яхшиланишларни солиққа тортиш
1.3 Кўчмас мулк объектларининг ривожланиши (яратилиши)	1.3 Кўчмас мулк объектларининг ривожланиши (яратилиши)	1.3.1. Кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан енг мақбулини танлаш
		1.3.2. Кўчмас мулк объектларини ривожланиш лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал схемасини таъминлаш
		1.3.3. Рухсат ва мувофиқликни олиш
		1.3.4. Пудратчиларни жалб қилиш, молиялаштириш ва улар ишини назорат қилиш
		1.3.5. Қурилиш таваккалчилигини суғурталаш
		1.3.6. Қурилишни солиққа тортиш
		1.3.7. Кўчмас мулк объектларини рўйхатга олиш
		1.3.8. Сотиш, ижарага бериш ва бошқа йўллар билан кўчмас мулк объектларини яратишни амалга оширишни таъминлаш
2. Кўчмас мулк объектларини бошқариш (эксплуатация)	2.1. Кўчмас мулк объектларини ташкил этиш, эксплуатация қилиш ва бошқариш	2.1.1. Кўчмас мулк объектларини бошқарувчи – юридик ёки жисмоний шахсни яратиш (ёллаш)
		2.1.2. Кўчмас мулк объектларини бошқаришга юридик ҳамроҳлик
		2.1.3. Кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг ахборот таъминоти
		2.1.4. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	2.2. Кўчмас мулк объектларини бошқариш	2.2.1. Кўчмас мулк объектларининг молиявий таҳлили ва уни баҳолаш
		2.2.2. Кўчмас мулк объектларини эксплуатацияси ва модернизациясини молиялаштириш

		2.2.3. Кўчмас мулк объектнинг техник эксплуатацияси
		2.2.4. Кўчмас мулк объектни солиққа тортиш
		2.2.5. Кўчмас мулк объектни суғурталаш
3. Кўчмас мулк объектларига ҳуқуқлар обороти	3.1. Кўчмас мулк объектига ҳуқуқлар обороти тизимини ташкил этиш	3.1.1. Кўчмас мулк оборотининг ипотека кредитлаш тизимини яратиш
		3.1.2. Тадбиркорлик тузилмаларини (риелторлик фирмалари) яратиш ва ривожлантириш
		3.1.3. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
		3.1.4. Кўчмас мулк оборотининг ахборот таъминоти, маркетинг, реклама
		3.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	3.2. Кўчмас мулк объектларига мулк ҳуқуқни ўтказиш ва келушувларни рўйхатга олиш	3.2.1. Олди-сотди, ижара, ёллаш, гаров, мерос қолдириш
		3.2.2. Суд қарорини ижро этиш, вексель бўйича қарзни ундириш
		3.2.3. Оператив бошқарувга ва бутунлай хўжалик юритишга бериш
		3.2.4. Хусусийлаштириш, миллийлаштириш
	3.3. Кўчмас мулк объектига ҳуқуқлар оборотини молиялаштириш	3.3.1. Кўчмас мулк объекти қийматини баҳолаш
		3.3.2. Келишувни ўз вақтида тўлаш, бўлиб тўлаш
		3.3.3. Олувларни кредитлаш, ипотека кредити, олувларни мақсадли дотациялаш ва субсидиялаш, маблағларни жамғариш
		3.3.4. Келишувларни суғурталаш
		3.3.5. Келишувларни солиққа тортиш
4. Кўчмас мулкнинг ўз-ўзини ташкиллаштириш тизими сифатида ривожланиши	4.1. Кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш	4.1.1. Қонуний ва меъёрий базани тадқиқ қилиш
		4.1.2. Иқтисодий, ўз-ўзини ташкиллаштириш жараёнларини тадқиқ қилиш
		4.1.3. Кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этиш адаптацияси имкониятларини тадқиқ этиш
		4.1.4. Кўчмас мулк бозори субъектлари ўртасида ахборотнинг ўзаро таъсирини тадқиқ қилиш

Кўчмас мулк бозорини 2.1-расмга мувофиқ таснифлаш мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг *иқтисодий субъектлари* харидорлар (ижарачилар), сотувчилар (ижарага берувчилар) ва кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ҳисобланади. Бозорнинг субъект тузилмаси 10.2-расмда келтирилган.

Харидор (ижарачи) – кўчмас мулк бозорининг бош субъектидир. У жисмоний ёки юридик шахс, шунингдек бу операцияга қонуний ҳуқуқи

бўлган давлат бошқаруви органи бўлиши мумкин. Кўчмас мулк бозори айнан харидорлар учун ишлайди. *Сотувчи (ижарага берувчи)* – бу кўчмас мулк объектига эгалик ҳуқуқи бўлган ҳар қандай юридик ёки жисмоний шахс. Сотувчи сифатида давлат ўзининг махсус мулкни бошқариш органлари воситасида ҳаракат қилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг *касбий иштирокчилари* таркиби бозорда давлат иштирокида ўтадиган жараёнлар рўйхати ва тижорат тузилмаларининг фаолияти турларининг рўйхати билан белгиланади.

Ягона кўчмас мулк бозори



2.1-расм. Кўчмас мулк бозорининг субъект тизимаси

Давлат манфаатларини ифода этувчи ва унинг номидан ҳаракат қилувчи *институционал иштирокчиларга* қуйидагилар киради:

- кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва кўчмас мулк билан битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш органлари;

- шаҳарсозлик ривожланиши, ер тузиш ва ердан фойдаланишни тартибга солувчи ташкилотлар (федерал ва минтақавий ер органлари, ерлар инвентаризацияси, ер кадастрини тузиш, минтақаларни ҳудудларга бўлиш, ер ажратишни расмийлаштириш билан шуғулланади;

- давлат ва минтақавий архитектура ва шаҳарсозлик органлари, ҳудудлар ва яшаш жойларининг шаҳарсозлик режаларини тасдиқлаш ва келишиш, шаҳарсозлик кадастрини яратиш, қурилишга рухсат бериш билан шуғулланади;

- шаҳарсозлик ва лойиҳа ҳужжатларини экспертиза қилиш органлари, архитектура ва қурилиш лойиҳаларини тасдиқлаш ва келишиш билан шуғулланади;

- бинолар инвентаризацияси ва ҳисобини юритувчи органлар, техник, ёнғин ҳамда бино ва иншоотларнинг қурилиши ва фойдаланилиши устидан назорат билан шуғулланадиган бошқа инспекциялар органлари.

Тижорат асосида ишлаётган институционал бўлмаган иштирокчиларга қуйидагилар киради:

- тадбиркорлар сифатида иштирок этиши мумкин бўлган юридик ва жисмоний шахслар, шунингдек, бозорда қонунга мувофиқ тижорат фаолиятини (ишлар, хизматлар) амалга ошираётган унитар корхоналар;

- хусусий, заём ёки жалб қилинган мулк, молиявий, интеллектуал ва инвестиция шаклидаги бошқа воситаларни кўчмас мулк объектига қўйишни амалга оширувчи инвесторлар;

- кўчмас мулк объекти билан битим тузилаётганда сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи риэлторлар (брокерлар);

- мулк ҳуқуқ асосида ёки ер участкасини ижарага олиш орқали эгалик қиладиган ва кўчмас мулк объектларини яратиш ва ривожлантириш ҳақида қарор қабул қиладиган, инвестицион лойиҳанинг молиялаштириш схемасини белгиловчи, лойиҳалаш ва қуриш билан шуғулланувчи, объектни яхлитлигича ёки қисмлари бўйича сотиш ёки ижарага бериш билан шуғулланувчи девелоперлар;

- ҳудудларни қайта ўзгартириш ва ривожлантириш билан шуғулланувчи редевелоперлар;

- инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш билан шуғулланувчи буюртмачилар. Уларга девелоперларни ҳамда улар томонидан тайинланган шахсларни (инвесторлар ва б.) киритиш мумкин;

- объектлар, битимлар ва профессионал масъулиятни суғурта қилиш билан шуғулланувчи суғуртачилар;

- лойиҳани умумий режалаштиришни, координация ва назоратини буюртмачининг талабини қондириш ва лойиҳанинг функционал ва иқтисодий нуқтаи назардан амалга ошишини таъминлаш мақсадида бошидан охиригача амалга оширувчи, шунингдек, қурилишни тасдиқланган сметада белгиланган муддатда ва ўрнатилган сифат стандартларига мувофиқ тугатишни амалга оширувчи лойиҳани бошқарувчилар;

- кўчмас мулк объектларининг техник эксплуатацияси ва молиявий бошқаруви билан шуғулланувчи кўчмас мулк бошқарувчилари;

- кўчмас мулк объектларини баҳоловчилар, мулкдорларга, инвесторларга, сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи кўчмас мулк объектларининг баҳоловчилари;

- кўчмас мулк бозоридаги операцияларни молиялаштириш, шунингдек, ипотека кредити билан шуғулланувчи молиячилар (банкирлар);

- кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш ва унинг ривожланиши бўйича стратегик қарорлар қабул қилиш учун ахборот тайёрлаш билан шуғулланувчи таҳлилчилар;

- кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва уни муомалада бўлиши билан шуғулланувчи кўчмас мулк фонд бозори иштирокчилари;

- кўчмас мулк бозорида объектлар ва хизматларни олға силжиши билан шуғулланувчи, жамоатчилик ва реклама алоқалари бўйича мутахассислар, маркетинглоглар;

- кўчмас мулк бозорига хизмат кўрсатувчи ахборот технологиялари бўйича мутахассислар; ахборот-таҳлилий нашрлар ва кўчмас мулк бозори тематикасига ихтисослашган бошқа ОАВ;

- кўчмас мулк бозоридаги жараёнларнинг юридик томонлари билан шуғулланувчи юристлар;

- персонални ўқитиш ва малакасини ошириш бўйича мутахассислар;

- бошқа мутахассислар – кўчмас мулк бозорининг миллий ва халқаро профессионал уюшмаласи аъзолари ва ҳамкорлари.

Амалиётда кўчмас мулк бозорини келишувларнинг бажарилиш усули бўйича кўпинча бирламчи ва иккиламчи турларга ажратилади.

Бирламчи кўчмас мулк бозори деганда, янгидан яратилган, шунингдек хусусийлаштирилган объектлар билан бажариладиган келишувлар йиғиндисини тушуниш лозим. У кўчмас мулк бозорида объектларни мулкый ҳуқуқ ўзгаришига ўтказишни таъминлайди.

Иккиламчи кўчмас мулк бозори деганда, кўчмас мулк объектлари билан биринчи марта амалга оширилмаётган ва қайта сотиш ёки кўчмас мулкка эгаллик ҳуқуқининг бошқа шакллари билан боғлиқ бўлган келишувлар тушунилади. Бундай кўчмас мулк объектлари, одатда, кўчмас мулк бозорида узок муддатли фойдаланишда бўлади.

Бирламчи ва иккиламчи бозорлар бир-бирига таъсир кўрсатади. Масалан, иккиламчи бозор нархлари, мавжуд сарфлар даражасида янги қурилиш қанчалик рентабеллигини кўрсатиб берувчи ўзига хос мўлжал саналади.

Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири муомала доираси таҳлилин ва кўчмас мулкка инвестиция

киритишга алоқадор ечимларни танлашни қийинлаштиради. Вазифанинг мураккаблиги – кўчмас мулк бозоридаги келишувлар хусусий, кўпинча ёпиқ тавсифга эгаллиги билан намоён бўлади, бу зарурий ахборотни йиғишни қийинлаштиради. Аммо бу асосийси эмас.

Кўчмас мулк бозори иқтисодий ҳолатга миллий ҳамда минтақавий даражада яхлитлигича таъсир кўрсатади. Бу ҳолатни ўзгаришига муносабат билдириш имкони бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида турлича.

Демак, талабнинг тушиб кетиши натижасида иккиламчи бозор таклифнинг қисқариши ва нархларнинг тушишига етарлича эгилувчан таъсир кўрсатади. Бунда қуйи даража, объектни сотиб олиш нархи, сотувчининг молиявий ҳолати ва унинг даромадлари даражаси жорий ҳаражатларга мувофиқ келиши билан аниқланади.

Таклифнинг ёки нархларнинг тушиши диапазони етарлича кенг бўлиши мумкин.

Бирламчи кўчмас мулк бозорида ҳолат бошқача. Нархнинг қуйи чегараси қурилишга қилинган сарфлар даражаси билан аниқланади.

Шу билан бирга, бу ерда таклифни камайтириш ҳам, ошириш ҳам қийинроқ кечади. Қурилиш жараёнига бир қатор ташкилотлар жалб қилинган, уларнинг ҳар бири ўзининг қувватлари ва ресурсларини ишлатишга манфаатдор ва қурилиш жараёнини бир онда тўхтатиш қийин.

Шунингдек, таклифни тезда ошириш мумкин эмас – кўчмас мулк объектларини яратиш жараёни ойлар ва ҳатто йилларни эгаллайди. Бирламчи бозорда таклиф қисқа муддатда умуман ноэластик саналади.

Кўчмас мулк бозори – сотувчилар ва харидорларнинг имкониятлари чекланган бозордир. Экологик тоза ва марказий районларда жойлашган кўчмас мулк, юқори истъеъмолчилик хусусиятларига эга объектлар, бадий услубга эга янги объектлар сотувчилари миқдори чекланган. Бундай кўчмас мулк объектларини сотиб олувчилар ҳам уларнинг қимматлиги туфайли чекланган.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланиши уни тадқиқ этиш ва таҳлил этишга таянадиган инвестицион қарорларни қабул қилиш билан тўғридан-тўғри боғлиқ.

Бироқ, бир томондан, кўчмас мулк соҳасида ишлаётган мутахассислар, айниқса, таҳлилчилар, қийинчиликларга ва кўчмас мулк бозорида иқтисодий ўзаро алоқадорликларнинг тўғри ва бир маъноли тушунтириш имкони йўқлигига дуч келадилар.

Бошқа томондан эса, кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш назариясининг тўлиқ ишлаб чиқилмаганлиги ва бошқа бозорларда қўлланиладиган (бошқа бозор муҳитида ишлаб чиқилган) технологияларни кўчириш, жиддий хатоликларга ва ҳаттоки, кўчмас мулк бозоридаги инқирозга олиб келиши мумкин.

2. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари

Кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолиятида шаклланган мутахассисликлар номини жадвал кўринишига келтириш мумкин (2.2-жадвал).

2.2-жадвал

Кўчмас мулк бозори профессионал иштирокчиларининг фаолият турлари

Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчиси	Фаолият тури
Риэлтор	Қонунда кўзда тутилган операциялар (брокерлик фаолияти)
Девелопер (курувчи)	Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш ва шакллантириш (девелопмент)
Редевелопер	Худудларни ривожлантириш ва ўзгартириш – иккиламчи қурилиш (редевелопмент)
Молиявий аналитик	Инвестицион лойиҳаларнинг молиявий таҳлили
Лойиҳаловчи ва қурувчи	Лойиҳалаш ва қурилиш
Суғуртачи	Суғурталаш
Кўчмас мулкни бошқарувчи	Кўчмас мулкни бошқариш
Баҳоловчи	Баҳолаш
Молиячи, банкир, кредитор	Кредитлаш, молиялаш
Аналитик — кўчмас мулк бозорини ўрганувчи	Бозор ривожланишини ўрганиш, таҳлил қилиш ва прогнозлаш
Фонд бозори иштирокчиси	Кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва айлантириш
Маркетолог, реклама бўйича мутахассис	Маркетинг и реклама
Ихтисослашган ОАВ, инфор­мацион технологиялар бўйича мутахассис	Муаммоларини ёритиш ва маълумотлар билан таъминлаш
Ҳуқуқшунос	Операцияларнинг ҳуқуқий таъминоти
Таълим муассасалари	Ўқитиш ва малака ошириш
Риэлтор™ (Realtor®) (Россия риэлторлар гильдияси аъзоси, АҚШ риэлторлари Миллий Уюшмаси аъзоси)	Кўчмас мулк бозоридаги исталган легал операциялар

Кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолияти МХТУК¹⁶ да ўз аксини топган.

Мазкур мавзуга тегишли классификаторнинг қисми 2.3-жадвалда кўрсатилган.

Тадбиркорлик амалиёти нуқтаи назаридан инглиз тилидан олинган атамалар (брокер, девелопер, инвестор) дан фойдаланиш маълум ноқулайликларни туғдиради. Бироқ, Ўзбекистон учун мутахассисликлар янги бўлгани боис, кўчмас мулк бозорида фаолият юритувчилар ўзбек тилида тегишли номларни топа олмай, эски хорижий атамаларни қўллашади.

2.3-жадвал

Ўзбекистон Республикаси кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолиятига¹⁷ тегишли МХТУК кодлари

гурух	синф	синфча	Номланиши	МХТУК
К секцияси		Кўчмас мулк билан операциялар, ижара ва истеъмолчиларга хизмат кўрсатиш		
70			Кўчмас мулк билан операциялар	
	70.1		Шахсий кўчмас мулк билан операциялар	
		70.11	70.110 Кўчмас мулкни сотувга тайёрлаш	83100 83200
		70.12	70.120 Шахсий кўчмас мулкни харид қилиш ва сотиш	83100 83200
	70.2		Шахсий кўчмас мулкни ижарага бериш	
		70.20	Шахсий кўчмас мулкни ижарага бериш	
		70.201	Савдо ташкилотлари учун майдонларни ижарага бериш	71130 71270
		70.202	Ишлаб чиқариш-техника соҳасига майдонларни ижарага бериш	80300 83100
		70.203	Ноишлаб чиқариш соҳаси нотурар жой майдонларини ижарага бериш	83200
		70.204	Кўпхонадонли бинолар ва турар жой уйлари ижарага бериш	83200
		70.205	Ерни ижарага бериш	83100 83200
	70.3		Мукофот эвазига ёки шартнома асосида кўчмас мулк билан операциялар	

¹⁶ “Миллий хўжалик тармоқлари” умумдавлат классификатори (МХТУК) статистика органлари, солиқ инспекциялари, давлат ҳокимияти органлари, тадбиркорлик ва нотадбиркорлик субъектлари, вазирликлар, ведомостликлар, барча шаклдаги мулк корхона ва ташкилотлари томонидан қўлланиладиган, статистика ва техника-иқтисодий маълумотларни таснифлаш ва кодлаштириш ягона тизимнинг таркибий қисми бўлиб ҳисобланади. МХТУКдан тадбиркорлик ташкилотларининг таасис ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва ўзгартиришлар киритишда барча юридик ёки жисмоний шахслар фойдаланиши мумкин, шунингдек, МХТУК хўжалик юритувчи субъектлар фаолияти ҳақида аниқ маълумот керак бўлган ҳолатда ҳам қўлланилиши мумкин.

¹⁷ Ўзбекистон Республикаси иқтисодий фаолият турларининг умумдавлат классификаторидан

		70.31	70.310	Кўчмас мулк билан операциялар бўйича агентликлар фаолияти	83300 83400
		70.32		Кўчмас мулкни бошқариш	
			70.321	Ишлаб чиқариш ва ноишлаб чиқариш соҳаси нотурар жой кўчмас мулкни бошқариш	83300 83400
			70.322	Турар жой кўчмас мулкни бошқариш	83400 90110 90190

МДХ мамлакатлари ҳудудида “риэлтор” атамаси 90-йиллар бошида кенг тарқалган. 70 йил аввал ташкил қилинган, АҚШ риэлторлари Миллий Уюшмаси (National Association of Realtors) инглиз тили учун янги бўлган бу сўзни шакллантирди ва уни РМА аъзолари бўлмаган ва ўша вақтда «Realtistes» деб аталган кўчмас мулк бозорининг бошқа профессионал иштирокчиларига зид, ҳимояланган савдо маркаси сифатида рўйхатдан ўтказди.

АҚШнинг РМА барча кўчмас мулк бозори мутахассисларини бирлаштиради, “риэлтор” атамаси остида, ихтиёрий равишда нафақат Фуқаролик ва Жиноят кодекслари, балки бошқа Қонун ҳужжатларини бажариш мажбуриятини олган кўчмас мулк бозорининг исталган мутахассиси тушунилади.

2015 йил бошида, АҚШнинг меҳнат статистикаси Бюросининг баҳолари асосида, 6.34 млн. Америка аҳолиси қурилиш соҳасида банд бўлган бўлса, унинг 1,5 млн. кўчмас мулк соҳасида фаолият кўрсатиб келган.¹⁸

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг фаолияти мазмуни

Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолияти. Ер участкалари, ҳудудлар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини ўзлаштириш ва ривожлантириш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти кўчмас мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият “девелопмент” деб аталади.¹⁹ Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қуйидагича кўрсатиш мумкин:

1) Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбиркорлик фаолиятининг муҳим тури;

2) Бинолар, иншоотлар ёки ер участкасида қурилиш (таъмирлаш) ва бошқа ишлар олиб бориш натижасида кўчмас мулк объектининг қайта

¹⁸ Мировой и американский сектор строительства и недвижимости в 2015 году, Деловой партнер, №44, 2015г

¹⁹ *Development* (ингл.) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни қамраб олувчи, сифатли баҳоланишни талаб қилувчи узоқ муддатли жараён.

шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчмас мулк объектига ўзгартириш.

Девелопмент тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойиха иштирокчилари гуруҳини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойихалаш, қурилиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шаклланиши) нинг инвестицион жараёнида намоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узок ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объектлари узок вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимини таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойиханинг бир тури бўлиб ҳисобланади.²⁰

Девелопер – бу лойихани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.

Собиқ совет иқтисодиётида келтириб ўтилган вазифаларнинг баъзилари буюртмачи томонидан, баъзилари эса бош пудратчи ролидаги қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилар эди. Аммо, ҳар иккала тараф ҳам давлат томонидан молиялаштириш ва моддий – техник таъминот ишлари кафолатланган шароитларда ҳаракат қилганлар. Улардан инвестицияларни бошқариш талаб қилинмаган – барча иқтисодий фаолият ҳисобот ва бухгалтериянинг хизмат вазифаларига киритилган.

Зомонавий миллий амалиётда девелопмент, ўзининг классик кўринишида, Тошкентда ўтган асрнинг 90 – йилларида, шаҳарда “банк уйлари” деб номланувчи уйлар қурилиши бошланган вақтда юзага келган. Турли хил банкларнинг кредитлари ҳисобига шаҳарда турар жой уйлари қурилган. Битта ер участкасининг ўзида бир нечта уйлар ёки бутунлай алоҳида даҳалар қурилиши режалаштирилган. Ернинг муҳандислик тайёргарлиги марказлаштирилган ҳолда бажарилган, ҳудудлардаги қурилиш регламенти ишлаб чиқилган, табиий монополиячилар билан келишувлар амалга оширилган, кейин эса даҳаларни лотларга бўлиб, “ким ошди савдолари” га тақдим этилган. Ер сотиб олган қурилиш ташкилотлари эса дарҳол қурилиш ишларига киришишлари мумкин бўлган.

Барча ўзига хос девелопментни юритиш йўналишига эга. Бунда собиқ қурувчилар (“СУ-12”, “СУ-159”, “СУ Тошбошқурилиш”, “Габус”), ишбилармон риэлторлар, йирик молия – саноат гуруҳлар бўлинмалари ёки компаниялар ривожланиб бормоқдалар. Уларнинг барчаси ягона стратегияга таянадилар: асосий фондларни фаол ўстириш ва инвестиция – қурилиш жараёнининг барча босқичларининг тўлиқ назоратини амалга оширувчи тизимни ташкил этиш. Инвестицион капитални ўстириш девелоперларга нисбатан йирик лойихаларни амалга ошириш имконини беради. Шунини

20 «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

таъкидлаб ўтиш керакки, инвестицион фаолият девелоперларга асосий даромадни келтирса, девелопмент ўз навбатида фаолият сифатида фойдани максималлаштириш имкониятини яратиб беради. Инвестор ва девелопер функцияларининг битта шахсда жамланиши – бу фаолият турларининг энг самарали бирлаштирилишидир.

Ҳозирги кунда, турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини ҳақли равишда девелопер деб аташади, чунки қурилиш олиб бориш мумкин бўлган кўпгина ер участкалари қурилишга бутунлай тайёрланмаган ҳолда бўлган: участкалар юридик расмийлаштирилмаган, муҳандислик тизимлари бўлмаган ва ҳ.к. Қурилиш ташкилотлари ер участкаларини қурилишга тайёрлаш бўйича ҳам меҳнат қилишга ҳам мажбур бўлганлар, бунда уларнинг ҳар бири ўз бизнесига хос равишда девелопмент билан шуғулланган: тайёрланган ерда қурилиш ташкилоти турар жой барпо этган, унга инвестицияларни жалб қилган, оқибатда қуриб битирилган объектларга хизмат кўрсатишни ташкил этган.

Миллий амалиётда эгалик ёки ижара ҳуқуқи асосида ер участкасига эга бўлган, объект қурилиши ёки реконструкцияси ҳақида қарор қабул қилган, қурилиш (реконструкция) ни молиялаштириш тартибини аниқлайдиган ва лойиҳа олди босқичидан то объектни ишга туширишгача бўлган муддатда уни реализация қилиш бўйича ишларни тақсимлайдиган юридик ёки жисмоний шахс буюртмачи деб аталади. Шунда ўринли савол туғилади: бу тушунчалар ўзаро эквивалентми?

Сўзсиз, йўқ! Бу ҳолатда девелопмент функциялари буюртмачи томонидан бажарилади.

Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли унинг функциялари орқали аниқланади. Улардан энг муҳими – кўчмас мулк объектини ривожлантиришнинг мумкин бўлган вариантларидан энг мақбулини танлаш, кўчмас мулк объектлари ривожланиши лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал тартибини таъминлаш, лойиҳа реализацияси, ҳамда сотиш, ижарага бериш ва бошқалар орқали яратилган кўчмас мулк объектини реализация қилиш.

Одатда, девелопернинг мажбуриятларига қуйидагилар киради: лойиҳанинг концептуал тижорат ғоясини танлаш ва аниқлаш; концептуал ғояга оптимал даражада мос келувчи майдонни танлаш ва унга бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш; маркетинг; инвесторларни жалб қилиш механизмларини излаш (шу билан бирга, коллектив инвестициялаш тартибини ривожлантириш ва молия бозори билан алоқаларни мустаҳкамлаш орқали ҳам); лойиҳани молиялаштиришни ташкил қилиш; лойиҳалаш ва қурилишни ташкил қилиш ва бошқариш; қурилиши тугалланган объектни кейинги эксплуатация шарти билан ижарага бериш ёки сотиш. Функционал

йўналтирилганлик бўйича офис, савдо, турар жой, меҳмонхона, спорт, кўнгул очар, рекреацион ва аралаш девелопмент турлари фарқланади.

Аммо, бозор иқтисодиётининг асосий тамойилига биноан, девелопер инвестицион лойиҳани реализация қилмай, балки уни қурилиш ишларини бошлаш учун юқори тайёрлик даражасига етган вақтда сотиб юбориши ва бошқа инвестицион лойиҳа билан шуғулланиши мумкин.

Девелопмент – бу шундай йўналишки, унга бизнеснинг бошқа даромадли йўналишлари ўз даромадларининг салмоқли қисмини ўтказадилар, қарзга олинган воситаларнинг эркинлиги, уларнинг оборотга киритилиш механизмининг ривожланиши ва молиявий инструментларнинг хилма хиллиги девелопментнинг ривожланиши ва амал қилишига қулай муҳит яратиб беради. Шу билан бирга, девелопмент, тадбиркорликнинг бошқа турлари каби нафақат региондаги инвестицион иқлимга, балки мамлакатдаги сервис маданиятига ҳам боғлиқдир. Ихтисосликка эга бўлмаган инвесторлар тобора тушуниб етмоқдалар: кўчмас мулк орқали пул топиш учун ҳамма нарсадан воз кечиб, касбни ўзгартириб, қурилиш ишларини бошлашнинг кераги йўқ. Девелопмент билан боғлиқ вазифаларнинг бир қисмини аутсорсингга сотиб юбориш мумкин. Мисол учун, девелопер ёки инвесторга қурилишни бошқариш билан шуғулланувчи компаниялар катта ёрдам беришлари мумкин. Уларнинг мақсадлари ҳам, айнан, қурилиш ишларини кузатиш ва назорат қилишдан иборат.

Катта молиявий ресурсларга, маъмурият аро алоқаларга эга компаниялар fee-девелопер²¹ деб аталувчи махсус компаниялар хизматидан фойдаланган ҳолда девелоперлик лойиҳаларини инвестициялашлари мумкин.

Fee-девелопер – бу ўз молиявий қўйилмаларисиз, буюртма асосида девелоперлик лойиҳасини амалга оширувчи компания. Хизматлар мажмуи (лойиҳанинг маркетинг нонцепцияси, лойиҳаолди келишувлари, архитектуравий блок, қурилиш, босқичлар стратегияси, сотув ва ҳ.к.) ни тўлиқ таъминлаган ҳолда fee-девелопер бутун лойиҳа қийматининг 10-20% миқдорида комиссия пули олади. Бу инвестор ва девелопернинг вазифалари аниқ ажратилган бизнес моделидир. Ғарбий Европа ва АҚШда ҳамма девелоперлар орасида fee-компаниялар салмоғи 50% дан ортиқ.

Ўзбекистонда ҳам fee-девелоперлар сегменти мавжуд. Аммо бу ўта ёпиқ бозор ва осонликча келиб, ўзига fee-ҳамкор танлаш жуда мушкул, бироқ мумкин. Аутсорсингда девелопментнинг тўлиқ мажмуини олиб борувчи компаниялар ҳақида маълумот етарли эмас.

Кўчмас мулк соҳасида fee-девелопментнинг фаол ривожланишини инвестицион ва девелоперлик бизнесларининг даромад кўрсаткичлари тенглашган ҳолатдагина кузатишимиз мумкин. Кўчмас мулкни инвестициялашдан келадиган даромад пасайиб, fee-девелоперлар комиссиясининг миқдори эса, аксинча, ўсиб бораётганини бунга исбот тариқасида келтириш мумкин. Fee-девелопментнинг рентабеллиги ўсиб

²¹ ингл. fee - “тақдирламоқ”

боргани сайин, бозор иштирокчиларининг кўпчилиги бу йўналиш билан асосий бизнес сифатида шуғулланмоқдалар.

Миллий кўчмас мулк соҳасидаги инвестициялар ҳажмининг ўсиши, айниқса, тижорат қурилиши бўйича ер участкаларига бўлган талаб ва нархларнинг кўтарилишига олиб келди. Бунинг оқибатида эса, асосий мақсади – худудни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрлаб бериш бўлган ленд – девелопментнинг фаол ривожланиши кузатилди.

Классик ленд-девелопмент – бу яшаш мухитини шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибадорликларини оширишдир.

Хорижлик ва ўзбек девелопер ҳамда инвесторлар ерни бир тоифадан бошқасига ўтказиш масаласига вақт сарфлашни хоҳламай, хусусий мулкдорларнинг манфаатларини, улардан ер участкаларини сотиб олиш жараёнида, бирлаштирадилар ёки муҳандислик тармоқларига уланишнинг потенциал имкониятларини аниқлайдилар.

Ўзбекистон шароитида ленд – девелопмент атамасининг ўзи кенг маънони англатади – ерларни қишлоқ хўжалик тоифасидан чиқаришдан то худудларни мажмуавий ривожлантиришгача, ленд – девелопментнинг натижаси эса – бу биринчи навбатда, инвестицион маҳсулот, яъни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрланган ер участкаси.

Бу натижага эришиш учун учта масалани ҳал қилиш лозим:

биринчиси – концепцияни ишлаб чиқиш (ер участкасидан фойдаланишнинг энг самарали вариантини танлаш);

иккинчиси – ер участкасини ҳуқуқий таъминлаш, шу ерларнинг тоифалари ўзгарганини ҳисобга олган ҳолда²²;

учинчиси – муҳандислик-техник, бунга муҳандислик коммуникацияларига уланиш, йўл ва тармоқлар қурилиши, ҳамда ободонлаштириш ишлари киради.

Мутахассис ленд – девелоперлар ўзлари учун консалтинг, маркетинг, юридик хизматлар, лойиҳани бошқариш ёки лойиҳалаш кабиларни асосий фаолият тури сифатида танлаб, қолган хизматларни аутсорсингга олган ҳолда (пудрат ташкилотларни жалб қилиш), тўлиқ хизматлар доирасига ихтисослашган бўладилар, камдан – кам ҳоллардабутун ер участкасидаги қурилиш билан шуғилланадилар. Улар ерларнинг муҳандислик жиҳатидан тайёрлайдилар, тарх лойиҳасини амалга оширадилар ва шундан сўнг кичик – кичик ер участкаларини лотларга бўлган ҳолда, бошқа девелоперларга сотадилар.

Кўчмас мулк объектининг янги, ўзгача қўлланиш соҳасига эга объектга ўзгартириш натижасида кўчмас мулк объекти қийматининг ўсиши билан

²² Агар ер қишлоқ хўжалик аҳамиятига эга эмаслиги исботланса, ерларни ўтказиш жараёни 8 дан то 14 ойгача муддатни қамраб олади. Акс ҳолда, ўтказиш қийинлашади, баъзида мумкин бўлмайди.

боғлиқ тадбиркорлик фаолияти ғарбий иқтисодиётда *редевелопмент*, яъни иккиламчи қурилиш деб аталади. Миллий амалиётда, тадбиркорлик фаолиятининг бу йўналиши “ҳудудларни ривожлантириш” дейилади. Ҳудудларни ривожлантириш жараёнида бир қатор жисмоний ва юридик шахслар иштирок этади. Редевелопер – бу ҳудудларни ривожлантириш жараёнини бошқарувчи шахс. Ўзбек тилида маъно жиҳатдан энг мос келадиган тушунчалар – шаҳарсоз ва қурувчи, баъзида буюртмачи. Функционал хусусиятлари бўйича шаҳарсоз кўп ҳолларда шаҳар архитектори билан тенглаштирилади.

Ҳудудларни инвестицион ривожлантириш концепцияси Республика (шаҳар, маҳаллий ёки бошқа ҳудудий бирлашмалар) субъектининг иқтисодий ва инвестицион ривожланиши умумий стратегиясининг қонун томонидан белгиланган асосий тамойилларига мос бўлиши керак. Ҳудудларни ривожлантиришнинг стратегик режаси ҳудудий бирлашмаларнинг ижтимоий – иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларини аниқлаш асосида шакллантирилади ва инвестицион лойиҳалар мажмуини ўз ичига олади.

Ҳудудларни ривожлантиришнинг стратегик режаси ҳудудий инвестицион программани ишлаб чиқиш учун асос бўлиб ҳисобланади. Бу программани яратиш қуйидаги тамойилларга асосланади:

- ҳудудий инвестицион программанинг стратегик режага ва ҳудудларнинг ижтимоий – иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларига бўйсунishi;
- инвестицион лойиҳалар танловининг очиқ-ойдинлиги;
- кўчмас мулк объектлари қайта қурилиши (реконструкция) ва ривожланиши бўйича бизнес – режаларнинг ишлаб чиқилиши;
- кўчмас мулк объектлари қайта қурилиши ва ривожланишини амалга ошириш учун инвесторларнинг жалб қилиниши;
- қарзга олинган ресурсларнинг жалб қилиниши;
- бюджет кредитларининг кумулятив самараси²³ га йўналтириш;
- солиқ имтиёзлари ва бошқа турдаги имтиёзлар, ҳамда тўғридан – тўғри бюджет ссудалари ҳисобига фаоллик таъминланиши мумкин.

Лойиҳалар танлови қуйидагилар асосида амалга оширилади:

- ҳудудларни ривожлантириш ва ижтимоий масалаларни ҳал қилишда лойиҳанинг аҳамияти;
- лойиҳанинг ўзини оқлаши ва молиявий барқарорлиги;
- редевелопернинг молиявий ҳолати ва нуфузи.

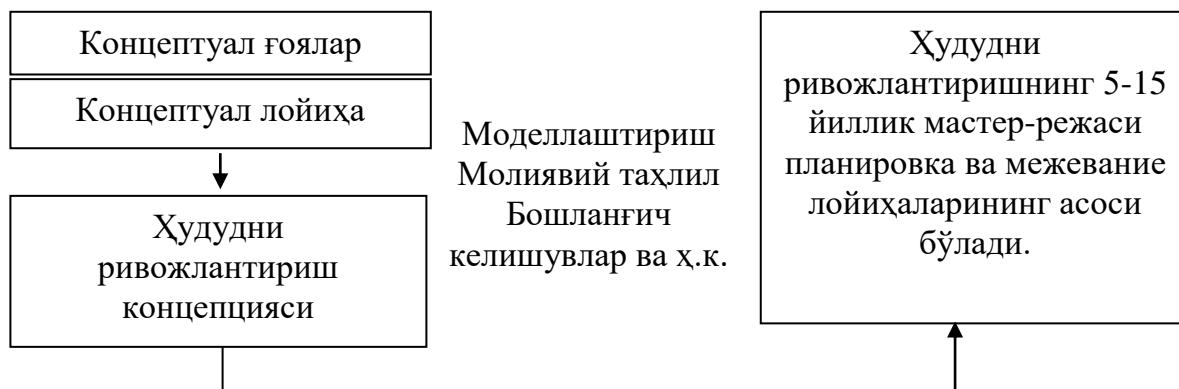
Мастер-режа – девелоперлик лойиҳаси ривожланишининг турли босқичларида инвестицияларни жалб қилиш ва таваккалчиликни камайтириш имконини берувчи ишчи воситадир.

Четдан кириб келган бу атамани лойиҳани олдиндан кўриш, ҳудуднинг келажакдаги ривожланишига назар солишга уриниш каби талқин қилиш мумкин. Классик мастер-режа редевелопмент (ҳудудлар регенерацияси)

²³ Воситаларни бир йўналишда ишлатиш учун тўплаш (лот. *sumulo* – йиғаман, тўплайман)

ҳамда йирик бирламчи (100 га.дан ортиқ) ер участкаларини ва “opportunity” лойиҳаларни ўзлаштириш билан боғлиқ лоциҳаларни амалга оширишда зарур бўлади.

Мастер-режа девелопмент олди босқичида, умумий концепция тайёрлигида ишлаб чиқилади. Унда ҳудудни ривожлантиришнинг 5 -15 йилга мўлжалланган бош ғояси ётади. Унинг асосида режалаштириш ва чегараларни ажратиш лойиҳалари ишлаб чиқилади (2.2-расм).



2.2-расм. Мастер-режалаштиришнинг моҳияти

Мастер-режа ҳудудни ривожлантиришга тизимли ёндашувни шакллантириш; турли хил мутахассислар, экспертлар ва аҳоли фикрини инобатга олиш; участкани мақсадли ва босқичма – босқич ўзлаштириш; кўчмас мулк бозори конъюктураси ўзгаришига ҳозиржавоб бўлиш кабиларга имкон беради. Мастер-режа ёрдамида ҳудуднинг потенциалини олдиндан баҳолаш ва уни ривожлантиришни турли функционал қўлланиш соҳалари бўйича вариантли моделлаштиришни бажариш мумкин. Мастер-режа лойиҳа сифатида тасдиқланмайди, ҳар доим қўл остида бўлади ва баъзида унга ўзгартиришлар киритиб туриш лозим. Бу қўйилган вазифани бажаришга, шу ўринда участканинг ўзлаштирилган қисмларини зарур бўлган шароитларда сотиш учун ер участкасининг аъло даражадаги ички чегараларни ўрнатишни амалга ошириш имконини берувчи ишчи воситадир.

Мастер-режа устида бир гуруҳ мутахассислар ишлайди: улар 50 нафаргача бўлишлари мумкин. Булар мастер-режалаштириувчилар, маркетинг иқтисодчилар, молиячилар, 6-7 ихтисослик муҳандислари (инфратузилма, транспорт ва ҳ.к.лар бўйича), экологлар, ландшафт архитекторлари ва дизайнерлари, жамоат майдонлари дизайнерлари ва ҳ.к.

Мастер-режа фақатгина тор манода ҳудудни режалаштириш лойиҳасига ўхшаб кетади. У ҳақиқатдан ҳам, танланган участкада бинолар қуриш, очиқ майдонлар яратиш, бўш ва яхшиланишларга эга майдонлар нисбати, лойиҳанинг асосий унсурларини шакллантириш, базавий муҳандислик – техник ечимлар, ҳаракатланишни ташкиллаштириш, ерни

асосий кўлланиш соҳалари бўйича таклифларни ва уларнинг барчасини амалиётга энг мақбул усуллардатадбиқ этишни ўзида мужассамлаштиради.

Бироқ кенг маънода – бу бюджетлар билан тўлдириладиган, тўлиқ молиявий моделга эга бўладиган, лойиҳани фазаларга бўладиган девелопментнинг батафсил концепциясидир.

Моҳияти бўйича, бу ҳудуднинг физик, иқтисодий ва ижтимоий шакилланиш стратегиясини аниқловчи ва амалга оширувчи воситадир.

Мастер-режа бўйича амалга ошириладиган ишлар уч босқичга ажратилади:

биринчи – девелоперлик лойиҳасининг мақсад ва вазифаларини шакллантириш, ҳамда буюртмачи билан аниқлаштириш;

иккинчи – мавжуд аналоглар билан таққослаш асосида участканинг ҳолатини билиш, унинг функционал режалаштирилиш масалаларини Бош режада қатъийлаштириш, бўлажак лойиҳанинг масштабини аниқлаштириш учун имкон берувчи макротаҳлил;

учинчи – мастер-режа концепцияси ва қурилишнинг асосий кўрсаткичларини аниқлаш, моделлаштириш, молиявий таҳлил ва лойиҳани амалга ошириш кетма – кетлигини ўз ичига олувчи бўлажак мажмуани визуаллаштириш.

Лойиҳа устида иш бошлашдан аввал мастер-режалаштирувчи, биринчи навбатда, жойнинг тарихи, унинг шаҳарсозлик жиҳатлари ва архитектурасини ўрганади, чунки эмоционал тавсифлар бўлажак инвестицион маҳсулот учун жуда муҳим ҳисобланади.

Ҳақиқатдан, ҳозирги кунда намоён бўлаётганидек, бизнес-марказ бўладими, логистик терминал ёки турар жойми, бундан қатъий назар истеъмолчилар учун қулай муҳитга кирган функцияларнинг самарали комбинациялари тобора муҳим аҳамият касб этмоқда. Қулай атроф – муҳитнинг мавжуд бўлиши шарт.

Мастер-режалаштириш, айнан, шунга йўналтирилган. Айниқса, ўзлаштирилмаган участкаларда янги шаҳар муҳитини шакллантиришда; турғунлик аломатлари бор хухудларда, биринчи навбатда, саноат корхона худудларини ўзгартиришда; сув-тупроқ ёрдамида кўтарма яратишда; бир нечта кўчмас мулк эгаларининг умумий уринишлари асосида амалга оширилувчи йирик лойиҳаларда.

Ўзбекистоннинг девелопмент бозори охириги 5-10 йил ичида шаклланган ва иштирокчиларнинг кенг доирасини қамраб олади: хусусий ва институтционал инвесторлар, девелоперлар, банклар, суғурта компаниялари, ер бўйича маслаҳатчилар, архитекторлар ва лойиҳачилар, қурилиш пудратчилари, баҳоловчилар, юридик ва молия бўйича маслаҳатчилар, кўчмас мулк агентликлари, кўчмас мулк ва уни эксплуатация қилувчи фирмалар мулкдорлари, кўчмас мулк ижарачилари, муниципал ташкилотлар (ер ва мулк кўмиталари), шаҳар ва вилоят ҳокимликлари ва маъмуриятларини ривожлантириш ҳамда режалаштириш депортаментлари, архитектура – режалаштириш бошқармалари.

Риэлторлик фаолияти. *Риэлторлик фаолияти* – кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар юзасидан, манфаатдор шахс номи ва ҳисобидан ёки ўз номи, аммо манфаатдор шахс фойдасига шу манфаатдор шахс билан келишув (ёки ваколатнома) асосида фуқаролик-ҳуқуқий битимларни тузиш бўйича, юридик шахслар ва/ёки индивидуал тадбиркорларнинг фаолиятидир.

Уй-жой бозорида қонуний равишда фаолият олиб борадиган, илк риэлторлик фирмалари 1993 йилда ЎзР “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш ҳақида”²⁴ ги Қонуни қабул қилингандан ва хонадонлар хусусий мулк шаклига ўтказила бошланган вақтда пайдо бўлди. Охириги вақтларда кўчмас мулк бозори тез суръатларда ривожланди. Аммо, бу бозорда фирмалар фаолияти учун ягона ғоясининг шаклланиши, қонуний-меъёрий базанинг мавжуд бўлмагани боис, қийин кечди.

Ўзбекистонда “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун 2010 йил қабул қилинган бўлиб, кўчмас мулк билан шуғулланиш фаолияти қонунлаштирилди ва расмий тус олди.

Жаҳон амалиётида риэлторлар фаолиятининг турли хил йўналишлари мавжуд: брокерлик фаолияти, агентлик фаолияти, ишончли вакил сифатидаги ва дилер сифатидаги фаолият, воситачилик ва тижорат фаолияти. МДҲ шароитида риэлторлик фаолиятининг янги йўналишлари: девелоперлик ва редевелоперлик фаолияти, кўчмас мулкни бошқариш, инфор­мацион технологиялар бўйича мутахассис сифатидаги фаолият, кўчмас мулк объектларининг ҳуқуқий ҳамроҳлиги.

Юқоридагилардан асосийси *брокерлик* ҳисобланади, бу фаолият аниқ шахслар манфаатида ва улар ҳисобидан амалга оширилади, ҳамда уларнинг кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ бўлади.

Брокерлик фаолияти қуйидаги хизматларни ўз ичига олади:

- кўчмас мулк бозори ҳолати ва таҳлили масалалари бўйича консултация бериш;
- кўчмас мулк объектларини танлаш ва намойишини ташкил қилиш;
- битимни амалга ошириш учун керак бўладиган ҳужжатларни тўплаш ва тайёрлаш;
- режалаштирилаётган битимни унинг рад этилиш эҳтимоли предмети бўйича баҳолаш;
- битим томонларининг ўзаро ҳисоб-китобларини ташкиллаштиришда кўмаклашиш;
- кўчмас мулк объектини топширишни расмийлаштириш.

²⁴ 07.05.1993 й. № 846-ХП ЎзР «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш ҳақида» ги Қонуни

Давлат рўйхатидан ўтиши керак бўлган битимлар учун брокерлик хизматлари таркибига, агар битимда бошқа ҳолат кўзда тутилмаган бўлса, кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларнинг риэлторлик ташкилотига ўтиши бўйича битимини расмийлаштириш киради.

Кўчмас мулк бозори ҳолати ва таҳлили масалалари бўйича консультация бериш тўлиқ аниқ маълумот бериш ва регион кўчмас мулк бозоридаги нархлар таҳлилини ўтказишда ўз аксини топади. Бу манфаатдор шахсларга имкониятлар ҳақида ва мазкур риэлторлик ташкилотигаги брокерлик хизматларини тақдим этиш жараёни ҳақида хулоса чиқаришга имкон беради.

Кўчмас мулк объектларини танлаш ва намойишини ташкил қилиш манфаатдор шахс – ҳуқуқ сотиб олувчининг ёзма талабномасига мувофиқ амалга оширилади. Танланадиган вариантларнинг сони, уларни намойиш этиш кетма-кетлиги битимда белгилаб берилади. Барча тақдим этилаётган вариантлар ўзлари ҳақида тўлиқ тасаввурни шакллантириш учун таърифга эга бўлиши керак. Бунда, риэлторлик ташкилоти манфаатдор шахсларни кўчмас мулк объектларининг камчиликлари ҳақида ёзма огоҳлантиради.

Харидор учун хонадон топиш мақсадидаги қидирув шартномаси, одатда, бир ойдан олти ойгача бўлган муддатга тузилади. Шу вақтнинг ичида, агентлик харидор танлаши учун маълум вариантларни, одатда 4-8 тасини (бу миқдор танлов учун етарли бўлади) тақдим этишни ўз зиммасига олади. Харидор компанияга \$100 дан \$1000 гача (агар хонадоннинг нархи юқори бўлса, ундан ҳам ортиқроқ) қийматни аванс тариқасида киритади. Битим якунига етганидан сўнг аванс воситачилик ҳақидан чиқариб олинади. Агент мижоз, ҳақиқатдан ҳам, уй-жой сотиб олишга қизиқиш билдираётганлигига ҳужжат орқали ишонч ҳосил қилади.

Ҳозирча қидирув шартномаси бўйича ҳисоб-китобларнинг ягона стандарти мавжуд эмас (яқин келажакда бўлиши ҳам гумон остида). Баъзи компаниялар мос келувчи вариант топилганда *қидирув шартномасини* тузадилар, мижоз билан, харидор сифатида, яна битта шартнома тузилади, унда воситачилик ҳақи бўйича ҳам келишилади (бу яна уй қийматидан тахминан 3% ни ташкил қилади).

Ўзбекистонда кўчмас мулк агентликлари ўз фаолиятларини “сотувчига мослашган ҳолда” амалга оширади, холбуки бутун дунёда, энг аввало харидорга мослашиш йўлга қўйилган. Шунинг учун бозор операторлари, қидирув шартномалари мижозлар билан ишлаш амалиётига кенг тадбиқ қилиниши кераклигини таъкидлайдилар.

Битимни амалга ошириш учун керак бўладиган ҳужжатлар рўйхати ва уларни олиш тартиби риэлторлик ташкилоти томонидан тасдиқланади. Ҳужжатлар, манфаатдор шахс томонидан берилган ваколатга асосланган ҳолда, риэлторлик ташкилоти томонидан тайёрланади.

Режалаштирилаётган битимни унинг рад этилиш эҳтимоли предмети бўйича баҳолашда риэлторлик ташкилоти кўчмас мулк объектига ҳуқуқлари бўлган шахслар доираси (мулкдорлар, гаровга пул берган шахслар ва бошқалар) ни, ҳамда кўчмас мулк объектига ҳуқуқлари пайдо бўлиши мумкин бўлган шахслар доирасини аниқлайди. Битимни амалга ошириш

мобайнида, манфаатдор шахсга битимнинг предметига бўлган ҳуқуқларга тегишли ва оқибатда мазкур битимни ҳақиқий эмас деб топилиши ёки манфаатдор шахс ҳуқуқларининг бузилишига олиб келиши мумкин бўлган ҳолатлар ва фактлар ҳақида ўз вақтида, ёзма равишда маълумот бериб бориш керак.

Манфаатдор шахс истаги билан риэлторлик ташкилоти битим бўйича ҳисоб-китобларни махсус молиявий муассасалар ёки бошқа қонуний шакллар орқали расмийлаштириши мумкин.

Кўчмас мулк объектни ўтказиш бўйича брокерлик хизматини кўрсатиш ҳолатида риэлторлик ташкилоти объектни озод этиш ва ўтказиш жараёнларини ташкил қилиши керак.

Охирги пайтларда, риэлторлик ташкилотлари, тез-тез кўчмас мулкни бошқариш ҳисобига, фаолиятларини кенгайтиришга уринмоқдалар. Аммо, консерватив бошқарув бозорига чиқиш учун, мисол учун, шу соҳада ишловчи, ихтисослашган компания билан ҳамкорлик орқали олиш мумкин бўлган нуфузли тавсияномаларга эга бўлиш керак. Бошланғич даврларда риэлторлар фақатгина агентларга хос функциялар (бинони ижарага бериш) ни бажаради ва етарлича тажриба орттиргандан сўнггина, бошқарувчилик функцияларини бажаришга ўтишлари мумкин.

Ҳозирги вақтда риэлторлик ташкилотининг *девелопменти*, кейинги сотиш мақсади билан, янги кўчмас мулк объектларини яратишга қаратилган. Бу фаолият инвестиция – қурилиш компаниялари билан ҳамкорлик асосида амалга оширилади.

Информацион технологиялар бўйича мутахассис сифатида риэлторлик ташкилоти битим иштирокчиларининг информацион таъминоти бўйича хизматларни, мутахассис маслаҳати хизматларини ва ҳужжатларни расмийлаштириш, ҳамда битим бўйича керакли ва ҳавфсиз ҳисоб-китобларни амалга ошириш бўйича хизматларни таклиф этади. Ҳозирги вақтда, риэлторлик ташкилотларининг ушбу функцияси Ўзбекистон регионларида фирмалараро мультилистинг системалари (МЛС) ни, яъни маълумотлар алмашиш механизмини ташкил қилишда намоён бўлади. Унинг бош ғояси қуйидагидан иборат: сотувчи манфаатларини ҳимоя қилувчи фирмалар, барча сотувга таклиф қилинаётган ёки ижарага бериладиган кўчмас мулк объектларини ягона маълумотлар базасига жойлаштиради. Агар таклиф бошқа компаниянинг мижозини қизиқтириб қўйса, риэлторлар тегишли воситачилик ҳақларидан улуш ажратиб беришлари керак бўлади. Бунда мукофот пулининг миқдори камаяди, аммо объектни реализация қилиш тезлиги ортади.

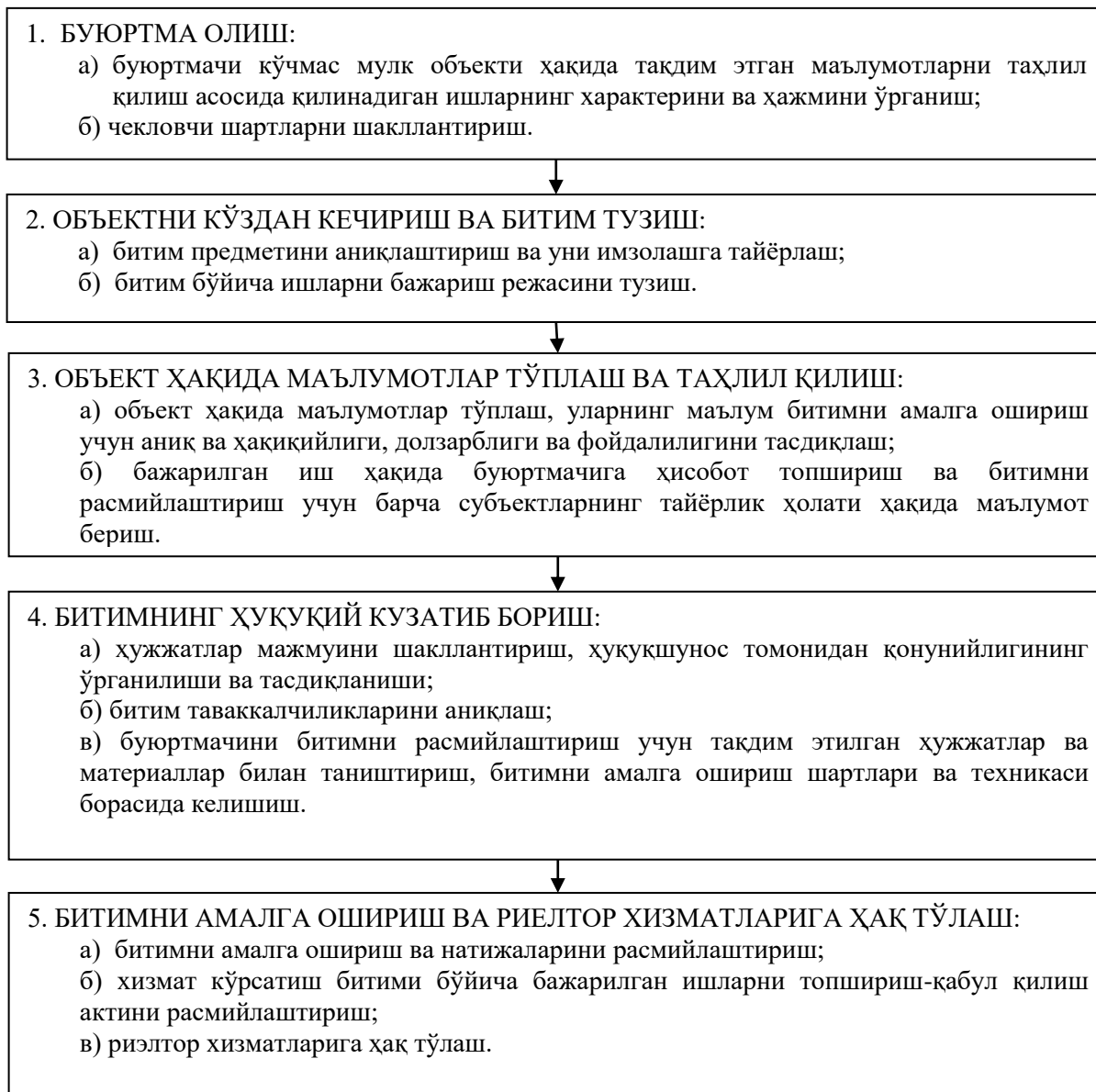
Шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, меъёрий ҳужжатларга мувофиқ, *кўчмас мулкни баҳолаш бўйича кенг тарқалган хизматлар риэлторлик фаолияти бўлиб ҳисобланмайди.*

Охирги вақтларда ижара секторидаги операцияларга қизиқиш ўсиб бормоқда. Одатда, уй-жой ижараси билан шуғулланувчи фирмалар турар жой кўчмас мулки бошқарувчиси бўлмайдилар, балки ижарага берувчи ва ижарачини учраштириб қўядилар холос. Бу ҳолда фирма ижарага берувчининг турар жой объектига бўлган ҳуқуқларини, ҳужжатларнинг мувофиқлигини ва ижарачининг шахсини текшириб чиқиши шарт. Хонадон мулк хатланган илова қўшиб берилган, ижарага берувчи ва ижарачи ўртасида тузилган битим бўйича топширилади. Бу ҳолатда риэлторлик ташкилотлари хизматларининг қиймати ижарага берилаётган кўчмас мулк объектининг оддий бир ойлик ижара ҳақини ташкил этади.

Уй-жой бўйича риэлторлик операцияларининг кўпчилиги – бу бошқа кўчмас мулк объектларини сотиб олиш шартлари билан боғлиқ бўлмаган, хонадонни “тўғридан-тўғри сотиш” дир. Айрибошлаш кўчмас мулк объектлари олди-сотдиси орқали амалга оширилади. Бу сотувга қўйилган объектлар ичидан керакли объектларни танлаб олиш имконияти оддий натурал айрибошлашдаги томонлар талабларининг мос келиш эҳтимолидан анча юқориқлиги билан боғлиқ.

Коммунал хонадонларни ажратиб жойлаштириш риэлторлик фаолиятининг ижтимоий соҳадаги йўналишларидан энг муҳими бўлиб, ушбу фаолиятнинг энг даромадли ва энг қийин йўналиши ҳисобланади. Одатда, фирманинг хонадонни ажратиб жойлаштириш бўйича хизмат ҳақи объект бозор нархининг 6-12 % ини ташкил қилади.

Риэлторлик хизматларини кўрсатиш технологиясининг асосий босқичлари (2.3-расм) риэлторлик ташкилоти ва манфаатдор шахс ўртасидаги типик муносабатлар схемасини намоён қилади. Бу муносабатларда ҳар бир хизматнинг мазмуни қатъий шаклга эга ва фирма томонидан кўрсатиладиган хизматлар доираси билан чегараланган. Буюртмачи, ўз навбатида, кўрсатиладиган хизматнинг мазмуни ва натижасини аниқ белгилаши керак.



2.3-расм. Риэлторлик хизматларини кўрсатиш технологияси

Риэлторлик ташкилотларини ривожлантириш концепциясига мувофиқ равишда, бундай ташкилотларнинг бир қисми ўз филиаллари тармоғини нафақат битта шаҳар ёки регион, балки бошқа регионларда ҳам ривожлантирмоқдалар, бошқалари эса ўз фаолиятларининг янги йўналишларини ривожлантиришни мақсадга мувофиқ деб ҳисоблайдилар.

Фирма тармоқларини яратиш тарафдорлари мижозлар учун офисга келиш қулай бўлиши керак, деган ёндашувдан келиб чиқадилар: узоқ

масофани босиб ўтмай, хизматлар (ёки хизматларнинг бир қисми)га яқин жойда эга бўлиш.

Бу ёндашувнинг тарафдори бўлмаганлар – улар ҳам камчиликни ташкил этмайди – шу нарсага аминларки, барча ҳамроҳ хизматлар: диспетчер хизматлари, ҳуқуқий хизматлар, нотариус бириктирилган бош офисда ва узоқ филиалларда бир хил сифатли хизматлар кўрсатишни таъминлаш мумкин эмас.

Шунинг билан бирга, риэлторлик ташкилотларининг фаолиятида алоҳида йўналишлар: ипотека, VIP-мижоз, консалтинг ва бошқаларнинг ажралиб туриш тенденцияси яққол кўзга ташланади. Риэлторлик хизматлари кун сайин мураккаблашиб, фуқароларнинг умумий оқимини тақсимлаш зарурати туғилмоқда. Мисол учун, қиммат турар жой харидорлари ва ижарачилари алоҳида ёндашувни талаб қиладилар. Улар учун риэлторлик ташкилотлари алоҳида ходимларни, ускуна ва жиҳозларни, офисларни ажратиб берадилар.

Охирги вақтларда, ҳам шаҳар хонадонлари, ҳам шаҳар ташқарисидаги уйлар, ҳамда ижарага уй танлаб бериш билан шуғулланадиган универсал мутахассислар кам учрайдиган бўлиб қолди.

Риэлторлик ташкилотлари фаолиятида янги йўналишлардан бўлган, ипотека, кўчмас мулк эксплуатацияси ва уй-жой ижараси кенг тарқалган. Баъзи бир риэлторлик ташкилотлари нафақат алоҳида офисларни, балки, номдош ипотека марказлари, уй-жой ижараси ва кўчмас мулкни бошқариш бўйича департаментларни яратмоқдалар.

Риэлторлик фаолиятини бошқариш.

Риэлторлик фаолияти Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти ҳақида” ги Қонуни ва ЎЗР Ҳукуматининг бошқа ҳужжатлари, ҳамда ЎЗР ижрочи органлари субъектларининг меъёрий ҳужжатлари асосида бошқарилади.

Риэлторлик фаолиятининг давлат бошқаруви билан бир қаторда жамоат бошқаруви ҳам мавжуд. Бундай бошқарув у ёки бу мутахассислик вакиллари қатъий қоидаларга эга, ўз-ўзини бошқарувчи профессионал жамоат уюшмаси (ЎБПЖУ) ни ташкил қилганларида юзага келади. ЎБПЖУ аъзолари шу уюшмада тайёрланган ва қабул қилинган профессионал фаолият стандартлари (қоидалари) ни қўллашлари шарт.

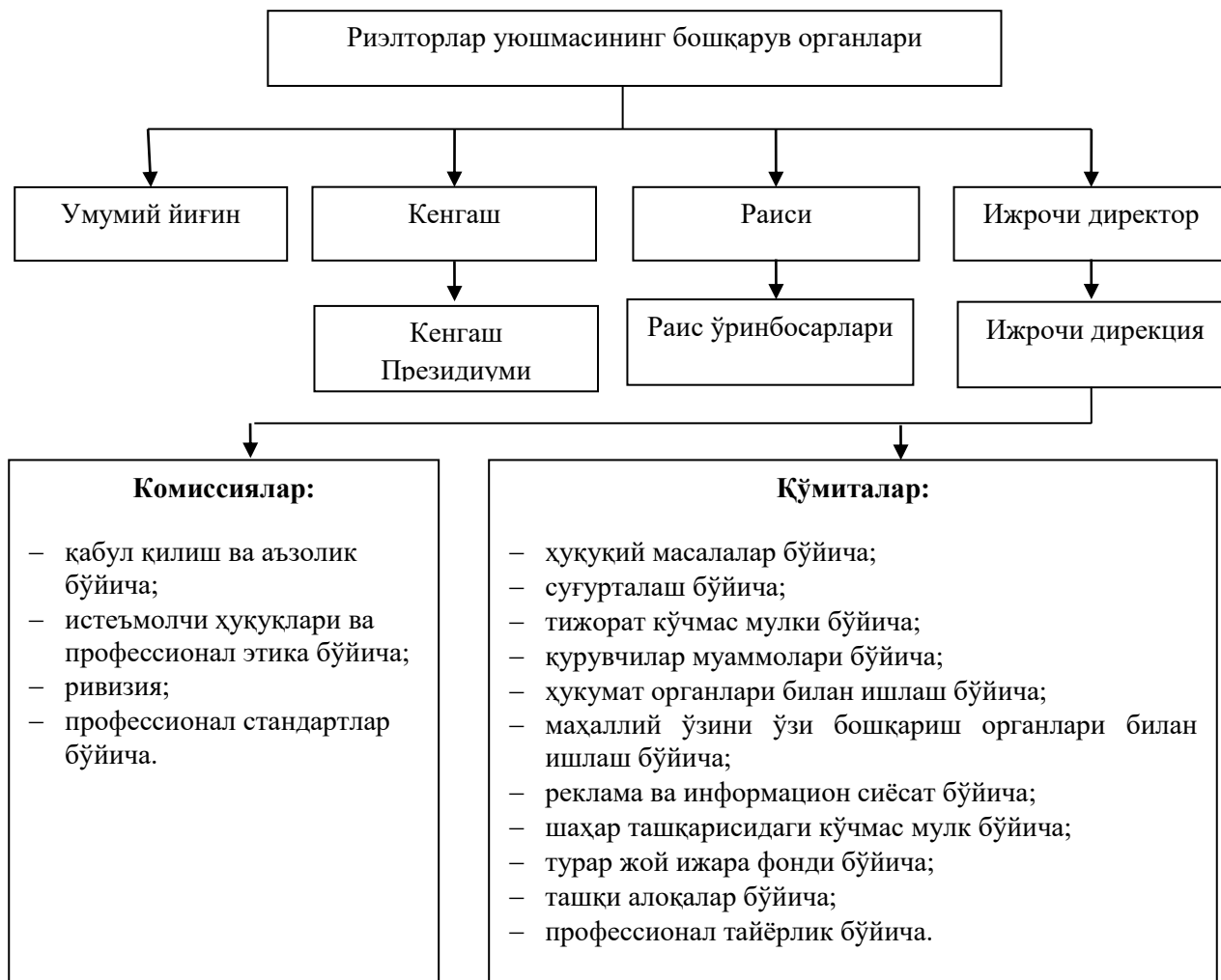
Одатда, ЎБПЖУ кўчмас мулк бозорида фаолият юритувчи турли хил юридик ташкилотларни бирлаштиради. Булар риэлторлик ва девелоперлик фирмалари, суғурта ва юридик компаниялар, оммавий ахборот воситалари, таълим муассасалари, информацион тизимлар ва бошқалар, яъни уларнинг барчаси мутахассислар бўлиб, уюшманинг мақсад ва вазифалари борасида яқдил бўладилар.

Уюшма фаолиятида қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш мумкин: кўчмас мулк бозорида ўзаро профессионал муносабатларни бошқариш ва истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш.

Ўзаро профессионал муносабатларни бошқариш давлат муассасалари билан ҳамкорликни, фирмалар ўртасидаги келишмовчиликларни ҳал қилиш

механизмини, фирмалар ва агентлар ўртасида иш стандартларини ўрнатишни, профессионал мулоқот ва тажриба алмашилишни ташкил қилишни ўз ичига олади.

Қонунчилик базасини такомиллаштириш ва кўчмас мулк бозорида ўзаро профессионал иштирокчилар муносабатлари амалиётини шакллантириш, каби икки муҳим жиҳат, тенг баробар даражада маданиятли бозорнинг ривожланишига ёрдам беради.



2.4-расм. Риэлторлар уюшмасининг намунавий таркиби

Шунинг учун, риэлторлар уюшмаси ҳукумат ва бизнес ўртасида самарали диалог ўрнатиш, ҳамда профессионал уюшма ичида мулоқотни яхшилаш ва тушунмовчилик ҳамда келишмовчиликларни тез ҳал қилиш учун шароитлар яратади. Бу борада уюшма фаолияти бир неча йўналишларда намоён этилган:

- уюшмага ўзоси бўлган фирма қизиқишларини илгари суриш;

- уюшма аъзолари ўртасидаги келишмовчиликларни ҳал қилиш;
- профессионал этика ва бетараф ҳакамлар суд комиссияларининг фаолияти;
- профессионал тадбирларни ўтказиш;
- кўчмас мулк бўйича мутахассисларнинг маълумотлар базасини яратиш ва янгилаш.

Истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилишга маърифатчилик ва консултация фаолиятлари ёрдамлашади, фирмалар ва уларнинг мижозлари ўртасидаги келишмовчиликлар эса истеъмолчилар ҳуқуқлари ва профессионал этика бўйича комиссияда муваффақиятли ҳал қилинади.

Уюшма томонидан мижозларга риэлторлик хизматларининг моҳияти, уларнинг сифат ва қиймат стандартлари, кўчмас мулк бозоридаги ҳавфсизлик асослари ва ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилиш усуллари ҳақида максимал даражада маълумот бериш учун катта ишлар амалга оширилади.

Уюшманинг барча ҳужжатларини икки гуруҳга ажратиш мумкин: кўчмас мулк бозорида фирмалар ишларининг стандартлари билан боғлиқ ва Уюшма фаолиятини бошқариш стандартлари билан боғлиқ ҳужжатлар. Ҳужжатлар Уюшманинг турли органлари томонидан тайёрланади, аммо умумий йиғин тарафидан қабул қилингандан сўнггина кучга киради. Улардан энг муҳимлари профессионал муносабатлар соҳасига тааллуқлидир. Этика ва профессионал стандартлар кодексига риоя қилиш Уюшманинг барча аъзолари учун мажбурий ва бу ҳужжатлар таркибидаги меъёрларни бузганлик учун фирма уюшмадан чиқариб юборилиши мумкин.

Уюшма фаолиятини бошқарувчи қоидалар (низом) турли хил органларнинг шаклланиш ва иш тартибини, ҳамда уларнинг лаёқатлилик соҳаларини аниқлайди.

Риэлторлар мижозлар манфаати нуқтаи назаридан бир-бирлари билан ҳамкорликда ишлашлари керак, аммо ҳамкорлик битим доирасида амалга оширилмаётган бўлса, воситачи ҳақининг бир қисми ёки ҳамкор риэлторни бошқача усулда мукофотлашлари лозим.

Риэлтор фақат бошқа риэлторнинг розилиги билангина унинг мижозлари билан алоқага киришиш ҳуқуқига эга. Агар, битим асосида мижознинг манфаатларини ҳимоя қилувчи, риэлтор бошқа риэлторга битим шаклини ва тугаш санасини маълум қилишдан бош тортса, бунда бошқа риэлтор бу маълумотларни мижоздан олиш ҳуқуқига эга ва у билан келажакда битим тузиш шартларини муҳокама қилиши ёки биринчи риэлтор билан мижознинг битими тугаши билан кучга кирадиган, хизматлар кўрсатиш ҳақидаги битимни тузиши мумкин.

Сотувчи билан эксклюзив битим асосида ҳаракат қилувчи риэлтор харидор манфаатларини ҳимояловчи, бошқа риэлторларга таклифлар беради.

Харидор манфаатларини ҳимояловчи риэлтор томонидан битим тузиш ҳақидаги таклифни олганидан сўнг, риэлторлар келишувларга киришиши ва ҳамкорликдаги иш шартлари ҳақида битим тузиши мумкин.

Сотувчи билан ягона битим асосида ҳаракат қилувчи риэлтор харидор манфаатларини ҳимояловчи, бошқа риэлтор унинг номидан харидорнинг объектга бўлган ҳуқуқларни сотиб олиши ҳақида таклифни киритгунга қадар, кооператив битим шартларига ўзгартиришлар киритиш ҳуқуқига эга.

Харидор манфаатларини ҳимояловчи риэлторлар ҳамкорлик таклифи мукофот таклифини ҳам қамраб олади деб ўйламасликлари керак. Мукофот пулини тўлаш шартлари риэлторлар ўртасидаги келишувга мувофиқ белгиланади.

Ўзаро ягона битим асосида муносабатларга киришувчи риэлторлар ўз мақомлари ҳақида, ҳамда ўз ташаббуслари билан ёки мижоз номидан ҳаракат қилишларини маълум қилишга мажбурлар.

Риэлторлар мижозлар ва бошқа риэлторларга, ягона битим асосида сотувга қўйилган, кўчмас мулкни кўздан кечиришга тўсқинлик қилмасликлари лозим.

Риэлторлар мижоз томонидан таклиф қабул қилинганлини ҳамкорликка интилувчи исталган риэлторга маълум қилиши шарт.

Ҳамкорликда ишловчи риэлторлар ўзаро ҳисоб-китобларни аниқ битимда кўрсатилган шартлар ва муддатларда амалга оширишлари лозим.

Маданиятли бозор – бу аъзолари этика кодексига риоя қилувчи, ягона риэлторлик тармогинининг мавжуд бўлишидир. Унинг обрў-эътибори бундай ташкилот аъзолари бозорда ўзларини қандай тутишларига боғлиқ. Тортишувлар, келишмовчиликлар, англашилмовчиликларни ҳал қилиш учун доимий амал қилувчи органлар, кўмиталар (профессинал этика бўйича комиссиялар) ташкил қилинади. Одатда, уларнинг фаолиятига риэлторлик амалиётини оммалаштириш, професинал стандартларни қабул қилиш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш ва киритиш, истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш кабилар киради.

Истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида битим сифати мезонлари ишлаб чиқилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорида суғурталаш. Суғурталаш – бозор муносабатларининг муҳим элементларидан бири бўлиб, иқтисодиётда алоҳида функцияларни бажариш билан боғлиқ молиявий соҳага тааллуқлидир.

Суғурталаш – табиий офатлар; бахтсиз ҳодисалар, кўчмас мулк объекти битимини рўйхатдан ўтказишни расмийлаштиришда йўл қўйилган қонунбузарликлар; риэлторлар, баҳоловчилар ва кўчмас мулк бозорининг бошқа мутахассисларининг қасддан қилинмаган хатолари; пудратчи томонидан учинчи шахсларга; қурувчидан ҳиссадорларга етказилган зарарларни қоплашга йўналтириладиган, иштирокчиларнинг бадаллари эвазига шакллантириладиган пул (суғурта) фондини яратиш бўйича тадбирлар тизими.

Суғурталаш қоидалари – суғурталаш шартномасига мувофиқ томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини белгиловчи суғурталаш шартлари, суғурталаш объекти, суғурталовчи жавобгарликдан озод бўладиган суғурта ҳолатлари ва истисно ҳолатлар рўйхати. Суғурталаш қоидалари одатда, суғурта полисида баён этилади ёки унинг ажралмас қисмини ташкил этади. Суғурталаш қоидалари суғурта фаолиятини лицензиялаш учун зарур бўладиган ҳужжатлар пакетига киради.

Суғурталовчи – маълум тўлов эвазига таваккалчиликни ўз зиммасига олувчи суғурта компанияси.

Суғурталанувчи – шартнома бўйича таваккалчиликни суғурталовчига топширувчи жисмоний ёки юридик шахс.

Суғурта қиймати – суғурта объектининг ҳақиқий, аниқ қиймати.

Суғурта суммаси – суғурта шартномаси тузилаётганда суғурталовчи томонидан эълон қилинадиган, суғурталанувчи ўз манфаатини суғурталайдиган сумма. Мулкни суғурталашда суғурта суммаси суғурта объекти суғурта қийматидан ортмаслиги керак.

Суғурта бадали - суғурта шартномасида кўзда тутилган суғурта ҳолати орқали келтирилган зарар учун суғурталовчи томонидан суғурталанувчига тўланадиган сумма.

Суғурта таваккалчилиги – амалга ошиш эҳтимолига суғурталаш қилинадиган эҳтимолли воқеа ёки воқеалар мажмуи.

Суғурталовчилар учун иқтисодий фойдали шартлар кўрсаткичидан бири – бу суғурталанган мулк суғурта бўйича таъминланганлигининг максимал ҳажми ҳисобланади. Шундан келиб чиққан ҳолда, фуқаролар мулкни суғурталашнинг барча турлари учун унинг ҳақиқий қиймати ўлчовида суғурта бўйича таъминланганлигининг чегараси белгиланган.

Мулкни ихтиёрий суғурталаш мулк шакли бўйича таснифланади: давлат ва хусусий (жисмоний ва юридик шахсларга қарашли). Қурилишлар ва хонадонларни ихтиёрий суғурталаш шартномаси бўйича доимий туриш жойига, девор ва томига эга турар жой уйлари, дала ҳовлилар, боғ уйлари, хўжалик қурилишлари, ҳамда барча конструктив элементлари, пардоз ишлари ва жиҳозларига эга хонадонлар суғурталаниши мумкин. Хўжалик соҳаси бўйича қўлланилиб бўлмайдиган, эски ёки бузилган қурилишлар бундан мустасно. Агар қурилишлар ўрнатилган тартибда эълон қилинган ўпирилиш, емирилиш, сув тошқини ва бошқа табиий офатлар ҳавф солувчи зоналарда жойлашган бўлса, улар суғурталанмайди. Шунингдек, капитал таъмирлашни талаб қилувчи ёки бузиладиган уйларда жойлашган хонадонлар ҳам суғурталанмайди.

Суғурталовчи ўзига тегишли ер участкасида жойлашган барча турар жой ва хўжалик қурилишлари ёки алоҳида қурилишлар (масалан, турар жой, хўжалик қурилишларидан ташқари ёки унга тегишли қурилиш қисми) бўйича суғурта шартномасини тузиши мумкин.

Қурилишлар ва хонадонларни ихтиёрий суғурталаш табиий офатлар (сув тошқини, қуюн, жала, ўпирилиш, тошқин, мазкур ҳудуд учун ноодатий ер силқиниши ва бошқа бахтсиз ҳодисалар (ёнғин, портлаш, иситиш, сув ва

оқова сув тизимларининг аварияси, шунингдек, уларнинг паст ҳарорат, транспор воситалари билан йўл ходисалари, дарахтлар ва учувчи аппаратларнинг қулаши, қурилиш (хонадон)нинг алоҳида элементларининг ўғирланиши ва учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатлари оқибатида шикастланиши ёки барбод бўлиши ва бошқалар)) ҳолатлари учун амалга оширилади.

Юридик шахсларга тегишли энг кўп суғурталанадиган объектларга қуйидагилар киради: суғурталашнинг умумий ёндашувига эга офис бинолари, ишлаб чиқариш бинолари ва омборхоналар, аммо улардаги йўқотишлар эҳтимоллиги ўлчами ва турли хил таваккалчиликка учрашларини инобатга олган ҳолда суғурталаш қоидаларида тафовутлар мавжуд бўлади.

Кўчмас мулк объектига бўлган эгалик ҳуқуқларини битимни рўйхатдан ўтказиш ва расмийлаштириш жараёнларида йўл қўйилган қонунни бузиш оқибатида келтирилган зарардан суғурталаш титулли суғурталаш дейилади. Титулли суғурталаш инсофли харидор манфаатларини учинчи шахслар томонидан бўлиши мумкин бўлган даъволардан ҳимоялашга қаратилган. Титулли суғурталашнинг моҳияти шундан иборатки, бунда суғурта компанияси, олдиндан объектнинг ҳуқуқий тарихини ўрганиб чиққан ҳолда, сотиб олинган эгалик ҳуқуқининг қонунийлигига молиявий жавобгарликни ўз зиммасига олади.

Хусусийлаштириш ҳақидаги қонунларнинг мукамал бўлмаганлиги ва 1990 йилларнинг ўрталаригача кўчмас мулк объектларини ва улар билан бўладиган битимларни рўйхатдан ўтказишнинг керакли тартиби ўрнатилмаганлиги, ҳамда кўчмас мулк объектлари мулкдорларининг қонунчиликни билмаганликлари боис битимларнинг қонунийлиги суд орқали рад этилиш ҳолатлари ҳам вужудга келиши мумкин.²⁵ ЎзР ФК га мувофиқ мулкдорнинг ҳуқуқлари қуйидаги битимлар тузилган ҳолатда ҳақиқий эмас деб топилади: қонун ҳужжатларининг талабларига мувофиқ бўлмаган битим; қалбаки ёки кўзбўямачилик учун тузилган битим; ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган фуқаро томонидан тузилган битим; алдаш, зўрлик, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келиши ёки оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида тузилган битим.

Эътирозлар 10 йил мобайнида қабул қилинади²⁶ Ушбу муддат давомида барча битимлар, ш.ж. охиригиси, суд орқали нотўғри деб топилиши мумкин. Титулли суғурталашнинг ўзига хос хусусияти шундаки, суғурталаш ҳолати бўлиши мумкин бўлган ҳодиса анча аввал содир бўлади. Кўп ҳолатларда

²⁵ Сотиб олинмаган эгалик ҳуқуқининг рад этилиш эҳтимоллиги таваккалчилиги 15-20% битимларда мавжуд.

²⁶ Учунчи шахслар томонидан эътирозлар 3-4 йил давомида қабул қилинади.

битимни тузиш орқали вояга етмаган боланинг, тўғридан-тўғри ворислардан бирининг, эр-хотинлардан бирининг (кўпинча, ажрашганларнинг), ҳарбий хизматчиларнинг ёки собиқ маҳбусларнинг ҳуқуқлари поймол этилганда битим ноқонуний деб топилади. Одатда, бундай битимлар қасддан эмас, балки қонунни билмаганлик сабабли амалга оширилади. Бироқ, хонадонга эга чиқиш мақсадида очик қаллоблик, ҳужжатларни сохталаштириш ва ҳаттоки қотиллик содир этиш ҳолатлари ҳам учраб туради. Хонадоннинг ҳаттоки, энг очик-ойдин “ҳуқуқий” тарихи ҳам бу занжир ҳалқаларидан бири судда ҳақиқий деб топилмаслигини қафолатламайди.

Суд ишларининг олиб борилиши билан боғлиқ харажатларни, кўчмас мулк объектларини сотиб олишга қўйилган воситаларнинг йўқотилишини ва ҳаттоки ўхшаши турар жойни сотиб олишда унинг бозор баҳоси сезиларли даражада кўтарилганлиги сабабли қилинган қўшимча харажатларни ҳам алоҳида суғурталаш мумкин.

Турар жой кўчмас мулки соҳасидаги юқори таваккалчиликка эга битимларга ажратиб жойлаштириладиган коммунал хонадонлар билан боғлиқ битимлар, нуқсонли хонадонлар билан боғлиқ битимлар, ваколатномага асосланган битимлар, ворислик бўйича ҳуқуқлар ўзгариши билан боғлиқ битимлар, икки ва ундан ортиқ эгалик ҳуқуқига ўтувчи хонадонлар билан боғлиқ битимлар, эгалик ҳуқуқи суд қарорига мувофиқ пайдо бўлган хонадонлар билан боғлиқ битимлар, айрибошлаш битимлари киради.

Тижорат кўчмас мулк бозорида 50%дан ортиқ битимларда таваккалчилик мавжуд. Таваккалчилик, сезиларли даражада, акциядорлар ҳуқуқларининг поймол этилиши ва монополияга қарши қонунчиликнинг бузилиши билан боғлиқ.

Шаҳар ташқарисидаги кўчмас мулк объектлари битимларида таваккалчилик кўрсаткичлари паст – 5%дан юқори эмас.

Шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, бозор ривожланиши билан бирга ҳавфли битимлар сони ҳам кўпаяди, чунки бундай вазиятда кўчмас мулк объектларига бўлган эгалик ҳуқуқининг юридик тарихи мураккаблашиб боради.

Келгуси йилдан, титулли суғурталашсиз амалга ошириб бўлмайдиган, ер ипотекасини кутишимиз мумкин, бунда *ер участкалари бўйича титулли суғурталаш* шартномаларининг миқдори ортади. *Ер ва бино-иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқининг мажмуавий суғурталаш* жараёни бошланади.

Амалдаги қонунчилик бирламчи бозордаги таваккалчиликларни камайтиришга кўмаклашмайди. “Ипотека ҳақида”²⁷ ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни ва “Уй-жой қурилиши, реконструкцияси ва уй-жой сотиб олишни ипотекали кредитлаш ҳақида”²⁸ ги Низом қабул қилиниши билан суғурталаш ўз долзарблигини йўқотмади. Биринчидан, ипотека бирламчи бозорда муваффақиятли ривожланмоқда ва банклар одатдагидай,

²⁷ ЎзР Қ-58 “Ипотека ҳақида”, 2006 йил 28 июнда Қонунчилик палатаси томонидан қабул қилинган, 2006 йил 25 августда Сенат томонидан маъқулланган.

²⁸ ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг N 2 Қарорига мувофиқ 03.01.2007 й. да тасдиқланган

пайчилар таваккалчилигини: титулни йўқотиш таваккалчилигини (яъни, кўчмас мулк объектига бўлган эгалик ҳуқуқини) ва мулкка зарар етказиш таваккалчилигини суғурталашни талаб қилмоқда. Иккинчидан, суғурта шартномаси шерикчилик шартномаси бўйича мажбуриятларнинг бажарилмаслиги ёки белгиланган тартибда бажарилмаслиги ҳолатида пайчининг манфаатларини ҳимоя қилишни, ҳамда уни учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатларидан (қаллоблик, ваколатли шахсларнинг жиноий совуққонлиги ва ҳ.к.) ҳимоялашни кўзда тутаяди.

Шундай қилиб, пайчиларни суғурталаш икки йўналишда амалга оширилмоқда: банк ипотека кредитлашидаги мажбурий шарт сифатида ва пайчиларнинг ўз тадбиркорликлари ва истеъмолчилик моҳиятларини англашларига мўлжалланган, ихтиёрий суғурталаш сифатида.

Суғурталашнинг тамойили кафолатлашдаш ташкил топади, яъни, агар келишилган муддатда пайчига хонадон топширилмаса ва қурувчи компания қўйилган пулларни қайтармаган бўлса, пайчи суғурталовчига тўлов юзасидан мурожаат қилиши мумкин. Суғурта компанияси шерикчилик шартномасида белгиланган сумма миқдоридаги жавобгарликни ўз зиммасига олади. Суғурта тўловини олган пайчи хонадонни олиш эҳтимоли ҳуқуқидан воз кечади ва уни суғурта компаниясига ўтказиб юборади.

Мажмуавий суғурталаш бўйича ўртача тарифлар – кредит суммасидан 1-2%. Тўлов – йиллик ва унинг ҳажми қайтарилмаган кредит қолдиғига боғлиқ бўлади.

Титулли суғурталаш фақатгина эгалик ҳуқуқини йўқотиш ҳолатидаги тўловни назарда тутаяди, қандайдир оғирлаштирувчи вазиятларнинг пайдо бўлишини ҳисобга олмайди. Эгалик ҳуқуқини йўқотиш ҳақидаги суғурта ҳолати биринчи инстанция суди қарор чиқаргандагина шундай деб топилади.

Баҳоловчининг қасддан қилинмаган хатолиги оқибатларидан буюртмачининг профессионал жавобгарлигини суғурталаш қонун томонидан белгилаб қўйилган. Мисол учун, баҳоловчи баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича (баҳолаш объектига қараб) суғурта шартномасини тузмай туриб ёки объектни баҳолаш ҳақидаги аниқ шартнома бўйича баҳолаш фаолиятини олиб бориш ҳуқуқига эга эмас.

Баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича шартнома тузишда суғурта ҳимояси, полис (суғурта шартномаси) да кўрсатилган баҳолаш фаолияти тури бўйича баҳоловчи ва буюртмачи ўртасида, суғурта шартномасининг амал қилиш муддати мобайнида тузилган барча шартномаларга тааллуқли бўлади. Суғурта шартномасида суғурталовчининг битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимити кўзда тутилган бўлиши мумкин.

Суғурта шартномасини тузиш кўпроқ, асосий ихтисослиги жисмоний шахслар билан ишлаш бўлган, баҳоловчиларга мўлжалланган.

Юридик шахсларга, ҳамда субъектлар ёки муниципал ташкилотларга тегишли кўчмас мулк объектларини баҳолашда, баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича суғурта шартномасини тузиш бир қатор ҳолларда баҳоловчининг мулкӣ манфаатларини тўлиқ ҳимоялашни таъминламаслиги мумкин. Мисол учун, баҳоловчи томонидан келтирилган зарар суммаси суғурталовчининг битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимитидан кўпроқ бўлса, суғурта тўлови тўлангандан кейин қолган қопланмаган зарар суммаси баҳоловчи томонидан тўланади. Баҳоловчи томонидан қопланган сумма миқдори суғурта компанияси тўлаган суғурта тўловидан ортиқ бўлган ҳолатлар ҳам истисно эмас. Баҳоловчи ва буюртмачиларнинг мулкӣ манфаатларини тўлиқ ҳимоялашни таъминлаш мақсадида суғурта шартномаси аниқ баҳолаш шартномаси бўйича амалга оширилади. Бу ҳолда суғурта ҳимояси фақатгина полисда белгиланган баҳолаш ҳақидаги шартномага тегишли бўлади.

Суғурта шартномаси битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимитини кўзда тутмайди. Суғурта суммаси зарарнинг эҳтимолли ҳажмини ҳисобга олган ҳолда, томонларнинг келишувига асосан белгиланади.

Баҳолаш ҳақидаги аниқ шартнома бўйича баҳоловчи жавобгарлигининг суғурта шартномаси суғурталовчига суғурталанадиган таваккалчиликнинг даражасини аниқ баҳолаш имконини беради, бу эса баҳоловчи томонидан тўланадиган суғурта премияси ҳажмига таъсир қилади.

Риэлторларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш риэлторлик фирмаларини сертификатлашнинг мажбурий шарти ва риэлторлик уюшмасининг стандартларидан бири бўлиб ҳисобланади. Бизнесдаги инсон омили доимо мавжуд бўлади. Агар инсонларга эса хато қилиш хос бўлса, “хато қилиш ҳуқуқи” суғурталаниши керак ва шарт. Суғурталовчилар риэлторлик хизматлари буюртмачисига “унинг мулкӣ ҳуқуқлари риэлторлик фаолиятини амалга оширишда қасддан қилинмаган хатоликлар, совуққонлик ёки камчилик” натижасида етказилган зарарларни қоплаб бериш мажбуриятини ўз зиммасига олади. Риэлторларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш фирма ёки унинг ишчиси томонидан йўл қўйилган қасддан қилинмаган хатолик, совуққонлик ёки камчилик натижасида етказилган зарар бўйича мижозларнинг даъволари оқибатида риэлтор томонидан қилинган харажатларни қоплаш механизмининг ўзида намоён этади. Битимнинг нотўғри расмийлаштирилиши, қаллоблик ёки қонунчиликнинг мукамал эмаслигидан келиб чиққан камчиликлар мижоз учун ҳавфли бўлиши мумкин. Агар риэлторнинг ишида шундай хатоликлар вужудга келса, у ҳолда суғурта компанияси риэлторга мижозга етказилган зарарни қоплаш мақсадида қиладиган харажатлари учун етарли суммани тўлаб беради.

Охириги вақтларда кўчмас мулк объектларини сотиб олишда таваккалчилик даражасини аниқлаш учун *суғурта олди экспертизасини* ўтказиш машҳур бўлиб бормоқда. Тижорат кўчмас мулк объектлари борасидаги битимлар суммаси турар жой кўчмас мулк объектлариникига нисбатан юқори.

Тайёр уй-жой харид қилиш учун банк ипотека кредитларини суғурталаш анча истиқболлидир. Ипотека кредитини олишдан аввал кредит олувчи ипотека кредитини суғурталаш керак. Бунда кредит қарздори суғурталовчи бўлса, фойда олувчи (суғурта фойда келтирувчи шахс) – банк-кредитор ҳисобланади. Ипотека кредитини олиш учун кўчмас мулк объектини йўқотиш ёки шикастлаш таваккалчилигидан суғурталаш шарт. Суғурта суммасининг ҳажми асосий қарз суммасини қайтариш талаби ҳажми билан чекланган.

Кўчмас мулк бозори иштирокчилари – субъектларининг молиявий таваккалчиликларини суғурталаш билан боғлиқ хизмат нисбатан янги бўлсада, аммо анча талаб қилинадиган хизмат тури ҳисобланади. Пайчи инвесторларни суғурталаш муҳим аҳамият касб этади.

Шерикчилик қурилиши бозори иштирокчиларининг тахминан 60%и²⁹ у ёки бу турдаги муаммолардан холи эмас. Бу фақатгина қурувчининг банкрот бўлиши эмас, балки хонадонларнинг икки мароталаб сотилиши ва қурилиш муддатларидаги узилишлар ҳамдир.

Суғурта шартномалари сотиш бошланган вақтда параллел равишда тузилади ва қурилиш тугаллангунга қадар кузатилади, шартномаларнинг амал қилиш муддати 1,5-2 йил.

Ривожланадиган бозор иқтисодиётида *қурилиш-монтаж таваккалчиликларини суғурталаш* мажбурий эмас, лекин усиз компания подряд савдоларида иштирок эта олмайди ва қурилиш шартномаларини тузиш ҳуқуқига эга бўлмайди. Ўзбекистонда бу турдаги суғурталаш ихтиёрий бўлиб, давлат суғурталанмаган фирмаларга ҳеч қандай даъво қилмайди, аммо бирламчи кўчмас мулк бозорида у кенг тарқалган. Биринчидан, пудратчилар *барча турдаги қурилиш-монтаж таваккалчиликларидан* суғурталанади. Бу ҳолда пудратчи суғурталанган объект (“объект” деганда, ускуналар, бино ва иншоотлар, қурилиш материаллари, қурилиш машиналари ва бошқалар тушунилади) нинг нобуд бўлиши ёки шикастланишидан етган зарарни қопланишига умид қилиши мумкин. Зарар етишига сабаб бўла оладиган омиллар жуда кўп – ер қимирлаши ва сув тошқинидан тортиб, ишчиларнинг қўполлиги ва учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатларигача.

Қурилиш-монтаж ишларини суғурталаш қурилиш-монтаж ишларини амалга оширишда, тасодифий ва қутилмаган ҳодисалар оқибатида қурилаётган (реконструкция қилинаётган) объектнинг нобуд бўлиши ёки шикастланиши ҳолатида юзага келадиган зарарни қоплаш механизмини ўзида намоён этади.

Қурилиш олиб борилаётган объектларнинг ўзи, вақтинчалик бино ва иншоотлар, қурилиш техникаси ва қурилиш материаллари, ҳамда буюртмачи

²⁹ ЁАЖ «ALFA INVEST» суғурта компаниясининг маълумотлари бўйича.

(пудратчи) нинг учинчи шахслар ҳаёти, соғлиги ва мулкига зарар етишига жавобгарлиги суғурталаш объекти бўла олади.

Иккинчидан, *пудратчиларнинг учинчи шахслар олдидаги жавобгарлиги* суғурталанади.

Учинчидан, *ишга тушуришдан кейинги кафолатли мажбуриятларни суғурталаш* амалга оширилади, унинг мақсади пудратчининг ушбу мажбуриятларни бажариш харажатларини суғурталаш харажатлари кўринишида олдиндан ва шартнома қийматига киритишга лойиқ тарзда белгилашдир.

Ишга тушуришдан кейинги кафолатли мажбуриятларни суғурталаш қурилиш-монтаж ишларини мажмуавий суғурталашнинг сўнгги яқунловчи элементи ҳисобланади. У қурилган объектнинг нобуд бўлиши ёки шикастланиши оқибатида таъмирланиши, алмаштирилиши, тикланиши билан боғлиқ буюртмачи олдидаги кафолатли мажбуриятлар билан шартланган пудратчининг олдиндан қўрилмаган харажатларини қоплашни таъминлайди.

Субпудратчининг профессионал жавобгарлигини суғурталаш. Қурилиш объектнинг тайёр қисмларига субпудратчи ташкилотлари томонидан зарар етиши оқибатида юзага келиш эҳтимоли бўлган йўқотишларни олдини олиш учун ушбу ташкилотларга фуқаролик жавобгарликларини суғурталаш таклиф қилинади. Фуқаролик жавобгарлиги – бу ЎзР нинг амалдаги қонунчилигида белгиланган, юридик шахснинг қурилиш фаолияти жараёни ёки натижасида учинчи шахсларга, уларнинг мулкларига етказилган зарар учун моддий жавобгарлигидир.

Қурилиш фаолиятини амалга оширишда совуққонлик, хатолик ёки камчилик натижаси ҳисобланувчи буюртмачининг мулкӣ манфаатларига етказилган зарарни қоплаш учун суғурталовчининг мажбуриятини юзага келтирувчи ҳодисанинг рўёбга чиқиши **суғурта ҳодисаси** деб ҳисобланади.

Лойиҳаловчининг фуқаролик ва профессионал жавобгарлигини суғурталаш. Объектни қуриш жараёнини амалга ошириш ва унинг кейинги эксплуатацияси кўпроқ қурилиш ва архитектуравий лойиҳалаш бўйича ишларнинг бажарилишининг тўғрилигига боғлиқ. Лойиҳаловчилар томонидан йўл қўйилган хатоликлар қурилиш программасини амалга оширилишининг тўхтатилиши ва инвесторларнинг ўз қўйилмаларини йўқотишларига олиб келиши мумкин.

Суғурталовчи ролида лойиҳалаш ташкилоти чиқади. Мазкур турдаги суғурталаш шартлари бўйича суғурта компанияси қурилиш лойиҳасида йўл қўйилган хатоликлар натижасида объектнинг қурилиши ёки эксплуатацияси даврида пудратчи ёки буюртмачига етказилган зарарни қоплашни таъминлайди.

Хулоса қисмида шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда суғурта компаниялари аъзолик бадалларини қабул қилибгина қолмай, уларни янги қурилиш инвесторлари сифатида тасарруф этадилар. Бизнинг мамлакатимизда эса суғурта компаниялари қонуний асосда бундай фаолиятни юритиш ҳуқуқига эга эмас.

Турли кўчмас мулк объектларини бошқаришда сервейинг хизматларини жорий қилиш имкониятлари ва аҳамияти. Хориж тажрибаси шуни кўрсатадики, кўчмас мулкка эгалик қилиш мулк эгасидан мулкни бошқаришнинг барча соҳаларида амалий кўникмаларга эга бўлишни талаб қилади, бу ҳуқуқий, техник, иқтисодий ва бошқарув соҳаларидаги билимларнинг уйғунлиги билан ифодаланади. Уларнинг асосида кўчмас мулкни бошқариш ва ривожлантириш, уни сақлаш ва такрор ишлаб чиқаришга тизимли ёндашувни жорий қилиш мумкин. Ушбу ёндашув «сервейинг» деб ном олган.

Сервейинг – бу кўчмас мулкни профессионал, комплекс, тизимли бошқаришдир. Сервейинг назарияси ўзида кўчмас мулк объектларини, уларнинг барча ҳаёт давларида яратиш, фойдаланиш ва эксплуатация қилиш бўйича қонуниятлар ҳамда мавжуд алоқалар тўғрисидаги яхлит тушунчани берадиган илмий билимни ташкил этиш шаклини намоён қилади³⁰. Жаҳон амалиётида сервейинг концепцияси умум эътироф этилган ҳисобланади.

Сервейинг кўчмас мулкнинг ҳуқуқий, техник, иқтисодий ва бошқарув экспертизалари мажмуини ифодалаб, уларни ўтказиш объектдан энг самарали фойдаланишни таъминлайди. Ушбу экспертизаларнинг асосий мақсади – бу аниқ кўчмас мулк объектларини энг самарали бошқариш, уларни ягона бошқарув портфелига боғлаб қўйиш, кўчмас мулк объектлари мажмуини узоқ муддатли ривожлантириш бўйича амалий тавсиялар олишдир.

Сервейинг амал қилиш жараёнини ўрганаётганда кўчмас мулкнинг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олиш зарурати тизимлар ва қуйи тизимлар элементлари ўртасидаги иқтисодий, ташкилий ва техник муносабатларнинг мураккаблиги билан изоҳланади, хусусан:

– биринчидан, тизимнинг хусусиятлари унинг элементлари хусусиятларининг йиғиндисидан ташкил топмайди, тизим шунингдек элементлар ўртасида ўзаро боғлиқлик мавжудлиги сабабли пайдо бўлган бошқа хусусиятларга ҳам эга (эмергентлик қонуни);

– иккинчидан, кўчмас мулкни ҳақиқий мавжуд тадқиқот объекти сифатида шакллантириш ва ривожлантиришнинг мураккаблиги бутун тизим элементларининг хоссалари ва муносабатларини ўрганиш учун аниқ вазифа нуқтаи назаридан энг муҳимларини кўрсатиб, соддалаштиришни талаб қилади;

– учинчидан, тизим сифатида сервейинг, кўчмас мулкнинг шаклланиш ва ривожланиш шартлари ҳамда натижаларига жиддий

³⁰ Грабовый П.Г. Сервейинг - концепция системного анализа недвижимости [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.valnet.ru/m7-17.phtml>

таъсир қиладиган, ташқи муҳит билан ўзаро боғлиқликсиз ишлай олмайди.

Шунинг учун, сервейинг – бу бошқа тизимлар, мисол учун, капитал бозори, солиқ солиш тизими, минтақа ёки мамлакатнинг макроиқтисодий ҳолати, давлат сиёсати ва бошқалар билан узлуксиз алоқада бўлган очиқ тизим бўлиб, у умумий (макроиқтисодий) тизимнинг қуйи тизими ҳисобланади.

Турар жой кўчмас мулкни бошқариш тизимига доимий равишда турли йўналишлардаги кучлар таъсир кўрсатади: бир томондан, тизим ўзини сақлашга интилади, бу ҳар қандай иқтисодий тизим тартибга солинган фаолият ритмини ўзгартирмасликни афзал кўришида намоён бўлади, иккинчи томондан, объектив равишда ўзгаришга ундайдиган “безовта қилувчи” омиллар таъсир қилади.

Келтирилган омиллардан биринчиси, ички бўлиб, тизимни мавжуд ҳолда сақлашга қаратилган, аммо фаолият натижалари кўрсатаётганидек, уй-жой коммунал хўжалиги тармоғининг жорий ҳолати вазиятни яхшилаш учун ташқи кучларнинг бевосита аралашувини талаб қилади.

Таклиф қилинаётган ёндашувни амалга ошириш учун сервейинг концепциясини амалга оширишнинг кетма – кет босқичлари моделидан фойдаланилади, унинг асосий мақсади кўчмас мулк объектини бошқариш дастурини ишлаб чиқиш бўлиб, у объектнинг даромадлилигини ошириш ва эксплуатация харажатларини камайтириш имконини беради.

Сервейинг ёндашувини қўллашга асосланган турар жой объектларини бошқариш дастури қуйидаги асосий босқичларни ўз ичига олиши лозим³¹.

1 – босқич. Кўчмас мулк бозори таҳлили ва маркетинг тадқиқотлар. Босқичнинг мақсади: маркетинг фаолиятини ахборот – аналитик маълумотлар билан таъминлаш ва бозор ҳақида чуқур билимларни олиш ёки янги, номаълум бозорда имкониятларни излаш. Маркетинг тадқиқотлари тижорат мақсадларини рўёбга чиқариш ва объектни бошқаришнинг иқтисодий самарадорлигини ошириш учун ўтказилади.

2 – босқич. Объект экспертизаси. Босқичнинг мақсади: объект ҳақида ишончли маълумотлар олиш. Техник экспертиза мулкдорга мулкнинг ҳолати тўғрисида ишончли маълумотни ўз вақтида олиш имкониятини беради, бу эса мулкнинг яхши техник ҳолатини сақлаб қолиш учун тезкор чоралар кўриш ва режали профилактик таъмирлаш ишларини ишлаб чиқиш имконини беради. Ҳуқуқий экспертиза – кўчмас мулк объектидан қўшимча даромад олиш имконини берувчи ҳуқуқ ўрнатувчи ҳужжатлар экспертизасидир. Иқтисодий экспертиза – кўчмас мулкдан унинг ҳаётийлик даврининг барча босқичларида даромад келтирадиган фаолият турларини таҳлил қилиш ва даромад ҳажмига таъсир этувчи омилларни ўрганиш ҳисобланади. Барча экспертизалар йиғиндиси кўчмас мулкдан фойдаланишда максимал самара олишга қаратилган.

³¹ Patunola-Ajayi B.J. Property management: the role of estate surveyor and valuers. P. 3–7; Property management in China pre-existing problems and countermeasures [Электронный ресурс]. URL: http://www.ikk9.com/Thesis/Management/Other_Management/20100407/5427.html (24.02.2016).

3 – босқич. Кўчмас мулкдан фойдаланишнинг энг яхши вариантини танлаш ва амалга ошириш. Ушбу босқичда кўчмас мулкни бошқаришнинг мақсадлари ва уларга қандай эришиш мумкинлигини аниқлаш керак. Мисол учун, бир қатор хорижий бошқарув компанияларида қуйидагича асосий техник мақсадлар ажратиб кўрсатилган:

- бинонинг энергия самарадорлигини ошириш ва эксплуатация харажатларини камайтириш;
- ҳар бир объект бўйича иссиқликни ҳисобга олиш тизимини қўллаш;
- умумий иситиш тизимига автоматик ҳарорат созлагичини ўрнатиш;
- бошқариладиган иссиқлик таъминотидан фойдаланиш (куннинг вақти, об ҳаво, ички ҳарорат бўйича);
- кўп хонадонли уйнинг умумий мулкни сақлаш билан боғлиқ харажатларни камайтириш мақсадида электр энергиясини тежаш, подъездларда жойлашган лампаларни люминисцент энергия тежайдиган лампалар билан алмаштириш.

Бошқаришнинг ҳуқуқий мақсадлари:

- бинонинг умумий мулки элементларини аниқлаш ва уларни мулк эгаси учун иқтисодий аҳамиятга эга бўлган объект сифатида баҳолаш;
- бинонинг умумий мулкига эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этишни амалга ошириш;
- бинонинг умумий мулкига бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш.

Умумий мулкдан тижорат мақсадларида фойдаланиш ҳуқуқини амалга ошириш учун урта таркибий қисм зарур:

- уйда пул ишлаш имконияти;
- умумий мулкдан пулли фойдаланишга мулкдорларнинг қонуний розилиги;
- мулкдорларнинг қарорларини амалга ошириш учун воситалар (мулкдорларнинг ташаббускор гуруҳи, раис, уй жой мулкдорлари ширкатининг кенгаши, бошқарувчи ташкилот вакиллари).

Сервейинг тадқиқот ҳаракатларининг услубий кетма – кетлиги барча босқичларни амалга ошириш учун мантиқий мотивация зарурлигидан иборат ва кейинги босқичларнинг ҳар бири ўз навбатида сервейинг вазифаларини мақбул ечилишига ҳисса қўшадиган муайян ҳаракатларнинг алоҳида функционал блокларидан иборат (2.5 - расм).



2.5 – расм. Кўчмас мулкни бошқаришнинг энг яхши вариантини танлаш учун сервейинг концепциясини амалга ошириш босқичларининг схематик модели³²

Таклиф этилаётган бошқарув дастурини қабул қилиш хонадон эгаси томонидан кўп қаватли бинода жойлашган хонадон эгаларининг умумий йиғилиши орқали амалга оширилади.

Кўп хонадонли уйдаги уй жой мулкдорларининг умумий мулкдан бошқа шахслар томонидан фойдаланиш тўғрисидаги қарорлар, шу жумладан реклама қурилмаларини ўрнатиш ва улардан фойдаланиш бўйича шартномалар тузиш, умумий мулкдан қўшимча даромадларни тасарруф этиш, энергия самарадорлиги ва энергия тежаш тизимини ўрнатиш умумий йиғилиш қарори билан белгиланган шартлар асосида амалга оширилади.

Тижорат объектлари бошқарувига назар соладиган бўлсак, замонавий шароитда уларнинг эгалари кўчмас мулкни бошқариш бизнеснинг мустақил кўриниши эканини ва у билан мутахассилар - сервейерлар, девелоперлар ва бошқа профессионаллар шуғулланишлари лозимлигини тан олмоқдалар.

Тижорат кўчмас мулкни бошқариш мақсадлари ичида кўчмас мулк объектини сотишни ёки доимий даромадга эга бўлишни ажратиш мумкин. Аксарият ҳолларда бошқарувнинг асосий мақсадларига даромадларни кўпайтириш, харажатларни камайтириш ва кўчмас мулк объектининг ликвидлигини ошириш киради. Бу мақсадларни амалга ошириш учун

³² Гареев И.Ф. О необходимости формирования жилищных стратегий в РФ // Жилищные стратегии. 2015. Т. 2. № 1. С. 7–18. DOI: 10.18334/zhs.2.1.234

бошқарувчи даромадлар ва харажатлар марказларини белгилайди, самарасиз ахборот ва пул оқимларини аниқлайди ҳамда уларни бартараф этади.

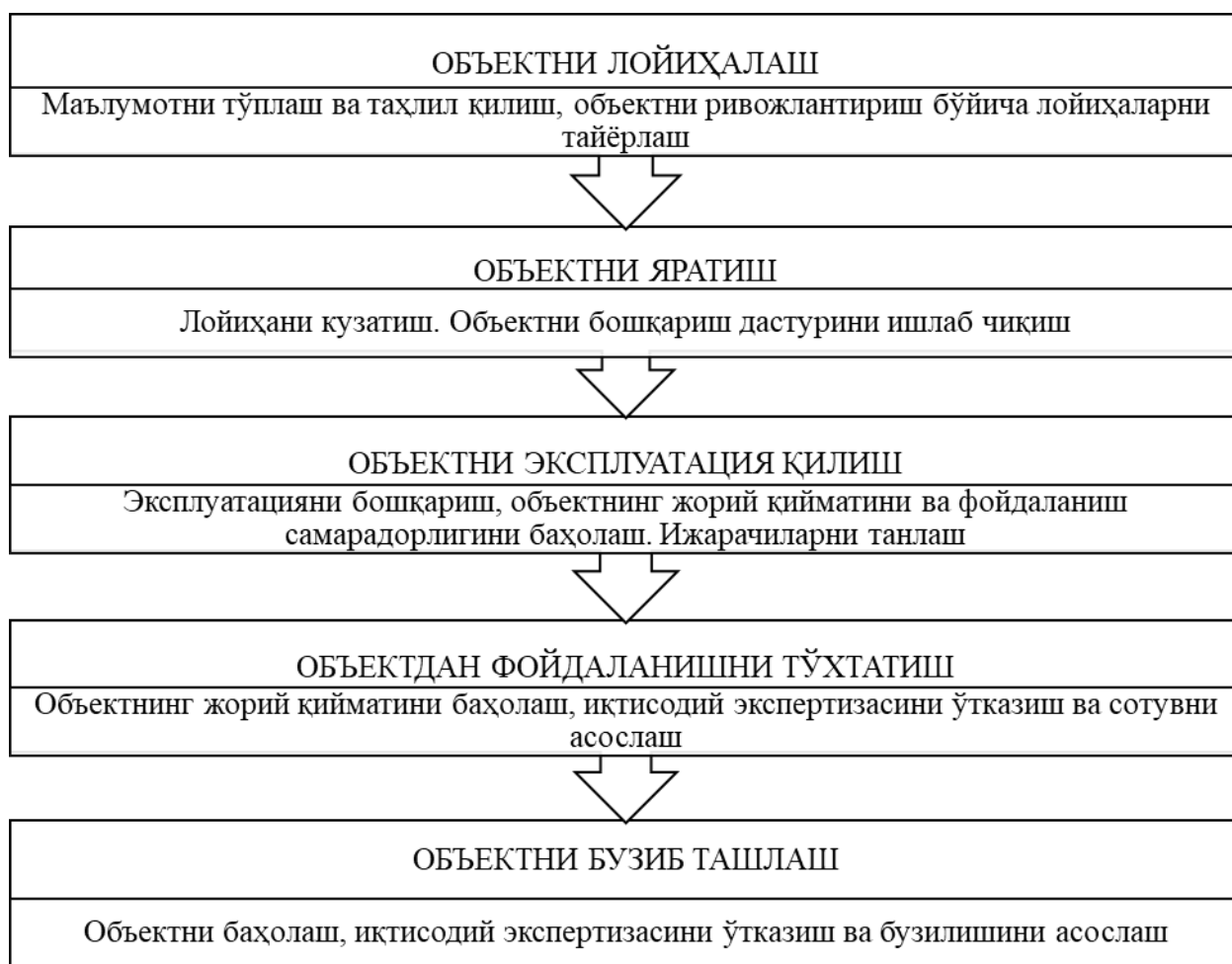
Кўчмас мулкни бошқариш жараёнида сервейинг хизматларини кўрсатиш натижасида кўчмас мулк объектини оператив бошқариш функциялари сервейинг ташкилотларига ёки сервейинг хизматларини кўрсатувчи ихтисослаштирилган бошқарув компанияларига ўтказилади.

Сервейинг хизматлари таърифидан келиб чиқадики, улар кўчмас мулк бошқарувига, унинг бутун ҳаётийлик даври мобайнида мажмуавий ёндашув қўлланилишини таъминлашга имкон беради.

Шу муносабат билан объект ҳаётининг турли босқичларида қайси турдаги сервейинг хизматлари талаб қилинишини ва шунда тижорат кўчмас мулкнинг эгаси қандай даромадларга эга бўлишини аниқлаштириш жоиз.

Ўз фаолиятини амалга оширишда сервейинг ташкилоти тўрт энг асосий бошқарув субъектлари билан ўзаро таъсир қилади: кўчмас мулк объектининг эгалари, ижарага олувчилар, пудрат эксплуатация қилувчи ташкилотлар ва давлат. Тизимли мажмуавий ёндашув ташкилотга уларнинг барчаси билан ўзаро манфаатли шериклик муносабатларни қуришга имкон беради.

2.6-расмда тижорат кўчмас мулк объекти ҳаётийлик даврининг турли босқичларида сервейинг ташкилотлари томонидан кўрсатиладиган хизматлар кўриб чиқилган. Унда кўрсатилган хизматларнинг тузилиши, қоида бўйича, аниқ тижорат кўчмас мулк объектининг ўзига хос жиҳатларидан ва функционал вазифасидан келиб чиққан ҳолда аниқлаштирилади.



2.6-расм. Кўчмас мулк объекти ҳаётийлик даврининг турли босқичларида сервейинг хизматларнинг тузилиши

2.4-жадвалда сервейинг концепциясининг тузилишига мос бўлган тижорат кўчмас мулк объекти ҳаётийлик даврининг турли босқичларида компаниялар томонидан кўрсатиладиган сервейинг хизматлари кўриб чиқилган.

Албатта, тижорат кўчмас мулк соҳасида консалтинг, баҳолаш, маркетинг фаолияти йўналишида хизматларни кўрсатишга ихтисослаштирилган компанияларнинг амал қилиши кўчмас мулкнинг эгаларига танлов имкониятини тақдим этади. Шу билан бир вақтда, объектларни сервейинг хизматларни кўрсатувчи компаниялар бошқарувига топшириш ҳолатида, мулк эгалари ўзларини бинони оператив бошқариш билан боғлиқ муаммолардан озод этадилар. Уларнинг иштирокида кўчмас мулк эгаларининг харажатлари мустақил бошқаришга қараганда, объект ҳаётийлик даврининг турли босқичларида сезиларли даражада камроқ бўлади. Шунинг билан биргаликда бошқарув стратегиясини мулк эгалари белгилайдилар. Шундай қилиб, кўчмас мулкнинг тўла ҳуқуқли эгалари бўлиб туриб, мулк эгалари ўз вақтларини асосий бизнес билан боғлиқ масалаларни ҳал қилишга бағишлайдилар.

Тижорат кўчмас мулкка эга бўлиш объектдан даромад олишни назарда тутди. Сервейинг фаолияти объектни комплекс бошқаришга асосланган,

унинг натижаси сифатида эса, масалан, даромаднинг максималлаштирилиши ёки кўчмас мулк қийматининг ўсиши кузатилиши мумкин. Бу афзаллик сервейинг хизматларини кўчмас мулк эгалари учун жозибадор қилади. Сервейинг хизматларининг қиймати ҳар бир алоҳида ҳолатда хусусий равишда белгиланади: мижоз компанияга нима мақсад билан мурожаат қилгани ва у қандай мажбуриятларни бажариш лозимлигига боғлиқ равишда. Шундай экан, объектни эксплуатация қилиш босқичида сервейинг хизматларининг қиймати ижара тўловининг 10-20 фоизини ташкил этиши мумкин³³.

2.4-жадвал

Кўчмас мулк объектнинг хаётийлик даври ва сервейинг концепциясига мос сервейинг хизматлар турларининг тизимлаштирилиши

Кўчмас мулк объектнинг ХД босқичлари	Сервейинг концепциясининг босқичлари		
	Таҳлил	Режалаштириш	Реализация қилиш ва баҳолаш
Лойиҳалаш	Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси	Объектни яратиш ва реконструкция қилиш жараёнларини режалаштириш	Лойиҳани реализация қилиш учун харажатларни баҳолаш
Яратиш	Кўчмас мулк бозорининг таҳлили ва мониторинги	Эксплуатация ва фойдаланиш жараёнларини режалаштириш	Лойиҳани реализация қилиш
Эксплуатация қилиш	Кўчмас мулк бозорининг таҳлили ва мониторинги	Эксплуатация ва фойдаланиш жараёнларини режалаштириш	Объектни бошқариш натижаларини баҳолаш. Объектнинг қийматини баҳолаш
Фойдаланишни тўхтатиш	КМ бозорининг таҳлили ва мониторинги. Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси	Объектни ликвидация қилиш жараёнларини режалаштириш	Объектни бошқариш натижаларини баҳолаш. Объектнинг қийматини баҳолаш
Бузиш	Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси	Объектни ликвидация қилиш жараёнларини режалаштириш	Объектнинг қийматини баҳолаш ва унинг бузилиши заруратини асослаш

Тижорат кўчмас мулки эгасининг сервейинг хизматларни кўрсатувчи компания билан ўзаро алоқа қилишидан фойдали жиҳатлар, объект

³³ Тимофеев С. В чужие руки // Омский бизнес-журнал, №23, декабрь, 2007 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.mielomsk>.

хаётийлик даврининг қайси босқичида эканига боғлиқ равишда, 2.5-жадвалда кўриб чиқилган.

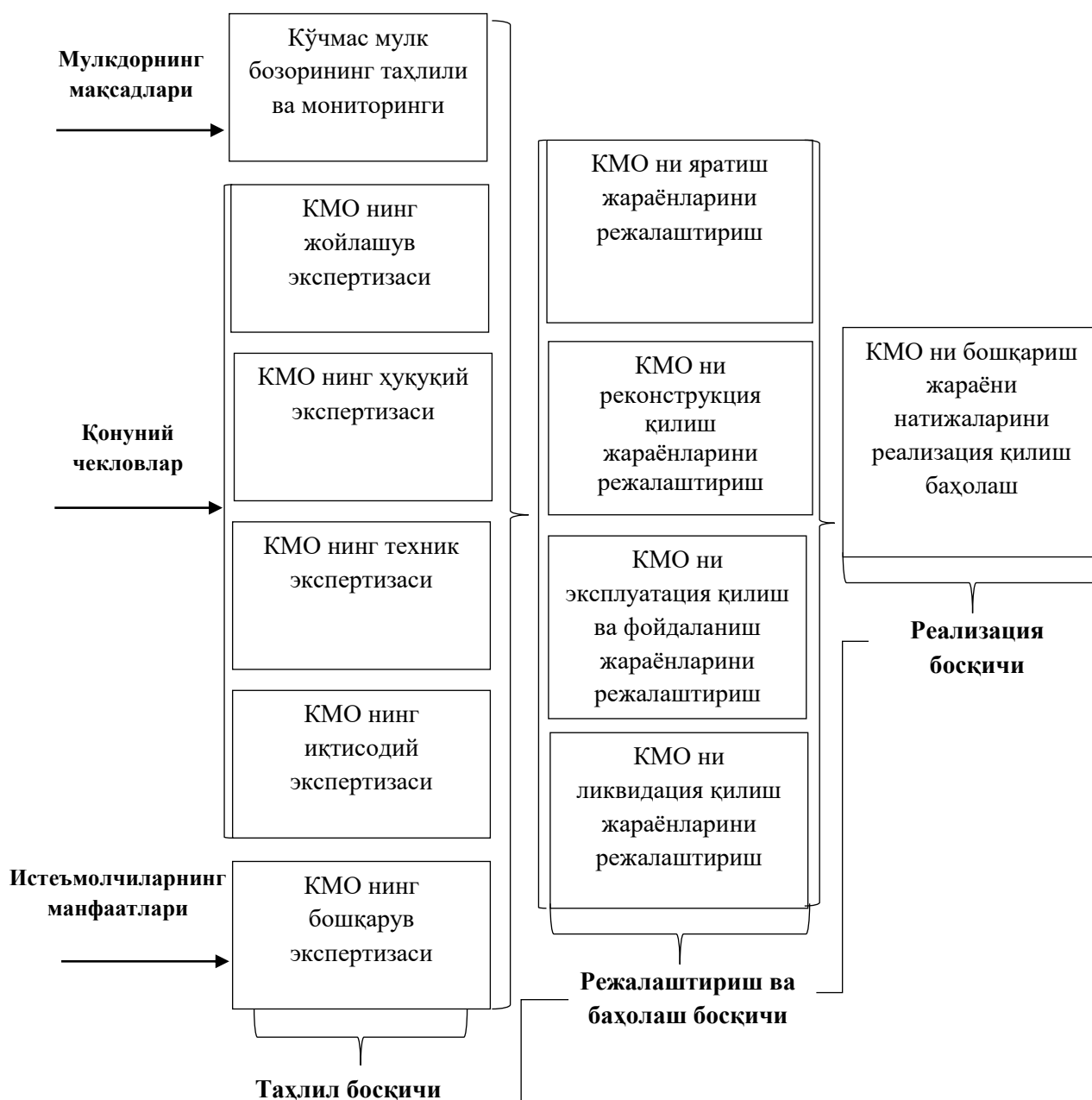
2.5-жадвал

Объектнинг ҳолатига боғлиқ равишда хаётийлик даврининг турли босқичларида сервейнинг хизматлардан фойдаланишда мулкдор учун вужудга келадиган афзалликлар

Кўчмас мулк объектнинг хаётийлик даври босқичлари	Кўчмас мулк объектнинг эгаси учун фойдали томонлар
Объектни лойиҳалаш	Вақтнинг тежалиши Лойиҳалаштириш билан боғлиқ харажатларнинг тежалиши Объектнинг ўз ўзини қоплаши бўйича оптимал муддатларга эришилиши
Объектни яратиш	Объект қийматининг ўсиши Объектнинг ўз ўзини қоплаши бўйича оптимал муддатларга эришилиши
Объектни эксплуатация қилиш	Объектни эксплуатация қилиш учун харажатларнинг қисқариши Объектдан фойдаланиш даромадларининг ўсиши
Объектдан фойдаланишни тўхтатиш	Вақтнинг тежалиши Объектни баҳолаш бўйича ишларни бажариш учун харажатларнинг тежалиши
Объектни бузиш	Вақтнинг тежалиши Ликвидация учун харажатларнинг тежалиши

Шундай қилиб, юқоридаги жадвалдан кўришимиз мумкинки, сервейнинг хизматларни кўрсатувчи компания, самарали бошқарув натижасида мулкнинг эгасига тижорат кўчмас мулки объекти хаётийлик даврининг ҳар бир босқичида кўзда тутилган вақт ва харажатлар тежалишини таъминлашга қодир. Сервейнинг ташкилотининг мавжудлиги бошқарув масалаларини ишлаб чиқишнинг мажмуавийлигини, вужудга келадиган муаммоларни ҳал қилишнинг тизимлилигини, келажакдаги истиқболларни стратегик кўришни ва ёндош бошқарув вазифаларни ечишга йўналтирилганликни таъминлаб беради.

2.7-расмда сервейнинг асосий босқичлари концептуал модели тақдим этилган.



2.7-расм. Сервейинг концепциясини реализация қилиш босқичлари

Сервейинг концепциясининг муҳим жиҳати бўлиб тизимли ёндашув асосида ҳаётийлик даврининг барча босқичларида кўчмас мулкнинг тузилиши ва ривожланишини аниқлаш ҳисобланади. Кўчмас мулкнинг юридик, техник, иқтисодий ва бошқарув экспертизаларининг йиғиндиси сервейингнинг тузилмасини ташкил этади. Сервейинг концепциясини амалга

ошириш жараёнида кўчмас мулк ривожланишининг техник ва масофавий-худудий жиҳатларини бошқарув мақсадли йўналишидан келиб чиққан ҳолда, қайта ишлаш амалга оширилади, бу эса кўчмас мулкдан самарали фойдаланиш учун жуда муҳим аҳамият касб этади.

Кўчмас мулкни бошқариш Стандартлари Ғарбда мавжуд бўлиб, ҳозирда улардан кенг фойдаланиб келинмоқда. Булар: Facility Management, Property Management, Building Management, Asset Management. Кўчмас мулкни бошқаришга хориж тажрибасида қўлланиладиган ёндашувлар 2.8-расмда тақдим этилган.



2.8-расм. Хориж амалиётида қабул қилинган кўчмас мулкни бошқариш ёндашувлари³⁴

Facility Management (Фасилити Менежмент) — бу ташкилот инфратузилмасининг бошқаруви. Facility Management нинг асосий вазифаларига муҳандислик-техник эксплуатация, инфратузилма хизмати, қулайликларни яратиш киради. Facility Management функциялари хилма хилдир — хоналар тозаланишини ва мебел сотиб олинишини ташкил этишдан тортиб барча таъмирлаш ишлари ва қўриқлаш хизматлари бошқарувини ташкил этишгача.

Агар бошқарув компанияси ижарага олувчилар билан муносабатга киришса, бино эгасининг мижозлари билан шартномаларни олиб борса, юридик масалаларни ҳал қилса, компания активларини тасарруф этса, бошқарув остидаги объектнинг бухгалтерия ҳисоботини юритса, бу энди ишончли бошқарув, яъни Property Management дея номланади. Бу ҳолда сўз активларни – реконструкция учун кредитлар, инвестицион капитални бошқариш ҳақида кетмоқда. Property Managementнинг мазмуни ҳам айнан шунда.

Property Management объектнинг техник эксплуатациясидан ташқари маъмурий-ҳуқуқий бошқарувни — объект майдонларининг реализацияси,

³⁴ Управление объектами недвижимости «по правилам» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.stroyinform.ru/ourarticlepage.aspx>

майдонлардан қўшимча тижорат мақсадида фойдаланиш, объект бўйича бутун юридик ва молиявий ҳужжатларни юритиш, ҳамда объектни активлар пакети сифатида бошқариш ва капиталлаштириш ставкаларини оширишни ҳам ўз ичига олади.

Building Management (Билдинг Менежмент)ни Facility Management дан бинонинг хаётийлик даври босқичлари бўйича бошқарув фаолиятининг айрим турлари ажратиб туради: объектнинг лойиҳалаштирилишини бошқариш, қурилишни, кўтаришни, утилизация ва бузилишни бошқариш. Истеъмол ва эксплуатацияни бошқариш каби асосий фаолият турлари Facility Management билан боғлиқ. Building Management (қурилишни бошқариш) – лойиҳавий менежментда иштирок этиш, лойиҳалашнинг техник вазифалари, муҳандислик тизимларни танлаш, объектнинг техник эксплуатацияси тизимларини ишлаб чиқиш, техник эксплуатация бўйича консултация бериш.

Asset Management (Эссет Менежмент) – мамлакатимизда бу хизмат тури иқтисодиётнинг маълум ривожланиши ҳисобига ҳозирча талабгор эмас. Хориж тажрибасида бу хизмат кенг тарқалган ҳисобланади. У кўчмас мулк эгасининг молиявий оқимларини бошқаришни англатади. Шу билан бир вақтда кўчмас мулк объектдан даромадни бошқарувчи ўз ҳисобига олади. Кейинчалик у мулк эгаси ўрнига молиявий оқимларни тасарруф этиши мумкин. Масалан, у қўшимча объектни қуриш, маблағларни бошқа иқтисодий секторларга инвестициялаш ёки хом ашё бизнесига киритиш тўғрисида қарорни қабул қилиши мумкин.

Бугунги кунда бошқарув компаниялари томонидан тўлиқ эгалланмаган кўчмас мулк бозорининг сегментлари ҳали мавжуддир. Уларга офис ва савдо кўчмас мулки сегментларида қўлланиладиган биноларни ҳам, омборхона мажмуаларини ҳам, турар жойларни ҳам киритиш мумкин. Бу кўчмас мулкни бошқариш соҳаси, демак, у билан боғлиқ сервейинг хизматларини кўрсатадиган компанияларнинг фаолияти барча йўналишларда фаол ривожланишидан дарак беради.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектлари эгалари ҳуқуқини расмийлаштириш ва кўчмас мулк объектлари юзасидан бажариладиган ҳатти-харакатлар қандай амалга оширилади?
2. Мулкдор кўчмас мулкка нисбатан қандай ваколатларга эга?
3. Битим нима?
4. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битим турларини айтиб беринг.
5. Ижара шартномасининг структурасини тушунтиринг.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Patunola-Ajayi B.J. Property management: the role of estate surveyor and valuers. P. 3–7.
2. Pieje Wang. Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment. (Routledge Studies in Business Organizations and Networks). Routledge, 2014. 186 p.
3. Friedman, Jack P. Dictionary of Real Estate Terms. 7 ed. - Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9
4. М.Икрамов, М.Мирахмедов, В.Ёдгоров, Д.Мирджалилова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. Тошкент.2018.
5. А.С.Турдиев, Д.Ш.Мирджалилова, Н.У.Юсупджанова, Г.А.Файзиева. “Кўчмас мулкни бошқариш, девелопмент ва риэлторлик” Дарслик. Тошкент.2019.
6. А.Н.Асаул, М.А.Икрамов, М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров. Экономика недвижимости: учебник. Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.
7. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.
8. 4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.
9. 5. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: Ношир, 2012. – 390б.
10. 6. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. - Ростов н/Д: Феникс, 2007. - 442 с.
11. 7. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.
12. 8. Шундулиди А.И., Малюгин А.Н. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / - Кемерово : [б.и.], 2006. - 122 с.

**3-назарий Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти, унинг
меъёрий – қонуний асослари. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари
(2 соат)**

Режа:

1. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республикамиздаги ўзига хос хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари.

2. Кўчмас мулк объектлари ривожланиши. Риэлторлик фаолияти. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш. Кўчмас мулк бозорида серверинг хизматларининг аҳамияти ва зарурати.

3. Кўчмас мулк бозорининг назарий масалалари. Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.

4. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши.

5. Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари. Кўчмас мулк бозорининг қонуний меъёрий асослари. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозори фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари.

1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ва унинг ривожланиш тамойиллари

Баҳолаш фаолияти тушунчаси ва баҳоловчи касби республикада нисбатан яқинда пайдо бўлган. Буларга эҳтиёж республикада иқтисодиётнинг маъмурий-буйруқбозлик бошқаруви усулидан бозор усулларига ўтиш бўйича мунтазам ишлар олиб борилишининг бошланиши билан вужудга келди. Бу ўтиш даврида, айнан, давлат асосий ислохотчи масъулиятини ўз бўйнига олди.

Ўзбекистон Республикаси Биринчи Президенти И.А.Каримов ўзининг “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартароф этишнинг йўллари ва чоралари” китобида “Маъмурий-буйруқбозлик тизимидан бошқарувнинг бозор тизимига ўтиш жараёнида тадрижий ёндашувни, “Янги уй қурмасдан туриб, эскисини бузманг” деган ҳаётий тамойилга таянган ҳолда, ислохотларни изчил ва босқичма-босқич амалга ошириш йўлини танладик”³⁵ деб алоҳида таъкидлади.

Энг муҳими, парокандалик ва бошбошдоқлик таъсирига тушиб қолмаслик учун, ўтиш даврида, айнан, давлат бош ислохотчи сифатида маъсулиятни ўз зиммасига олиши зарур.

Мамлакатимизнинг узоқ ва давомли манфаатлари тақозо этган ҳолатларда ва кескин вазиятлардан чиқиш, улар туғдирадиган муаммоларни ҳал этиш зарур бўлганда иқтисодиётда давлат томонидан бошқарув усуллари қўлланди ва бундай ёндашув охир-оқибатда ўзини тўла оқлади.

³⁵ И.А.Каримов. “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартароф этишнинг йўллари ва чоралари”. Тошкент 2009 й.

Бозор муносабатларига асосланган ҳуқуқий давлат ва ҳўжалик тизимини шакллантириш - ҳозирги кунда Республикада олиб борилаётган ислоҳотларнинг асосий мақсади ҳисобланади. Бозор механизмларининг ривожланиши ўз навбатида, иқтисодиётнинг барча соҳаларида рақобатчилик муҳитининг шаклланишини тақозо қилади. Турли хилдаги мулкларни баҳолаш эса бу масалаларни ҳал қилишга қаратилгандир.

Ҳуқуқий давлатни шакллантириш ва ривожлантириш масалалари мулкӣ ҳуқуқларни ҳам ҳисобга олган ҳолда, жамиятнинг барча аъзоларини тенг ҳуқуқлар билан таъминлашни қамраб олувчи бутун бир мажмуани ўз ичига олади. Шунинг учун исталган ҳуқуқий давлатнинг бош мақсади шу ҳуқуқларни ҳимоя қилиш ва уларни адолатли иқтисодий баҳолаш учун шароит яратиш ҳисобланади. Ушбу ҳужжат Минг йиллик Декларацияси (Бирлашган миллатлар ташкилотининг минг йиллик Декларациясида (Бош Ассамблеянинг 55/2 қарори 25 пункти билан 2000й.нинг 8 сентябрида қабул қилинган) да шакллантирилган, барқарор ривожланиш кўрсатмаларига жавоб беради.

Шундай қилиб, баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодиётда ислоҳотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги Қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни лицензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, лицензия талаб ва шартларининг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иқтисодий ислоҳотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати таҳлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

24 апрель 2008 й. №ПҚ-843 сонли “Баҳолаш ташкилотлари фаолиятини такомиллаштириш ва кўрсатиладиган хизматлар сифатига уларнинг масъулиятини ошириш ҳақида” ги Ўзбекистон Республикаси Президенти Қарорига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётида ислоҳотларни амалга ошириш умумий жараёнининг таркибий қисми саналган, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини ва мулкни баҳолашни ривожлантиришни такомиллаштириш мақсади қўйилган.

Тараққиётимизнинг инқироздан кейинги даври ҳақида чуқур ўйлашимиз, бу борада узоқ муддатга мўлжалланган дастур ишлаб чиқиш ҳақида бош қотиришимиз керак. Бу дастур иқтисодиётимизнинг асосий тармоқларини модернизация қилиш ва техник янгилаш, мамлакатимизнинг янги марраларни эгаллаши учун кучли туртки берадиган ва жаҳон бозорида рақобатдошлигини таъминлайдиган замонавий инновацион технологияларни жорий қилиш бўйича мақсадли лойиҳаларни ўзида мужассам этиши даркор.

Шу қаторда янги воқеликларни акс эттирувчи ва республикадаги баҳолаш фаолиятининг бутун тизимида сифатли, умумқамровли, тузилмавий ислохотларни амалга оширишга йўналтирилган дастурли ҳужжатни яратишга зарурат туғилади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тамойиллари.

Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши ягона тизимни яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Бундай тизимнинг асоси ягона услубий макон бўлиши мумкин, унинг тамойилига Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш концепциясида асос солинган. Келтирилган макон қуйидагиларни назарда тутади:

1. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми) нинг ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни қамраб олади:

- баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши;
- баҳолаш услубий базасининг ривожланиши;
- баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи) нинг ривожланиши;
- баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларининг ривожланиши;
- лицензияловчи органнинг ривожланиши;
- таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишнинг ривожланиши;
- мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланиши;
- баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг ривожланиши;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ривожланиши.

2. Баҳолаш фаолияти тизимининг умумий ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни қамраб олади:

- ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти тизимни ривожлантиришнинг ягона мақсадига мослиги, ундан келиб чиқиши;

- баҳолаш фаолияти тизими ичида барча элементларнинг ўзаро боғланишларини ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти тизими ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро боғланишининг ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти тизимини бошқаришни ташкил қилиниши;
- республика регионларида баҳолаш фаолияти тизимининг ривожланиши.

Бошқа тизимлар каби, баҳолаш фаолияти ҳам элементлар (компонентлар, таркибий қисмлар) дан ташкил топадиган тузилмага эга. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти тизими қуриладиган асосий пойдевор бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: баҳолаш қонунчилик базаси, баҳолашнинг услубий базаси, баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи), баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбалари, лицензияловчи орган, баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш бўйича таълим муассасалари, мутахассис жамоат ташкилотлари, баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат), баҳолаш натижаларидан фойдаланувчилар (юримдик ва жисмоний шахслар) ва баҳолаш объектлари.

Баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши.

Ўзбекистонда баҳолаш қабул қилинган тартиби(институти)нинг ривожланиши, шунингдек, қонунчилик базасининг ривожланишини ҳам тақозо этади. Баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базаси ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш фаолияти меъёрларини тизимли равишда ишлаб чиқиш ва қабул қилиш;
2. Турли вазирликлар ва бошқармалар томонидан ўзбошимча атамалар, таърифлар ва тушунчаларни ўрнатишига йўл қўймаслик;
3. Турли вазирликлар ва бошқармалар томонидан келишилмаган, бир бирини такрорловчи ёки инкор этувчи меъёрларни қабул қилишилигига йўл қўймаслик;
4. Баҳолаш ва унга ёндашган қонунчилик ўртасида аниқ чегараларни ўрнатиш;
5. Илғор чет эл тажрибасини ҳисобга олган ҳолда, ягона ва зиддиятсиз баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базасини яратиш;
6. Ҳавола қилинувчи меъёрлар сонини сезиларли камайитириш ва бир вақтнинг ўзида тўғридан-тўғри таъсирга эга меъёрларни кўпайитириш.

Юқорида келтирилган вазифаларни адо этиш учун турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни бартараф қилиш мақсадида, баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонун ҳужжатлари (шу жумладан, унга ёндашган қонунчиликнинг меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлари) рўйхатдан ўтказиб тартибга солиш ва

инвентаризация натижалари бўйича тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш лозим. Шу билан бирга, қонун меъёрларининг бир хил маънони касб этмайдиган тушунчаларини ва ўзбошимча ёки ҳар хил талқин қилиниши мумкин бўлган ҳолатларни бартараф этиш керак.

Баҳолаш услубий базасининг ривожланиши.

Баҳолаш фаолияти хўжалик ва бошқарув қарорларини қабул қилиш учун маълумотлар замини билан таъминлайди. Услубий базани ривожлантириш зарурати баҳолаш фаолияти умумий ривожланишининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Баҳолаш фаолияти услубий базаси ривожланишининг асосий йўналишлари қуйидагилар ҳисобланади:

1. Мавжуд услубий ҳужжатлар инвентаризациясини қуйидаги мақсадларда ўтказиш:

- мавжуд зиддиятларни бартараф этиш;
- эскирган ва долзарбликка эга бўлмаган ҳужжатларни ўз кучини йўқотган деб ҳисоблаш;
- ҳужжатларни турлари, йўналишлари, идоравий турлари бўйича таснифлаш;
- ҳужжатларни мулкни баҳолашнинг Миллий стандартларига мос равишда мувофиқлаштириш.

2. Баҳолашнинг халқаро стандартларига зид келиши мумкин бўлган ҳолатларни бартараф этиш мақсадида, қонун доирасида, мутахассис жамоавий бирлашмаларининг фикрларини ҳисобга олган ҳолда, Давлат мулк Қўмитасида тегишли методологик ҳужжатларнинг мажбурий услубий экспертизасини йўлга қўйиш.

3. Мулкни баҳолашнинг Миллий стандартларини халқаро стандартлар билан мувофиқлаштиришни амалга ошириш.

4. Услубий ва маълумотли материалларни чоп этиш, ҳамда давлат тилига таржима қилишни ташкиллаштириш.

5. Қуйидаги мулкни баҳолашнинг янги Миллий стандартлари ва улар учун услубий қўлланмаларни ишлаб чиқиш: хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолаш, бизнесни баҳолаш, кўчмас мулкни баҳолаш, транспорт воситаларини баҳолаш, машина ва ускуналарни баҳолаш, шаҳар ерлари ва қишлоқ хўжалик мулкларини бозор қийматида баҳолаш, қурилиши тугалланмаган объектларни баҳолаш, солиққа тортиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш, номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини баҳолаш, заргарлик буюмлари, қимматбаҳо тошлар ва металлларни баҳолаш, давлат эҳтиёжларини қоплаш учун кўчмас мулкни мусодара қилишда, унинг ўрнини бадал пули билан

тўлдириш(компенсациялаш) мақсадида баҳолаш, турли хилдаги мулк ва мулкый ҳуқуқлар учун зарар ва қўлдан чиқарилган фойдани баҳолаш, кўп йиллик ўсимликлар, шу жумладан, мева экинларини баҳолаш, қишлоқ хўжалик ва чорвачилик маҳсулотини бозор қийматида баҳолаш, санъат асарлари ва архитектура ёдгорликларини бозор қийматида баҳолаш, атроф-муҳит таъсири ва ифлосланиш омилларини баҳолаш, кўчмас мулк объектини яхшилашга ижарачининг қўшган ҳиссасини баҳолаш, мажбуриятларни баҳолаш, мулкый ҳуқуқларни баҳолаш.

Баҳолаш субъектлари ривожланишининг йўналиши ва босқичлари:

1. Баҳоловчилар ташкилотида ишловчи ходимларни ўқитиш, мутахассислик конференцияларида, баҳолаш фаолияти соҳасидаги тажрибаларни алмашиш бўйича семинарларда иштироки орқали доимий равишда малакасини ошириш;

2. Арифметик ва услубий характердаги хатоликларга йўл қўймаслик, ҳамда “буюртма” қилиниши мумкин бўлган баҳоларни олдини олиш мақсадида баҳолаш ташкилотларидаги ҳисоботларнинг самарали ички сифат назоратини таъминлаш;

3. Баҳоланаётган мулк турлари ва баҳолаш мақсадлари бўйича баҳоловчиларнинг ихтисосликларини ривожлантириш;

4. Баҳоловчиларга мутахассислик хизматларини бажариш жараёнида маълум қилинган, буюртмачининг махфий ва иш билан боғлиқ маълумотларини ошкор тутилишини назорат қилишни таъминлаш;

5. Баҳоловчи ташкилотларга баҳолаш ишлари тарифларини ишлаб чиқиш ва буюртмачилар билан ишлаётган вақтда шу тарифларга амал қилиш;

6. Баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига шахсий веб-сайтларни яратиш ва уларни доимий равишда қўллаб боришни киритиш. Ҳар бир веб-сайтда баҳоловчи ташкилотнинг фаолияти, унинг ишчилари таркиби, тажрибаси, кўрсатиладиган хизматлар кўлами, ҳамда мижозларнинг мулоҳазалари ҳақидаги маълумотлар акс эттирилиши керак;

7. Баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига ўз баҳоловчиларини халқаро даражага жавоб берувчи сертификатлар, масалан, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) сертификатини олиш учун йўналтиришини киритиш;

8. Баҳоловчи ташкилотларни молиявий ҳолати қисмида ҳам, мутахассис кадрлар таркиби қисмида ҳам йириклаштириш йўналишида ривожлантириш.

Баҳолаш фаолияти маълумот манбаларини ривожлантиришининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳоловчиларни баҳолаш объекти бўйича маълумотлар билан таъминлаш;

2. Баҳолаш объекти бўйича тасдиқлашни талаб қилмайдиган маълумотнинг аниқлиги ва етарлилиги;

3. Маълумотларни сифатли ва тез тўплаш, таҳлил қилиш, сақлаш ва узатиш механизмини яратиш.

Баҳолаш фаолиятини лицензияловчи органнинг ривожланишининг (давлат томонидан берилган ваколатлар доирасида) асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш фаолияти соҳасида янги меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва амалдагиларига ўзгартиришлар киритиш;

2. Баҳолаш соҳасида миллий стандартлар ишлаб чиқиш ва уларни такомиллаштириш;

3. Мулкни баҳолаш бўйича меъёрий-услубий ҳужжатларни тузиш ва такомиллаштириш ишларини мувофиқлаштириш;

4. Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш;

5. Баҳоловчиларни сертификатлаш;

6. Баҳолаш фаолияти соҳасида қонунга амал қилиниши бўйича назоратни амалга ошириш;

7. Баҳолаш ҳисоботларини аниқ ва ишончлилигини тасдиқловчи экспертлар хулосаларини ўрганиб чиқиш;

8. Суд органлари талабларига биноан келиб тушган баҳолаш материалларини кўриб чиқиш бўйича, ҳукумат қарорига мувофиқ тузилган, эксперт комиссиясида иштирок этиш.

Юқорида келтирилган вазифаларни амалга ошириш учун ихтисослаштирилган компьютер маълумотлар базасини жорий қилиш ва персонални у билан ишлашга ўргатишни йўлга қўйиш орқали лицензияловчи органнинг хизматини автоматлаштириш зарур. Бунинг учун қуйидаги компьютер дастурларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш лозим:

– баҳолаш ташкилотлари ҳақида маълумотлар базасини шакллантириш ва олиб бориш бўйича;

– баҳоловчилар ҳақида маълумотлар базасини шакллантириш ва олиб бориш бўйича;

– лицензияловчи орган ва баҳолаш ташкилотлари ўртасида ҳисоботларни ахборот технология воситаларидан фойдаланган ҳолда (электрон имзо билан) тақдим қилиш орқали электрон ҳужжатлар алмашинувини ташкил этиш бўйича.

Шунингдек, лицензияловчи ташкилотга хос бўлмаган функциялар қисмини баҳолаш фаолияти инфратузилмасига, унинг ривожланиш ва тайёрлик даражаси бўйича босқисма-босқич ўтказишни амалга ошириш ҳам муҳимдир.

Таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишни ривожлантиришнинг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Бўлажак мутахассис-баҳоловчиларга сифатли таълим бериш;
2. Баҳоловчиларнинг малакасини самарали ошириш;
3. Баҳолаш бўйича фанлардан малакали ўқитувчиларни тайёрлаш;
4. Ўқитишнинг самарали дастурларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш;
5. Ўқитишнинг замонавий усулларини жорий этиш;
6. Баҳолаш соҳасида илмий тадқиқот ишларини ташкил қилиш ва амалга ошириш.

Таълим муассасаларида баҳоловчиларнинг малакасини оширишни ривожлантириш йўналиш ва босқичлари қуйидаги ечимларни кўзда тутати:

1. Иқтисод, техника ва ҳуқуқ йўналиш мутахассисликларининг бакалавриат даражасига “Мулкни баҳолаш” фанини жорий қилиш;
2. Магистратура даражасига “Мулкни баҳолаш” фанларини баҳолашнинг ҳар бир йўналишини алоҳида ўргатувчи ихтисослик фанлари сифатида жорий қилиш;
3. Олий таълим муассасаларида мулкни баҳолаш бўйича кафедраларни яратиш;
4. Баҳолашнинг ҳар бир йўналишини ўқитиш жараёни ҳажми ва таркиби бўйича қатъий талабларни аниқлаш;
5. Таълим дастурларининг амалий машғулотларига реал мавжуд объектларини баҳолашни киритиш;
6. Олий таълим муассасалари ва ўқув марказларида ўқитувчилар таркибининг малакасини ошириш борасида мулкни баҳолаш фанлари ўқитувчиларига қўйиладиган талабларни ва малакаларини ошириш тартибини акс эттирувчи меъёрий ҳужжат тайёрлаш лозим;
7. Ўқув, илмий ва услубий адабиётларни давлат ва рус тилларида ишлаб чиқиш ва чоп этиш, ҳамда мулкни баҳолаш бўйича хорижий адабиётларни таржима қилиш;
8. Баҳолаш соҳасида амалий илмий тадқиқотларни амалга ошириш бўйича ишларни ташкил қилиш, бунинг учун баҳолаш фаолиятига оид илмий тадқиқотларни Ўзбекистон Республикаси илм соҳасида ривожланишнинг муҳим йўналишлари қаторига киритиш;
9. Олий таълим муассасалари ва ўқув марказларида баҳолаш фаолиятига оид ўқув кутубхоналарини (шу жумладан, электрон) ташкил қилиш;
10. Баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш бўйича илғор тажрибаларга эга бўлиш мақсадида хорижий таълим муассасалари ва ўқув марказлари билан алоқалар ўрнатиш.

Мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчилар манфаатларини ҳимоя қилиш;
2. Республика баҳоловчилар уюшмасини давлат ҳокимият ва бошқарув органлари, бошқа миллий ва халқаро ташкилотлар билан муносабатларда намоён этиш;
3. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонунларни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш;
4. Баҳолаш фаолиятининг услубий таъминотини ишлаб чиқиш ва жорий этиш;
5. Баҳолаш уюшмаси орасида мулкни баҳолаш борасидаги илғор хорижий тажрибаларни оммалаштириши;
6. Республикада баҳоловчи касбининг ижтимоий аҳамияти ва нуфузини кўтариш.

Юқорида кўйилган вазифаларни бажариш учун, биринчи навбатда, баҳолаш фаолияти субъектларига, ўз талаб ва қизиқишларига максимал даражада мос келувчи, у ёки бу ташкилотнинг аъзоси бўлишни танлаш ҳуқуқини бериш мақсадида, баҳоловчи ташкилотлар Ассоциациясини яратиш керак.

Шунингдек, тажрибаларни алмашиш ва баҳолаш фаолияти услубий базасини ривожлантиришни қўллаш мақсадида турли мамлакатларнинг ихтисослашган жамоат ташкилотлари билан халқаро алоқалар борасидаги ишларни фаоллаштириш, ҳамда республика олий таълим муассасалари ва ўқув марказлари билан ҳамкорликда тегишли таълим дастурларини тайёрлаш, ўқув жараёнида, имтиҳон комиссиялари ишида иштирок этишни ташкил қилиш лозим.

Баҳолаш фаолияти субъектларининг кенг доирасини жалб қилган ҳолда унинг бажарилиш ҳаракатларини оммавий ахборот воситаларида, шу жумладан оммавий интернет-сайтида ёритилиши шарт билан, ихтисослашган жамоат ташкилотлари иш режаларини амалиётга тадбиқ этиш керак.

Шунингдек, республика баҳолаш ташкилотларининг халқаро нуфузини ошириш мақсадида баҳолаш ассоциацияларининг Европа гуруҳи (TEGoVA), баҳолаш стандартлари бўйича халқаро Қўмита (IVSC) каби халқаро баҳолаш ташкилотларига аъзо бўлиш ва келажакда фаол иштирок этиш лозим.

Баҳолаш буюртмачилари ва фойдаланувчилари ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Ўз мулкни баҳолаш бўйича аниқ ва ишончли натижаларни олиш;

2. Ўз ишида фойдаланиш учун учинчи шахслар мулкини баҳолаш бўйича аниқ ва ишончли натижаларни олиш;
Баҳолаш буюртмачилари ва фойдаланувчилари ривожланишининг йўналиш ва босқичлари қуйидаги ечимларни кўзда тутати:

1. Буюртмачилар ва баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларга баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонунларнинг бузилиши билан боғлиқ маълумотларга ва шунга мувофиқ қонунбузарларга нисбатан қўлланган санкцияларга эътибор қилишларини. Маълумотларни Давлат Мулк Қўмитасининг расмий интернет-сайтида, шунингдек даврий нашриётларда топиш мумкин;

2. Баҳолаш фаолияти қонунларини, хусусан, буюртмачиларнинг ҳуқуқлари, мажбуриятлари ва жавобгарликларини изоҳлаш масалаларида баҳоловчиларнинг ихтисослашган жамоат ташкилотларига мурожаат этишни.

Баҳолаш фаолияти тизимнинг умумий ривожланиши.

Тизимнинг ҳар бир элементининг ривожланиш мақсадини баҳолаш фаолияти тизими ривожланишининг ягона мақсадига келтиришдаги асосий вазифа баҳолаш фаолияти тизимнинг умумий ривожланиши йўналишида тизимнинг ҳар бир элементининг ривожланиши ҳисобланади:

1. Баҳолаш фаолияти тизимининг умумий мақсадидан келиб чиққан ҳолда, ҳар бир элементнинг мақсадини белгилаш;

2. Ҳар бир элемент мақсадини ишлаб чиқиш бўйича тизимнинг элементлари ўртасида ишларнинг тақсимланишини таъминлаш.

Баҳолаш фаолияти тизимининг элементлари ўртасидаги муносабатлар ривожланишининг асосий мақсади баҳолаш фаолияти тизимининг бошқа элементлари ривожланишини ҳисобга олган ҳолда, тизимнинг ҳар бир элементининг алоҳида ривожланиши ҳисобланади:

1. Тизим элементлари ва лицензияловчи орган ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

2. Тизим элементлари ва мутахассис жамоат ташкилотлари ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

3. Мутахассис жамоат ташкилотлари ва лицензияловчи орган ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

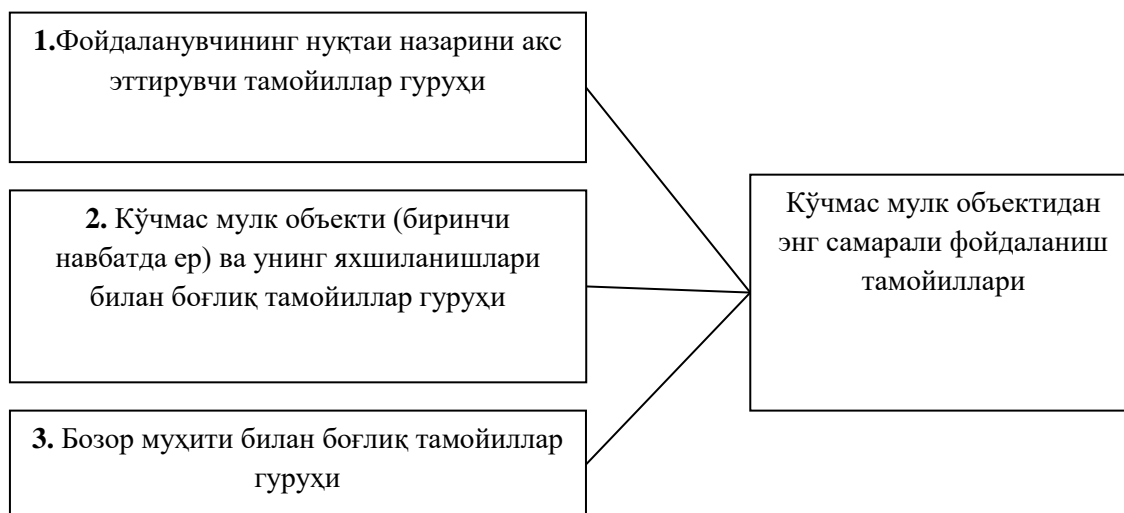
4. Баҳолаш фаолияти тизимининг барча элементлари ўртасида ўзаро самарали алоқа ўрнатиш;

5. Баҳолаш фаолияти тизими ва унга боғлиқ соҳалар ўртасидаги алоқаларнинг ривожланиши.

Баҳолаш фаолияти тизими ва унга боғлиқ соҳалар (бухгалтерия ҳисоботи, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) ўртасидаги алоқалар ривожланишининг асосий вазифаси ўзига боғлиқ соҳалар ривожланишини ҳисобга олган ҳолда, баҳолаш фаолияти тизимининг ривожланиши ҳисобланади.

2. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари – бу кўчмас мулк объекти қийматига таъсир этувчи турли омилларнинг таъсир даражасини аниқловчи услубий қоидалар тўпламидир. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида уч элемент – субъект, объект ва бозор муҳити, ўзаро алоқада бўлиши боис, мутахассислар томонидан уч гуруҳ тамойиллар фарқланади (3.1 - расм).



3.1 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойилларининг гуруҳлари

Аниқ кўчмас мулк объектига бараварига бир нечта тамойиллар қўлланиши мумкин, шу ўринда, баҳолаш жараёнида вужудга кладига ҳар бир ҳолатда ҳам бу тамойилларни тўлиқ ҳажмда қўллаб бўлмайди. Кўчмас мулк бозори субъектлари кўпинча оқилона мулоҳазаларга амал қилмайдилар. Шунинг учун, куйида келтирилган *тамойиллар гуруҳлари кўчмас мулк бозори субъектларининг иқтисодий ҳаракати тенденцияларини акс эттиради, лекин бундай ҳаракатнинг реаллигини кафолатламайди.*

1. *Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи тамойиллар* (фойдалилик, ўриндошлик, кутиш), объектнинг фойдалилигини, унинг мақбул нархини ва кўчмас мулк объектига эгалик қилишдан кутиладиган фойдани аниқлашга имкон беради.

Фойдалилик тамойилида айтилишича: кўчмас мулк, фақатгина, потенциал эгасининг маълум иқтисодий функцияни бажариши учун фойдали бўлсагина, қийматга эга бўлади. *Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги* – бу мазкур жойда ва аниқ вақт мобайнида фойдаланувчининг эҳтиёжларини қондириши қобилияти. Профессional баҳоловчилар ўз ишларида ушбу тамойилдан кенг фойдаланадилар.

Одатда, харидор кўчмас мулк объектига бошқа ҳудди шундай фойдалиликка эга объект учун сўраладиган суммадан кўп бўлган пулни бермайди. Бундай ёндашув ўриндошлик тамойилига асосланган, ва одатда, у харидор учун вариантлар мавжудлигини назарда тутати.

Ўриндошлик тамойили – бунда кўчмас мулк объектининг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олиннадиган энг кам сумма билан белгиланади.

Кўчмас мулк объектининг фойдалилиги даромадларни кутиш билан боғлиқ.

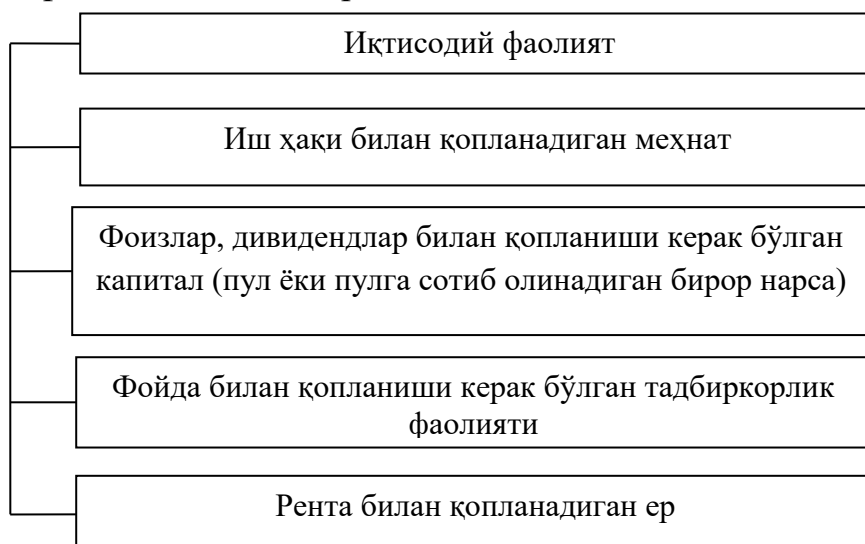
*Кутиш тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк объектининг қиймати барча келгуси фойдаларнинг жорий қийматини ўз ичига олиши ва талабнинг ўсиши ҳамда таклифнинг чекланиши таъсирида бу қийматнинг доимий ўсишини ҳисобга олиши керак.

2. Кўчмас мулк объекти (биринчи навбатда ер) ва унинг яхшиланишлари билан боғлиқ тамойилларига қуйидагилар киради:

- ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- мувозанатлилик тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий бўлиниш тамойили.

Нормал шароитларда иқтисодий фаолият ишлаб чиқариш омилларининг мавжудлигини талаб қилади, улар 3.2 - расмда кўрсатилган.

Ер жисмонан кўчмас бўлганлиги сабабли, меҳнат, капитал ва тадбиркорлик фаолияти омиллари у билан қандайдир тарзда боғлиқ бўлиши керак. Ҳар қандай кўчмас мулк объекти бўлгани каби ер ҳам қлдиқ қийматга эга ва у ишлаб чиқаришнинг бошқа омиллари тўловидан кейин қолдиқ қолсагина қандайдир қийматга тенг бўлади. Шу маънода, қолдиқ қиймат барча ишлаб чиқариш омиллари қиймати қоплангандан кейин ер участкасидан фойдаланишдаги соф даромад билан белгиланадиган ернинг қолдиқ маҳсулдорлигига тенглаштирилади. Бунда аввал шу ишлаб чиқариш омилларидан фойдаланганлик учун товон тўланади, қолган қиймат эса ер эгасига рента сифатида амалга оширилади.



3.2 - расм. Ишлаб чиқариш омиллари

Ер участкаси мулкдори учун соф фойда келтириши мумкин, агар:

- участка одамларга қулай ва осон бориладиган жойда жойлашган бўлса. Бу ҳолда магазин эгаси ер участкаси ижараси учун катта пул беришга тайёр бўлади, ер эгаси эса деярли қўшимча харажатларсиз максимал даромадга эга бўлади;

- участка ишлаб чиқариш учун қулай жойда (шаҳар четида, лекин федерал автомобиль йўлига яқин) жойлашган бўлса. Бунда автомобилларга техник хизмат кўрсатиш станциясининг эгаси унчалик нуфузли бўлмаган, аммо ўзига қулай ер участкаси учун катта пул беришга тайёр бўлади, ер эгаси эса ҳудудни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда даромадга эга бўлади;

- участка дарё бўйида, ёқимли жойда жойлашган бўлса, бунинг учун дала ҳовлининг келгуси эгаси ўзининг махсус эҳтиёжларини қондириш учун катта пул беришга тайёр бўлади.

Ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига мувофиқ ер участкасининг эгаси уни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда максимал даромадга эга бўлиши мумкин (аниқ кўчмас мулк объекти ёрдамида фойдаланувчининг махсус эҳтиёжларини қондириш ёки ўзи учун фойдали тарзда бу уч вариантни бириктирган ҳолда максимал даромад олиш). Деярли шу тамойил янги қурилишнинг мақсадга мувофиқлигини аниқлашда қўлланилади.

Баҳолашнинг ҳисса тамойили мулкдорнинг кўчмас мулк объектига қўшимча пул қўйилмасини ифодалайди, аммо кўчмас мулкнинг янги таркибий қисми суммасини эмас (масалан, уйга ёпиштириб қурилган гаражнинг қиймати), балки кўчмас мулк объектининг шу янги таркибий қисм билан биргаликдаги суммаси (яъни, уй билан гаражнинг қиймати) ни назарда тутди. Қўшимча таркибий қисмлар кўчмас мулк объектининг қийматини уни яратишга қилинган харажатлар ҳажмидан кўпроқ суммага оширади, гарчи қийматни камайтириш ҳам бунда истисно қилинмайди.

Кўчмас мулк эгаси яхшиланган кўчмас мулк объектлари катта қийматга эга бўлишини ва бозор баҳосини оширишини эсда тутган ҳолда, ўз вақтида кўчмас мулкка аниқ объектларни киритса (ёки чиқариб ташласа), қўшимча соф фойдага эришиши мумкин.

*Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили*нинг моҳияти шундан иборатки, ерга сармоя ва меҳнатни қўшиб борган сайин даромадлилик

маълум катталиқкача ўсиб боради ва шундай вақт келиши мумкинки, харажатлар кўчмас мулк объекти қийматидан кўп бўлади.

Аниқ ер участкасида кўп ёки кам кўчмас мулк объекти қурилиши мумкин. Иккала ҳолатда ҳам “қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига” мувофиқ ернинг қиймати йўқолади. Бунга йўл қўймаслик учун барча ишлаб чиқариш омиллари мувозанат ҳолатда бўлиши керак. Шунда ердан олинадиган умумий даромад максимал даражада бўлади.

Мувозанатлилиқ тамойилини ҳисобга олган ҳолда, ер участкасининг эгаси аниқ ҳудудда ўз ишлаб чиқаришини ернинг қийматини максимал даражада ошириш имконини берувчи масштабга кенгайтириши мумкин. Ердан фойдаланувчиларнинг ҳар бир тури учун, унинг максимал қийматини таъминловчи, ер участкасидаги қурилишларнинг оптимал ҳажми мавжуд.

Баҳолашнинг *оптимал миқдорлар тамойили* ер участкасининг маълум ҳудудда шаклланган бозор конъюктурасига оптимал равишда мувофиқ бўладиган қийматини аниқлашга имкон беради.

Мулкий ҳуқуқларни тақсимлаш турли хил усулда амалга оширилиши мумкин (3.3 - расм).



асм. нини иш иш мулкка бўлган ҳуқуқларни икки иш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади, мулкдорлар бу манфаатларни ҳар хил вақтда ва турлича усулларда реализация қилиб, кўчмас мулкнинг умумий қийматини оширишлари мумкин.

3. Бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар: талаб ва таклиф, рақобатчилик, ўзгаришларга боғлиқ ҳолда.

Бу гуруҳ тамойилларини тўғри қўллаш кўчмас мулк объекти эгасига аниқ иқтисодий вазиятда оптимал даромад олиш имконини беради.

Тобеълик тамойилига кўра, кўчмас мулк объектининг қиймати теварак атрофдаги бошқа объектлар қийматига боғлиқ бўлади. Масалан, бир вақтда турли фирмалар томонидан битта ер участкасида ўхшаш уйлар қуриш таклифи кўп бўлиши, объектив равишда, кўчмас мулк объектлари қийматининг пасайишига олиб келади.

Тобеълик тамойили кўчмас мулк объекти қийматининг ўзи жойлашган жойга боғлиқлигини ҳамда янги кўчмас мулк объектларининг архитектуравий кўриниш ва қулайликлар (шароит) даражаси бозор талабларига қанчалик мослигини аниқлашга имкон беради. Агар уйнинг

қурилишида ортикчаликларга йўл қўйилган бўлса ва қурилиш харажатлари бошқа уйларникига нисбатан бир неча баравар кўп бўлса, қимматроқ уйнинг бозор қиймати унинг реал қийматини акс эттирмайди (битимнинг нархи қурилишга қилинган реал харажатлардан камроқ бўлади). Ва аксинча, қўшни кўчмас мулк объектларининг реконструкцияси ва фаол ишлаб туриши натижасида унинг нархи кўтарилиши мумкин.

Талаб ва таклиф мқвофиқлиги тамойилининг моҳияти шундаки, талабнинг ошиши ёки таклифнинг камайиши натижасида кўчмас мулк объектининг қиймати кўтарилади ва шунга мувофиқ талабнинг қисқариши ва таклифнинг кўпайиши натижасида – камаяди.

Баҳоланишнинг *рақобат тамойилининг* моҳияти шундаки, бозор талаби кўчмас мулк бозоридаги рақобат ва даромадни юзага келтиради. Рақобатнинг синдирувчи тури ўта катта даромадни тушуради, чунки рақобатнинг ўсиши кўчмас мулк бозоридаги таклифнинг кўпайишига олиб келади. Натижада ўта катта даромад синдирувчи рақобатга олиб келади. Бундай вазиятда, агар, мисол учун, талаб ошмаса, кўчмас мулк объектларининг нархи пасаяди.

Кўчмас мулк объектининг мазкур жойда бўладиган фойдалилигидаги ўзгаришларни характерловчи тамойил *ўзгаришлар тамойили* деб аталади. Маълумки, кўчмас мулк объектлари доимо яратилади ва турли сабабларга кўра тугатилади, вақт ўтиши билан ердан фойдаланиш характери ҳам ўзгаради. Пул ҳажми ва фоиз ставкаларининг ўзгариши рўй беради. Янги иқтисодий шартлар пайдо бўлади, замонавий технологик ва ижтимоий тенденциялар кўчмас мулк объектларига янги талаблар қўяди. Демографик ривожланиш турли хил турар жой уйларига бўлган талабни туғдиради. Аҳолининг диди ўзгаради. Турар жой районлари ўсиш, етуклик, пасайиш ва янгилашиш даврларини босиб ўтади.

Барча омиллар вақт таъсирида ўзгаради ва шунинг учун, кўчмас мулк объектини баҳолаш аниқ сана учун амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектдан энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) тамойили – бу юқорида кўрилган учала гуруҳ тамойилларининг синтезидир. Шунга эътиборни қаратиш лозимки, ЭЯСФ тамойили баҳоловчилар томонидан расмиятчилик нуқтаи назаридан бажарилади, баъзида эса умуман бажарилмайди. Кўчмас мулк объекти баҳоловчиси тажрибасидан келиб чиқиб, ҳисоботларнинг ЭЯСФ таҳлилида кенг тарқалган хатоликлари қуйидагилар:

- 1) мавжуд яхшиланишлар ҳисобга олинмайди;
- 2) ҳуқуқий чекловлар кўриб чиқилмайди;
- 3) жорий фойдаланиш асосиз равишда энг яхши фойдаланиш деб қабул қилинади;

4) объектдан фойдаланиш вариантларининг ҳажмий-лойиҳавий ечимлари ишончли (ҳақиқий) таҳлил билан тасдиқланмайди;

5) ЭЯСФ натижалари кейинги ҳисоб-китобларда қўлланилмайди;

6) ЭЯСФ даги ҳисоб-китоблар бошқа бўлимларга зид бўлади;

7) ЭЯСФ таҳлили жорий фойдаланишда бозор қийматини баҳолашда амалга оширилади.

ЭЯСФ тамойили баҳоловчига кўчмас мулк объектдан фойдаланишнинг мумкин бўлган вариантларидан энг яхшисини ва энг даромадлисини аниқлашга ва, айнан, уни баҳолаш учун ишлатишга имкон беради. Бу тамойилга мувофиқ, ер участкаси “бўш” деган нуқтаи назардан баҳоланади (яъни, баҳолашда, биринчи навбатда, ернинг даромадлиги, кейин эса умумий кўчмас мулк объектнинг даромадлиги ҳақида сўз боради). Бунда, фақатгина, ҳуқуқий меъёрларга мос келадиган, жисмонан ва молиявий жиҳатдан амалга оширилиши мумкин бўлган, ҳамда кўчмас мулк объектнинг энг юқори қийматини таъминлайдиган (иктисодий самарадорлик) кўчмас мулк объектдан фойдаланиш вариантлари ҳисобга олинади.

Объект энг юқори нархга сотилиши мумкин бўлган фойдаланиш варианты танланади. Агар участка яхшиланишларга эга бўлмаса, ундан фойдаланишнинг энг самарали вариантдан келиб чиқиб, баҳоловчи қандай объект қуриш кераклигини аниқлайди. Агар участкада қурилишлар мавжуд бўлса, баҳоловчи ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантида участканинг қийматини мазкур қурилиш қийматига мос равишда оширишни ёки уни бузиб ташлашга сарфланадиган харажатлар ҳажмига камайтиришни белгилайди.

3. Кўчмас мулкни баҳолаш жараёни ва босқичлари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини олти босқичга бўлиш мумкин:

1. Мақсадни аниқлаш ва вазифани белгилаш, шартнома тузиш. Баҳоловчи мижоз унинг ишлари натижасидан қандай фойдаланишини билишга мажбур ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда бундай фойдаланишнинг мақсадини кўрсатиб ўтиши зарур. Бу бир қатор муҳим сабабларга кўра зарур. Юридик ва профессионал тартибнинг боиси шундан иборатки, баҳолаш тўғрисидаги қонунчилик талабларига ва кўпчилик мамлакатларнинг меъёрий ҳужжатларига, шунингдек, баҳолаш соҳасидаги кенг тарқалган профессионал амалиётга мувофиқ, *қийматни аниқлаш мақсадини кўрсатиш мажбурий ҳисобланади.* Тижорат усулининг боиси (баҳоловчи учун) кўчмас мулк объектини баҳолаш натижаларидан фойдаланишда унинг мажбуриятлари чекланганлигидан иборат. Баҳолаш мақсадини кўрсатганда, баҳоловчи шу билан бир вақтда баҳолаш бошқа мақсадларда қўлланилмаслигини ҳам кўрсатиб ўтиши керак.

Баҳолашнинг мақсади кўрсатилиши зарур бўлган амалиёт усулининг сабаби шундан иборатки, бу мақсад билан боғлиқ равишда турли маълумотлар мажмуасидан фойдаланиш мумкин. Бундан ташқари, таҳлил пайтида асосий эътибор турли элементларга қаратилиши мумкин *с учетом конкретного использования данных оценки объектов недвижимости*. Масалан, кредит бўйича таъминланганликни баҳолашда кредиторнинг молиявий манфаатларини максимал даражада хавфсизлантириш учун таҳлилда асосий эътибор реализациянинг соф қийматини аниқлашга қаратилади. Баҳолашнинг бундай натижаси (реализация қиймати), суғурта қийматини (эътибор яхшиланишларнинг ўриндошлик қийматига қаратиладиган жойда) аниқлаш учун берилган натижалардан фойдаланувчи суғурта компаниясини бутунлай адашишга олиб келади.

Буюртмачи ҳисоботни нима қилишини аниқ белгилаб олиши керак:

«Мен ҳисоботни кредит олиш учун банкка топширишим керак»;

«Мен ўз кўчмас мулкимни сотув баҳосини аниқлайман»;

«Мен уни ўз компаниямнинг устав капиталини кўпайишини асослаш учун МБга топширишим керак»;

Бу ифода қилинган фикрлар баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартномага ҳамда баҳолаш ҳақидаги ҳисоботга баҳолаш мақсади сифатида киритилган бўлиши зарур. Замонавий шароитда ўзбек бозорларида баҳолашнинг энг кенг тарқалган мақсадларини умумий таҳлили орқали кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг мазмуни ва ҳисобига таъсир ўтказадиган омилларнинг турлилиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш мумкин.

Кўпинча баҳолашдан максимал фойда олишга умид қилган ҳолда баҳолашнинг кўрсатилган мақсадини қуйидаги ибора орқали кенгайтирилганини учратиш мумкин “... шунингдек, бошқа турли мақсадлар учун”. Албатта, бу умуман мақбул эмас, чунки хавф-хатар ҳажми ва баҳоловчининг жавобгарлиги чекланмаган бўлиб қолади, ва у лойиҳанинг аниқ мақсади ҳақида маълумотга эга бўлмай туриб, ўз ишини тегишлича бажара олмайди.

Кўчмас мулк объектини баҳолаш мақсадини аниқлаш – баҳолаш натижаларидан фойдаланувчи ким эканини янада аниқроқ кўрсатишга имкон беради. Ҳисобот топшириш мўлжалланган тегишли малакали фойдаланувчини кўрсатиш, шунингдек, фақат кўрсатилган томонлар ҳисоботдан фойдаланишини чеклаш баҳоловчини ҳисобот берилиши режалаштирилмаган фойдаланувчи етказилган зарарни қоплаш жавобгарлигига жалб қилиш эҳтимолини камайтиради.

Албатта, кўчмас мулк объектини баҳолаш баҳолаш мақсади ўзгариши билан ўзгармаслиги мумкин, бироқ, уни ҳисоблаш методикаси ва ҳисоботда тақдим этилиши фарқ қилиши мумкин. Кўчмас мулк объекти бозор

қийматини ҳисоблашнинг турли мақсадлари ишлаб чиқишни ёки баҳолашнинг турли усул ва йўллари кенг қўллашни талаб қилади. Масалан, агар кўчмас мулк объектини баҳолашнинг мақсади сифатида объектни сотиб олиш, мавжуд объектларни таъмирлаш ва қайта қуриш, шунингдек, янги объектларни қуриш учун банк кредитини жалб қилиш ҳисобланса, у ҳолда, бу мақсадларнинг ҳар бири, битта кўчмас мулк объектини баҳолаш учун турли методикалардан фойдаланишни назарда тутиши мумкин.

2. Баҳолаш режаси. Баҳолаш моҳияти аниқ бўлгандан ва белгилаб қўйилгандан сўнг, баҳоловчи мумкин бўлган ечим йўллари аниқлайди. Шу мақсадда иккинчи босқичнинг асоси бўлган ва қуйидаги кетма-кетликда масалалар ечимини ўз ичига оладиган тадқиқот дастури ишлаб чиқилади:

кўчмас мулк объектини баҳолашни структуралашнинг моҳияти шундаки, баҳоловчи аввало қийматнинг умумий омилларини ҳудудий даражада ўрганади, сўнгра маҳаллий ва сегмент даражасидаги ўзига хос омилларга ўтади, ва ниҳоят, эътиборини баҳоланувчи участканинг ва унда жойлашган кўчмас мулк объектларининг қийматига таъсир этувчи аниқ омилларга қаратади;

баҳолаш режаси зарур ахборотни тўплаш, қайта ишлаш ва кўчмас мулк бозорининг баҳоланаётган объект тегишли бўлган аниқ сегментини намоён қилишни; талабни, рақобатчиларни ва харидорларни (фойдаланувчиларни) аниқлашни; солиштирилаётган объектларнинг параметрлари таҳлили, фойдаланувчиларнинг шахсий характеристикалари, молиялаштиришнинг бозор шартларини кўзда тутади;

кўчмас мулк объектини баҳолашга бўлган ёндашувларни аниқлаштириш. Ёндашувларни тўғри танлаш учун аниқлаш зарур. Ёндашувларни тўғри танлаш учун уларнинг мавжуд ҳолатга мослигини аниқлаш зарур. Давлат органларини баҳолашга бўлган талаблар хусусий мулкларни баҳолаш талабларидан фарқ қилиши тушунарли ҳолат. Масалан, мулкий мажмуаларни хусусийлаштиришда иқтисодий эмас, балки ижтимоий ёки сиёсий талаблар афзалроқ.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш стандартларига мувофиқ уч ёндашувнинг барчаси, кам ҳолларда иккитаси қўлланилади, лекин бунда танлов сабабини асослаш зарур бўлади. Сўнгги натижалар ҳар бир конкрет ҳолатда у ёки бу ёндашувнинг аҳамиятини ҳисобга олиб чиқарилади.

3. Ахборотларни тўплаш ва тасдиқлаш. Баҳоловчи хулосаларининг ишончлилиги унинг иш жараёнида ишлатган маълумотларига боғлиқ. Агар улар аниқ бўлмаса асосланган хулоса бериш мушкул. Шунинг учун, баҳоловчи унинг ҳисоботдаги ёки таҳлилдаги хулосаларини тасдиқлайдиган маълумотларни тўплаши зарур.

Баҳоловчиларнинг профессионал амалиётида зарур ахборотларни саралашнинг маълум тизими шакилланган.

Унинг моҳияти шундан иборатки, тўпланган маълумотлар қуйидаги талабларга жавоб бериши зарур:

баҳоланаётган объектга бевосита тегишли бўлиши ва етарлича янги, яъни аниқ бўлиши лозим;

баҳоловчи ёки экспертлар томонидан объектни шахсан кўздан кечириб тасдиқлаш;

молиявий кўрсаткичлар, жумладан, келажак фойдаларни ҳисоблашда ўхшаш объектлар бўйича таққосланиши;

маълумотлар йиғиш жараёнида ҳақиқий қийматларни олинганлигида қўйилган хато ва камчиликлар уларни қайта аниқланиш имкониятини бериши;

баҳоловчининг профессионал тажрибасига мувофиқ келиши керак.

Кўчмас мулк объектини баҳолашда объектни тадқиқ қилиш ва у билан боғлиқ бўлган юридик ҳуқуқларни аниқлаш муҳим, модомики, буюртмачи фақатгина ижара учун ҳуқуққа ёки кўчмас мулк объектдан фойдаланиш учун чекланган ҳуқуқларга, ҳамкорлик ижарасида фақат маълум бир улушга эга бўлиши мумкин, мулк гаровга қўйилган ёки юридик чекловларга эга бўлиши мумкин ва ҳ.к. Бу муаммоларни ҳал қилишда баҳоловчи қоида бўйича, баланслаштириш, ўзгариш, иқтисодий ўлчам, иқтисодий тақсимот тамойилларидан келиб чиқади. Улар кўчмас мулк объектининг қайси қисмларини бирлаштириш (ажратиш) ёки уларни қандай кетма-кетликда амалга ошириш кераклигини ўрнатишга имкон беради.

Ортиқча юкланишдан халос бўлиш мақсадида баҳоловчининг ҳисоботида тўпланган маълумотлар тўлалигича акс этиши шарт эмас.

Зарур маълумотларни малакали саралаш баҳоловчига кўчмас мулк объектига берилган ҳолатга мувофиқ келувчи ёндашувни қўллаш имконини беради.

4. Кўчмас мулк объектини баҳолашга ёндашувларни танлаш. Турли кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашга тизимли ёндашув ўз ичига учта асосий ёндашувни олади: (ҳаражатли, даромадли ва бозор), уларнинг ҳар бирида баҳолаш тамойилларининг бир хилланган тўпламидан фойдаланилади.

Барча ёндашувлар битта кўчмас мулк бозорида тўпланган ахборотларга асосланади, лекин уларнинг ҳар бирида бу бозорнинг турли тарафлари акс этирилган ва натижалар сезиларли фарқ қилиши мумкин. Якуний ҳулосаларни баҳоловчи қоида бўйича бир-бирига яқин бўлиши керак бўлган натижаларнинг йиғиндисини бўйича қилади. Жиддий тафовутлар баҳолашда хатоликларга ёки кўчмас мулк бозорининг баланслашмаганлигига ишора қилади.

5. Турли ёндашувлар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш³⁶. Мувофиқлаштириш – бу ҳаражатли, даромадли ва бозор ёндашувлари ёрдамида олинган натижаларни механик

³⁶ Мувофиқлаштириш жараёнини баъзида “виждон имтиҳони” деб ҳам юритилади

ўртачалаштириш эмас, балки, мантиқий мулоҳазаларни, хулосаларни ва ечимларни расмийлаштириш жараёни эканлигини яна бир марта таъкидлаб ўтиш зарур.

6. Кўчмас мулк объектини баҳолаш натижалари ҳақида ҳисобот.

Баҳоловчи ўзининг хулосалари ва хотималари ҳақида ҳисобот ёзади ва уни буюртмачига топширади. Бу ҳисобот шартнома шартларидан келиб чиққан ҳолда стандарт шакл бўйича тузилган оддий хат ёки батафсил ёзма доклад бўлиши мумкин. Ҳар қайси ҳолатда ҳам уни бир тарафлама изоҳлашга ёки ноаниқликка йўл қўймаслик керак.

Кўпинча баҳолаш ҳақидаги ҳисоботлардан тижорат мақсадларида фойдаланилади, бунда ҳисоботлар қисқа шаклда бўлиши етарли, шундай бўлсада, улар баҳолаш базасини аниқлашни ўз ичига олувчи тўлиқ маълумотга эга бўлиши зарур. Ҳисоботда мажбурий тартибда баҳолашни ўтказиш санаси, фойдаланилган меъёрий ва йўриқнома материаллари, баҳолаш стандартлари, уни ўтказиш мақсади ва вазифалари, ҳамда ҳисоботда акс этган натижаларни тўлиқ шарҳлаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар акс эттирилади.

Агар объектни баҳолаш ўтказилаётганда бозор қиймати эмас, қийматнинг бошқа турлари аниқланаётган бўлса, у ҳолда ҳисоботда объект қийматини ўрнатиш мезонлари ва бозор қийматини аниқлаш имконидан воз кечиш сабаби кўрсатилиши зарур.

Баҳолаш натижаларининг аниқ вазифасини тўғри тушуниб етиш, самарали қарорларни қабул қилиш учун зарур бўлган қийматни баҳолаш ҳақида максимал даражада аниқ ва ҳаққоний маълумотлар олишга имкон бергани туфайли баҳоловчи учун ҳам мижоз учун ҳам катта аҳамиятга эга.

Бундан ташқари ҳисобот қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳоловчининг юридик ва доимий тураржой манзили, ҳамда уни профессионалга тенглаштириш имконини берувчи маълумотлар;

баҳолаш объектининг аниқ тавсифи, юридик шахсга тегишли бўлган объект бўйича эса, - баланс эгаси реквизитлари ва объектнинг баланс қиймати;

баҳолаш объектининг бозор ёки бошқа қийматини аниқлаш кетма-кетлиги ва унинг якуний миқдори, шунингдек, олинган натижалардан фойдаланишдаги чекловлар;

баҳоловчи ишининг асосида ётувчи ва баҳолаш объектининг миқдорий ва сифат тавсифларини ўрнатувчи ҳужжатлар рўйхати.

Ҳисоботга баҳоловчининг фикри бўйича, баҳолаш объекти қийматини ҳисоблашнинг у қўллаган усулини тўлиқ акс эттириш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам киритилиши мумкин.

Баҳоловчи ҳисоботни ўз қўли билан имзолайди ва муҳр билан тасдиқлайди. Агар объектлар мажмуаси бир нечта баҳоловчилар томонидан баҳоланган бўлса, уларнинг ҳар бири ўзи баҳолаш ишларини олиб борган объектларини кўрсатиб ўтган ҳолда ҳисоботни имзолайдилар.

Баҳоловчилар амалиётида баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг энг кенг тарқалган шакли қуйидаги маълумотларни ўз ичига олади:

а) баҳолаш объектини кўздан кечириш акти.

б) кўчмас мулк объектининг бозор қийматиға таъсир қилувчи оасосий омилларнинг ва хулосаларнинг қисқача баёни.

Омилларға қуйидагилар киради:

1. Гадқиқот ҳажми ва босқичлари.

2. Баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг тарихи.

3. Баҳоланаётган объект жойлашган ўрни муҳитининг таҳлили.

4. Баҳоланаётган кўчмас мулк объекти жойлашган ўрнининг таҳлили.

5. Кўчмас мулк объектининг қисқача тавсифи.

6. Кўчмас мулк объектидан самаралироқ фойдаланиш таҳлили.

6.1. Кўчмас мулк объектидан қонунан рухсат этилган тартибда фойдаланиш.

6.2. Кўчмас мулк объектидан жисмонан амалга ошадиган фойдаланиш.

6.3. Кўчмас мулк объектидан молиявий амалга ошадиган фойдаланиш.

6.4. Кўчмас мулк объектининг максимал самарадорлиги.

7. Кўчмас мулк объектининг қийматини аниқлаш.

7.1. Кўчмас мулк объектининг бозор қийматини аниқлаш.

7.2. Кўчмас мулк объектининг қайта тиклаш қийматини аниқлаш.

7.3. Кўчмас мулк объектининг тўпланган емирилишини аниқлаш.

7.4. Даромадларни капиталлаштириш усули орқали кўчмас мулк объектининг бозор қийматини аниқлаш.

8. Кўчмас мулк объектини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш.

8.1. Кўчмас мулк бозори таҳлилида ҳисоботда ишлатилмаган ортикча маълумотлар бўлмаслиги керак (айниқса, “Макротаҳлил” ва “Минтақавий таҳлил” бўлимларида). Бу бўлимнинг маълумотлари ҳисоботнинг бошқа бўлимлари билан узвий боғлиқ бўлиши керак.

8.2. Асосий қоидалар ва лимитлаш шартлари.

8.3. Баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ҳақида маълумотлар.

Кўчмас мулк объектини баҳолаш ҳақидаги ҳисобот баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг бозор қиймати сертификатини ўз ичига олади.

Шартнома шартларидан келиб чиқиб, ҳисобот стандарт шаклда тузилган оддий хат ёки бозор маълумотларини чуқур таҳлилини ҳисобга олган ҳолда, айнақса, экологик ифлосланиш бўлган жойда кўчмас мулк объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишни ва олинган натижани тасдиқловчи ҳужжатлар тўплами бўлиши мумкин.

Баҳоловчи текширувлар вақтида атроф-муҳит ҳолати билан боғлиқ бўлган муаммоларни аниқлаган вақтда, у табиатни ва ифлосланиш даражасини ўз текширувлари ёки санитар-экологик экспертиза асосида аниқлаши зарур. Баҳоловчининг мажбуриятларига агар бирламчи текширув пайтида турли ифлосланишлар аниқланган бўлса, батафсил экспертиза ўтказиш бўйича тавсиялар ҳам киради. Атроф-муҳитни ифлосланиши билан

боғлиқ муаммолар аниқланган ҳолатда, баҳоловчи баҳолаш жараёни бошланишидан аввал экологик экспертиза ўтказишни тавсия қилиши зарур.

Қонунчиликка мувофиқ, агар ҳисобот тузилган вақтдан келишув бажарилган вақтгача 6 ойдан кўп муддат ўтмаган бўлса, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс этган қиймат тан олинмиши ва кўчмас мулк объекти билан операциялар ўтказиш учун тавсия қилиниши мумкин.

Шу тарзда кўчмас мулк объектини баҳолаш ҳақидаги ҳисобот унинг баҳосини баҳолаш мақсадига мувофиқ ҳужжатлаштиради.

4. Кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувлари ва усуллари

Харажатли ёндашув усуллари. *Харажатли ёндашув* тўлиқ такрор ишлаб чиқаришни баҳолани ёки баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг жисмоний, маънавий ва иқтисодий емирилишини чегирган ҳолдаги тўлиқ қийматини кўзда тутди. Олинган қийматга ер участкасининг бўш(қурилиш қилинмаган) ҳолдаги бозор қиймати қўшилади.

Харажатлар усулининг муҳим ва қийин жиҳати эскиришни аниқлаш ҳисобланади. Маълумки, эскириш – бу фойдалиликни ва кўчмас мулк объекти қийматини уни келтириб чиқарган сабабларга боғлиқ бўлмаган ҳолда йўқотишидир.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашга харажатли ёндашувда қуйидаги баҳолаш усулларидан фойдаланилади:

баланс қиймати усули

қийматни қайта тиклаш усули (ҚҚТУ);

ўриндошлик усули (ЎУ).

Баланс қиймати усулидан (БҚУ) кўчмас мулк объекти қийматини аниқлаш учун фойдаланилади, масалан, фақатгина баланс маълумотлари асосида корхонанинг мулкый мажмуасини.

Баланс қиймати усулини қўллашнинг намунаси, хусусийлаштирилган объектлар қийматини баҳолаш бўйича вақтинчалик услубий кўрсатмаларда қайд этилган жараён ҳисобланади (1991 йил 19 ноябрда қабул қилинган “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонуннинг 9-моддаси, шунингдек, кейинги Фармонларда киритилган қўшимчалар: №1118-1 31.08.95 й., №349-1 26.12.97 й. ва бошқа меъёрий ҳужжатлар).

Жараён корхонанинг бошланғич баҳосини, акционерлик жамиятининг устав капитали ўлчамини аниқлашда хусусийлаштирилган давлат ва маҳаллий корхоналарни мулкни баҳолаш тартибини ўрнатар эди. Корхонанинг баҳоланадиган мулки таркибига асосий воситалар ва қўйилмалар, захиралар ва харажатлар, пул маблағлари ва бошқа молиявий активлар киритилар эди. Бунда, биринчи навбатда бизни қизиқтирган кўчмас мулк объектлари учун:

асосий воситалар қийматини аниқлаш қолдиқ қиймат (бухгалтерия ҳисобида бошланғич баҳосидан амортизация нормаларидан келиб чиқиб баҳолаш вақтига эскириш қийматини чегириш) бўйича баҳоланар эди;

тугалланмаган қурилиш объектлари ва ўрнатилмаган ускуналар инвентаризациядан сўнг баланс қиймати бўйича баҳоланар эди.

Акционерлик жамиятининг устав капитали миқдорини аниқлаш учун юқорида келтирилган тартибда аниқланган корхона мулки қийматидан қўшимча равишда баланс пассиви моддаларидан келажак чиқим ва тўловлар, ҳамда ўз маблағларидан капитал молиялаштиришга мўлжалланган ва фойда чиқариб ташланарди.

Индексланган баланс қиймати усулининг (ИБҚУ) модификацияларидан бири БҚУ нинг аналогик аҳволдан фойдаланишга асосланади. Бирок, баланснинг алоҳида моддалари берилган индексларга мувофиқ ҳисоблаб чиқилади. ИБҚУ нинг БҚУ дан афзаллик томонлари нархларнинг стабил бўлмаган шароитда, яъни, эски нархларда баҳолаш ҳеч қанақасига амалдаги нархлар ва шартларга тўғри келмаган ҳолатда индексациялаш жараёни ҳисобидан намоён бўлади (масалан, ўрмаловчи инфляция шароитида валюта курсларининг ўзгариши).

Қийматни қайта тиклаш усули (ҚҚТУ) ҳам, баланс қиймати усуллари (БҚУ ва ИБҚУ) сингари, баҳолаш объектини яратиш учун аввал қилинган сарфлар ҳажмига асосланадиган ҳаражатли усул ҳисобланади. Бирок уни қўллаш орқали баланс қиймати усулида баҳолаш билан боғлиқ бўлган баъзи камчиликларни бартараф этиш мумкин.

Демак, БҚУ да фондларнинг реал, ҳақиқий ва морал эскириши ҳисобга олинмайди (амортизация меъёрлар бўйича ҳисобланади). БҚУ нинг асосий камчилиги – моддий активларни уларни сотиб олиш жараёнида мавжуд бўлган эски нархларда баҳолаш. Гарчи, ИБҚУ да маълум бир индекслаш амалга оширилади (асосий воситаларнинг алоҳида турлари қийматини улар нархининг ўсишига мувофиқ равишда қайта баҳолаш), бунда индекслаш статистикадан келиб чиқиб ўрта қийматларда олиб борилади.

ҚҚТУ схемаси бўйича баҳолаш объектни қайта яратишга кетган барча ҳаражат турларининг бевосита қайта ҳисобини ўз ичига олади. Бунда, нархларнинг жорий даражаси ва жорий иқтисодий шарт-шароитлар ҳисобга олинади. Персонални тайёрлаш билан боғлиқ бўлган ҳаражатлар ҳам ҳисобга олинади. Амалиётда, қийматни қайта тиклаш усулини қўллашда қурилиш лойиҳасининг тўлиқ смета-молия ҳисоб-китоблари ва функционал ва параметрик жиҳатдан баҳоланаётган объект билан тўлиқ бир хил бўлган қайтадан яратилаётган объектнинг хўжалик фаолиятини таъминлаш ўтказилади. Шундай қилиб, ҚҚТУ схемаси бўйича ҳисоблаш берилган объектни баҳосини бевосита аниқланаётган пайтга тиклаб (қайта тиклаб) беради.

Баҳоланувчи объектнинг қолдиқ қийматининг фақатгина жисмоний эмас, балки маънавий емирилиши билан ҳам боғлиқ бўлган бўлиб ўтаётган ўзгаришларга ҳам эътибор қаратиш лозим.

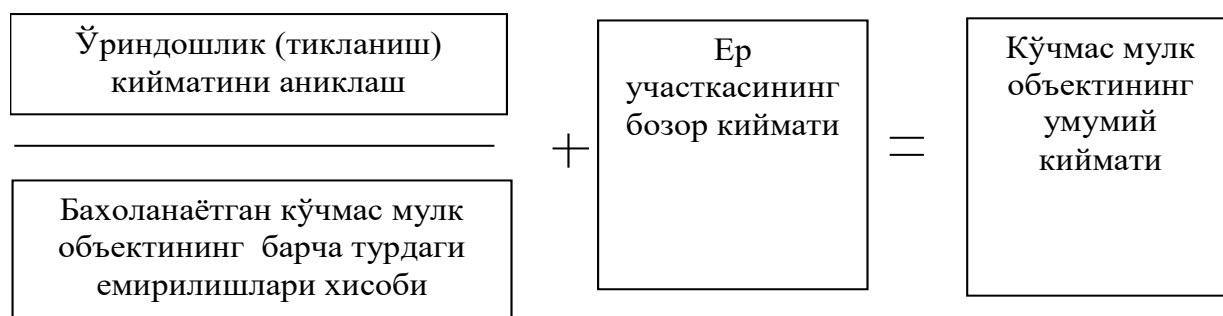
Ўриндошлик усули (ЎУ) мазмуни бўйича юқорида кўрсатилган ҚҚТУ билан ўхшашдир. Улар орасидаги фарқ шундан иборатки, ўриндошлик усулида тикланаётган объект смета-молия ҳисоблари ўтказилаётганда, фақатгина, ўзининг функционал вазифаси ва асосий функционал параметрлари бўйича ўхшаш, мос деб қабул қилинади. Шу билан бирга, объект ўзининг қурилган вақти, замонавий талаблар ва технологик имкониятларини бўйича таққослаш билан фарқланади. Шундай қилиб, агар қийматни қайта тиклаш усулларида баҳоланаётган объектларнинг тўлиқ нусхалари учун қийматлар ҳисобини юритсак, ўриндошлик усулида унинг ўрнини босувчи функционал нусхалари билан иш олиб борилади.

Шу йўл билан, баҳолаш услубиятига объектларни ўрнини босиш ғояси орқали баҳоланувчи объектнинг функционал нусхасини асосли танлаш муаммосини кўтарувчи яна бир ташкил этувчи омил киритилади.

Ўзгаришлар зарур бўлиши мумкин, масалан: саломатлик учун хавфли деб топилган қурилиш материалларини (асбест, гранит ва бошқа нурлантирувчи материаллар) чиқариб ташлаш, янги хавфлик меъёрлари бўйича янги материалларни, конструкцияларни ва тизимларни (ёнғинга хавфли бўлган пластик том ёпмаларни чиқариб ташлаш, ёнғинни ўчириш, ҳавони конденсациялаш бўйича замонавий тизимларни ўрнатиш) қўллаш.

Ўриндошлик ҚҚТУ да ҳам, ЎУ да ҳам ўринга эга, ҳамда кўчмас мулк объектнинг жисмоний емирилиши ва маънавий эскириш динамикаси ҳисобга олинади. Бунда, ўзгартирилган ва қайта киритилган элементлар ва тизимлар билан ишлаш аниқ спецификани киритади, модомики, уларнинг эскириш динамикаси ўриндош элементлар ва тизимлардан фарқ қилади.

Харажатли ёндашув қуйидаги ҳисоблар алгоритминини кўзда тутаяди (3.4 - расм).



3.4 - расм. Харажатли ёндошувдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми

1. Кўчмас мулк объектнинг қайта тикланган қийматини аниқлашнинг асосий усуллари:

қиймат усули лойиҳа-смета ҳужжатлари маълумотларидан фойдаланишни ва 1991йил нархларига нисбатан қайта ҳисоблашда аниқлик киритувчи директив коэффициентлардан фойдаланилади. Бунда, турли типдаги бинолар учун қайта ҳисоблашнинг интеграл коэффициентларидан ҳам, материаллар қимматлашувини, асосий иш ҳақини ҳамда машина ва

механизмларнинг эксплуатациясини алоҳида эътиборга олувчи қайта ҳисоблаш коэффициентларидан ҳам фойдаланиш мумкин;

ресурс усули бино ва иншоотларнинг асосий элементлари оғирлиги ёки ҳажмини аниқлашга, қурилиш материаллари сарфини, бу материалларни қиймати ҳисоби, жорий ҳудудий бозор нархларида меҳнат ҳақи қийматини, машина механизмлар эксплуатациясини, бошқа ишлар ва ҳаражатларни қўшишга асосланган. Асосий иш ҳақи ва машина механизмлар эксплуатацияси қиймати одатда фоизларда аниқланади асосий қурилиш материаллари қийматидан биноларнинг маълум бир турига қурилиш ташкилотларининг ўртача статистик маълумотлари бўйича ёки афзалроқлиги, пудратчининг маълумотлари бўйича;

қийматни аниқлашнингнинг *модуль усулининг* мазмуни қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик бўлимларга бўлишдан иборат, масалан: ер ишлари, пойдеворлар, деворлар, ораёпмалар, том ва шу каби. Модуль усулидан баҳолаш маълумотлар етарли бўлмаганда фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Бундай ҳолатда бир ёки бир нечта асосий модуллар учун сарфларни аниқлаш етарли, улардан келиб чиқиб қурилиш-монтаж ишларининг умумий баҳосини топиш мумкин;

қийсий бирликлар усулида (солиштирма қиймат усули) тuzатилган ўлчов бирлиги қиймати баҳоланаётган объектнинг бирликлари сонига кўпайтирилади. Ўлчов бирликлари бўлиб квадрат метр ёки куб метр, битта (ўқувчи, бемор, томошабин ва ш.ў.) ўрин ва бошқалар ҳисобланиши мумкин. Бу энг содда усул;

таркибий қисмларга бўлиш усули кўчмас мулкнинг таркибий қисмларини аниқлашга ва уларни йириклаштирилган қиймат кўрсаткичларига кўпайтиришга асосланган. Таркибий қисмлар сифатида қуйидагилар қўлланилиши мумкин: пойдевор, деворлар ва тўсиқлар, ораёпмалар (том ёпма), том, поллар, деразе, эшик ўринлари, пардозлаш ишлари, инженерлик ускуналари, меҳнат ҳақи ва бошқалар. Йириклаштирилган кўрсаткичлар 1м^3 , 1м^2 , 1м . ва ш.ў.га ҳисобланиши мумкин.

миқдорий ўрганиш усулининг моҳияти баҳоланувчи объектнинг қайта қурилган объект сингари қурилишнинг объект ва жамлама сметаларинини тузишдан иборат. Бу кўп меҳнат талаб қиладиган усул, лекин баҳоланаётган объектнинг қурилаётган вақтдаги сметалари мавжуд бўлганда улардан ишлар ҳажмини олиш ишни осонлаштиради. Бундан ташқари, баҳоловчи-эксперт ҚМҚ, ШНК, қурилиш-монтаж ишларига нархлар индекси, ягона нормалар ва бошқа зарур ҳужжатлардан фойдаланиб баҳоланувчи объектнинг сметасини тузиб берувчи мутахассис-сметачи хизматларидан фойдаланиши мумкин. Одатда, билвосита ҳаражатлар қурилиш ҳудудий қийматининг 10-15% ни ташкил қилади.

2. *Кўчмас мулк объектнинг емирилишини аниқлаш.* Баҳолаш фаолиятида ҳаражатли ёндашувдан фойдаланишда емирилиш кўчмас мулк объектнинг боҳосига таъсир қилувчи асосий омил сифатида қабул қилинади. Емирилиш янги ва баҳоланаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни ҳисобга олишда хизмат қилади. Емирилишни ҳисобга олиш – баҳоланаётган объектнинг жорий қийматини аниқлашда янгидан барпо этилаётган объектнинг (ҳаражатли ёндашув ёрдамида) қийматига тузатишлар киритиш сифатида намоён бўлади.

Бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда тижорат кўчмас мулкни баҳолашда ернинг қиймати умумий қийматнинг ўртача 20% ни ташкил этади. Берилган ўртача катталик тахминанлигига қарамай, у ерни баҳолашда Ўзбекистон шароитида ҳам ишлатилиши мумкин.

Кўчмас мулк объекти жойлашган участканинг³⁷ бозор қийматини баҳолаш қуйидаги текширувларни ўз ичига олади:

ер участкасига эгалик ҳуқуқини;

ер участкасининг жисмоний характеристикаларини;

ер участкасининг атроф-муҳит билан ўзаро боғланганлиги ҳақидаги маълумотларни;

баҳоланаётган участкани характерловчи иқтисодий омиллар.

Бу маълумотларнинг манбалари шаҳар, туман ер комитетлари ва ер участкаси билан келишувларни рўйхатдан ўтказувчи органлар; ипотека-кредит ташкилотлари, ер участкалари билан келишувларга ихтисослашган баҳолаш ва риэлторлик фирмалари бўлиши мумкин.

3. *Ер қийматини ўриндошлик қийматига қўйиш.* Бу жараён - емирилишни ҳисобга олган ҳолда объектнинг қиймати йиғиндисини олиш учун ернинг қийматини ўриндошлик қийматига қўйишга асосланган соф математик жараён ҳисобланади.

Ҳаражатли ёндашувда ер участкасининг бозор қийматини баҳолаш ер участкасига юридик расмийлаштирилган эгалик ҳуқуқи (эгалик ҳуқуқи, мулкӣ ҳуқуқ ва мажбурият ҳуқуқи) мавжуд бўлгандагина амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектларини ҳаражатли ёндашув нуқтаи назаридан баҳолашда, қурилиши учун зарур барча материал сарфлар йиғиндиси биринчи ўринга чиқади. Баҳоланаётган объектга аналог(объект тури, мўлжали, конструктив ва бошқа ечимлари бўйича ўхшаш) бўлган янги объектнинг қурилиши учун кетган сарфларини бир ўлчов бирлигига тўғри келадиган қийматини аниқлаб олиб, баҳоланувчи объектнинг ўлчовига кўпайтириб қийматини аниқлаштириш имкониятига эга бўлади. Бу ёндашув ноёб объектларни, шунингдек, бозор билан чекланган объектларни қийматини аниқлашда кўпроқ қўлланилади ва керак ҳолларда аналог объект баҳосини яхлит олиб унга ўзгартиришлар киритишни тақозо қилади.

³⁷ Бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда тижорат кўчмас мулкни баҳолашда ернинг қиймати умумий қийматнинг 15-30% ни, ўрта ҳисобда 20% ни ташкил этади. Берилган ўртача катталик тахминанлигига қарамай, у ерни баҳолашда бизнинг мамлакатимизда ҳам ишлатилиши мумкин.

Қиёсий ёндашув. Қиёсий ёндашув бозор сотувлари таҳлилига асосланган ва бозор иқтисодиётида кўпчилик кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ишлатилади. У баҳоловчи осон эриша оладиган бозор ахборотига асосланади ва кўчмас мулк объекти ҳақида оддий, мантиқан асосланган мулоҳаза олишга имкон беради.

Қиёсий ёндашув доирасида амалга ошириладиган жараёнларнинг асосий мазмуни шундан иборатки, кўчмас мулк объектини сотиб олувчи унга аналог бўлган кўчмас мулк объекти сотиб олинган нархдан юқорисини тўламайди.

Бу ёндашув ўрин босиш тамойилига асосланади, унда шундай дейилади: бир-бирига ўхшаш бир неча товар ёки хизматлар мавжуд бўлганда, улардан энг арзон нархдагиси кўпроқ талабга эга бўлади ва кенг тарқалган бўлади. Кўчмас мулкка нисбатан қўлланилганда бу шуни англатади: агар бозорда объект алмаштирилиши мумкин бўлса, у ҳолда унинг қиймати одатда ўрнатилади. Турар жой мулкига нисбатан бу агар бозорда объект алмаштирилиши мумкин бўлса (одатда шундай ҳам бўлади) унда унинг боҳоси унга тенг даражадаги хонадонни кўп вақт сарламасдан олиш боҳосига тенг бўлади.

Якка сотувлар нархи кўпинча келишув иштирокчилари мотивацияси, уларнинг хабардорлик шартлари ёки келишув шартлари сабабли бозор меъёрларидан фарқ қилади. Бироқ, кўп ҳолларда якка келишувлар нархлари бозорнинг ривожланиш йўналишини акс эттириш тенденциясига эга. Берилган бозор учун қиёсий сотувлар ва сотув учун таклифларнинг етарли миқдори бўйича ахборот мавжуд бўлганда, кўчмас мулкнинг бозор қийматининг энг яхши индикатори бўлиб хизмат қилувчи баҳо тенденцияларини аниқлаш осон бўлади. Қиёсий сотувлар нуқтаи назаридан ёндашув умуман олганда кўчмас мулк объектлари бозор қийматини баҳолашнинг энг мақбул усулидир. Ҳаражатли ва даромадли усулларни қўллаб баҳолашда ҳатоликларга йўл қўйилиши мумкин.

Аналоглар бўйича қийматни қайта тиклаш усулининг шунчаки қийматни қайта тиклаш ва ўриндошлик усулларидан фарқи, объектни яратиш жорий нархларда баҳоланувчи айнан аналог усулидан ташкил топган.

Кўрилатган усулда баҳолаш дастлабки саралаш ва баҳоланувчи объектни айна вақтда яратиб бўлинган аналог-объектлар билан солиштириш асосида олиб борилади. Аналогларни баҳолаш натижалари деб топилгандан сўнг, уларнинг қайта тикланиш қиймати қўлланилади, яъни қурилиш лойиҳасида улар учун ҳисобланган смета қиймати. Шундай қилиб, натижа лойиҳа аналоглари бўйича интеграл қиймат кўринишида изланади. Натижа, аналог-объект ва баҳоланувчи объект айнан ўхшаш бўлганда мукамал бўлади. Бошқа ҳолларда, агар танланган аналоглар баҳоланаётган объектдан бир мунча фарқ қилса, улар қийматига тузатишлар киритилади. Натижада,

ҳаражатлар барча турларининг бевосита ҳисобини юритиш вазифаси қуйидаги ишларни бажариш зарурлигини таъкидлайди:

замонавий аналог-объектни (яқинда қурилган) топиш;

аналог-объектнинг смета қиймати ҳақида маълумот олиш;

натижаларни баҳоланаётган объектга кўчириш;

тузатиш ишларини олиб бориш (аналог-объект билан маълум фарқлар бўлганда).

МВСА ни функционал ва архитектуравий жиҳатдан содда бўлган қурилиш объектлари – умутаълим бинолари (мактаблар, мактабгача таълим муассасалари, яслилар), соғлиқни сақлаш, бир типдаги уй-жой қурилиши ва шу кабилар билан ишлашда қўллаш мақсадга мувофиқ. Баҳоланаётган объектларнинг хусусиятлари қатъий фарқ қилмайдиган бўлса, уларнинг аналоглари ва баҳоланиши бундай фарқларни ҳисобга олган ҳолда танланади ва тузатишлар киритилади.

Қиёсий усул (ҚУ) классик аналог усули ҳисобланади ва баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларига ўхшаш объектлар билан аввал ўтказилган худди шундай битимлар ҳақидаги мавжуд нарх маълумотларидан бевосита фойдаланишга асосланади.

Қиёсий усулнинг асосий афзаллиги қиёслаш қодаларига тўлиқ амал қилинган ҳолатда, унинг объективлиги, тўғрилиги ва бозор ориентацияси ҳисобланади. Шунинг учун, биз баҳолаш объектнинг бозор баҳоси ҳақида гапирганимизда, биринчи номзод бўлиб айнан қиёслаш усули ҳисобланади.

Бироқ, ҚУ нинг асосий афзаллиги бир вақтда бу усулнинг асосий муаммосини ҳам келтириб чиқаради – бу етарли маълумотнинг мавжудлиги – кўчмас мулк бозорида иштирок этган баҳоланаётган объектга ўхшаш аналог объектларни ўхшаш шароитларда баҳолаш мақсадида ишлатилганлиги.

Шундай қилиб, қиёслаш усулининг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва аналогларни саралашни таъминлаш. У ҳолда объектнинг изланаётган баҳоси – бу айнан ўхшаш объектларнинг айнан ўхшаш шарт-шароитларда бозордаги сотув нархи (ижара ставкаси) ва яқин вақт ичида. Баҳолаш сифати эса, баҳоловчининг ўхшаш объектлар билан аналогик битимлар ҳақидаги тўлиқ ва тўғри маълумот билан таъминланишига боғлиқ.

Батамом ўхшаш объектлар мавжуд бўлмагани боис, баҳолаш учун кўпинча қуйидаги унумли ғояни қўллайдилар: объектни ҳар бирига аналог топиш мумкин бўлган алоҳида бўлақларга ажратадилар.

Қиёсланаётган объектлар фарқи муаммосини бартараф қилишнинг ва аналог-объектларни излаш маконини кенгайтиришнинг яна бир йўллари билан бири, мутлоқ бирликларда ўлчанадиган кўрсаткичлардан (масалан, бино ҳажми ва қурилиш учун умумий ҳаражатлар, ижарага беришдан умумий даромад) солиштирма кўрсаткичларга (солиштирма қурилиш ҳаражатлари, 1 м^2 или 1 м^3 майдонга ўртача ижара ставкаси) ўтишдан иборат.

Қиёсий усулни қўллашнинг асосий қийинчилиги аниқ маълумотларнинг етарли эмаслигидан иборат: прецедентлар базаси, кўчмас мулк объектлари

билан ўтказилган келишувлар сони кўп эмаслиги, бунинг устига, тўлиқ ўхшаш бўлган объектлар ҳақиқатан мавжуд эмаслиги. Қиёсий усулни қўллашнинг бошқа қийинчилиги, баҳоланаётган объектнинг баъзи характеристикалари дарҳол кўринмаслиги, кейинроқ шароитлар ўзгарганда пайдо бўлиши билан боғлиқ. Бу қўшни участкалар ёки бинолар нуқтаи назаридан олдиндан айтиш қийин бўлган ғоят муҳим жиҳатдир.

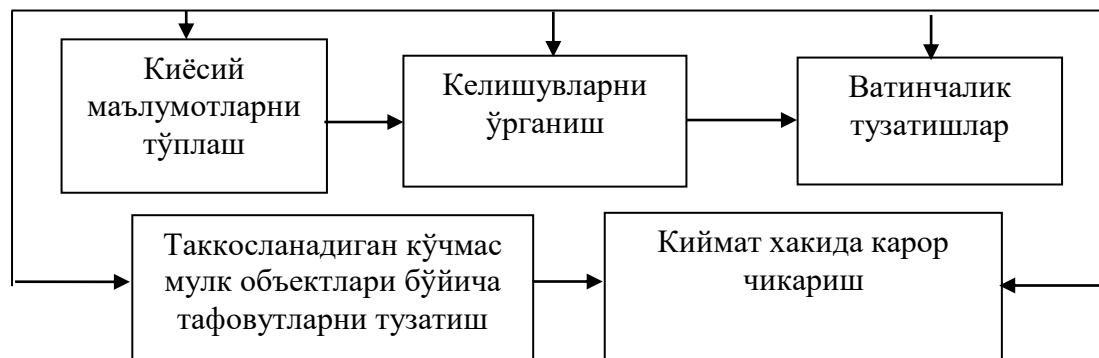
Асосий ҳисоб-китоб операциялари. Қиёсий ёндашувни қўллашда аввало, маълум бозор баҳоси билан баҳоланаётган объектга аналог бўлган кўчмас мулк объекти танланади; уларнинг техник-иқтисодий параметрлари солиштирилгандан сўнг, тафовутлар қайд этилади ва зарур тузатишлар қиймат кўринишида киритилади, таянч қиймати аниқланади. Модомики, барча кўрилаяётган параметрлар бўйича иккита айнан бир хил кўчмас мулк объекти мавжуд эмас экан, таққосланаётган объектларнинг сотув нархларига тузатишлар киритиш зарурияти юзага келади.

Шундай қилиб, бу усул билан аниқланган кўчмас мулк объектнинг қиймати, аналог-объектнинг баҳоланаётган объектдан фарқини ҳисобга олувчи тузатишлар билан биргаликдаги ўртача баҳосига тенг:

$$A = Ц_{П} \pm \sum K_{кор}, \quad (1)$$

бу ерда $Ц_{П}$ — аналогик объектнинг сотув баҳоси (бир турдаги аналоглар йиғиндиси); $\sum K_{кор}$ — тузатишлар йиғиндиси.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми схемаси 3.5 - расмда келтирилган.



3.5 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми

Ҳисоб-китобнинг асосий жараёнларини кетма-кетликда кўриб чиқамиз.

1. *Қиёслаш маълумотларини тўплаш.* Баҳоловчи аналог кўчмас мулк объектнинг сотилиши ҳақидаги мумкин бўлган максимал маълумотни тўплайди.

Маълумотни тўплай туриб, баҳоловчи унинг тўлиқлиги ва объективлигига ишонч ҳосил қилиши керак. Албатта, объектнинг 1м² майдони баҳоси ҳақидаги маълумот, битим санаси, объектнинг жойлашув ўрни, битим шартлари ва баҳоловчи зарур деб топган бошқа кўрсаткичлар бўлиши шарт.

2. *Битимларни ўрганиш.* Баҳоловчининг битим икки мустақил томонлар ўртасида содир бўлганига ва тўланган нархга ҳеч қандай омиллар, шунингдек томонлар ўртасидаги яқин муносабатлар ҳам таъсир қилмаганига ишончи комил бўлиши керак. Баҳоловчи битим ва сотув шартлари ҳақидаги ахборотнинг тўғрилигини текшириши зарур.

3. *Вақтинчалик тузатишлар.* Кўпинча баҳоловчи бир неча йил олдин содир бўлган битимлар ҳақидаги ахборотга эга бўлади. Инфляция даражаси юқори бўлган иқтисодий шароитда маълумотларни таҳлил қилаётган вақтда тузатишлар киритиш учун битимнинг аниқ вақтини билиш зарур.

4. *Таққосланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича фарқларга тузатишлар киритиш.* Маълумки, ҳар қандай ахборотнинг йўқ бўлгандан кўра борлиги яхши. Табиатдан ва шахсий тажрибасидан келиб чиқиб баҳоловчи солиштирилаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни аниқлайди, уларни у ёки бу шаклда ифодалайди.

5. *Кўчмас мулк объекти баҳоси ҳақида қарор чиқариш.* Олдинги босқичда олинган натижалар асосида, тузатишлар ёрдамида барча солиштирилган объектлар бўйича олинган ўртача арифметик йиғиндини топиш йўли билан кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳисоблаб чиқарилади. Шунинг билан тутиш керакки, агар, таққосланадиган объектлар аввалбошда кўпчилик параметрлари бўйича аналогик танланмаган бўлса, кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳақида нотўғри хулосага келиш хавфи мавжуд.

Кўчмас мулк объектининг баҳосини аниқлаш учун қиёсий ёндашув аналог бино ёки иншоотларнинг сотиш-сотиб олишнинг мукамал битимлари нархида ифодаланган эркин бозор фикрига асосланган. Бу ёндашув баҳони аниқлашда аниқ натижаларни беради, бироқ, кўчмас мулк бозори заиф ривожланган минтақаларда уни қўллаш чекланган.

Даромадли ёндашув. Қиёсий ҳамда ҳаражатли ёндашувлардан фарқли равишда даромадли ёндашув кўчмас мулк объекти ҳақида инвестор нуқтаи назаридан маълумот олишга йўналтирилган.

Бу ҳолда кўчмас мулк объектига фақатгина даромад манбаи сифатида қаралади. Бу ёндашувнинг камчиликларига барча ҳисобларни башорат маълумотлари ва экспертларнинг дастлабки хулосалари асосида тузиш киради.

Даромадли ёндашув ўз ичига келажакдаги даромадлар оқимини уларнинг жорий қийматига қайта ҳисоблашни олади. Баҳоланда даромадли ёндашувдан фойдаланишдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми қуйидаги бешта ҳаракатни бажаришни кўзда тутди (3.6 - расм):

Келажакдаги ялпи даромадни аниқлаш	Операцион ҳаражатларни чиқариб ташлаш	Соф даромадни аниқлаш ва тузатиш	Баҳоланган ва гудвилл мультипликатори	Кўчмас мулкнинг яқин қийматини аниқлаш
------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	--

3.6 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндашув ҳисоблари алгоритми

1. *Келажакдаги ялпи даромадни аниқлаш.* Корхонанинг сўнгги 3 йилдаги даромадлар ва ҳаражатлар бўйича йиллик баланс маълумотларига асосланиб, баҳоловчи ялпи даромадни аниқлайди. Бунда қуйидагилар аниқланади:

потенциал ялпи даромад, яъни, операцион ҳаражатларни чиқариб ташлашдан олдинги майдонлар тўлиқ иш билан таъминланганда объект бир йилда олиб келиши мумкин бўлган даромад.

ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромаддан келиб чиқиб, тўловларни йиғиб олишдаги йўқотишлар чиқариб ташланадиган ва кўчмас мулк объектдан қўшимча даромад қўшиладиган даромаддир (масалан, кўчмас мулк объектнинг ҳудудида ёки ундан ташқаридаги тадбиркорлик фаолиятдан).

2. Операцион ҳаражатларни чиқариб ташлаш. Баҳоловчи корхона балансида акс этган операцион ҳаражатларни таҳлил қилади. Ҳаражатларнинг бу тури ялпи даромад олишни таъминловчи, объектнинг функционал яроқлилигини ушлаб туриш учун зарур бўлган ҳаражатларни акс эттиради.

3. *Соф (операцион) даромадни аниқлаш ва тузатишлар киритиш.* Соф даромадга тузатишлар киритиш тадбиркорга боғлиқ. Айтайлик, даромаднинг 70% и ижара ҳақини ва бошқа ишлаб чиқариш ҳаражатлари қоплаш учун кетади, бу ҳолда тадбиркор мукофот кўринишида ялпи даромаднинг 30% ни олиши мумкин.

Соф даромадда кредитларга хизмат кўрсатиш бўйича ҳаражатлар ва амортизация ажратмалари ҳисобга олинмайди.

4. *Баҳолаш ва гудвилл мультипликатори.* Гудвилл (инглиз тилидан Оксфорд луғати) “харидорга бизнес сотувчиси томонидан бериладиган имтиёзлар; бизнес қийматининг алоҳида элементи деб тан олинадиган миждозлар ёки харидорлар рўйхати;” каби аниқланади. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари бўйича халқаро қўмита, *гудвилл – бу бизнеснинг баҳоси ва унинг активларининг бозор баҳоси орасидаги фарқ*, деб ҳисоблайди. Ҳар иккала таъриф ҳам бизнеснинг алоҳида хусусиятлари натижасида олинган қўшимча қийматни ва баҳоланаётган объектнинг қийматига қўшилган қийматни тавсифлайди.

5. *Кўчмас мулкнинг яқуний қийматини аниқлаш.* Бунда қуйидаги усуллардан фойдаланиш мумкин: даромадлар капитализацияси; дисконтланган пул оқимлари ва қолдиқ техникаси.

Баҳолашнинг асосий усуллари. *Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан* доимий ёки бир текис ўзгарувчан даромадлар башорат қилинаётганда фойдаланилади. Бу усулнинг асосида, баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг эксплуатациясидан келадиган соф фойдани ҳамда уни сотиб олиш учун сарфланган капитални ўрнини қоплашни ҳисобга олувчи капиталлаштириш коэффицентини ўзида намоён этувчи капиталлаштириш ставкасини аниқлаш ётади.

Умумий ҳолда капиталлаштириш ставкаси қуйидаги формула билан аниқланади:

$$\text{Капиталлаштириш ставкаси} = \frac{\text{Ялпи даромад} - \text{операцион харажатлар} + \text{гудвилл баҳоси}}{\text{Кўчмас мулк объектининг баҳоси}} \quad (2)$$

Капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашнинг бошқа усуллари ҳам мавжуд:

1. *Бевосита қиёслаш усули* баҳоланаётган объектнинг аналог-объект билан солиштиришдан иборат. Объектларнинг асосий характеристикалари солиштирилади ва улар асосида аналог-объектлар танланади. Баҳоланаётган объектнинг капиталлаштириш ставкаси аналог-объект билан бир хилда олинади ёки аналог-объектлар кўп бўлган ҳолатда ўртача арифметик асосида ҳисобланади.

2. *Богланган инвестициялар усули (хусусий ва қарзга олинган капиталнинг)* кўчмас мулк объектини хусусий ҳамда қарзга олинган капиталдан фойдаланиб сотиб олиш учун қўлланилади:

а) қарзга олинган маблағларига капиталлаштириш ставкаси (доимий ипотека) қарзга хизмат кўрсатиш бўйича йиллик тўловларнинг ипотека кредитининг асосий суммасига нисбати билан аниқланади;

б) хусусий маблағларга капиталлаштириш ставкаси (хусусий капиталнинг капиталлаштириш ставкаси) кўчмас мулк объекти эксплуатациясидан тушган соф фойданинг хусусий капиталга тўғри келадиган қисмининг хусусий капиталнинг миқдорига нисбати билан аниқланади.

Капиталлаштиришнинг умумий ставкаси унинг таркибий қисмларини киритилган капиталнинг умумий суммасидаги қарзга олинган ва хусусий капитал ўлчамига пропорционал чамалаш йўли билан аниқланади. Қарзга олинган капитал хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкасини ипотека қийматига бўлган кўпайтмаси каби аниқланади. Хусусий капиталнинг ташкил этувчиси қуйидагича қарзга олинган капиталнинг киритилган капиталнинг умумий миқдорига нисбати сифатида аниқланади:

$$\text{Хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси} = \frac{\text{қарзга олинган капитал ўлчами}}{\text{Киритилган капиталнинг умумий суммаси}} \quad (3)$$

3. *Боғланган инвестициялар усули (ернинг ва бинонинг)* мулкый мажмуанинг ҳар бир компонентлари бўйича капиталлаштириш ставкасини аниқ ҳисоблаш мумкин бўлганда қўлланилади: бино ва ер участкаси. Усулнинг моҳияти ер ва унда жойлашган кўчмас мулк объекти учун чамаланган капиталлаштириш ставкаларини аниқлашдан иборат. Капиталлаштириш ставкаларини чамалаш мулкый мажмуанинг умумий қийматида бу ташкил этувчиларнинг улушига боғлиқ ҳолда амалга оширилади.

4. *Эллвуд усули* боғланган инвестицияларнинг (қарзга олинган ва хусусий капитал) капитал қўйилмалар даврининг давомийлигини ва кўчмас мулк объекти қийматининг вақт ўтиши билан ўзгаришини ҳисобга олувчи модификацияланган усули ҳисобланади.

Капиталлаштиришнинг умумий ставкасини ҳисоблаш учун Эллвуд куйидаги формулани тавсия этган:

$$R_0 = Y_e - M \times C \quad (4)$$

Бу ерда, R_0 — капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти; Y_e — хусусий капиталнинг қайтариш меъёри; M — қарзга олинган капитал улуши; C — Эллвуднинг ипотека коэффиценти.

Амалиётда ипотека коэффиценти C нинг миқдори ҳисоб-китоб жадвалларидан фоиз ва хусусий капитал қайтариш меъёрлари ва эгалик қилиш даври берилганда аниқланади.

5. *Кумулятив усул* капиталлаштириш ставкасида инвестиция киритиш, инвестицияни самарасиз бошқариш, фондларнинг паст ликвидлиги билан боғлиқ бўлган таваккалчилик тузатишларини назарда тутди. Капитал киритиш бўйича фоиз шаклида фойда олишдан ташқари, киритилган капиталнинг ўрнини қоплаш вақтини ҳам ҳисобга олиш мумкин, яъни олинган ставкага капитални ўрнини қоплаш ставкасини қўшиш зарур. У бирликни йиллар сонига нисбати билан ҳисобланади.

Усулнинг моҳияти шундан иборатки, ставка қисмларга ажратилади, ва агар унинг барча таркибий қисмлари миқдори маълум бўлса, у ҳолда жамлаш йўли билан капиталлаштириш ставкасига эга бўлиш мумкин.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули кўчмас мулк объектдан фойдаланишдан тушган даромад ва уни қайта сотишдан тушган тушум жорий қийматга капиталлаштирилишига асосланади, бу қиймат кўчмас мулк объектнинг қиймати бўлади.

Кўчмас мулк объекти қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан аниқлашнинг умумий формуласи куйидаги кўринишга эга:

$$K_{\text{ДАР}} = ЧД / C_{\text{КАП}} \quad (5)$$

6. Пул оқимларини дисконтлаш усули даромаднинг ўзгариш динамикаси сезиларли бўлганда ёки бу ўзгаришлар номунтазам характерга эга бўлганда қўлланилади.

Бу усулдан фойдаланиш қуйидагиларни тақозо қилади: кўчмас мулк объектдан даромад олишнинг давомийлигини ўрнатиш; пул оқимлари миқдорини прогнозлаш; дисконтлаш ставкасини аниқлаш.

Дисконтлаш ставкаси – бу, келажакдаги тўловларнинг жорий қийматини ҳисоблашда қўлланиладиган мураккаб фоиз. Уни аниқлаш учун турли усуллардан фойдаланилади: барпо этиш, альтернатив инвестицияларни қиёслаш, ажратиш, мониторинг каби.

Тартиблаш усулида дисконтлаш ставкаси фақатгина таваккалчилик функцияси деб ҳисобланади ва кўчмас мулк объектини сотиб олиш, эксплуатация қилиш ва бошқа жараёнлар билан боғлиқ бўлган барча таваккалчиликлар йиғиндиси каби аниқланиши мумкин, деган фикрга асосланади.

Альтернатив инвестицияларни қиёслаш усули асосида таваккалчилик бўйича аналогик лойиҳалар аналогик дисконтлаш ставкаларига эга бўлиши зарурлиги ҳақидаги низом ётади.

Ажратиш усули, дисконтлаш ставкаси тузилган битимлар ҳақидаги маълумотлар асосида ҳисобланишини назарда тутаяди.

Мониторинг усулидан фойдаланиб, кўчмас мулк объекти даромадлилиги билан боғлиқ бўлган альтернатив инвестициялар даромадлилигининг ўзгариш тенденцияларини аниқлаш мумкин. Бундай таҳлил кўчмас мулк бозори мониторинги (натижалари очиқ матбуотда чоп этилади) асосида кўчмас мулк объектнинг юз бериши мумкин бўлган даромадлилиги ўзгаришини башорат қилишга имкон беради.

1. Пул оқимларини келажак даврлардаги пул маблағлари оқими қийматини мураккаб фоиз функциялари ва барча жорий қийматларни жамлаш асосида ҳозиргисига келтириш йўли билан дисконтлаш.

Бундай ҳисоблаш, ҳар бир пул оқимини ўзига мос бўлган дисконт ставкаси бўйича дисконтлашни ва барча олинган қийматларни жамлашни назарда тутаяди:

$$A = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t} \quad (6)$$

бу ерда, C_t — t даврдаги пул оқими; i_t — t давр учун пул оқимини дисконтлаш ставкаси.

2. Даромадлар оқими жорий қиймати ва сотувдан тушган тушумни қўшиш.

3. Ҳисобот давридаги даромадларнинг жорий суммаси ва жалб қилинган заём маблағларининг орасидаги фарқ сифатида кўчмас мулк объекти қийматининг ҳисоби.

Қолдиқ техникаси бошқа ташкил этувчиларнинг қиймати маълум бўлганда кўчмас мулк объектига киритилган маблағларнинг фақат битта қисмига тегишли бўлган даромадни капиталлаштиришни назарда тутлади.

Кўчмас мулк объекти қиймати қуйидаги кетма-кетликда кўриб чиқилади:

1. Капиталлаштириш ставкасини қиймат миқдорига кўпайтириш йўли билан қиймати маълум бўлган таркибий қисмга инвестициялар жалб қилиш учун зарур бўлган давр учун даромаднинг бир қисми ажратилади.

2. Даромаднинг умумий миқдоридан биринчи таркибий қисмга тўғри келадиган даромадни чиқариб ташлаш йўли билан даромаднинг иккинчи таркибий қисмга тўғри келадиган миқдори аниқланади.

3. Иккинчи таркибий қисмнинг қиймати унга тўғри келадиган даромадни унга мувофиқ бўлган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

4. Маълум таркибий қисм қиймати билан ва номаълум таркибий қисм қийматини қўшиш йўли билан кўчмас мулк объектининг қиймати аниқланади.

Даромадли ёндашув ҳақидаги умумий тасаввурлар асосида ҳар бир алоҳида кўчмас мулк объекти учун баҳолаш мақсадидан келиб чиқиб у ёки бу гуруҳ тамойиллари ва баҳолаш усулларида фойдаланиш мумкин. Масалан, ер участкаларини баҳолашга даромадли ёндашув, кутилаётган даромадлардан келиб чиқиб ер участкасини баҳолашга имкон берувчи тамойиллар ва усуллари қўллашни назарда тутлади. Бу кутиш, талаб ва таклиф, ўриндошлик тамойиллари ва тўғридан-тўғри капиталлаштириш, даромадларни даврлар бўйича капиталлаштириш, даромад қолдиғи техникаси усуллари дир.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ер участкасига эгалик қилишдан келадиган даромадни аниқлашга асосланган. Ернинг ҳисобий қиймати соф даромад миқдорини капиталлаштириш ставкасига нисбати йўли билан аниқланади. Бу усул ер участкасини ижарачи мол-мулк солиғи ва бошқа ҳаражатларни тўлаш мажбуриятини олган тақдирда, бино ва иншоотлардан алоҳида ҳолда ижарага берганда, баҳолашда қулай. Агар ижара шартномаси шартлари ижара бозоридаги ҳолатни аниқ акс эттирса, у ҳолда соф ижара тўлови суммасини ер мулкига бевосита капиталлаштириш мумкин.

Бу усулдан фойдаланиб даромадни аниқлаш учун асос сифатида қуйидагилар хизмат қилади:

қишлоқ хўжалиғи ва ўрмон ерларини баҳолаш учун рента;

корхона даромадларининг қурилишлар амалга оширилган ер участкаларига тўғри келувчи қисми;

аҳоли пунктлари ерларини баҳолаш учун ижара тўлови;

ер участкасини келажакда сотилганда ёки уни ипотека кредити олиш учун гаровга қўйилганда ер участкаси қийматининг ошишидан келадиган даромад.

Ҳозирги кунда капиталлаштириш ставкасини аниқлашнинг уч усули тараққий топди:

1. Ер участкаси пул капиталининг бир тури сифатида кўриб чиқилади. Булардан келиб чиқиб, капиталлаштириш ставкаси пул бозорининг баҳоланаётган санадаги характеристикалари асосида ҳисобланади.

2. Кумулятив усул, бунда капиталлаштириш ставкаси қуйидагиларни ўз ичига олиши мумкин:

таҳликасиз ставка (масалан, Ўз.Р Марказий Банкнинг фоиз ставкаси);
кўчмас мулк объектини сотишда кўчмас мулк бозорининг етарлича ривожланмаганлиги ёки турғун эмаслиги оқибатида йўқотишларни юзага келиши мумкинлиги билан боғлиқ бўлган ликвидлик таҳликаси.

3. Бевосита таққослаш усули, бунда капиталлаштириш ставкаси аналог-объект бўйича сотувлар нархига бўлинган даромадга тенг бўлади.

Даврлар бўйича даромадни капиталлаштириш усулини қўллаганда бутун эгалик давридаги даромадларнинг йиллик оқими аниқланади ва уларни жорий қийматга олиб келинади.

Тижорат кўчмас мулки объектлари қурилган ер участкаларини баҳолаш учун ер участкасига тўғри келадиган даромад қолдиғи техникаси қўлланилади. Ер участкаларининг даромад қолдиғи техникасидан бино ва иншоотлар яқинда қурилган бўлса ёки ҳали қурилмаган бўлса (янги қурилишнинг техник-иқтисодий таҳлили бажарилаётган бўлса), шунингдек, ер участкасидан фойдаланишнинг энг самарали усуллари аниқлашда фойдаланилади.

Барча ҳаражатлар қоплангандан кейин турли ресурсларни (капитал, ишчи кучи, бошқарув ресурслари) жалб қилиш учун қолган даромад ер участкасига тегишли бўлади.

Даромадли ёндашувни қўллашда ҳисоблар учун асос бўлиб, кўчмас мулк объекти келажакда ундан тижорат мақсадларида фойдаланилганда олиб келиши мумкин бўлган даромад хизмат қилади. Бу ёндашувнинг асоси бўлиб, кўчмас мулк объекти эгаси баҳоланаётган кўчмас мулкдан тижорат мақсадида фойдаланишдан олиши мумкин бўлган келажакдаги даромадларнинг жорий қийматини аниқлаш ҳисобланади. Бу ёндашув тижорат фойдаланишида бўлган объектлар қийматини ўрнатишда асосий бўлиб ҳисобланади.

Назорат учун саволлар:

1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш.
2. Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши
3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари.
4. Қиймат, нарх ва ҳаражатларга таъриф беринг.
5. Кўчмас мулк объектлари қиймати турларини санаб

беринг.

6. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қандай ёндашувларни биласиз?

7. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга ҳаражатли ёндашувда қандай баҳолаш усулларидадан фойдаланилади?

8. Харажатли ёндошувдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми.

9. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий ёндашув.

10. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми.

11. Қиёсий ёндашувда ҳисоб-китобнинг асосий жараёнларининг кетма-кетлиги.

12. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда даромадли ёндашув ўз ичига нималарни олади?

13. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндошув ҳисоблари алгоритми.

14. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнининг босқичлари

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Patunola-Ajayi B.J. Property management: the role of estate surveyor and valuers. P. 3–7.

2. Pieje Wang. Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment. (Routledge Studies in Business Organizations and Networks). Routledge, 2014. 186 p.

3. Friedman, Jack P. Dictionary of Real Estate Terms. 7 ed. - Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9

4. Ганиева Г.И., Ганиев К.Б., Ёдгоров В.У., Мирджалилова Д.Ш., Ганиева Ф.К. “Мулкни баҳолаш”. Дарслик. Тошкент 2016

5. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.

6. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.

7. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.

8. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-амалий Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари

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

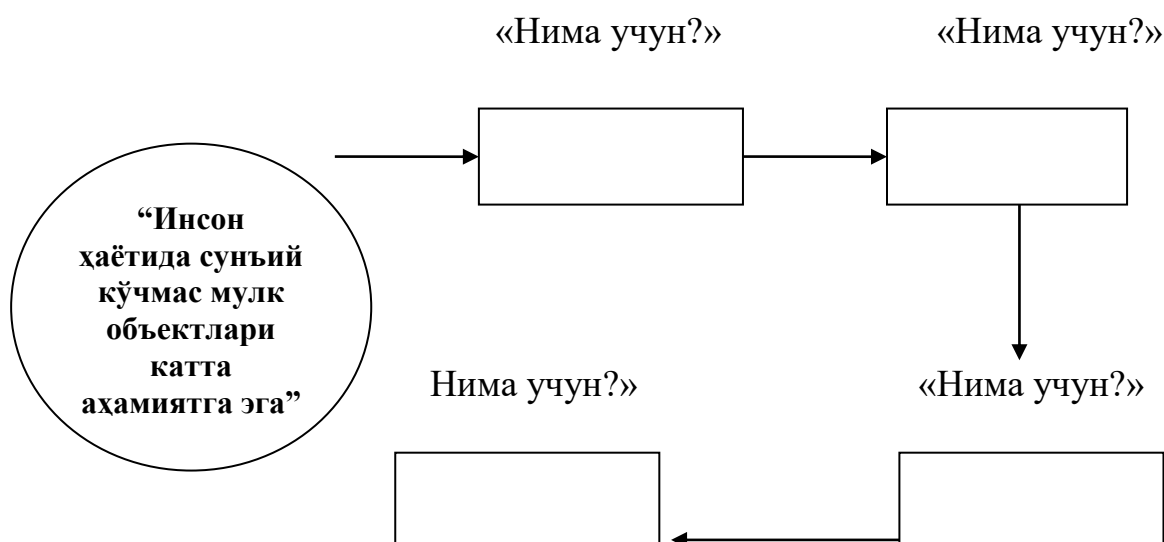
Масаланинг қўйилиши: Табиий ва сунъий кўчмас мулк объектларининг ва тижорат кўчмас мулки таркибига кирувчи меҳмонхоналар турларини ажратиш.

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

Кичик гуруҳлар учун топшириқлар

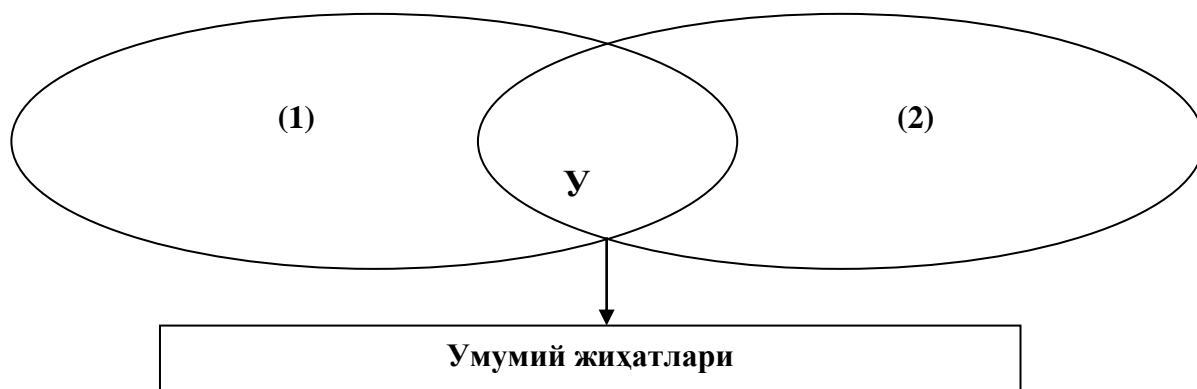
1 топшириқ

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



2 топширик

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.



Венна диаграммаси – умумий хусусиятларга эга бўлган 2-3 томонларини солиштириш /қарама-қарши қўйиш /таққослаш учун қўлланилади

изчил тафаккур қилиш, солиштириш, қарама-қарши қўйиш ва таққослаш малакаларини ривожлантиради;

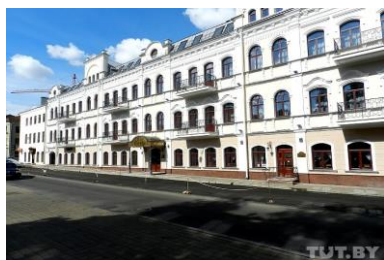
Венна диаграммасини тўлдириш қоидаси билан танишади. Индивидуал / жуфтликда Венна диаграммасини ишлаб чиқади, доираларнинг кесишмаган томонларини тўлдиради (х).

Жуфтликлар ҳосил қилиб, ўз диаграммаларини солиштиради ва тўлдиради

Доиралар кесишган жойини ҳодиса ёки предметнинг, 2-3 доиранинг ўхшашлик томонлари, ҳар иккаласига (ёки учаласига) тааллуқли бўлган умумий хусусиятлари қайд этилиб, тўлдирилади

3 топширик

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



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.

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 Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият турлари ва уларнинг ривожланиш тенденциялари (2 соат)

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 усулларини 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.

Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиши, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириши имконини беради.

Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиши ва алмаштириши давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг,

электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Кирилади. 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?			

2 топширик

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

Уй-жой фондини эксплуатация қилиш усуллари			
Оддий тизим		Автоматлаштирилган тизим	
<i>афзалликлар</i>	<i>камчиликлар</i>	<i>афзалликлар</i>	<i>камчиликлар</i>

3 топширик

Девелопмент фаолиятини таҳлил қилинг. Инсерт жадвалига тегишли белгиларни қўйинг.

Ҳар бир талабага жадвал шаклидаги матн тавсия этилади. Талаба матнни ўқиш жараёнида жадвалнинг чап томонига махсус белгиларни қўйиб боради. (“+” – агар маълумот янги бўлмаса, “-” – агар олдинги олган билимларига нисбатан тўлиқ бўлмаса, В – агар маълумот тушунарли бўлса, ? – агар маълумот тушунарсиз бўлса ёки қўшимча маълумотларни талаб этса).

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?			

Назорат саволлари:

1. Уй-жой фондидан фойдалнишни ташкил этиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш учун яратилган шарт-шароитлар билан боғлиқ кўрсаткичлар қандай гуруҳларга бўлинади?
2. Қаватлар миқдорига кўра турар жой бинолари қандай турларга бўлинади?
3. Ўзбекистон шароитида турар уй-жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар таркибига нималарни киритиш мумкин?
4. Уй-жой қурилишида тежамкорлик ва бинолардан фойдаланишни самарали ташкил этиш ҳақида нималарни биласиз?
5. Биноларни техник эксплуатация қилиш жараёнининг таркибига қандай вазифалар киради?
6. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш деганда нимани тушунасиз?
7. Биноларни техник эксплуатация қилиш таркибига нималар киради?
8. Кўчмас мулк бозори профессионал иштирокчиларининг фаолият турларини айтиб беринг.
9. Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қандай кўрсатиш мумкин?
10. Риэлторлик фаолиятига изоҳ беринг
- 11.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. Ганиева Г.И., Ганиев К.Б., Ёдгоров В.У., Мирджалилова Д.Ш., Ганиева Ф.К. “Мулкни баҳолаш”. Дарслик. Тошкент 2016
2. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.
3. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.
4. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.

5. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
6. А.С.Турдиев, Д.Ш.Мирджалилова, Н.У.Юсупджанова, Г.А.Файзиева. “Кўчмас мулкни бошқариш, девелопмент ва риэлторлик” Дарслик. Тошкент.2019.
7. Сервейинг и профессиональнқй девелопмент недвижимости: монография в 3 частях. Науч.ред. П. Грабовой; М-во образования и науки Росс.Фед., ФГБОУ ВПО «Моск.гос.строит. ун-т». Москва: МГСУ, 2012 -412 с.
8. Сервейинг: органиация, экспертиза, управление: практикум в 3 частях. Науч.ред. П. Грабовой. М-во образования и науки Росс.Фед. Моск.гос.строит. ун-т. Москва: Изд-во МГСУ, 2016
9. М.Икрамов, М.Мирахмедов, В.Ёдгоров, Д.Мирджалилова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. Тошкент.2018.
10. В.У.Ёдгоров, Ш.А.Исамухамедова, Г.Я.Мухибова. Кўчмас мулкни бошқаришни илмий тадқиқот усуллари. Ўқув қўлланма. Т. 2014.
11. В.У.Ёдгоров, Д.Ш.Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Дарслик. Тошкент, “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
12. А.Қўчқоров, В.У.Ёдгоров. “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Ўқув қўлланма. ТАҚИ - 2012 йил.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

Кейс №1

Модул номи: “Кўчмас мулк бозори ва унда баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тенденциялари”.

Мавзу: Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари.

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 мавзуни 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-биридан фарқли жиҳатлари. Ижтимоий соҳа объектларидан фойдаланишни ташкил этиш.

Тингловчи амалга ошириши керак: мавзуни мустақил ўрганади, муаммонинг моҳиятини аниқлаштиради; ғояларни илгари суради, мустақил қарор қабул қилишни ўрганади, ўз нуқтаи назарига эга бўлиб, мантиқий хулоса чақаради, маълумотларни таққослайди, танқидий хулоса чиқаради, 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 хисобланади, case study маълумотларни тақдим қилишга, уларни ҳал этишга, ҳамда таҳлил қилишга қаратилган.

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

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

АТАМАНИНГ ЎЗБЕК ТИЛИДА НОМЛАНИШИ	АТАМАНИНГ ИНГЛИЗ ТИЛИДА НОМЛАНИШИ	АТАМАНИНГ РУС ТИЛИДА НОМЛАНИШИ	АТАМАНИНГ МАЪНОСИ
Кўзгалмас мулк	Property	Недвижимое имущество	ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулк.
Кўчмас мулк	Real estate	Недвижимость	устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор ер участкалари.
Бинолар	Building	Здания	ишлаб чиқариш жараёнини таъминловчи қурилиш – архитектура объектлари (омборхоналар, гаражлар, хўжалик бинолари, ҳаракатланувчи (вагон) уйчалар).
Турар жой	Inhabitation	Жилье	бунга доимий яшаш учун мўлжалланган бинолар, кўзгалувчан уйлар, сузувчи уйлар, турар жой сифатида қўлланилувчи бошқа бинолар, ҳамда асосан турар жой учун ихтисослаштирилган тарихий обидалар киради.
Иншоотлар	Structures	Сооружения	буларга техник вазифаларни бажаришга (шахталар, тоннеллар, нефть қувурлари, йўллар, плотиналар, эстакадалар ва ҳ.к.) ёки аҳолига хизмат кўрсатишга (стадионлар, бассейнлар, шаҳар ободонлаштириш иншоотлари ва ҳ.к.) мўлжалланган муҳандислик-қурилиш объектлари киради.

			Мисол учун, оқова-чиқинди тозалаш иншоотларнинг қайта тиклаш қийматини аниқлашда бинонинг ўзидан ташқари объект таркибига насос ускуналари, тиндириш бункерлари, киргиндиргичлар, филтрлар, ностандарт ҳамда электртехник жиҳозлар ва бошқалар киритилади.
Лойиҳа олди (бошланғич) босқич	Predesign stage	Предпроектная стадия	ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчмас мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.
Лойиҳалаш босқичи	Design stage	Проектная стадия	ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-архитектура гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.
Қурилиш босқичи	Construction stage	Стадия строительства	пудратчини танлаш, қурилиш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда қурилиш сифатини, харажатлар сметасини ва бошқа харажатларни назорат қилишни ўз ичига олади.
Эксплуатация қилиш босқичи	Exploitation stage	Эксплуатационная стадия	объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати.
Хизмат кўрсатиш	Service	Обслуживание	бу кўчмас мулк объектлари

			эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади.
Таъмирлаш	Repairs	Ремонт	бу кўчмас мулк объектининг бузилиши ёки эскиришини қайта тиклаш ва камчиликларни бартараф этиш орқали бинони одатий фойдаланиш ҳолатга келтириш ишларидир.
Ўзгартириш	Replacement	Замена	бу кўчмас мулк объекти таркибига кирувчи асосий фондларни уларни аналоглари билан алмаштириш жараёнидир.
Тугатиш босқичи	Completion stage	Стадия завершения	бу объект билан боғлиқ бошлангич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учн шароит яратишдир.
Баҳолаш жараёни	Estimation process	Процесс оценки	нарх(баҳо) ҳақида хулоса чиқариш учун маълумотлар таҳлилини ўз ичига олган, масалани аста-секин ҳал этиш тадбири.
Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот	The assessment report	Отчет об оценке	баҳоловчининг нарх ҳақида ўз фикрини тасдиқлаш учун тақдим этадиган ҳужжати. Ҳисобот қисқа (бир бетлик) ёки тўлиқ (баён) шаклда тайёрланиши мумкин.
Баҳоланган қиймат	The cost estimates	Стоимость оценки	маълумотларнинг таҳлиliga асосланган, баҳоловчи аниқлаган

			Баҳолаш нархи.
Баҳолаш	Estimate	Оценка	нархни аниқлаш жараёни ёки натижаси, нарх қиймати ҳақида фикр ёки уни баҳолаш.
Баҳоловчи	appraiser	Оценщик	кўчмас мулкни баҳолаш тажрибасига, тайёргарлигига ва малакасига эга бўлган шахс
Бозор қиймати	Market value	Рыночная стоимость	бу кўчмас мулкдаги бирор бир манфаатнинг (мулк ҳуқуқлари, масалан, мерос бўлиб қолган ижара ҳуқуқларининг ва ҳ.к.) эркин бозордаги энг эҳтимолли сотилиш қиймати. Ёки, ҳаридор ва сотувчи рози бўлган пул ёки пул эквивалентида ифодаланган қиймат. Бунда улардан биронтаси ҳам мушкул ҳолатга тушиб қолмайди, иккови ҳам ўзига хос асосларга эга бўлади, етарлича хабардор бўлишади ва ўз манфаатларига кўра иш кўришади.
Бозор нархи	Market price	Рыночная цена	келишувда тўланган сумма - бу тарихий далил. Бозор нархи - албатта яхши хабардор бўлмасда, босимдан озод бўлган ва мустақил иш кўрган ҳаридор ва сотувчи ўртасидаги музокаралар натижасида амалга оширилган келишув нархи.
Баҳолаш санаси	Valuation date	Дата оценки	баҳолаш ҳақидаги фикр кучга эга бўлган муддат.
Бино (иншоот) инвентаризацияси	Inventory of buildings	Инвентаризация зданий (сооружений)	объектларнинг асл техник ҳолатини даврий текшириб ва қурилмалар қийматини белгилаб, уларни рўйхатга олиш.
Вазифавий (маънавий)	Moral depreciation	Моральный износ	маълум иншоотнинг янги бино билан қиёслаганда

емирилиш			фойдалиликни таъминлашга нисбатан ноқодирлиги оқибатида қийматнинг йўқолиши.
Гаров хат, ёки ипотека	Mortgage letter	Залог, ипотека	молиявий мажбурият, унга кўра қарз берувчи ёхуд қарздор қарзни тўлаш учун мулкни гаровга қўяди; тилхатли оддий векселдан иборат.
Гаров қиймати	Collateral value	Стоимость залога	ипотека қарзини таъминлаш мақсадидаги активнинг қиймати; шунингдек, ипотека қарзининг бозор қиймати.
Даромад мультипликатори	Income multiplier	Мультипликатор дохода	мулк келтирадиган даврий даромадга қарра бўлган сумма сифатида мулк қийматини ифодаладиган коэффициент.
Даромад	Income	Доход	молиявий ва бошқа фойдалар.
Даромадли ёндошув	Income approach	Доходный подход	қиймат келгуси даромад учун ҳуқуқларнинг жорий қийматига тенгдир, деган эҳтимолга асосланган кўчмас мулкни баҳолашнинг анъанавий усулларидан бири.
Даромаднинг ички қўйилмаси	Internal investment income	Внутреннее вложение дохода	инвестициялардан тушган дисконтланган даромадлар инвестицион харажатларга тенглашадиган қўйилма.
Даромад келтирувчи мулк	The property is income-producing	Имущество приносящий доход	ўз эгасига даврий даромад келтирувчи мулк, масалан, идора биноси ёки тураржой мажмуаси.
Дефляция	Deflation	Дефляция	нархларнинг умумий даражасининг пасайиши.
Дисконт, ажратма	Discount	Дисконт	кредит олиш мақсадида тўланадиган пул суммаси. Кредит тақдим

			этилаётган вақтда унинг асосий суммасидан чиқариб ташланади.
Дисконтлаш	Discounting	Дисконтирование	инвестициялардан тушган пул киримларини уларнинг жорий қийматига келтириш жараёни.
Даромаднинг умумий қўйилмаси	Foreign investment income	Внешнее вложение дохода	соф муомала даромадини даромад келтираётган кўчмас мулкнинг сотилиш нархига ёки қийматига бўлиш орқали олинadиган математик коэффициент. Шунингдек, капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти деб аталади.
Емирилиш	Deterioration	Износ	объект жисмоний ҳолатининг ёмонлашуви ва унинг маънавий емирилиши туфайли қийматнинг йўқолиши. Йиғилиб қолган емирилиш объектнинг баҳолаш муддатидаги тикланма (ўриндошлик) нинг жорий қиймати ва ҳақиқий бозор қиймати ўртасидаги фарк сифатида таърифланади.
Ер рентаси	Land rent, ground rent	Земельная рента	ижарачи ер ижараси ҳақидаги шартномага кўра киритадиган тўлов.
Ер битими	Land deal	Земельная сделка	бу шартномага кўра сотувчи ер майдони учун биринчи пул тўловини олади, аммо одатда қарзнинг бутун йиғиндиси тўланмагунича мулк титулини бермайди.
Ер майдони	Ground area	Земельный участок	мазкур кўчмас мулкнинг ҳуқуқий тарифида белгиланган ҳудуд майдони кўринишидаги кўчмас мулк қисми.
Жисмоний емирилиш	Physical deterioration	Физический износ	ички жараёнлар ва ташқи омиллар таъсири остида умуман бино (иншоот) ларнинг ҳамда уларнинг

			алоҳида таркибий қисмлари, конструкциялари, муҳандислик тизимларининг дастлабки эксплуатацион хусусиятларини йўқотиши.
Зилзилабардошлик	Seismic stability	Сейсмостойкость	бино (иншоот) нинг одамлар хавфсизлиги, қурилиш конструкциялари ва қимматли жиҳозлар бутлигини таъминлаган ҳолда, ҳисобий кучга эга бўлган зилзила таъсирларига қарши туриш қобилияти.
Зоналаштириш	Zoning, zonation	Зонирование	худудни районларга бўлишга ва ҳар бир ажратилган районда ердан фойдаланиш хусусияти ва суръатини белгиловчи қоидаларни белгилашга имкон берадиган ҳуқуқий қурол.
Ижара	Lease	Аренда	Келишув, бунга кўра мулкдор рента тўланиши шарти билан маълум муддатга ёлловчига объект учун мулк ҳуқуқини эмас, балки фойдаланиш ва махсус эгалик қилиш ҳуқуқини беради.
Инвестициялар	Investment	Инвестиции	даромадлар ёки фойда олиш учун пул маблағларини киритиш; даромадлар ёки фойда олиш учун харид қилинган мулк.
Инфляция	Inflation	Инфляция	одатда истеъмол нархлари кўрсаткичи билан ўлчанадиган валютанинг харид қилиш қобилиятининг пасайиши.

Иқтисодий рента	Economic rent	Экономическая рента	ижара ҳақидаги шартномада белгиланган битим рентасидан фарқ қилувчи, бинодан тушган ялпи рента даромадларининг бозор томонидан белгиланган суммаси. Иқтисодий назарияга кўра - омилни ишлаб чиқаришда ишлатиш учун зарур бўлган миқдордан ортиқ қўшимча киримлар.
Иқтисодий емирилиш	Economic depreciation	Экономический износ	рақобат ёки атрофдаги ердан фойдаланиш вариантларининг ўзгаришлари каби баҳоланувчи мулкка нисбатан ташқи бўлган омиллар ҳаракати натижасида қийматнинг йўқолиши.
Инвуд омили	Factor Inwood	Фактор Инвуда	одатдаги аннуитетни баҳолашда фойдаланиладиган мултипликатор. Уилям Инвуд шарафига номланган. Бирликнинг давр ичидаги жорий қиймати.
Ипотека	Hypothec	Ипотека	қарзни қоплаш учун ўз мулкни гаровга қўйиш.
Кадастр	Cadastre	Кадастр	бу тегишли объектни даврий ёки узликсиз кузатишлар орқали тузилган маълумотлар тўплами.
Капиталлаштириш	Capitalization	Капитализация	келгусида кутилган даромадларни бир вақтда мазкур паллада олинадиган қийматга айлантириш.
Кондоминимум (ўзаро эгаллик қилиш)	Condominium	Кондоминимум	мулкнинг ҳуқуқий шакли бўлиб, унга кўра объект шахсий мулк ва ўзаро мулкнинг таркибий қисмларига бўлинади.
Капиталлаштириш коэффициент	The capitalization rate	Коэффициент капитализации	даромадлар оқимини капитал қийматнинг ягона йиғиндисига қайтадан ҳисоблашда фойдаланилувчи

			<p>кўйилма. Капитал қийматнинг ягона суммаси даврий даромаднинг капиталлаштириш коэффициентига нисбати каби ҳисоблаб чиқилади. Кўчмас мулк соҳасида капиталлаштириш коэффициенти фоизни ва кўп ҳолларда - қайтарма инвестицияни ўз ичига олиши керак.</p>
Капитал даромади	Income capital	Доход капитала	<p>пул маблағлари киримлари ва қайта сотувдан тушган пул билан аниқланадиган бошланғич хусусий капитал даромадининг ички кўйилмаси. Солиқлар тўлангунга қадар ва тўланганидан кейинги иккита кўйилма мавжуддир.</p>
Капиталлаштириш меъёри	Capitalization rate	Норма капитализации	<p>кўчмас мулкнинг бозордаги қийматининг ўзи келтирган соф даромадга муносабати.</p>
Кўчмас мулк	Real estate	Недвижимость	<p>ер ва ундаги иншоотлар ҳамда фақат ер учун ишлатиладиган атама. Кўчмас мулк - бу ер майдонлари ва у билан узвий боғлиқ бўлган ҳамма нарсалар, яъни: бинолар, иншоотлар, бошқа мулк мажмуалари, кўп йиллик дарахтлар ҳамда ер ости бойликлари. Кўчмас мулк бошқа жойга олиб ўтилиши унга зиён етказадиган мулк сифатида таърифланади.</p>
Кўчмас мулк ҳуқуқлари	Real property rights	Права недвижимости	<p>кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва бошқариш билан боғлиқ мулк</p>

			хуқуқлари.
Кўчмас мулк бозори	Real estate market	Рынок недвижимости	бу мулк хуқуқларини беришга, нархларни белгилашга, ердан фойдаланиш ва уни яхшилашлар (бинолар, иншоотлар, дарахтлар) нинг рақобат қилувчи турлари ўртасида хуқуқларни қайта тақсимлашга имкон берадиган механизмларнинг муайян тўплами.
Ликвидацион қиймат	Liquidation value	Ликвидационная стоимость	мулкнинг иқтисодий ҳаёт муддати сўнггида тахмин қилинган қиймати.
Ликвидлик	Liquidity	Ликвидность	актив пулга ўтказилиши мумкин бўлган енгиллик.
Муомала харажатлари	Distribution cost	Издержки обращения	қарз хизмати ва даромад солиқлари ичига кирмаган даромад келтираётган мулкнинг эксплуатациясига кетган харажатлар.
Мустақил баҳолаш	Self-evaluation	Самостоятельная оценка	малакали, манфаатдор бўлмаган тараф бажарадиган мулк қийматининг баҳоланиши.
Мувозанатлик тамойили	Principle of balance	Принцип баланса	баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра ернинг максимал қийматини олишни таъминлайдиган ишлаб чиқаришдаги турли омилларнинг оптимал бирикмаси ердан фойдаланишнинг исталган тури учун мавжуд бўлади. Шунингдек, пропорционаллик тамойили сифатида ҳам маълумдир.
Мувофиқлик тамойили	Principle of correspondence	Принцип соответствия	баҳолаш тамойили, унга кўра объектнинг баҳоси унинг меъморий услуби, қулайликлар ва хизматлар даражаси, бозор эҳтиёжларига қанчалик жавоб бера олишига боғлиқ бўлади.

Мулк ҳуқуқи	Property law	Имущественное право	Ўз хоҳишига кўра бирор бир мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва бошқариш, ўз ваколатларини бошқа шахсга бериш, мулкни гаров тариқасида ишлатиш ёки унга нисбатан бошқа усулларни қўллаш, ўз мулкни бошқа шахсга хусусий қилиб ёки бошқариш учун тақдим этиш ҳамда ўз мулкига нисбатан қонунга хилоф бўлмаган исталган ишларни қилиш ҳуқуқи.
Мураккаб фоиз	Compound interest	Сложный процент	асосий сумма каби худди шундай аввал устига қўшиб ҳисобланган исталган фоизлар учун олинадиган фоиз.
Нарх	Price	Цена	хусусий мулк объекти учун тўланадиган сумма. Одатда пулда ифодаланадиган исталган сумма.
Негизий қўйилма	Main investments	Основные вложения	биринчи тоифали харидорларга тақдим этилувчи қисқа муддатли кредитлар бўйича банк томонидан ундириладиган фоиз қўйилмаси.
Негизий рента	Basic rent	Основная рента	фоиз ижараси ёки муомала ҳаражатлари ўсишини кўзда тутган ижара вақтида ер эгасига тегишли ижара тўловининг энг кам қўйилмаси.
Олдиндан кўриш тамойили	Principle of expectation	Принцип ожидания	баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра даромадларнинг жорий қиймати ёки келгусида мулкка эгалик қилишдан кутиладиган бошқа фойдалар томонидан

			қиймат аниқланади.
Омил	Factor	Фактор	бошқа сонга кўпайтирилганидан сўнг маълум натижа берадиган исталган сон ёки символ; коэффициентга тескари миқдор.
Опцион	Option	Опцион	кўчмас мулк эгасининг бошқа томонга тақдим этадиган белгиланган нарх ва шартларга кўра муайян вақт давомида мулкни сотиб олиш ёки ижарага олиш ҳуқуқи.
Одатдаги аинуитет	Normal anuitet	Обычный аинуитет	ҳар бир даврнинг охирида олинадиган ёки тўланадиган тенг даврий қиримлар ёки тўловлар серияси.
Пул маблағлари	Monetary funds	Денежные средства	республиканинг қонуний тўлов маблағларида ифодаланган пул суммалари ёки уларнинг талабга кўра тўланиши керак бўлган эквиваленти. У абсолют ликвид активдир.
Пул эквиваленти	Money equivalent	Денежный эквивалент	жорий қийматнинг пул суммасига келтирилган, молиявий шартлар қийматини ҳамда мазкур объектга тааллуқли исталган бепул хизматларни эътиборга олувчи мулк нархи.
Рақобат тамойили	Competition on principle	Принцип конкуренции	баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра ишлаб чиқариш омилларини тўлаш учун зарур бўлган даромаддан кўра фойда каттароқ бўлган ҳолларда тегишли бозордаги рақобат кучаяди. Бу эса ўз навбатида ўргача соф даромадларнинг пасайишига олиб келади.
Реверсия омили	Reversion	Реверсия	қайта сотишдан тушган пулни баҳолаш учун фойдаланиладиган пул бирлиги жорий

			қийматининг омили.
Сервитут	Servitude	Сервитут	бошқа шахсининг еридан бир ёки ундан кўп шахслар томонидан чекланган фойдаланиш ҳуқуқи.
Солиқ қўйилмаси	Tax attachment	Налоговое вложение	солиқ кўринишида тўланиши керак бўлган даромад ёки қийматнинг қисмини аниқлайдиган қўйилма.
Таваккалсиз қўйилма	Non risky investment	Без рисковое вложение	энг кам таваккалга эга инвестициялар бўйича фоиз миқдори.
Тамойил	Principle	Принцип	фундаментал ғоя бўлиб, бошқа ҳолатлар унга асосланади.
Талаб ва таклиф тамойили	Principle of supply and demand	Принцип спроса и предложения	бу тамойилга кўра талаб ва таклифнинг бир-бирига ўзаро таъсири натижасида нарх белгиланади.
Таклиф	Supply	Предложение	бу маълум нарх бўйича мавжуд бўлган товарлар сони.
Талаб	Demand	Спрос	маълум нарх бўйича сотиб олинadиган товарлар ва хизматлар сонини аниқлайдиган асосий иқтисодий тушунча.
Таваккал	Risk	Риск	беқарорлик ёки ўзгарувчанлик; кўчмас мулк сармоядори кутилган даромадларни олмаслиги эҳтимоли; шунингдек - зарарлар эҳтимоли.
Таваккал қўйилмаси	Risky investment	Рисковое вложение	капитални жалб этиш учун зарур бўлган инвестициялар учун даромадлар қўйилмаси; таваккал даражасига мувофиқ ҳисобланадиган соф даромад қўйилмаси.
Тенг аннуитет	Equal to the annuity	Равный аннуитет	даврий тенг киримлар ёки тўловлар серияси.
Тўпланган фоиз	Collected	Собранный	келиб тушган аммо

	percentage	процент	тўланмаган фоиз (даромадлар).
Улушли баҳолаш	Equity assessment	Долевая оценка	бутун мулкдаги фақат бир таркибий қисмни ёки ҳуқуқий манфаатни баҳолаш. Масалан, фазо бўшлиғи, ер сатҳи ва ер ости ҳуқуқларини алоҳида баҳолаш.
Ҳаридор бозори	Market consumer	Рынок потребителя	ҳаридорлар жуда фойдали шартлар ва нархларга эриша оладиган бозор. Одатда бунга умумий иқтисодий вазият ёки мувофиқ минтақада ердан фойдаланиш таклифларининг кўплиги сабаб бўлади.
Ҳаражатли усул	Cost approach	Затратный подход	асосида ўриндошлик тамойили ётади. Унга кўра сармоядор иморат учун тегишли майдонни олиш ва вазифаси ҳамда сифатига кўра турдош объектни ортиқча узлуксиз қурилишига кетадиган суммадан ортиқроқ маблағни кўчмас мулк объекти учун тўламайди.
Хизмат муддати	Service life	Срок службы	тақвим вақти бўлиб, бу вақт давомида турли омиллар таъсири остида бино (иншоот) дан келгусида фойдаланиш мумкин бўлмай қолади, қайта тиклаш эса - иқтисодий жиҳатдан фойдасиз бўлади.
Хусусийлаштириш	Privatization	Приватизация	мулк шаклининг ўзгариши, унинг давлат мулкидан хусусий (шахсий, жамоа) мулкига (кўчмас мулк, корхоналар, ташкилотларга ва х.к.) ўтиши.
Ўриндошлик тамойили	Principle of substitution	Принцип замещения	бу тамойилга кўра энг паст нарх ёки тенг фойдали бўлган бошқа мулкни сотиб олишга

			кетган ҳаражатлар орқали мулкнинг максимал қиймати аниқланади.
Ўртача қўйилма	Secondary an attachment	Среднее вложение	даромад қўйилмасини баҳолаш учун фойдаланиладиган техника. Мазкур қўйилма ҳисобланган вақтда инвестициялар йиғиндиси инвестициялардан тушган киримлар йиғиндисидан чиқариб ташланади. Натижа эса эгалик қилиш йиллари сонига ва сўнгра инвестицияларнинг умумий йиғиндисига бўлинади.
Қиёслаш усули	Comparison method	Метод сравнения	сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлилига ёндошиш.
Қиёсий бирлик усули	The method of comparison units	Метод сравнения единицы	умумий олинган асосий иншоотнинг 1 кв. метри ёки бошқа бирликнинг тўла қийматини аниқлаш орқали бинони қуришга кетган ҳаражатларни баҳолаш усули.
Қиёсий бирлик	The unit of comparison	Единица сравнения	баҳоланаётган мулк ва солиштирилувчи объектлар учун умумий ўлчов бирлиги.
Қиймат	Cost	Стоимость	пулда ифодаланган товар ёки хизмат қиймати.
Фоиз қўйилмаси	Interest investment	Процентное вложение	1. Бу қўйилмага кўра қарзга берилган пуллар қарз берувчига даромад келтиради. 2. Асосий сумма учун даромад қўйилмаси. Асосий суммаларни келгуси қийматга келтириш ёки қутилган келгуси суммаларни жорий қийматга дисконтлаш учун

			фойдаланиладиган қўйилма. Фоиз қўйилмаси маблағнинг қайтишини ҳисобга олмайди. Уни самарали ва номинал қўйилмага ажратиш лозим.
Фойдаланиш қиймати	The cost of using	Стоимость использования	мулкдан фойдаланишнинг маълум вариантыдаги мулк қиймати. Масалан, аниқ бир бино келтирадиган даромадга пул қўйиш қиймати. Фойдаланиш қиймати бозор қийматидан фарқ қилиши мумкин.
Эллвуд техникаси	Technique of Ellwood	Техника Эллвуда	пул киримларининг жорий қиймати ва даромад солиқлари чиқариб ташланишидан олдин қайта сотишдан тушган пул асосида мулк қийматини ипотека-инвестицион баҳолаш техникаси; Л.У.Эллвуд номи билан аталади.
Эскириш	Wear	Износ	технологиянинг, одамларнинг одатлари ва дидлари ёки атроф-муҳитнинг ўзгаришлари сабаб бўлган мулк объекти фойдалилигининг камайиши натижасида қийматнинг йўқолиши.
Яроқсизлик ҳолати	Emergency condition	Аварийное состояние	объектнинг шундай ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифловчи битта бўлса ҳам параметрнинг миқдори меъерий-техник ва (ёки) конструкторлик ҳужжатларида белгиланган талабларга мос келмаслиги.
Ялпи рента (даромад) мултипликатори	Gross rental multiplier	Валовый рентный мультипликатор	мулкнинг сотилиш нархини салоҳиятли ёки ҳақиқий ялпи даромадга бўлиш натижаси.
Яроқлилиқ ҳолати	Operated as	Эксплуатируемое	объектнинг шундай

		состояние	ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифлайдиган барча параметрлар миқдори меъерий-техник ҳужжатларнинг талабларига мос келиши.
Яхши (соз) ҳолат	Good condition	Хорошее состояние	объектнинг меъерий-техник ва/ёки конструктив ҳужжатларининг барча талабларига мос келадиган ҳолати.
Яхшиланишлар	Improve	Улучшения	ер майдонида инсон томонидан яратилган бино ва иншоотлар, ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш.
Яхшиланишлар коэффициенти	Ratio improvements	Коэффициент улучшений	бино ва иншоотлар қийматининг бутун мулк қийматиغا нисбати.

VII АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.

Махсус адабиётлар.

13. Ганиева Г.И., Ганиев К.Б., Ёдгоров В.У., Мирджалилова Д.Ш., Ганиева Ф.К. “Мулкни баҳолаш”. Дарслик. Тошкент 2016
14. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.
15. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.
16. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.
17. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
18. А.С.Турдиев, Д.Ш.Мирджалилова, Н.У.Юсупджанова, Г.А.Файзиева. “Кўчмас мулкни бошқариш, девелопмент ва риэлторлик” Дарслик. Тошкент.2019.
19. Сервейинг и профессиональкй девелопмент недвижимости: монография в 3 частях. Науч.ред. П. Грабовой; М-во образования и науки Росс.Фед., ФГБОУ ВПО «Моск.гос.строит. ун-т». Москва: МГСУ, 2012 -412 с.
20. Сервейинг: органиация, экспертиза, управление: практикум в 3 частях. Науч.ред. П. Грабовой. М-во образования и науки Росс.Фед. Моск.гос.строит. ун-т. Москва: Изд-во МГСУ, 2016
21. М.Икрамов, М.Мирахмедов, В.Ёдгоров, Д.Мирджалилова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. Тошкент.2018.
22. В.У.Ёдгоров, Ш.А.Исамухамедова, Г.Я.Муhibaова. Кўчмас мулкни бошқаришни илмий тадқиқот усуллари. Ўқув қўлланма. Т. 2014.
23. В.У.Ёдгоров, Д.Ш.Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Дарслик. Тошкент, “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
24. А.Кўчқоров, В.У.Ёдгоров. “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш”. Ўқув қўлланма. ТАҚИ - 2012 йил.

Интернет сайтлар

25. <http://portal.ygk.uz/>
26. <https://repost.uz/re/contact>
27. <https://stat.uz/>

28. <https://ygk.uz/ru/>
29. <http://www.industrytap.com/>
30. www.lex.uz
31. www.riviem.uz