



QIYMAT INJINIRINGI

TOSHKENT ARXITEKTURA-
QURILISH INSTITUTI
HUZURIDAGI TARMOQ
MARKAZI

**KO'CHMAS MULK BOZORI VA
UNDA BAHOLASH
FAOLIYATINING RIVOJLANISH
TENDENSIYALARI**

TOSHKENT-2022

Mazkur o'quv-uslubiy majmua Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligining 2020 yil 7 dekabrda 648-sonli buyrug'i bilan tasdiqlangan o'quv reja va dastur asosida tayyorlandi.

Tuzuvchi: TAQI, dots. D.Sh.Mirdjalilova

Taqrizchi: TAQI, t.f.n., prof. P.T. Mirzayev

O'quv -uslubiy majmua TAQI Kengashining 2020 yil 11 dekabrda 2-sonli qarori bilan nashrga tavsiya qilingan.

MUNDARIJA

I. ISHCHI DASTUR	4
II. MODULNI O'QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA'LIM METODLARI.....	11
III. NAZARIY MATERIALLAR.....	15
IV. AMALIY MASHG'ULOT MATERIALLARI.....	123
V. KEYSLAR BANKI.....	130
VI. GLOSSARIY	132
VII ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	149

I. ISHCHI DASTUR

Kirish

Ishchi dastur oliy va o'rta maxsus ta'lim muassasalari pedagog kadrlarning kasbiy tayyorgarligi darajasini rivojlantirish, ularning ilg'or pedagogik tajribalarni o'rganishlari hamda zamonaviy ta'lim texnologiyalaridan foydalanish bo'yicha malaka va ko'nikmalarini takomillashtirishni maqsad qiladi. Ta'lim maqsadi davr bilan, ijtimoiy hayot bilan uzviy bog'liq. Ijtimoiy hayotdagi tub burilishlar, fanning jadal rivojlanishi, ta'lim modernizatsiyasi, yangi didaktik imkoniyatlar, insonparvarlashtirish shubhasiz ta'lim maqsadini ham tubdan o'zgartirdi. Ta'lim maqsadining tubdan o'zgarishi ta'lim mazmunida o'z ifodasini topadi

Ishchi dastur mazmunida xorij ta'lim tajribasi, rivojlangan davlatlarda ta'lim tizimi va uning o'ziga xos jihatlari yoritib berilgan.

Ushbu ishchi dastur bugungi ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash sohasidagi so'nggi yutuqlar, tizimlar, usullarni, ko'chmas mulk bozorining dinamikasini, o'qitishdagi ilg'or xorijiy tajribalarni, baholash faoliyatining eng oxirgi dolzarb masalalarini o'z ichiga oladi.

Ishchi dasturning mazmuni tinglovchilarni «**Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari**» modulidagi nazariy metodologik muammolar, chet el tajribasi va uning mazmuni, tuzilishi, o'ziga xos xususiyatlari, ilg'or g'oyalar va maxsus fanlar doirasidagi bilimlar hamda dolzarb masalalarni yechishning zamonaviy usullari bilan tanishtirishdan iborat.

Modulning maqsadi va vazifalari

«Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» modulining maqsadi:

pedagog kadrlarni qayta tayyorlash va malaka oshirishdagi kurs tinglovchilarini ta'lim texnologiyalari va pedagogik mahorat qo'llagan xolda ko'chmas mulk bozori va baholash faoliyatiga oid bilimlarini takomillashtirish, zamonaviy texnologiyalar yordamida mutaxassislariga bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulk bilan bog'liq iqtisodiy jarayonlarni boshqarish, shuningdek mazkur soha faoliyati samaradorligini ta'minlovchi imkoniyatlar bilan tanishish va ularni amaliyotda qo'llash yuzasidan malakalarini tarkib toptirish.

«Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» modulining vazifalari:

- ko'chmas mulk bozori mohiyati va ilmiy-nazariy masalalari bo'yicha tinglovchilarning bilimlarni kengaytirish;
- ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish, ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini ta'minlash uchun zarur zamonaviy bilimlar bilan qurollantirish;

- tinglovchilarda ko'chmas mulk bozori tahliliga tizimli va zamonaviy yondashuv, muammolar va ularning yechimlarini izlashni o'rgatish asosida tinglovchilarning kasbiy kompetentligini, bilim va ko'nikmalarini shakllantirish;
- ko'chmas mulkni bahosini shakllantirish bo'yicha iqtisodiy qonunlarning amal qilish xususiyatlarini o'rgatish;
- bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni bahosini shakllantirishning nazariy asoslarini o'rgatish va boshqalar kiradi.

Modul bo'yicha tinglovchilarning bilimi, ko'nikmasi, malakasi va kompetensiyalariga qo'yiladigan talablar

«Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» modulini o'zlashtirish jarayonida amalga oshiriladigan masalalar doirasida **tinglovchi**:

- mulkni baholashning nazariy asoslari hamda mulkka bo'lgan talab va taklifning mulk qiymatiga ta'sirini;
- baho turlari va mulkni baholashning maqsad va tamoyillarini;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish tendensiyalarining ustuvor yo'nalishlarini;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishning zamonaviy nazariyasini;
- ko'chmas mulk bozori rivojlanish tendensiyalari jarayonlarining shakl va qonuniyatlarini;
- ko'chmas mulk bozorida bahoni shakllanishi va erkin raqobat muhitini shakllantirish usullarini;
- ko'chmas mulk bozori tarkibi, ishtirokchilari va ular o'rtasidagi o'zaro bog'lanishni hamda ular faoliyatini mantiqiy bog'lanish prinsiplarini;
- ko'chmas mulk sohasida innovatsion loyihalar ishlab iqtisodiy va joriy etishni;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlanishning so'nggi yo'nalishlari va yutuqlarini;
- «Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» fani bilan bog'liq ilg'or xorijiy tajribalarni va ularni o'quv jarayoniga joriy etishni;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish ko'rsatkichlarini ekspertiza qilish va boshqaruv qarorlari qabul qilish bo'yicha amaliy takliflar berishni **bilishi**;
- qonuniy-me'yoriy hujjatlardan foydalangan holda ko'chmas mulk bozorining real vaqt kesimidagi holatini baholash va rivojlanish ko'rsatkichlarini tahlil qilish;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishda elektron savdoning ustuvor jihatlari o'rganish va ichki bozorda elektron savdolar samaradorligini oshirish imkoniyatlarini tahlil qilish;
- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalarini o'rganish bo'yicha elektron o'quv materiallarini yaratish texnologiyalarini bilishi hamda ulardan ta'lim jarayonida foydalanish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalari metodologik asoslarini rivojlantirish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalari bo'yicha ta'lim jarayonini tashkil etish va boshqarish;

- O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni baholash va boshqarishga tegishli me'yoriy hujjatlar sohasidagi o'zgarishlarni amaliyotga tadbiq eta olish **ko'nikmalariga** ega bo'lishi lozim.

- amaldagi qonuniy-me'yoriy hujjatlardan foydalangan holda ko'chmas mulk ob'ektlarini texnik-iqtisodiy ekspertiza qilish, baholash va boshqaruv xarajatlarini asoslashga oid talablarni belgilash;

- ko'chmas mulk ob'ektlaridan foydalanishni tashkil etish va boshqarish bo'yicha texnik shartlar ishlab chiqish va ularni o'rnatilgan tartibda rasmiylashtirish;

- ko'chmas mulk ob'ektlarida turli yaxshilanishlarni amalga oshirish bo'yicha innovatsion loyihalarni ishlab chiqish va amalga oshirish;

- ko'chmas mulk bozori rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlashning uslubiy asoslarini rivojlantirish;

- O'zbekistonda olib borilayotgan islohotlarning ko'chmas mulk bozoriga ta'sirini o'rganish;

- ko'chmas mulk bozorini yanada rivojlanish bo'yicha ustuvor vazifalarni belgilash va amalga oshirish **malakalariga** ega bo'lishi zarur.

- amaldagi va yangi joriy etilayotgan qonuniy-me'yoriy hujjatlar hamda standartlar asosida ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash va baholash hisobotlarini tayyorlash va ularni o'rnatilgan tartibda rasmiylashtirish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish sohasidagi innovatsiya loyihalarini texnik ekspertiza qilish va xulosa tayyorlash;

- ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlash va ularni bartaraf etish usullarini ishlab chiqish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanishidagi ustuvor yo'nalishlarni belgilash bo'yicha **kompetensiyalariga ega bo'lishi lozim.**

Modulni tashkil etish va o'tkazish bo'yicha tavsiyalar

«Ko'chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» modulini o'qitish jarayonida quyidagi innovatsion ta'lim shakllari va axborot-kommunikatsiya texnologiyalari qo'llanilishi nazarda tutilgan:

- zamonaviy axborot texnologiyalari yordamida interfaol ma'ruzalarni tashkil etish;

- virtual amaliy mashg'ulotlar jarayonida loyiha va keys texnologiyalarini qo'llash.

Modulning o‘quv rejadagi boshqa modullar bilan bog‘liqligi va uzviyligi

«Ko‘chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» moduli bo‘yicha mashg‘ulotlar o‘quv rejasidagi “Bino va inshootlarni texnik holatini baholash”, “Qurilishda baxoni shakllantirishning umumiy masalalari. Qurilishda narxlarni shakllantirish usullari” va “Smeta hisobida dasturiy vositalarning qo‘llanilishi” modullari bilan uzviy bog‘langan holda ularning ilmiy-nazariy va amaliy asoslarini ochib berishga xizmat qiladi.

Modulning oliy ta‘limdagi o‘rni

Oliy ta‘lim muassasalari pedagog kadrlarining kasbiy tayyorgarligi darajasini rivojlantirish, ularning modulni o‘zlashtirish orqali tinglovchilar ko‘chmas mulk sohasidagi bilimlarini va fanga oid pedagogik mahoratni egallashga doir kasbiy kompetentlikka ega bo‘ladilar.

Ko‘chmas mulk bozori sohasidagi o‘zgarishlarni o‘rganish bo‘yicha malaka va ko‘nikmalarini takomillashtirishga qaratilganligi bilan ahamiyatlidir. Modulni o‘zlashtirish orqali tinglovchilar nazariyalarini o‘zlashtirish, joriy etish va amaliyotda qo‘llashga doir proyektiv, kreativ va texnologik kasbiy kompetentlikka ega bo‘ladilar.

Modul bo'yicha soatlar taqsimoti:

№	Modul birligi nomi	Tinglovchining o'quv yuklamasi, soat				
		Hammasi	Auditoriyadagi o'quv yuklamasi			
			Jami	Jumladan:		
				Nazariy	Amaliy	Ko'chma mashg'ulot
1.	Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari	4	4	2	2	
2.	Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari	6	6	2	2	2
3.	O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyati, uning me'yoriy – qonuniy asoslari. Baholash yondashuvlari va usullari	6	6	2	2	2
Jami:		16	16	6	6	4

NAZARIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI

1-mavzu. Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari

Ko'chmas mulk bozorining nazariy masalalari. Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk ob'ektlarining turlari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanish tizimi. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hayotiy sikli. Ko'chmas mulk ob'ektlarining yiriklashtirilgan tasniflanishi. Ko'chmas mulkni bozori xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining qonuniy me'yoriy asoslari. O'zbekiston sharoitida ko'chmas bozori faoliyatining iqtisodiy mexanizmi va xuquqiy asoslari.

2-mavzu. Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari

Ko'chmas mulk bozori faoliyati jarayonlari va respublikamizdagi o'ziga xos xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining professional ishtirokchilari. Ko'chmas

mulk ob'ektlari rivojlanishi. Rieltorlik faoliyati. Ko'chmas mulk bozorida sug'urtalash. Ko'chmas mulk bozorida serveying xizmatlarining ahamiyati va zarurati.

3-mavzu. O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyati, uning me'yoriy – qonuniy asoslari. Baholash yondashuvlari va usullari

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati rivojlanishining tamoyillari. Ko'chmas mulk ob'ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta'sir qiluvchi omillar. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari. Baholash bosqichlari. Xarajatli yondashuv usullari. Qiyosiy yondashuv. Daromadli yondashuv.

AMALIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI

1-amaliy mashg'ulot. Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari

Ko'chmas mulk bozorining nazariy masalalari. Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk ob'ektlarining turlari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanish tizimi. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hayotiy sikli. Ko'chmas mulk ob'ektlarining yiriklashtirilgan tasniflanishi. Ko'chmas mulkni bozori xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining qonuniy me'yoriy asoslari. O'zbekiston sharoitida ko'chmas bozori faoliyatining iqtisodiy mexanizmi va xuquqiy asoslari.

2- amaliy mashg'ulot. Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari

Ko'chmas mulk bozori faoliyati jarayonlari va respublikamizdagi o'ziga xos xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining professional ishtirokchilari. Ko'chmas mulk ob'ektlari rivojlanishi. Rieltorlik faoliyati. Ko'chmas mulk bozorida sug'urtalash. Ko'chmas mulk bozorida serveying xizmatlarining ahamiyati va zarurati.

3- amaliy mashg'ulot. O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyati, uning me'yoriy – qonuniy asoslari. Baholash yondashuvlari va usullari

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati rivojlanishining tamoyillari. Ko'chmas mulk ob'ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta'sir qiluvchi omillar. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari. Baholash bosqichlari. Xarajatli yondashuv usullari. Qiyosiy yondashuv. Daromadli yondashuv.

KO'CHMA MASHG'ULOTLAR MAZMUNI

1- ko'chma mashg'ulot. Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari

Ko'chmas mulk bozori faoliyati jarayonlari va respublikamizdagi o'ziga xos xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining professional ishtirokchilari. Ko'chmas mulk ob'ektlari rivojlanishi. Rieltorlik faoliyati. Ko'chmas mulk bozorida sug'urtalash. Ko'chmas mulk bozorida serveying xizmatlarining ahamiyati va zarurati.

2- ko'chma mashg'ulot. O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyati, uning me'yoriy – qonuniy asoslari. Baholash yondashuvlari va usullari

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati rivojlanishining tamoyillari. Ko'chmas mulk ob'ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta'sir qiluvchi omillar. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari. Baholash bosqichlari. Xarajatli yondashuv usullari. Qiyosiy yondashuv. Daromadli yondashuv.

O'QITISH SHAKLLARI

Mazkur modul bo'yicha quyidagi o'qitish shakllaridan foydalaniladi:

- ma'ruzalar, amaliy mashg'ulotlar (ma'lumotlar va texnologiyalarni anglab olish, aqliy qiziqishni rivojlantirish, nazariy bilimlarni mustahkamlash);
- davra suhbatlari (ko'rilayotgan loyiha yechimlari bo'yicha taklif berish qobiliyatini oshirish, eshitish, idrok qilish va mantiqiy xulosalar chiqarish);
- bahs va munozaralar (loyihalar yechimi bo'yicha dalillar va asosli argumentlarni taqdim qilish, eshitish va muammolar yechimini topish qobiliyatini rivojlantirish).

II. MODULNI O'QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA'LIM METODLARI

«FSMU» metodi

Texnologiyaning maqsadi: Mazkur texnologiya tinglovchilardagi umumiy fikrlardan xususiy xulosalar chiqarish, taqqoslash, qiyoslash orqali axborotni o'zlashtirish, xulosalash, shuningdek, mustaqil ijodiy fikrlash ko'nikmalarini shakllantirishga xizmat qiladi. Mazkur texnologiyadan ma'ruza mashg'ulotlarida, mustahkamlashda, o'tilgan mavzuni so'rashda, uyga vazifa berishda hamda amaliy mashg'ulot natijalarini tahlil etishda foydalanish tavsiya etiladi.

Fikr: *“Ko'chmas mulk bozori iqtisodiy taraqqiyotning asosi”.*

Topshiriq: Mazkur fikrga nisbatan munosabatingizni FSMU orqali tahlil qiling.

Texnologiyani amalga oshirish tartibi:

- qatnashchilarga mavzuga oid bo'lgan yakuniy xulosa yoki g'oya taklif etiladi;
- har bir tinglovchiga FSMU texnologiyasining bosqichlari yozilgan qog'ozlarni tarqatiladi:

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

- tinglovchilarning munosabatlari individual yoki guruhiiy tartibda taqdimot qilinadi.

FSMU tahlili qatnashchilarda kasbiy-nazariy bilimlarni amaliy mashqlar va mavjud tajribalar asosida tezroq va muvaffaqiyatli o'zlashtirilishiga asos bo'ladi.

“SWOT-tahlil” metodi

Metodning maqsadi: mavjud nazariy bilimlar va amaliy tajribalarni tahlil qilish, taqqoslash orqali muammoni hal etish yo'llarni topishga, bilimlarni mustahkamlash, takrorlash, baholashga, mustaqil, tanqidiy fikrlashni, nostandart tafakkurni shakllantirishga xizmat qiladi.

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

«Ko‘chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari» modulida ko‘chmas mulk bozori tizimining SWOT tahlilini ushbu jadvalga tushiring.

S	Ko‘chmas mulk bozorida olib borilayotgan amaliy tadqiqotlar tizimining kuchli tomonlari	Evolyutsion innovatsiyalarni o‘zgarishdan (izmeneniye, mutation) boshlab, saralashga (otbor) utish kerak, va, nixoyat, ishlab chiqarishga (vosproizvedeniye) keltirish darkor.
W	Ko‘chmas mulk bozorida olib borilayotgan amaliy tadqiqotlar tizimining kuchsiz tomonlari	Aniq statistik materiallarning yetarli emasligi
O	Ko‘chmas mulk bozorida olib borilayotgan amaliy tadqiqotlar tizimidan foydalanishning imkoniyatlari (ichki)	Kompyuterning 3D modellashtirish dasturida virtual 3-o‘lchamlikda yoki animatsiyalarida arxitekturani prezentatsiya qiladi.
T	To‘siqlar (tashqi)	Ko‘chmas mulk bozorida olib borilayotgan amaliy tadqiqotlar tizimining kamchiliklari

“Insert” metodi

Metodning maqsadi: mazkur metod Tinglovchilarda yangi axborotlar tizimini qabul qilish va bilimlarni o‘zlashtirilishini yengillashtirish maqsadida qo‘llaniladi, shuningdek, bu metod Tinglovchilar uchun xotira mashqi vazifasini ham o‘taydi.

Metodni amalga oshirish tartibi:

– o‘qituvchi mashg‘ulotga qadar mavzuning asosiy tushunchalari mazmuni yoritilgan input-matnni tarqatma yoki taqdimot ko‘rinishida tayyorlaydi;

– yangi mavzu mohiyatini yorituvchi matn ta‘lim oluvchilarga tarqatiladi yoki taqdimot ko‘rinishida namoyish etiladi;

– ta’lim oluvchilar individual tarzda matn bilan tanishib chiqib, o‘z shaxsiy qarashlarini maxsus belgilar orqali ifodalaydilar. Matn bilan ishlashda Tinglovchilar yoki qatnashchilarga quyidagi maxsus belgilardan foydalanish tavsiya etiladi:

Belgilar	1-matn	2-matn	3-matn
“V” – tanish ma’lumot.			
“?” – mazkur ma’lumotni tushunmadim, izoh kerak.			
“+” bu ma’lumot men uchun yangilik.			
“– ” bu fikr yoki mazkur ma’lumotga qarshiman?			

Belgilangan vaqt yakunlangach, tinglovchilar uchun notanish va tushunarsiz bo‘lgan ma’lumotlar o‘qituvchi tomonidan tahlil qilinib, izohlanadi, ularning mohiyati to‘liq yoritiladi. Savollarga javob beriladi va mashg‘ulot yakunlanadi.

“Suhbat” metodi

Metodning maqsadi: Ushbu metod birmuncha keng tarqalgan va ayni vaqtda o‘quv jarayoniga ta’lim oluvchilarni faol jalb etishning nisbatan oddiy shaklidir. U diolog, polilog usullarini oqilona qo‘llash orqali ta’lim oluvchilarni ta’lim beruvchi bilan jadal suhbatga chorlashni talab etadi. Bunday holatda faollashtirish vositalari sifatida auditoriyaga beriladigan alohida savollar, asta-sekin tortishuvga o‘tadigan munozarani tashkil etish, muqobil holatni hosil qilish uchun sharoit yaratish kabilarni kiritish mumkin.

METODNI O‘TKAZILISH TARTIBI

Sizningcha bu tushuncha qanday ma’noni anglatadi?	Qo‘shimcha ma’lumot
<p><i>1. Auditoriyaga mavzuga oid muammoli savollar bilan murojaat qiladi.</i></p> <p><i>2. Berilgan fikr va mulohazalar umumlashtiriladi, aniqlik kiritiladi, muammoning ahamiyati va muhimligi asoslanadi.</i></p> <p><i>3. Tinglovchilar berilgan javoblar asosida mustaqil fikrlaydilar, yakuniy xulosalar chiqaradilar, muhokamaga tortilgan muammolarning ahamiyati va muhimligini tushunib oladilar, bu esa o‘z navbatida ularning materialga bo‘lgan qiziqishi va uni qabul qilish darajasini oshiradi.</i></p>	

Izoh: Ikkinchi ustunchaga qatnashchilar tomonidan fikr bildiriladi. Mazkur tushunchalar haqida qo‘shimcha ma’lumot glossariyda keltirilgan.

III. NAZARIY MATERIALLAR

1-nazariy Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari (2 soat)

Reja:

1. Ko'chmas mulk bozorining nazariy masalalari. Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk ob'ektlarining turlari.

2. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanish tizimi. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hayotiy sikli. Ko'chmas mulk ob'ektlarining yiriklashtirilgan tasniflanishi.

3. Ko'chmas mulkni bozori xususiyatlari Ko'chmas mulk bozorining qonuniy me'yoriy asoslari.

4. O'zbekiston sharoitida ko'chmas bozori faoliyatining iqtisodiy mexanizmi va xuquqiy asoslari.

1. Ko'chmas mulk bozorining nazariy masalalari. Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk ob'ektlarining turlari.

Ko'chmas mulk bozori rivojlanishi, vujudga kelgan terminologiyada o'z aksini topib, iqtisodiy aloqalar muhitida fanning iqtisodiy asoslarini shakllantiradi.

«Ko'chmas mulk bozori – bu sotuvchi va xaridorlar o'rtasida ko'chmas mulkning konkret narxni aniqlash uchun birlashadigan va natijada ko'chmas mulk ayriboshlanishi yuzaga kelishi mumkin bo'lgan tashkiliy tadbirlar tizimi».¹

Ko'chmas mulk bozori – bu barcha ko'chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarining ayni vaqtda mavjud bo'lgan barcha talab va takliflari orasidagi o'zaro bog'liqlik yuzaga keladigan va ko'chmas mulk bilan bog'liq barcha joriy operatsiyalar yig'indisi amalga oshiriladigan iqtisodiy-huquqiy hudud».²

«Bozor – bu xaridorlar yoki talabni taqdim yetuvchilar va sotuvchilar yoki tovar va xizmatni yetkazib beruvchilar orasidagi muloqotni amalga oshiradigan institut. Sotuvchi va xaridorlarning istaklari va qarorlari natijasi tovar, xizmat yoki resurslar narxi tizimini hosil qiladi».³

«Ko'chmas mulk bozori o'zida ko'chmas mulk ob'ektlariga kapital kiritish sohasi va ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalarda yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar tizimini aks ettiradi. Bu munosabatlar investorlar o'rtasida ko'chmas mulkni oldi-sotdi jarayonida, ipoteka, ko'chmas mulk ob'ektlarini ijaraga berish jarayonlarida yuzaga keladi».⁴

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.

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

Yuqorida keltirilgan barcha tavsiflar ko‘chmas mulk ob’ektlarini muomalasi moliyaviy kapitalni jalb qilish, turli resurslar va mehnatdan foydalanish bilan bog‘liq bo‘lgan tovar kategoriyasiga kiritishni nazarda tutadi, va ko‘chmas mulk ob’ektlarini qayta taqsimlashga yo‘naltiradi, ya’ni, avval yaratilgan ko‘chmas mulk ob’ektlariga oborot huquqini ta’minlaydi.

Ko‘chmas mulk ob’ektining tovar sifatida uch xil mohiyatidan (moddiy, huquqiy, iqtisodiy) kelib chiqib, ushbu ta’riflarning hammasini yangi ko‘chmas mulk ob’ektlarining barpo etilishi va mavjud ob’ektlardan foydalanish bilan belgilab berilgan munosabatlar majmuasi bilan to‘ldirish lozim.

«Ko‘chmas mulk bozori vositasida mulkka egalik huquqlari va u bilan bog‘liq bo‘lgan manfaatlar o‘tkaziladigan, narxlar belgilanadigan va yerdan foydalanining turli raqobat qiluvchi variantlari orasida maydon taqsimlanadigan mexanizmlarning ma’lum to‘plamidan iborat»⁵ Shunday qilib, *ko‘chmas mulk bozori faoliyatining asosiy jarayonlari – bu ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarning rivojlanishi (yaratilishi), boshqaruvi (foydalanish) va ayrboshlanishidir.*

Ko‘chmas mulk bozorini ta’riflab, «ko‘chmas mulk bozori» degan mavhum so‘z birikmasi ham mintaqaviy, ham mahalliy tez rivojlanadigan va bir–biriga o‘xshamagan ko‘pgina bozorlarga bo‘linishini qayd yetish lozim.

«Ko‘chmas mulk bozori mahalliy bo‘ladi, chunki uning ob’ektlari ko‘chmas, betakror bo‘lib, ularning qiymati ko‘proq darajada tashqi atrof muhitga (davlatda va mintaqada siyosiy, iqtisodiy, ijtimoiy, yekologik vaziyatga) bog‘liq bo‘ladi» va segmentlarga bo‘lingan, chunki turli foydalanuvchilar turli yehtiyoblari, turli to‘lov layoqati va talablariga ega bo‘ladi.⁶

Har bir muayyan ko‘chmas mulk bozori (er uchastkalari bozori, turar joy ko‘chmas mulk bozori, tijorat ko‘chmas mulk bozori) mustaqil rivojlanadi, chunki u o‘zining qonunchilik va me’yoriy bazasiga tayanadi, va turli tipologik mezonlar zaminida yana alohida ajratilishi qilinishi mumkin.

Ko‘chmas mulk bozorining mavjud tasniflari 1.1-rasmda keltirilgan.

Milliy ko‘chmas mulk bozori – bir–biridan asinxron rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko‘chmas mulkka investitsiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barqarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va mahalliy bozorlarning jamuljamligidir. Ko‘chmas mulk bozorining sub’ektlari amalga oshiradigan tadbirkorlik va tijorat faoliyati nuqtai nazaridan, u o‘z afzalliklari va nuqsonlariga ega.

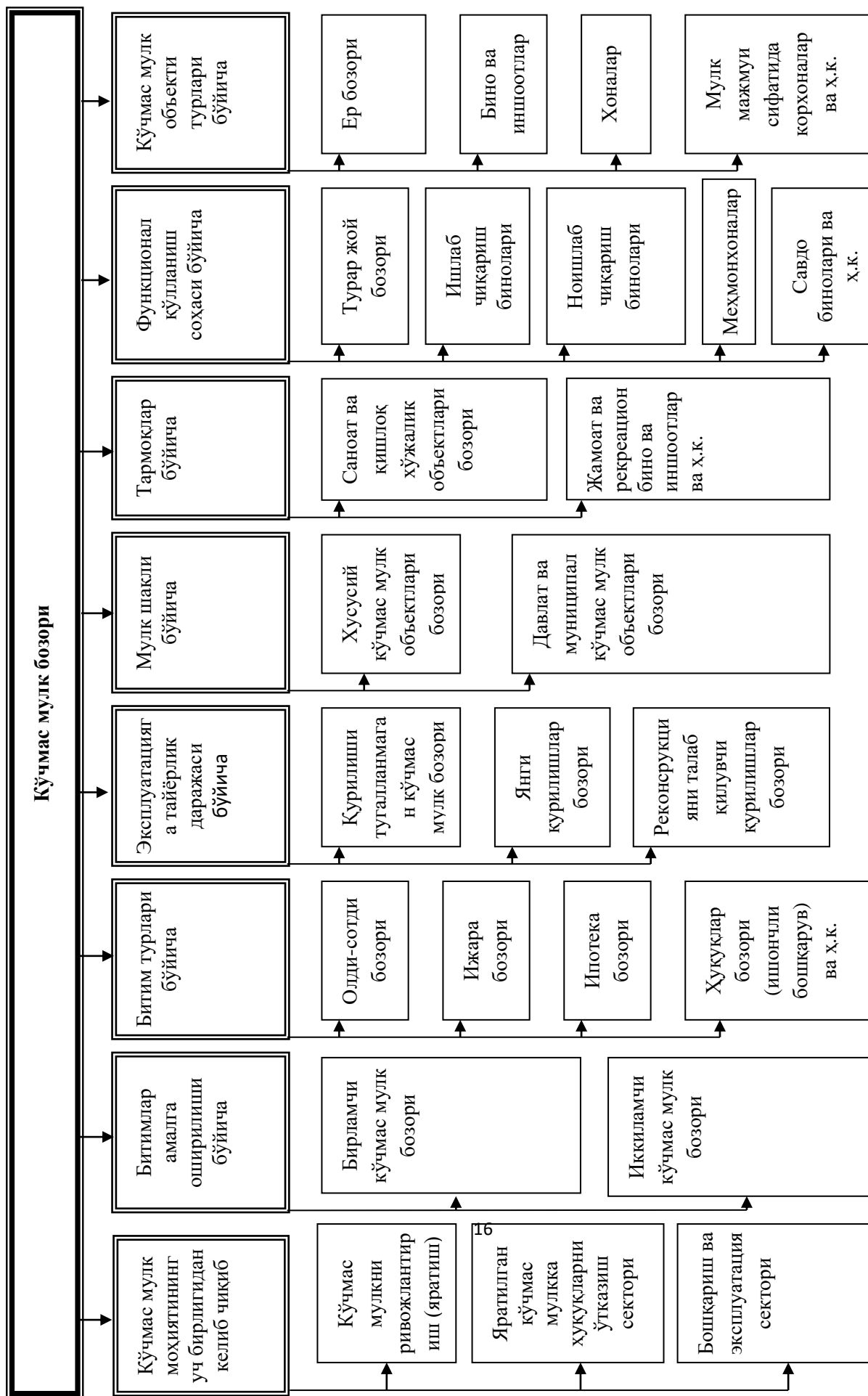
Ko‘chmas mulk bozorining o‘ziga xosligi shundan iboratki, ko‘chmas mulkning o‘rtacha xaridori, odatda, ko‘chmas mulk ob’ektlarini sotib olish yoki ularga investitsiya kiritish tajribasiga, shuningdek bitimlarning haqiqiy narxlari haqidagi ma’lumotga ega bo‘lmaydi.

Nisbatan kam sotishlar, bitimlarning nominal qiymatlari haqida haqqoniy ma’lumot yo‘qligi, ko‘chmas mulk ob’ektlarining tovar sifatidagi bir xil vaqtda, bir xil turda bo‘lmasligi va hattoki betakrorligi tufayli *ko‘chmas mulk bozorida talab*

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..

va taklifning an'anaviy uzluksiz egri chiziqlarini shakllantirish uchun sharoit yo'q, degan xulosaga kelish mumkin.



1.1-расм. Kuchmas mulk bozori turларининг таснифий схемаси

Ob'ektlar qurilishining uzoqligi tufayli, ko'chmas mulk bozorida taklif faqat talab o'zgarishining moyilliklaridan kelib chiqib shakllanishi mumkin emas, shu munosabatda talab va taklif funksiyalarining muvozanatsizligi yuzaga kelib, an'anaviy talab va taklif egri chiziqlarining kesishgan nuqtalari amalda mavjud bo'lmaydi.

Bundan tashqari, ko'chmas mulk ob'ektlarining bozor qiymatini haqqoniy (aniq) aniqlash aslida mumkin emas. Faqat ehtimolliklarning statistik taqsimlanishiga asoslangan har xil darajadagi taqribiy hisoblash mumkin bo'ladi. Demak, boshqa bozorlarga qaraganda narxidagi juda katta noaniqlik bo'lib turadi.

Bu esa ko'chmas mulk bozorining tashqi ta'sirlarga moslashish imkoniyatlari an'anaviy talab va taklif yegri chiziqlarini shakllantirish mumkin bo'lgan boshqa bozorlarga qaraganda pastroq yekanligini isbotlaydi, ya'ni ko'chmas mulk bozoriga o'zgargan tashqi sharoitlarga moslashish uchun boshqa bozorlarga nisbatan ko'proq vaqt talab yetiladi.

Ko'chmas mulk bozorida ko'chmas mulk ob'ektlarining mulkdori va xaridorlar (ijarachilar) bir-biridan kutgan natijalarining muvofiqligi muhim o'rin tutadi.

Mulkdorlar va xaridorlar bir-biridan kutgan natijalarining nomuvofiqligiga ta'sir ko'rsatadigan asosiy omili ko'chmas mulk bozori haqida tahliliy va ekspertlik ma'lumotining yetishmasligi va ayni paytda talabning uzluksiz ortib borishi haqida axborotning ko'payib borishi hisoblanadi. Bu vaziyatda ko'chmas mulk ob'ektlarining mulkdorlari narxlarni noaniq darajasigacha oshiradi, talab yesa narxlarning yehtimoliy tushishini kutib, to'xtab qoladi. Tomonlarning kutgan natijalari orasidagi 10-15% darajasidagi farqni yengib o'tish mumkin bo'lsa, u 50% yetganda bitim amalga oshmaydi, deb ishonch bilan aytish mumkin.

Tovarning bozorda bo'lish vaqtiing unign iqtisodiy xususiyati – likvidligini shakllantiradi. Yuqori likvid tovarlar tabiiy-ashyoviy shaklidan pul shakliga va puldan tovarga tez o'tishi mumkin. Turar joy ko'chmas mulk bozorida ob'ektlar o'rtacha 1–1,5 oy davomida savdoga qo'yiladi, tijorat ko'chmas mulk bozorida savdoga qo'yish muddati 6 oy va undan ortiq bo'lishi mumkin, bu esa ko'chmas mulk ob'ektlarining past likviligidan dalolat beradi.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 53-moddasida bozor munosabatlarini mamlkatimiz iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etishi mustahkamlab qo'yilgan.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining vujudga kelishi va shakllanishi uning huquqiy-me'yoriy asosini yaratish va takomillashtirish bilan bir vaqtda olib borilmoqda. Yaratilgan huquqiy asoslarda baholash faoliyatining tartibga solinishi alohida o'rin tutadi. U «baholovchilar xizmatlarining sifatini oshirishga va ularning baholovchilarning kasbiy hamjamiyati (o'zini-o'zi tartibga solish) yoki davlat organlari (davlat tomonidan tartibga solish) tomonidan yohud birgalikda belgilanadigan ma'lum bir mezonlarga mos kelishiga yo'naltirilgan chora-tadbirlar va tartiblar tizimini» o'zida namoyon qiladi.

Mamlakatimizda baholash faoliyatini yo'lga qo'yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me'yoriy hujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar Mahkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish qo'mitasi

qarorlari qabul qilindi. Jumladan, baholash faoliyatini joriy qilish, uni yo'lga qo'yish maqsadida 1999 yil 19 avgustda "Baholash faoliyati to'g'risida" Qonun qabul qilindi. Bundan tashqari O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori, Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Qarori, va shu qaror asosida ishlab chiqilgan "Baholash faoliyatini litsenziyalash" to'g'risida Nizom, 1998 yil 21 yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida" qarori, 2009 yil 21 dekabrda "Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi qarori, 2008 yil 28 iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida" qarori, Davlat mulki, 2009 yil 22 apreldagi "Intellektual mulk ob'ektlarini baholash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida" qarori, "Mulkni baholash milliy standartlari" va boshqa bir qator me'yoriy hujjatlar qabul qilingan.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni alohida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash ob'ektlari, baholash ob'ekti qiymatining turlari va ularni ko'llash sohaları tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi qonun yo'li bilan tartibga solish mexanizmlari izohlangan (O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda). Qonunda «baholash ob'ektining bozor qiymati» (7-modda) va «baholash ob'ektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati» (8-modda) tushunchalari muhim hisoblanadi.

Qonunda baholash standartlari aniq ifodalangan bo'lib (9-modda), ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillarini;
- baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni;
- qiymat turlariga ko'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga ko'yiladigan talablarni;
- baholashni o'tkazish tartibini;
- baholash usullarining qo'llanilish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga ko'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Qonunda baholashni o'tkazish davlatga to'la yoki qisman qarashli ob'ektlarni biror bir bitim tuzishga jalb etilgan takdirda va shu jumladan:

- baholash ob'ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiyashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash ob'ektlaridan garov tariqasida foydalanilayotganda;
- baholash ob'ektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;
- baholash ob'ektlari bilan bog'liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;
- baholash ob'ektlari yuridik shaxslarning o'z foydasiga ulush tariqasida berilayotganda majburiyligi belgilab ko'yilgan.

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari, mustaqilligi, baholovchi tashkilotlarning tarkibiy tuzilishi, unga bo'lgan talablar va baholash hisobotlari alohida o'rin tutadi. Shu sababli ushbu Qonun 2009 yilda qayta ko'rib chiqilib unga bir qancha o'zgartirishlar kiritildi. Jumladan, 4-moddada baholovchi tashkilot, baholovchi va baholovchining yordamchisi to'g'risida alohida tushuncha va talablar berilgan. Bu bilan baholovchining bilim malakasi yuqori bo'lishi, malaka sertifikatiga ega bo'lishi, baholovchi tashkilot esa faoliyat yuritishi bo'yicha litsenziyaga ega bo'lishi bundan tashqari bu moddaning 3-qismida baholovchi yordamchisining huquqlari va majburiyatlari belgilab qo'yilgan.

Mamlakatimizda baholash faoliyatida mavjud kamchiliklarni bartaraf etish va uni yanada rivojlantirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-sonli qarori qabul qilindi. Ushub qarorda baholovchilar mas'uliyatini oshirish, ularga berilgan litsenziya bekor qilinib, litsenziya talablariga o'zgartirishlar kiritilib, boshqatdan baholovchi korxonalariga faoliyat yuritish bo'yicha litsenziyalar berish tartibini yo'lga qo'yish ko'rsatib o'tilgan. Jumladan qarorning 4-qismiga muvofiq Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari, O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi tomonidan 2008 yilning 1 sentyabrigacha baholovchi tashkilotlar va baholovchilar to'g'risidagi Nizomning talab va shartlariga to'liq javob beruvchi amaldagi baholovchi tashkilotlar belgilangan tartibda qaytadan ro'yxatga olindi va baholash faoliyatini amalga oshirish uchun ularga yangi nusxadagi litsenziyalar berildi; Davlat soliq qo'mitasi bilan birgalikda 2008 yilning 1 sentyabridan boshlab baholovchi tashkilotlar va baholovchilar to'g'risidagi nizomning talab va shartlariga javob bermaydigan baholovchi tashkilotlar faoliyati belgilangan tartibda to'xtatildi.

Birinchi Prezidentimizning ushbu qaroridan so'ng baholash faoliyatini tartibga solish va uni nazorat qilishga qat'iy e'tibor berildi. Bir qator me'yoriy hujjatlarga o'zgartirishlar kiritildi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga, Vazirlar Mahkamasining "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi qarori va uning nizomiga va boshqa bu sohaga mas'ul bo'lgan (Davlat mulk qo'mitasi, Moliya vazirligi va boshqa) organlar qarorlari va me'yoriy hujjatlariga o'zgartirishlar kiritildi.

O'zbekistonda baholash faoliyatining muvaffaqiyatli amalga oshirilishi uchun faoliyatning ushbu turini litsenziyalash mexanizmi yaratildi. O'zbekiston Respublikasining «Faoliyatning ayrim turlarini litsenziyalash to'g'risida»gi Qonunining 5-moddasi va «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonunga muvofiq

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli «Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida»gi qarori bilan «Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida»gi Nizom tasdiqlandi, unda:

- litsenziya talablari va shartlari;
- litsenziya olish uchun zarur bo'lgan hujjatlar;
- arizalarni ko'rib chiqish va litsenziya berish yoki litsenziya berishni rad etish to'g'risida qaror qabul qilish tartibi;
- litsenziyani qayta rasmiylashtirish, uning amal qilish muddatini uzaytirish, dublikat berish tartibi;
- litsenziya talablari va shartlariga rioya etilishini nazorat qilish tartibi;
- litsenziyaning amal qilishini to'xtatib turish, to'xtatish, litsenziyani bekor qilish mexanizmlari va uni ro'yxatga olish tartibi belgilangan.

Ko'char mulkni (qimmatli qog'ozlar, ulushlar, intellektual mulk ob'ektlari va boshqa nomoddiy aktivlardan tashqari) baholovchi tashkilotlar — eng kam oylik ish haqining kamida 1500 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida ikkita baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak;

ko'chmas mulkni (mulkiy majmua sifatidagi korxonalaridan tashqari) baholovchi tashkilotlar — eng kam oylik ish haqining kamida 2000 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida uchta baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak;

biznesni (mulkiy majmua sifatidagi korxonalar, moddiy va nomoddiy aktivlarning barcha turlarini) baholovchi tashkilotlar — eng kam oylik ish haqining kamida 2500 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida to'rtta baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak.

Bunda ustav kapitalining kamida 30 foizi pul mablag'laridan iborat bo'lishi kerak.

Baholovchi tashkilotlar qo'shimcha baholash faoliyati professional xizmatlarining faqat quyidagi turlarini ko'rsatishi mumkin («Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni 1999 y.):

- ✓ baholash to'g'risidagi hisobotning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish;
- ✓ investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;
- ✓ baholash jarayonini avtomatlashtirish va axborot texnologiyalarini joriy etish;
- ✓ baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini amalga oshirish va ularning natijalarini tarqatish.

Baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonun hujjatlaridan tashqari baholovchilar uchun mulkchilik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar majburiyatlarning ayrim turlari va baholash ob'ektiga nisbatan mulkiy munosabatlarni tartibga soluvchi qonun hujjatlari ham alohida ahamiyatga ega.

Xususan, O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, Yer kodeksi, boshqa qonunchilik va me'yoriy hujjatlar, shu jumladan xususiylashtirish,

bankrotlik, garov, ipoteka, ishonchli boshqaruvga doir qonunchilik va me'yoriy hujjatlar shular jumlasidandir.

Baholash faoliyatining qat'iy belgilangan tartib asosida olib borilishi baholash faoliyati sifatining asosiy mezonini hisoblanadi. Bunda mulkni baholashning milliy standartlari muhim rol o'ynaydi. O'zbekiston Respublikasining Davlat mulkini boshqarish davlat qo'mitasi tomonidan qabul qilingan qarorlar asosida mulkni baholash Milliy standartlari ishlab chiqilgan bo'lib bu standartlar bugungi kunda baholovchilar tomonidan amal qilib kelinmoqda. Jumaladan 1-MBMS "Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari" (2006 yil 14 iyun), 2-MBMS "Bozor qiymati baholash bazasi sifatida" (2006 yil 14 iyun), 3-MBMS "Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi" (2006 yil 14 iyun), 4-MBMS "Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash" (2006 yil 14 iyun), 5-MBMS "Suda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash" (2006 yil 14 iyun), 6-MBMS "Harbiy-texnik mulkni baholash" (2008 yil 5 fevral), 7-MBMS "Baholovchilar ishi sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablar" (2008 yil 5 sentyabr), 8-MBMS "Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash" (2009 yil 6 oktyabr), 9-MBMS «biznes qiymatini baholash» (2009 yil 6 oktyabr), 10-MBMS "Ko'chmas mulk qiymatini baholash", 11-MBMS «Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondining qiymatini baholash», 12-MBMS «Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash», 13-MBMS «Intellectual mulk ob'ektlari qiymatini baholash», 14-MBMS «Tovar moddiy zahiralari qiymatini baholash», 15-MBMS «Mashina va uskunalari qiymatini baholash». Baholash jarayonida baholovchilar ushbu milliy standartlarga mos ravishda faoliyat olib borishlari uchun MBMS yaxshi o'rganib, o'zlashtirilgan bo'lishi kerak. Shu sababdan hozirgi kunda bu sohada faoliyat olib borayotgan baholovchilarga milliy standartlarni o'qitish va o'rgatish maqsadida O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi va uning hududiy boshqarmalari hamda infratuzilmaviy tashkilotlari tomonidan o'quv darslari tashkil qilinib kelinmoqda.

Baholash standartlari baholovchilar o'z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo'lgan sifatning minimal darajasini ko'rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o'z navbatida, baholovchining chuqur bilimiga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlariga amal qilinishiga nisbatan o'zlarining oqilona umidlarini o'lchash uchun bazaga ega bo'lishadi. Hozirgi vaqtda O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog'langan.

2. Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi. Ko'chmas mulk ob'ektlari yuzasidan tuziladigan bitim turlari

Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi ko'chmas mulk ob'ektlarining foydali xususiyatlari yaratilishiga va iste'moliga, ularning bozor muhitida taqsimotiga ta'sir ko'rsatuvchi yordamchi, texnologik, tashkiliy, iqtisodiy va boshqa xil jarayonlardan

iborat. Infratuzilmaviy funksiyalar egasi esa – infratuzilmaviy baza, ya'ni ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining kasbiy va institutsional ishtirokchilarining jamuljamligidir.

Infratuzilmaning darajalari turlicha:

- Xalq xo'jaligi – makrodaraja (davlat ko'chmas mulk bozorining darajasi);
- Mintaqaviy (alohida mintaqaning ko'chmas mulk bozori);
- Mahalliy (ko'chmas mulk bozorining alohida sohasi);
- Ob'ekt (alohida ko'chmas mulk ob'ekti).

Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi shakllanishi jarayonida to'rtta yondashuv ajralib chiqqan:

- muhandislik-texnologik (kasbiy ish yurituvchilar nuqtai nazaridan);
- transaksion (psixologik-xulq yondashuvi);
- bozor va makrobozor – bozor iqtisodiyoti nazariyasi mutaxassislarining nuqtai nazaridan turib qaraladi;
- ijtimoiy (ijtimoiy arboblarning nuqtai nazaridan).

Muhandislik-texnologik yondashuvi nuqtai nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – bu ko'chmas mulk ob'ektlari haqidagi haqqoniy axborotni iste'molchilarning turli toifalari o'rtasida taqsimlanish maqsadidagi kasbiy faoliyat mexanizmlari to'plamidir.

Asosiy vazifalari:

1. Barcha turdagi ko'chmas mulk ob'ektlari bilan bitimlarni tuzish maqsadida ularni ta'riflash standartlarini ishlab chiqish va joriy qilish. Bu vazifa tizimli tahlilchilar tomonidan kasbiy amaliyotchilar ishtirokida hal etiladi.

2. Ko'chmas mulk bozorining yagona axborot maydonini yaratish va uning axborot ochiqligini ta'minlash (ko'chmas mulk bozorining tadqiqotchilari, axborot texnologiyalari mutaxassislarining ishtirokida amalga oshiradi).

3. Ko'chmas mulk ob'ektlariga va ko'chmas mulk bozorida kasbiy faoliyatga etalon talablarni shakllantirish va qonunchilikda mustahkamlash, shuningdek ko'chmas mulk bozorida bitimlarni belgilab beruvchi yo'riqnoma va ro'yxat hujjatlarini ishlab chiqish (ko'chmas mulk bozorini tartibga soluvchi davlat organlari, jamoat birlashmalari, kasbiy xodimlar va ixtisoslashgan tadqiqot tashkilotlarining tashabbuskor ishtiroki va nazoratida amalga oshiradi).

4. Ko'chmas mulk bozorida etalon (modelli) faoliyat texnologiyalarining axborot banklarini, ularni ishlab chiqish bo'yicha modeli pilot loyihalarini hamda ko'chmas mulk bozorining kasbiy ishtirokchilari o'rtasida ularni ko'paytirib tarqatish mexanizmlarini shakllantirish (jamoat kasbiy birlashmalari, tijorat va notijorat tadqiqot tashkilotlari amalga oshiradi).

Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi *transaksion yondashuv* nuqtai nazaridan kelib chiqqanda – ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining ularga zarur resurslardan eng kam xarajatli foydalanish uchun mexanizmlar to'plamidir.

Ko'chmas mulk bozoriga nisbatan transaksion xarajatlari⁷ – bu xaridorlar va sotuvchilar amalga oshirgan huquqlarni yaratish, almashish va himoya qilish bilan bog'liq bo'lgan barcha xarajatlardir. «Bozor transaksiyasini amalga oshirish uchun, kim bilan bitim tuzish hamda dastlabki muzokaralarni qaysi shartlar asosida o'tkazish afzalligini aniqlash, shartnomani tayyorlash, shartnoma shartlari bajarilayotganligiga ishonch hosil qilish uchun axborot yig'ish lozim va hokazo»⁸.

Asosiy vazifalari:

1. Axborot izlash bosqichlarida (muzokara olib borish, qaror qabul qilish, ishtirokchilar harakatlarini muvofiqlashtirish, huquqlarni nazorat qilish va buzilgan huquqlarni tiklash, buzuvchilarga jazolarni qo'llash) operatsiyalar (transaksiyalar) o'tkazish harakatlarini minimallashtiruvchi ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining o'zaro munosabatlari kasbiy me'yorlari va standartlarini shakllantirish. Bu vazifalarni agentliklar rahbarlari, menejerlar, psixologlar, jamoat birlashmalarining maxsus bo'linmalari, kasbiy ta'lim tizimlarining bo'linmalari va tashkilotlari.

2. Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining harakatlarini muvofiqlashtirish, izlanishlar va tahlillar, ko'chmas mulk bozorida tadqiqot va tahlil, nazorat va tartibga solishni ta'minlaydigan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi institutini yaratish.

3. Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining o'zaro munosabatlari kasbiy me'yorlari va standartlarini rasmiy ta'riflash va ularni kasbiy muhitda ko'paytirib tarqatish.

Metodologik yondashuv nuqtai nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – iqtisodiy tizim sifatida ko'chmas mulk ob'ektlarining foydali xususiyatlarini yaratilishi va iste'mol jarayonlarining amalga oshuvidagi tub asosiy bozor tamoyillarini qo'llab-quvvatlaydigan va unga ajratilgan vazifalar doirasini samarali hal etishni ta'minlaydigan mexanizmlar to'plami.

Asosiy vazifalari:

1. Ko'chmas mulk bozorining monitoring va ishlashi jarayonlarini tadqiq etish tizimini yaratish, ushbu asosda bozorni isloh etish va rivojlantirishning yo'llari, usullari va vositalarini aniqlash (jamoat birlashmalarining tadqiqot bo'linmalari, kasbiy amaliy xodimlar ishtirokida, shuningdek ko'chmas mulk bozorining tijorat tadqiqot tashkilotlari amalga oshiradi).

2. Ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini boshqarishning maxsus davlat, jamoat va tijorat institutlarini tuzish:

- maqsadi ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga yo'naltirilgan davlat muassasalari va idoralari harakatlarini muvofiqlashtirish organi;

- ko'chmas mulk bozorini isloh etish, tartibga solish va nazorat qilishga, ko'chmas mulk bozorida mulkdorni huquqqa qarshi harakatlardan himoya qilishga yo'naltirilgan davlat hokimiyati va mahalliy o'z-o'zini boshqarish organlarining ixtisoslashgan tarkibiy bo'linmalari;

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

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

- ko'chmas mulk bozorining o'z-o'zini tartibga soluvchi va jamoat tashkilotlari, kasaba va iste'mol uyushmalari;
- ko'chmas mulk bozorining ta'lim muassasalari va axborot markazlari;
- ko'chmas mulk bozorining ayrim sohalari tadqiqotchilari va isloh etilishining tashabbuskorlari bo'lgan tijorat va notijorat tashkilotlari.

Bu yondashuvning cheklanganligi shundan iboratki, metodologik yondashuvga xos bo'lgan makromodellashtirish ko'chmas mulk ob'ektlarini yaratish, boshqarish va aylanishining muayyan jarayonlarini amalga oshirishning chuqur qonuniyatlarini tegishli darajada kuzatishga imkon bermaydi.

Ijtimoiy yondashuv nuqtai nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi– bu ko'chmas mulk ob'ektlarining foydali xususiyatlarini yaratilishi va iste'moli bilan bog'liq bo'lgan ijtimoiy vazifalarni samarali hal etish mexanizmlarining to'plami.

Asosiy vazifalari:

- ko'chmas mulk bozorining qonunchilik va me'yoriy bazasini rivojlantirish;
- ko'chmas mulk bozorining barcha ishtirokchilari tomonidan huquqiy va etika me'yorlariga rioya etilishi, ularning huquqlari va manfaatlarini himoya qilish ustidan ijtimoiy nazorat tizimini yaratish.

Ijtimoiy yondashuvning cheklanganligi shundaki, umuman olganda aholining manfaatlariga to'g'ri yo'nalganlik ham ba'zida ishlab chiqilgan tavsiyalarning iqtisodiy nochorligiga olib kelishi va aholining o'ziga zarar keltirishi mumkin. Masalan, yashovchilarning barcha toifalari uchun turar joydan foydalanishga dotatsiya tizimini o'rnatish shaharlar va turar joy ko'chmas mulk ob'ektlarining muhandislik infratuzilmasining tanglik holatiga olib keladi. Navbatda turuvchilarga turar joy yuzasidan imtiyozlar moliyalashtirish manbaalari bo'lmagan holda belgilanishi ijtimoiy tanglikka olib keladi.

Faqat ko'chmas mulk bozori infratuzilmasini shakllantirishga majmuiy yondashuv uning ishlash jarayonlarini bir maromda olib borilishi va ularning eng yuqori samaradorligini ta'minlashi mumkin. Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasini shakllantirishga majmuiy yondashuvning zaminida uning infratuzilmasining muhandislik, transaksion, bozor va ijtimoiy tarkibiy qismlarini ko'chmas mulk bozori institutlarining yaxlit, yagona tizimining o'zaro bog'liq va bir-birini to'ldiruvchi qismlari sifatida ko'rib chiqish yotadi.

Bitim deb – jismoniy va yuridik shaxslarning huquq va majburiyatlarini o'rnatish, o'zgartirish va tugatishga qaratilgan har tomonlama o'ylangan xatti-harakatga aytiladi. Bitimni quyidagi belgilar xarakterlaydi: odamlarning erkin harakati, huquqiy harakatlar, fuqarolar huquqiy munosabatlari o'rnatilishi, o'zgartirilishi va tugatilishiga qaratilganligi.

Har xil belgilarga ko'ra bitimlar turlariga taqsimlanadi. Qatnashchilar soniga qarab bitimlar bir, ikki va ko'p tomonlama bo'ladi. Bir tomonlama bitim bo'lishi

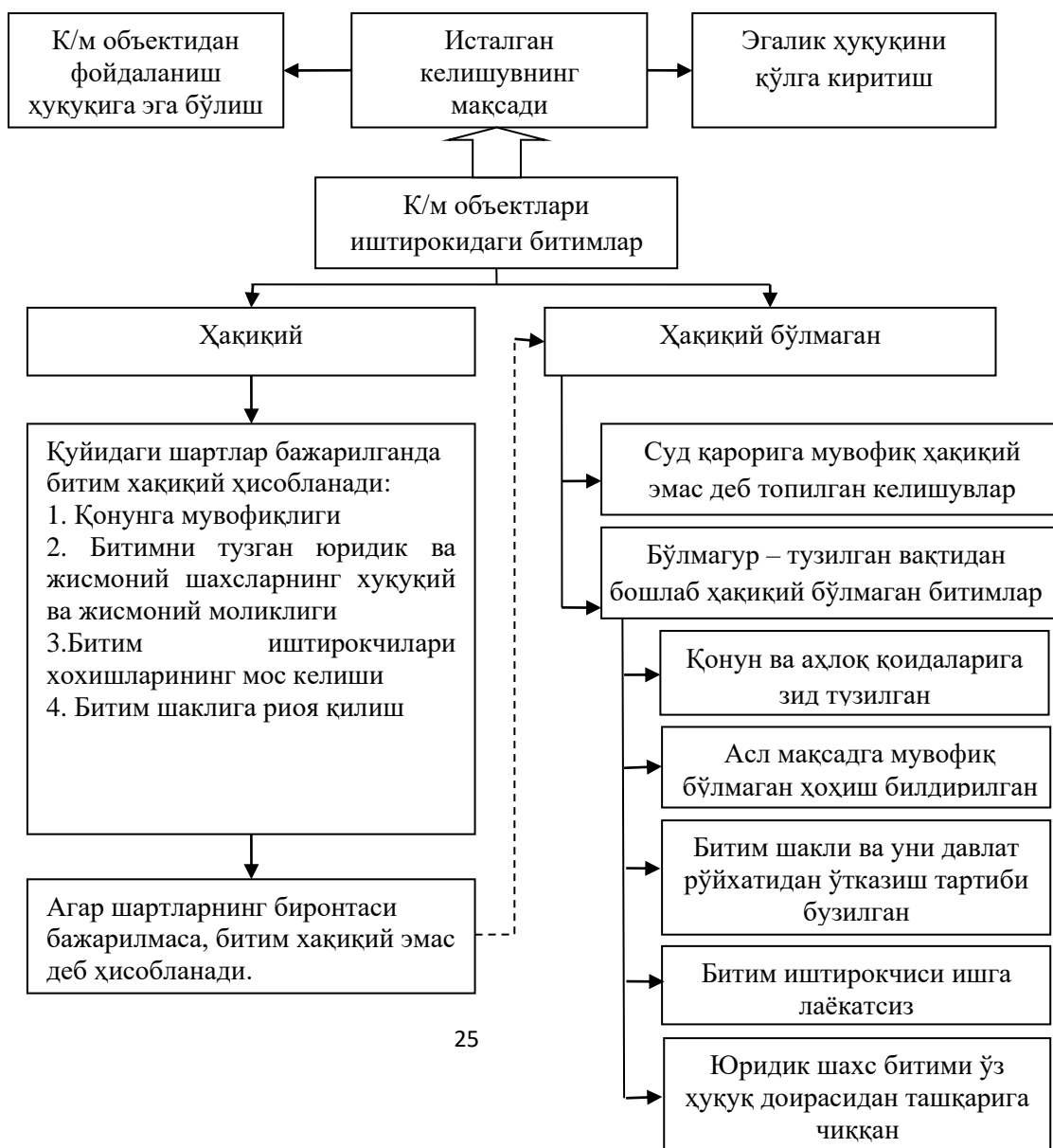
uchun faqatgina bir tomon o'z hohishini bildirishi kerak, masalan, vasiyatnoma, meros qabul qilish, tanlov e'lon qilish. Bitimlar qaytar va qaytmas bo'lishi mumkin.

Shuningdek, bitimlarning haqiqiy va haqiqiy bo'lmagan turlari bo'yicha farqlanadi (1.2- rasm).

Ba'zida ular faqatgina ko'r-ko'rona, chalg'itish, tegishli huquqiy natija yaratish yoki boshqa bitimni panalash uchun tuziladi. Bitimlar muddatli va muddatsiz bo'ladi.

Haqiqiylik sharti: bitim uning qatnashchilari o'zaro manfaatlari birligini, ularning hohish-istaklarini, shakl va tarkibini namoyon qiladi. Ushbu elementlardan birontasi yoki bir nechtasining mavjud bo'lmasligi bitimning haqiqiy emasligiga olib keladi.

Ruhiy o'zgarish natijasida muomalaga layoqatsiz deb topilgan fuqaro tomonidan tuzilgan bitim kuchsiz hisoblanadi. Bu, bitim tuzilgan xolda ham tomonlar huquq va majburiyatlari o'rnatilishiga olib kelmasligini bildiradi. Lekin, vasiy suddan bitim muomalaga layoqatsiz fuqaroga foydali deb tan olinishini talab qilishi mumkin. Fuqaroning muomalaga layoqatsiz deb topilishi, agar u ruhiy o'zgarish natijasida o'z harakatlarini tushunmasa va ularni boshqara olmasa, xuquq oldida javob bera olmasligini, sud tomonidan amalga oshiriladi.



Ko'chmas mulk ob'ektlari ishtirokidagi bitimlar faqatgina yozma shaklda, ikki moxiyatni o'z ichiga oluvchi shartnoma tuzish orqali amalga oshiriladi:

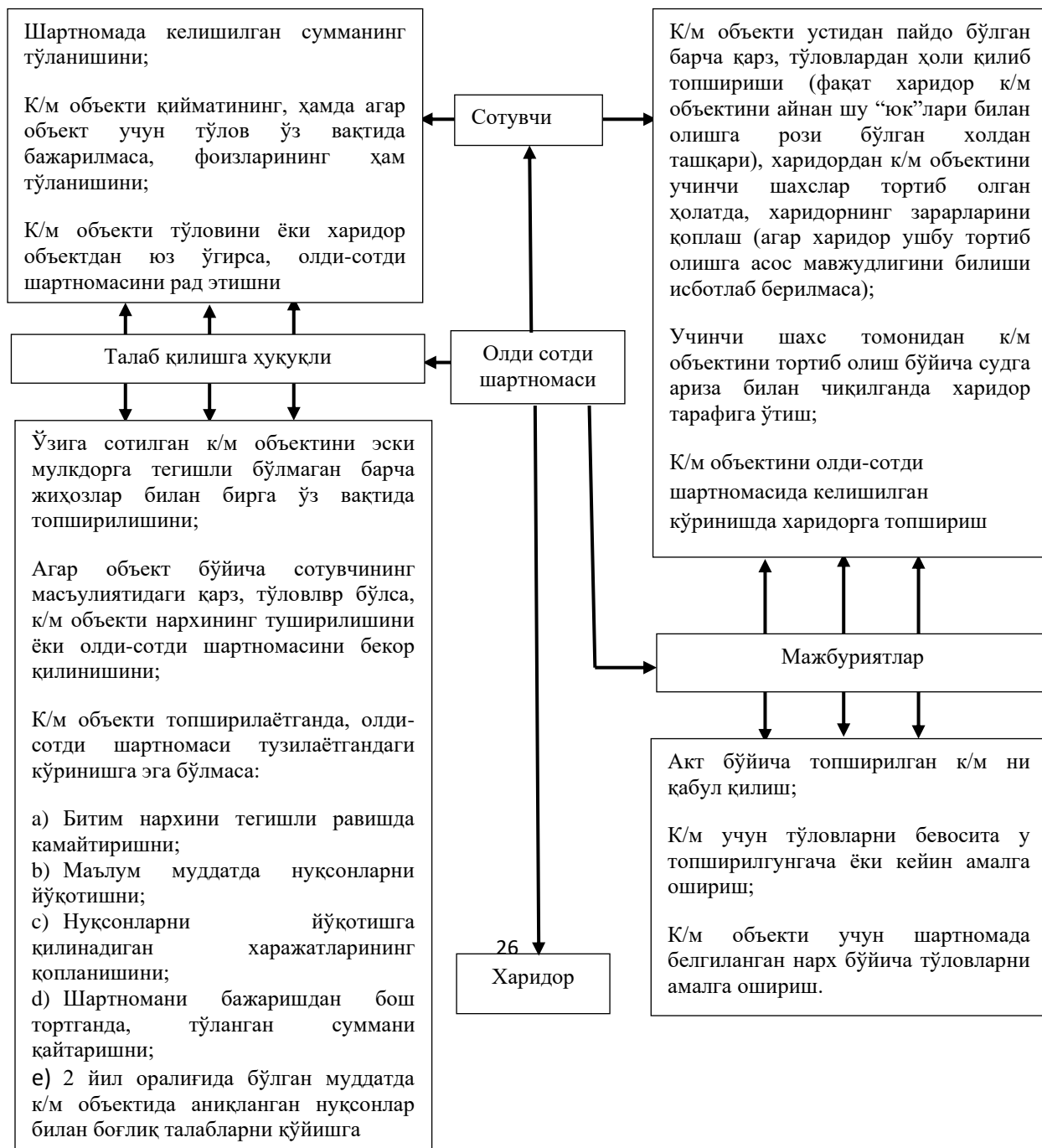
- huquq va majburiyatlarni keltirib chiqaruvchi yuridik xujjat;
- shartnoma bilan o'rnatilgan va tomonlarning huquq va majburiyatlardan tashkil topgan huquqiy munosabatlar.

Bitimning shakli uning haqiqiyiligini bildiradi (davlat tomonidan ro'yxatdan o'tkazilganda), yoki ma'lum protsessual huquqlardan foydalanish uchun asos bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlari ishtirokidagi asosiy bitim turlari.

Ko'chmas mulk ob'ektlari bilan turli bitimlar, mulkdorning o'zgarishi yoki foydalanish va boshqarish huquqining o'zgartirilishi amalga oshirilishi mumkin.

Oldi-sotdi (1.3-rasm). Ushbu bitimda ko'chmas mulk ob'ektini oldi-sotdisi to'g'risidagi yozma shartnoma tuziladi va uning asosida sotuvchi ob'ektini (er, bino, inshoot) xaridor egaligiga berishi, xaridor esa ob'ektini olishi va u uchun ma'lum narxni to'lashi qayd etiladi.



1.3-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining oldi sotdisi.

Yer kodeksiga binoan, boshqa shaxs yer uchastkasida joylashgan bino (inshoot)ga egalik huquqining o'zgarishi, bino (inshoot) bilan egallangan hududdan foydalanish huquqi, oldingi mulkdor huquqi kabi, yangi mulkdorga o'tadi⁹.

Ayriboshlash (1.4-rasm) Ushbu bitimda har bir tomon bir ko'chmas mulk ob'ekti o'rniga ikkinchisini berish majburiyatini oladi.

Ayriboshlash shartnomasi yozma shaklda tuziladi va har bir tomonning imzosi chekiladi.

Shartnomaning notarial rasmiylashtirilishi muhim emas. Bitim subektlari yuridik va jismoniy shaxslar bo'lishi mumkin.

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ айирбошладиган 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 айирбошладиган товарларни топшириш муддатлари бир-бирига тўғри келмаган тақдирда, товарни топшириш мажбуриятини бошқа тараф товарни топширганидан сўнг бажариши лозим бўлган тарафнинг товарни топшириш мажбуриятини бажаришига нисбатан мажбуриятни муқобил бажариш тўғрисидаги қоидалар қўлланади. (ЎзР ФК 499-модда)

Агар қонунда ёки айирбошлаш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, айирбошладиган товарларга мулк ҳуқуқи айирбошлаш шартномасига мувофиқ сотиб олувчи ҳисобладиган тарафларга иккала тараф тегишли товарларни топшириш мажбуриятини бажарганидан сўнг бир вақтда ўтади. (ЎзР ФК 500-модда)

1.4. расм. Кўчмас мулк объектларини айрибошлаш

Hadya etish. Bu kelishuvda hadya etuvchi ko'chmas mulk ob'ekti va mulk huquqini oluvchiga beradi yoki berishga roziligini bildiradi¹⁰ (1.5. rasm)

Bitim sub'ektlari yuridik va jismoniy shaxslar bo'lishi mumkin.

Qonun bilan bunday hadya etish bitimlarini bekor qilish holatlari mustahkamlangan¹¹. Quyidagilar buning uchun asos bo'ladi:

- oluvchi tomonidan hadya etuvchi hayotiga suiqasd;
- hadya etuvchiga tan jarohatlari yetkazish;
- agar oluvchi hadya etilgan va hadya etuvchi uchun qimmatli bo'lgan ob'ektdan yomon foydalansa va uni yo'qolib ketish xavfi tug'ilsa;
- shartnomada ko'zda tutilgan holatlar;
- maqsadsiz foydalanish.

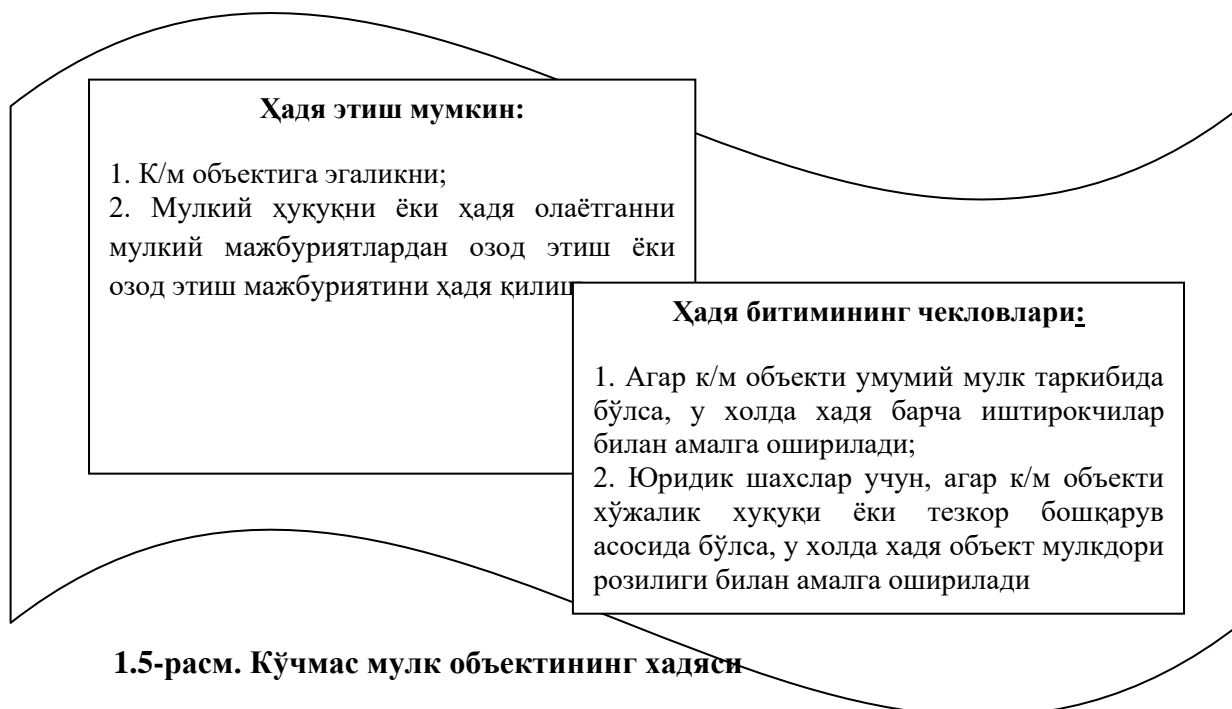
⁹ ЎзР ФК 482-модда

¹⁰ ЎзР ФК 502-модда

¹¹ ЎзР ФК 507-модда

Hadya oluvchi unga ob'ekt berilmaguncha uni inkor qilish huquqiga ega¹².

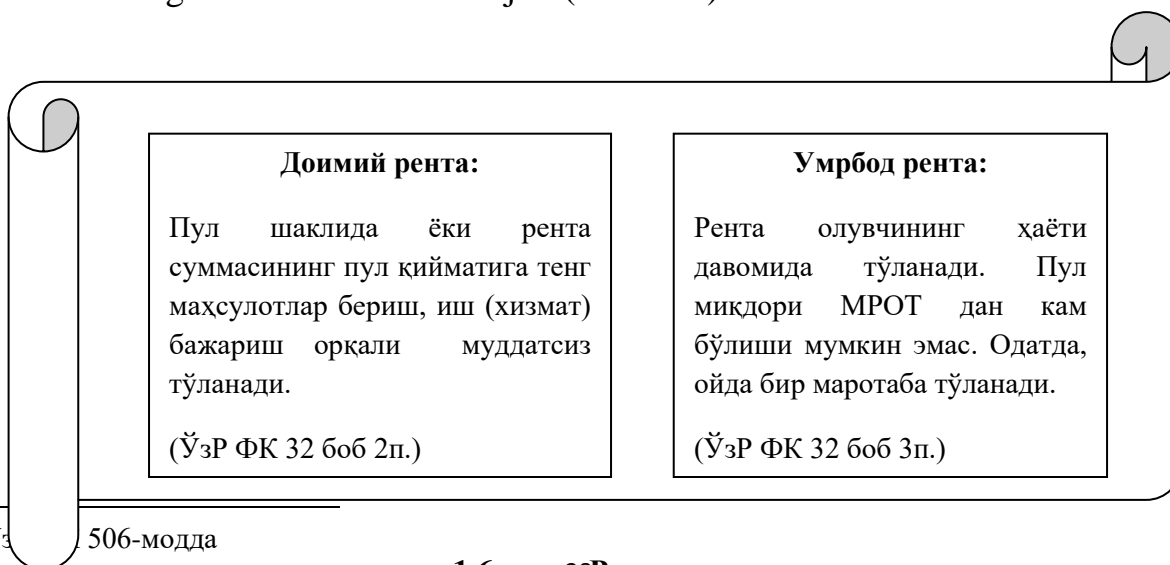
Hadya etish shartnomasi yozma shaklda tuziladi, davlat tomonidan ro'yxatdan o'tkazilishi kerak va ushbu ro'yxatdan o'tkazilgandan so'ng haqiqiy deb topiladi.



Renta. Renta shartnomasiga muvofiq bir taraf (rentaga beruvchi) ko'chmas yoki ko'char mol-mulkni boshqa tarafga (renta to'lovchiga) beradi, renta to'lovchi esa olingan mol-mulk o'rniga renta oluvchiga vaqti-vaqti bilan belgilangan pul yoki uni ta'minlash uchun boshqa shaklda mablag' berish tarzida renta to'lash majburiyatini oladi.

Bunday shartnoma yozma shaklda tuziladi, notarial tasdiqlanadi va ro'yxatdan o'tkaziladi. Agar ushbu shartlar bajarilmasa kelishuv kuchsiz deb hisoblanadi.

Rentaning bir necha turlari mavjud (1.6-rasm).



Ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan doimiy renta to'lovchining hohishi bilan¹³, shuningdek, renta oluvchining talabi bilan¹⁴ ham to'lanishi mumkin.

Renta to'lash sharti bilan berilgan yer uchastkasi, korxonasi, bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mulkdan renta olinadi. Renta to'lovchi bunday mulkni boshqa shaxsga bergan taqdirda renta shartnomasi bo'yicha uning majburiyatlari mulkni oluvchiga o'tadi.

Renta olinadigan ko'chmas mulkni boshqa shaxsga mulk qilib bergan shaxs, agar Fuqarolik Kodeksida, boshqa qonunda yoki shartnomada bu majburiyat bo'yicha xamkorlik(birgalikda)da javobgarlik nazarda tutilmagan bo'lsa, renta oluvchining renta shartnomasi buzilgani tufayli kelib chiqqan talablari bo'yicha boshqa shaxs bilan javobgar bo'ladi.

Renta to'lovchi umrbod renta shartnomasini jiddiy buzgan hollarda renta oluvchi renta to'lovchidan rentani Fuqarolik Kodeksining 523-moddasida nazarda tutilgan shartlarda sotib olishni yoki shartnomani bekor qilish va zararni qoplashni talab qilish huquqiga ega.

Agar umrbod renta to'lash sharti bilan tekinga kvartira, uy yoki boshqa mulk topshirilgan bo'lsa, renta to'lovchi shartnomaning muhim shartlarini jiddiy buzgan taqdirda, renta oluvchi bu mulkni uning qiymatini sotib olinadigan renta hisobiga qo'shgan holda qaytarishni talab qilish huquqiga ega.

3. Ko'chmas mulk bozori – yaxlit kategoriya sifatida

Zamonaviy iqtisodiyot sharoitida ko'chmas mulk bozori uchta yo'nalish bilan xarakterlanadi:

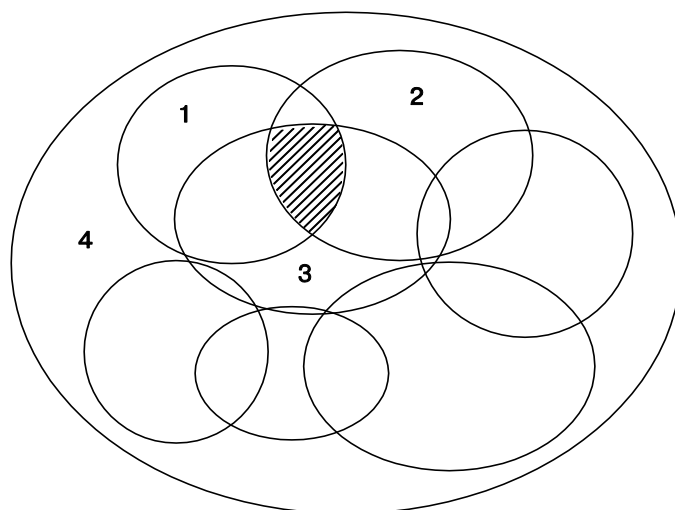
1. Ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalarda yuzaga keladigan ko'chmas mulk ob'ektiga va iqtisodiy munosabatlar tizimiga kapital kiritish sohasi.
2. Ko'chmas mulk ob'ektlari maxsus tovar sifatida yuzaga chiqadigan soha.
3. Insoniyatning hayot faoliyati va hayot ta'minoti uchun shart-sharoitlar yaratuvchi xizmatlar bozori.

Shunday qilib, ko'chmas mulk bozori – tovarlar, xizmatlar va investitsiyalar bozori xususiyatlariga ega bo'lgan birlashgan kategoriyadir (1.7-rasm.). Iqtisodiy-falsafiy nuqtai nazardan ko'chmas mulk bozori – bu, ishlab chiqarish, tijorat, ijtimoiy, ekologik va boshqa faoliyatlarni amalga oshirish uchun zarur shart-sharoitlar yaratish bilan bog'liq bo'lgan infratuzilmaviy kategoriyadir.

Bunday talqin qilish, bozorni tor ma'noda, sotuvchi va xaridorlarni birlashtirishni anglatuvchi iqtisodiy funktsiya sifatida tushunishga zid bo'lmaydi.

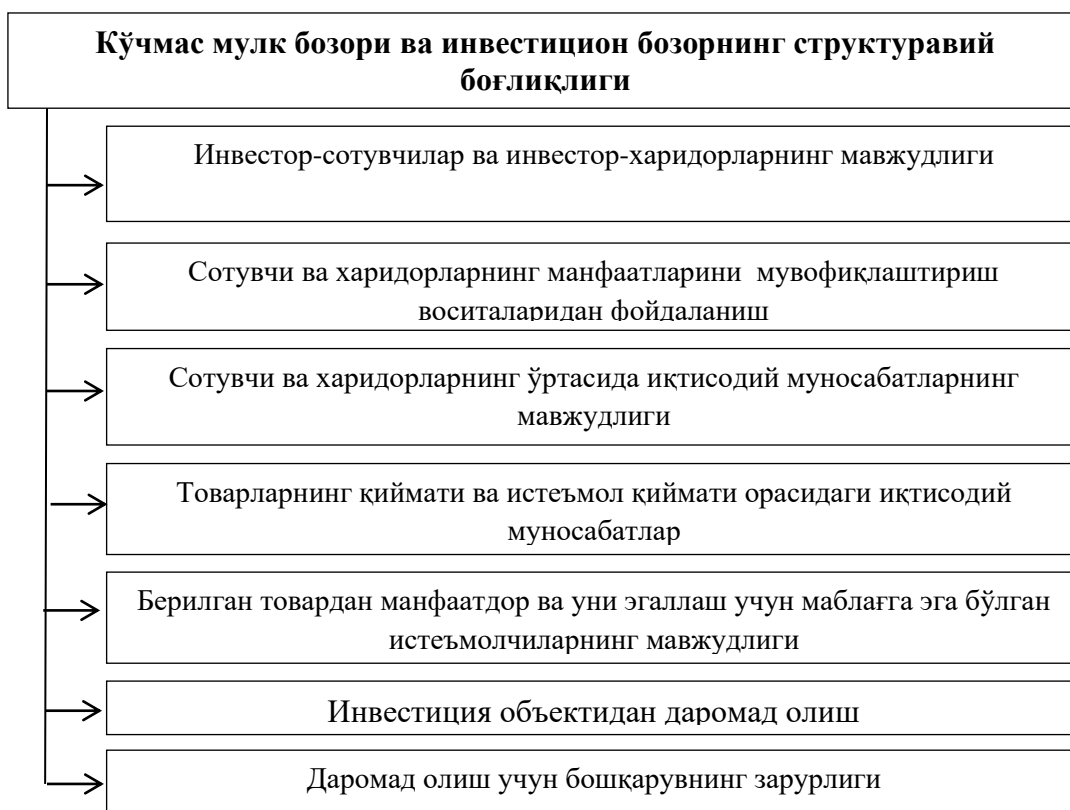
¹³ ЎЗР ФК 521-модда

¹⁴ ЎЗР ФК 522-модда



1.7- rasm. Ko‘chmas mulk bozorining tovarlar (1), moliya (2), xizmatlar (3), ko‘chmas mulk (4) bozorlari bilan aloqasi.

Ko‘chmas mulk bozori investitsion bozorning bir turi sifatida. Ko‘chmas mulk bozori investitsion bozorning turlaridan biri, degan qarashlar keng tarqalgan. Shunga bog‘liq holda, ko‘chmas mulk bozori va investitsion bozorning strukturaviy bog‘liqligini tasdiqlovchi umumiy identifikatsion belgilarni ajratib ko‘rsatish qabul qilingan (1.8-rasm).



1.8-rasm. Ko‘chmas mulk bozori investitsiya bozorining bir turi sifatida



1.9-rasm. Ko‘chmas mulk bozorini boshqa moliyaviy aktivlardan farqlovchi xususiyatlari

Investitsiyalarning yuqori darajasining zarurligi. Ko‘chmas mulk ob’ektlarini investor xohlagan hajmda sotib olish birmuncha mushkul. Buning uchun, boshqa aktivlarni kamayishiga olib keluvchi talaygina mablag‘ zarur. Bundan tashqari, investorda kerakli mablag‘ bo‘lmasligi ham mumkin. Masalan, ko‘chmas mulk ob’ektiga bino qiymatining 15% ga teng bo‘lgan hajmda mablag‘ kiritish mushkul va hattoki bunday ulushni bino bazasida hosil qilingan aksionerlik jamiyatida ishtirok etish orqali moliyalashtirish ham ko‘chmas mulk ob’ektini mustaqil boshqarishga imkon bermaydi.

Ko‘chmas mulk ob’ekti doimo turar va noturarjoylarni kommunal xizmatiga, joriy ta’mir va texnik ekspluatatsiya, qo‘riqlash va boshqalarga zarurat sezgani tufayli, ob’ektning funksional vazifasiga bog‘liq bo‘lmagan holda uni boshqarishga zarurat mavjud.

Ko‘chmas mulk ob’ektlarini boshqarish sifati ularni iste’mol narxlariga va raqobatga salmoqli ta’sir ko‘rsatadi.

Ko‘chmas mulk boshqa aktivlarga qaraganda, daromad olish uchun samarali boshqaruvga muhtoj. Bu yerdan ikkita xulosa kelib chiqadi:

- ko‘pchilik investorlar uchun ko‘chmas mulk investitsiyalash ob’ekti sifatida murakkab tovarni ifodalaydi;
- ko‘chmas mulk ob’ektini boshqarish sohasida yetarlicha bilimga ega bo‘lgan investorlar uchun u katta daromad olishga imkon beruvchi investitsiya ob’ekti bo‘lishi mumkin.

Ko‘chmas mulkning turliligi. Bu omil bir turdagi ko‘chmas mulk ob’ektlari o‘rtasidagi daromadlardagi jiddiy farqni aniqlaydi.

Daromadlarni inflyatsiyadan himoyalanganligi. Ko'chmas mulk, inflyatsiyadan moliyaviy aktivlarga qaraganda, ko'proq himoyalangan. Mamlakatda inflyatsiyaning ta'siri ko'chmas mulk ob'ektining bahosida hisobga olinadi.

Yuqori transsaksion harajatlar. Tijorat ko'chmas mulklari uchun bu harajatlar taxminan ob'ekt narxining 1% ni tashkil qiladi, turarjoy uchun esa, ob'ekt narxining 10% gacha yetishi mumkin.

Ko'chmas mulk ob'ektlaridan, moliyaviy aktivlardan daromadlarning past korrelyatsiyasi,¹⁵ ko'chmas mulkni moliyaviy aktivlar portfeli uchun o'ziga xos hakam qilib qo'yadi.

Bahoni shakllantirishning xususiyatlari. Fond bozoridagi narxlar qimmatli qog'ozlar bilan so'nggi kelishuvlarning to'g'ridan-to'g'ri natijasi hisoblanadi. Ko'chmas mulk bozoridagi bahoning shakllanishi – so'nggi sotuvning va kelishuv ishtirokchilari o'rtasidagi muloqotning natijasi, shuning uchun, qimmatli qog'ozlar bozoridagi baho shakllanishi, ko'chmas mulk bozoriga qaraganda jo'shqinroq, narxlarning tebranishi esa tez-tez ro'y beradi.

Investitsiyalanuvchi mablag'larning butun saqlanganligi. Yer – yo'q bo'lmaydi (agar uning sifati buzilishi mumkinligini hisobga olmasa), bino va inshootlar – uzoqqa chidamli konstruksiyalar, lekin, ko'chmas mulk ob'ektlarining butun saqlanishi qo'shimcha mablag'larni talab qilishi mumkin (masalan, sug'urtani).

Moliyaviy aktivlardan farqli qilib, ko'chmas mulk umumiy investitsiya portfelining bo'lagi va umumiy xavf-xatarni kamaytirishga imkon berib, mustaqil aktiv sifatida ko'rib chiqilishi mumkin.

Shunday qilib, ko'chmas mulk ob'ektlarining oldi-sotdisi – bu daromad keltiruvchi qiymatning harakati. Bir vaqtning o'zida ko'chmas mulk ham ishlab chiqarish, ham shaxsiy maqsadlarda sotib olinishi mumkin.

1990-1996 yillarda qabul qilingan me'yoriy xujjatlarga binoan, ko'chmas mulkka hamma joyda sotiladigan va sotib olinadigan tovar sifatida qarashimiz mumkin.

Ko'chmas mulk ob'ektining tovar sifatidagi uch elementi mohiyati 1.10-rasmda ochib berilgan.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqa tovarlardan farqlashga imkon beruvchi belgilaridan tashqari, spetsifik tavsiflar ham mavjud. Demak, masalan, ko'chmas mulk ob'ektlari yaratish muddatining uzoqligi bilan tavsiflanadi. Qurilish yoki rekonstruksiyaning o'rtacha davomiylik sikli 3-3,5 yilni tashkil qiladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining tovar sifatidagi xarakteristikalari to'g'ri kelmasligi mumkin (tovar haqidagi tasavvurlar assimetriyasi). Iste'molchilar nuqtai nazaridan, turarjoyga bo'lgan ehtiyojni qondiruvchi tovar sifatida, ko'p hollarda kvartira yoki turarjoyning bir qismi ko'rib chiqiladi, qurilish

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

tashkilotining nuqtai nazaridan esa, ishlab chiqarilgan tovar – tugallangan ko‘pxonali yoki seksiyali uy hisoblanadi.



1.10-rasm. Ko‘chmas mulk – maxsus turdagi tovar

Ko‘chmas mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqi boshqa tovarga egalik huquqidan farq qiladi va kelishuvlar predmeti sanaladi. Ko‘chmas mulk ob’ektlari, boshqa tovarlarga qaraganda, davlat ta’siriga moyil, bu esa, ob’ektlarga qo‘yilmalarni yo‘qotish xavfini kuchaytiradi. Ko‘chmas mulk – qimmatli tovar va unga ega bo‘lish uchun ko‘pincha garov yoki avvalgi ko‘chmas mulk ob’ekti qiymat hisobini o‘z ichiga oluvchi murakkab moliyaviy sxemalar ishlatiladi.

Ko‘chmas mulk ob’ektlarining tovar sifatidagi maxsus tavsiflari, uning bozordagi iqtisodiyotidagi alohida o‘rni bilan bir qatorda, bu tovarni bozorda o‘rnini belgilash uchun yetarlicha ijtimoiy-iqtisodiy axborotning zarurligini taqozo

qiladi. Biroq, bu ko'chmas mulk va investitsiyalar bozorining o'zaro bog'liqligini inkor qilmaydi.

Ko'chmas mulk bozori va xizmatlar bozorining o'zaro aloqasi. Ma'lumki, xizmatlar bozorining vazifasi – insoniyatning hayot faoliyati uchun shart-sharoitlar yaratishdan iborat. Har qanday ko'chmas mulk ob'ektlari konkret jarayonlarga xizmat ko'rsatish uchun mo'ljallangan (1.11-rasm):

- uy-joy – turarjoyga bo'lgan talabni qondirish uchun;
- sanoat ob'ektlari – ishlab chiqarish-texnologik jarayonlarni tashkil etish uchun;
- er uchastkalari – qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini, sanoat-fuqaro qurilishini, rekreatsiya ehtiyojini ta'minlash uchun.



1.11-rasm. Ko'chmas mulk bozori – xizmatlar bozorining bir turi

Ko'chmas mulk bozori ma'lum bir xizmat turini ko'rsatishga mo'ljallangan va o'zining ijtimoiy-iqtisodiy tabiatiga ko'ra xizmatlar bozoriga yaqin turadi. Biroq, ko'chmas mulk bozorini birgina xizmatlar bozorining tashkil etuvchi elementi deb bo'lmaydi.

Xizmat – bu, ijrochining iste'molchi bilan o'zaro ta'siri natijasi, shuningdek, iste'molchilarning ehtiyojini qondirish bo'yicha ijrochining xususiy faoliyati. Maxsus tovar sifatida ko'chmas mulk ob'ekti bir qator farqli belgilarga ega: ishlab chiqaruvchidan alohida bo'lolmasligi, saqlanmasligi, sifatining doimiy emasligi. Bunda xizmat, material-hududiy shaklga ega bo'lgan tovarlar bilan bog'liq bo'lishi (yoki bog'liq bo'lmasligi) mumkin, lekin, boshqa barcha holatlarda u narsa sifatida emas, aniq bir faoliyat sifatida foydali bo'la oladi.

Ko'chmas mulk bozori dam olish uchun zaif strukturalashtirilgan va shakllanish bosqichida: unda to'yinishga yaqin bo'lgan segmentlar (kinobozori), murakkab strukturali dinamik klasterlar (boulting-klubi bozori, savdo markazlarining ko'ngilochar segmentlari) va shakllanmagan subbozorlar (sport va yirik ko'ngilochar majmualar)mavjud.

Bozorning ba'zi segmentlarida daromadlilik va qoplash ko'rsatkichlari yuqori emas, lekin, iste'mol bozorining rivojlanishi, ko'ngil ochish uchun ko'chmas mulk sohasiga investitsiya oqimini kirib kelishiga imkon beradi.

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk bozorini ta'riflang.
2. Milliy ko'chmas mulk bozorini tushuntiring.
3. Ko'chmas mulk bozorini turlari bo'yicha tasniflang.
4. Birlamchi va ikkilamchi ko'chmas mulk bozorlariga izoh bering.
5. Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasi va uning turlari haqida nimalarni bilasiz.
6. Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi shakllanishi jarayonida qanday yondashuvlar ajralib chiqqan va ular qaysilar?
7. Ko'chmas mulk bozorida shakllangan va faol tarzda ish yuritadigan sohalar qaysi?
8. Ko'chmas mulk bozrining sub'ektlari kimlar?
9. Nima uchun ko'chmas mulk bozoriga investitsion bozorning bir turi sifatida ham qarash mumkin?
10. Ko'chmas mulk bozorining xususiyatlarini aytib bering.
- 11.
12. Ko'chmas mulk ob'ektlari egalari xuquqini rasmiylashtirish va ko'chmas mulk ob'ektlari yuzasidan bajariladigan hatti-xarakatlar qanday amalga oshiriladi?
13. Mulkdor ko'chmas mulkka nisbatan qanday vakolatlarga ega?
14. Bitim nima?
15. Ko'chmas mulk ob'ektlari yuzasidan tuziladigan bitim turlarini aytib bering.

Foydalanilgan adabiyotlar:

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. A.S.Turdiyev, D.Sh.Mirdjalilova, N.U.Yusupdjanova, G.A.Fayziyeva. "Ko'chmas mulkni boshqarish, development va rieltorlik" Darslik. Toshkent.2019.
5. M.Ikramov, M.Miraxmedov, V.Yodgorov, D.Mirdjalilova. "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti". Darslik. Toshkent.2018.
6. V.U.Yodgorov, D.Sh.Mirdjalilova "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish". Darslik. Toshkent, "Cho'lpon" nashriyoti, 2015 yil.

7. A.Qo‘chqorov, V.U.Yodgorov. “Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish”. O‘quv qo‘llanma. TAQI - 2012 yil.

8. Asaul A.N. *Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oye izd.* / - SPb.: Piter, 2008.- 621 s.

9. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. *Uy-joy kommunal xo‘jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik.* T.: Noshir, 2012. – 390b.

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-nazariy Ko‘chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari

Reja:

1. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati.

2. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati rivojlanishining tamoyillari. Ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta’sir qiluvchi omillar.

3. Ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholash tamoyillari. Baholash bosqichlari. Xarajatli yondashuv usullari. Qiyosiy yondashuv. Daromadli yondashuv.

4. Baholash bo‘yicha topshiriqni aniqlash, baholash maqsadi, baho standartini tanlash, baholash ob’ekti identifikatsiyasi jarayonida komyuter dasturlarini qo‘llash.

1. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati

Ko‘chmas mulk bozori murakkab, ko‘p tarmoqli tuzilishiga ega, va uni turli belgilariga ko‘ra bo‘lib chiqish mumkin. Ko‘chmas mulk ob’yektining tovar sifatida uch xil mohiyatidan kelib chiqib, ko‘chmas mulk bozorida *uchta soha* shakllangan va faol tarzda ish yuritadi:

- ko‘chmas mulk ob’ektlarini rivojlantirish (yaratish);
- ko‘chmas mulk ob’ektlarini boshqarish (foydalanish);
- avval tuzilgan ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlar aylanishi.

O‘tish davrida ko‘chmas mulk ob’ektlarini rivojlantirish (yaratish) bozorinimng asosiy belgilari:

- kam o‘rganilganligi;
- samarali va tejamkor qurilishning sifatli ishlab chiqilgan texnologiyalari yo‘qligi va shunga ko‘ra, qurilish uskunalari, materiallariga va hokazolarga uzoq muddatli talabning yo‘qligi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish (foydalanish) sohasi ob'ektlarning tovar xususiyatlarining ularning daromadlilikiga ta'sir yetishi darajasini kuzatadi, rivojlanish sohasi uchun ko'chmas mulk ob'ektlarining eng daromadli turlarini yaratish yuzasidan talabni shakllantiradi. Hozirgi vaqtda yurtimizdagi ko'chmas mulk bozorida bo'lganidek, boshqarish sohasi yetarlicha rivojlanmagan holda, rivojlanish sohasi uchun talab bevosita huquqlar aylanishi sohasidan beriladi.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar aylanishi sohasi uning ob'ektlarining bozor narxini shakllantiradi.

Sohalarning o'ziga jalb yetishi, hajmi va rivojlanish dinamikasi ular bilan bog'liq bo'lgan moliyaviy oqimlarga bog'liq bo'ladi, ular o'z navbatida quyidagilarga bo'linadi:

- investitsiyalar;
- tovar oqimlari;
- ipoteka;
- bitimlardan daromadlar va soliqlar;
- ko'chmas mulk ob'ektlaridan foydalanish.

Ko'chmas mulk bozorining ushbu rivojlanish va ishlash sohalaridan tashqari, ko'chmas mulk bozorining o'z-o'zini tashkil etuvchi tizim sifatida rivojlanishini tadqiq yetish jarayonlari alohida sohalarga ajratiladi, ular ko'chmas mulk bozorining o'z-o'zini tashkil yetishi va tashqi ta'sirlarga o'z-o'zini tashkil etuvchi tarzda moslashuvining imkoniyatlarini tadqiq yetish, ko'chmas mulk bozorining siklik turdagi rivojlanishi haqida fikr yuritishga imkon beruvchi o'z-o'zini tashkil etuvchi rivojlanishining bosqichlarini aniqlash, shuningdek ko'chmas mulk bozorining sub'ektlari orasida axborot o'zaro almashuvini tadqiq yetishdan iborat. Bu soha ko'chmas mulk bozori faoliyatining uchala sohasi bilan bog'liq bo'lib, uning natijalari uchala soha uchun muhim bo'ladi. Ayni paytda u shu sohalardan birontasiga kiritilishi mumkin emas, chunki ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini tadqiq yetish ko'chmas mulk bozorining rivojlanishi va faoliyati jarayoniga alohida, mustaqil va o'ziga xos qarashni ifodalashi lozim.

Ko'chmas mulk bozorida yuz beradigan jarayonlar mohiyatini o'zlashtirish va to'rtta sohaning har biri tarkibiy tuzilishini aniqlash uchun dekompozitsiya usulidan foydalanamiz.

Dekompozitsiya (qismlarga bo'lish) borgan sari soddaroq jarayonlarni ajratishning mantiqiy asoslangan amallari shaklida bajariladi (2.1-jadvalning 2-ustunida bunday qismlarga bo'lishning bazaviy jarayonlarga yetkazilgan bosqichi ko'rsatilgan (3-ustun)). Bazaviy jarayonlar o'tishi bitta yo'nalishdagi tor ixtisoslashgan mutaxassislar (tashkilotlar) tomonidan ta'minlanadi.

2.1-jadval

Ko'chmas mulk bozorining amal qilish jarayonlari

Asosiy	Murakkab	Bazaviy
1. Ko'chmas mulk ob'ektlarining	1.1. Ko'chmas mulk ob'ektlirining	1.1.1. Yerdan foydalanish va shaharsozlikni idora qiluvchi davlat va mahalliy organlarning tuzilmasini, vazifalarini, me'yoriy-konstruktiv bazasini takomillashtirish.

rivojlanishi (yaratilishi)	rivojlanish tizimini tashkil yetish	1.1.2. Davlat organlari va tijorat strukturalarining o'zaro ta'sir jarayonlarini takomillashtirish
		1.1.3. Ko'chmas mulk ob'ektlarini rivojlanishi bilan bog'liq operatsiyalariga yuridik hamrohlik
		1.1.4. Ko'chmas mulk ob'ektlari rivojlanishining axborot ta'minoti
		1.1.5. Personalni o'qitish va malakasini oshirish
	1.2. Hududiy rivojlanish	1.2.1. Yerni joylashtirish, yerni foydalanishni nazorat qilish va qo'riqlash
		1.2.2. Ekologik va ijtimoiy monitoring
		1.2.3. Shaharsozlik loyihasi
		1.2.4. Yerni va investitsion loyihani baholash, hududiy rivojlanishni moliyalashtirish
		1.2.5. Hududning muhandislik-transport infratuzilmasini yaratish (rivojlantirish)
		1.2.6. Yer uchastkasi va yaxshilanishlarni soliqqa tortish
	1.3 Ko'chmas mulk ob'ektining rivojlanishi (yaratilishi)	1.3.1. Ko'chmas mulk ob'ektini rivojlantirishning mavjud variantlaridan yeng maqbulini tanlash
		1.3.2. Ko'chmas mulk ob'ekti rivojlanish loyihasini moliyalashtirishning optimal sxemasini ta'minlash
		1.3.3. Ruxsat va muvofiqlikni olish
		1.3.4. Pudratchilarni jalb qilish, moliyalashtirish va ular ishini nazorat qilish
		1.3.5. Qurilish tavakkalchiligini sug'urtalash
		1.3.6. Qurilishni soliqqa tortish
		1.3.7. Ko'chmas mulk ob'ektini ro'yxatga olish
		1.3.8. Sotish, ijaraga berish va boshqa yo'llar bilan ko'chmas mulk ob'ektlarini yaratishni amalga oshirishni ta'minlash
2. Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish (ekspluatatsiya)	2.1. Ko'chmas mulk ob'ektlarini tashkil etish, yekspluatatsiya qilish va boshqarish	2.1.1. Ko'chmas mulk ob'ektini boshqaruvchi – yuridik yoki jismoniy shaxsni yaratish (yollash)
		2.1.2. Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishga yuridik hamrohlik
		2.1.3. Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishning axborot ta'minoti
		2.1.4. Personalni o'qitish va malakasini oshirish
	2.2. Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish	2.2.1. Ko'chmas mulk ob'ektining moliyaviy tahlili va uni baholash
		2.2.2. Ko'chmas mulk ob'ekti ekspluatatsiyasi va modernizatsiyasini moliyalashtirish
		2.2.3. Ko'chmas mulk ob'ektining texnik yekspluatatsiyasi
		2.2.4. Ko'chmas mulk ob'ektini soliqqa tortish
		2.2.5. Ko'chmas mulk ob'ektini sug'urtalash

3. Ko'chmas mulk ob'ektlariga huquqlar oboroti	3.1. Ko'chmas mulk ob'ektiga huquqlar oboroti tizimini tashkil yetish	3.1.1. Ko'chmas mulk oborotining ipoteka kreditlash tizimini yaratish
		3.1.2. Tadbirkorlik tuzilmalarini (riyeltorlik firmalari) yaratish va rivojlantirish
		3.1.3. Personalni o'qitish va malakasini oshirish
		3.1.4. Ko'chmas mulk oborotining axborot ta'minoti, marketing, reklama
		3.1.5. Personalni o'qitish va malakasini oshirish
	3.2. Ko'chmas mulk ob'ektlariga mulkiy huquqni o'tkazish va kelushuvlarni ro'yxatga olish	3.2.1. Oldi-sotdi, ijara, yollash, garov, meros qoldirish
		3.2.2. Sud qarorini ijro yetish, veksel bo'yicha qarzni undirish
		3.2.3. Operativ boshqaruvga va butunlay xo'jalik yuritishga berish
		3.2.4. Xususiylashtirish, milliylashtirish
	3.3. Ko'chmas mulk ob'ektiga huquqlar oborotini moliyalashtirish	3.3.1. Ko'chmas mulk ob'yekti qiymatini baholash
		3.3.2. Kelishuvni o'z vaqtida to'lash, bo'lib to'lash
		3.3.3. Oluvlarni kreditlash, ipoteka krediti, oluvlarni maqsadli dotatsiyalash va subsidiyalash, mablag'larni jamg'arish
		3.3.4. Kelishuvlarni sug'urtalash
		3.3.5. Kelishuvlarni soliqqa tortish
4. Ko'chmas mulkning o'z-o'zini tashkillashtirish tizimi sifatida rivojlanishi	4.1. Ko'chmas mulk bozorini tadqiq qilish	4.1.1. Qonuniy va me'yoriy bazani tadqiq qilish
		4.1.2. Iqtisodiyotni, o'z-o'zini tashkillashtirish jarayonlarini tadqiq qilish
		4.1.3. Ko'chmas mulk bozorining tashqi ta'sirlarga o'z-o'zini tashkil etish adaptatsiyasi imkoniyatlarini tadqiq etish
		4.1.4. Ko'chmas mulk bozori sub'ektlari o'rtasida axborotning o'zaro ta'sirini tadqiq qilish

Ko'chmas mulk bozorini 2.1-rasmga muvofiq tasniflash mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining *iqtisodiy sub'ektlari* xaridorlar (ijarachilar), sotuvchilar (ijaraga beruvchilar) va ko'chmas mulk bozorining kasbiy ishtirokchilari hisoblanadi. Bozorning sub'ekt tuzilmasi 10.2-rasmda keltirilgan.

Xaridor (ijarachi) – ko'chmas mulk bozorining bosh sub'ektidir. U jismoniy yoki yuridik shaxs, shuningdek bu operatsiyaga qonuniy huquqi bo'lgan davlat boshqaruvi organi bo'lishi mumkin. Ko'chmas mulk bozori aynan xaridorlar uchun ishlaydi. *Sotuvchi (ijaraga beruvchi)* – bu ko'chmas mulk ob'ektiga egalik huquqi bo'lgan har qanday yuridik yoki jismoniy shaxs. Sotuvchi sifatida davlat o'zining maxsus mulkni boshqarish organlari vositasida harakat qilishi mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining *kasbiy ishtirokchilari* tarkibi bozorda davlat ishtirokida o'tadigan jarayonlar ro'yxati va tijorat tuzilmalarining faoliyati turlarining ro'yxati bilan belgilanadi.

Ягона кўчмас мулк бозори



2.1-rasm. Ko‘chmas mulk bozorining sub’ekt tuzilmasi

Davlat manfaatlarini ifoda etuvchi va uning nomidan harakat qiluvchi *institutsional ishtirokchilarga* quyidagilar kiradi:

- ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni va ko‘chmas mulk bilan bitimlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish organlari;

- shaharsozlik rivojlanishi, yer tuzish va yerdan foydalanishni tartibga soluvchi tashkilotlar (federal va mintaqaviy yer organlari, yerlar inventarizatsiyasi, yer kadastrini tuzish, mintaqalarni hududlarga bo'lish, yer ajratishni rasmiylashtirish bilan shug'ullanadi;

- davlat va mintaqaviy arxitektura va shaharsozlik organlari, hududlar va yashash joylarining shaharsozlik rejalarini tasdiqlash va kelishish, shaharsozlik kadastrini yaratish, qurilishga ruxsat berish bilan shug'ullanadi;

- shaharsozlik va loyiha hujjatlarini ekspertiza qilish organlari, arxitektura va qurilish loyihalarini tasdiqlash va kelishish bilan shug'ullanadi;

- binolar inventarizatsiyasi va hisobini yurituvchi organlar, texnik, yong'in hamda bino va inshootlarning qurilishi va foydalanilishi ustidan nazorat bilan shug'ullanadigan boshqa inspeksiyalar organlari.

Tijorat asosida ishlayotgan institutsional bo'lmagan ishtirokchilarga quyidagilar kiradi:

- tadbirkorlar sifatida ishtirok etishi mumkin bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar, shuningdek, bozorda qonunga muvofiq tijorat faoliyatini (ishlar, xizmatlar) amalga oshirayotgan unitar korxonalar;

- xususiy, zayom yoki jalb qilingan mulkiy, moliyaviy, intellektual va investitsiya shaklidagi boshqa vositalarni ko'chmas mulk ob'ektiga qo'yishni amalga oshiruvchi investorlar;

- ko'chmas mulk ob'ekti bilan bitim tuzilayotganda sotuvchi va xaridorlarga xizmat ko'rsatuvchi rieltorlar (brokerlar);

- mulkiy huquq asosida yoki yer uchastkasini ijaraga olish orqali egalik qiladigan va ko'chmas mulk ob'ektlarini yaratish va rivojlantirish haqida qaror qabul qiladigan, investitsion loyihaning moliyalashtirish sxemasini belgilovchi, loyihalash va qurish bilan shug'ullanuvchi, ob'ektni yaxlitligicha yoki qismlari bo'yicha sotish yoki ijaraga berish bilan shug'ullanuvchi developerlar;

- hududlarni qayta o'zgartirish va rivojlantirish bilan shug'ullanuvchi redeveloperlar;

- investitsion loyihalarni amalga oshirish bilan shug'ullanuvchi buyurtmachilar. Ularga developerlarni hamda ular tomonidan tayinlangan shaxslarni (investorlar va b.) kiritish mumkin;

- ob'ektlar, bitimlar va professional mas'uliyatni sug'urta qilish bilan shug'ullanuvchi sug'urtachilar;

- loyihani umumiy rejalashtirishni, koordinatsiya va nazoratini buyurtmachining talabini qondirish va loyihaning funksional va iqtisodiy nuqtai nazardan amalga oshirishni ta'minlash maqsadida boshidan oxirigacha amalga oshiruvchi, shuningdek, qurilishni tasdiqlangan smetada belgilangan muddatda va o'rnatilgan sifat standartlariga muvofiq tugatishni amalga oshiruvchi loyihani boshqaruvchilar;

- ko'chmas mulk ob'ektlarining texnik ekspluatatsiyasi va moliyaviy boshqaruvi bilan shug'ullanuvchi ko'chmas mulk boshqaruvchilari;

- ko'chmas mulk ob'ektlarini baholovchilar, mulkdorlarga, investorlarga, sotuvchi va xaridorlarga xizmat ko'rsatuvchi ko'chmas mulk ob'ekting baholovchilari;

- ko'chmas mulk bozoridagi operatsiyalarni moliyalashtirish, shuningdek, ipoteka krediti bilan shug'ullanuvchi moliyachilar (bankirlar);

- ko'chmas mulk bozorini tadqiq qilish va uning rivojlanishi bo'yicha strategik qarorlar qabul qilish uchun axborot tayyorlash bilan shug'ullanuvchi tahlilchilar;

- ko'chmas mulk bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni yaratish va uni muomalada bo'lishi bilan shug'ullanuvchi ko'chmas mulk fond bozori ishtirokchilari;

- ko'chmas mulk bozorida ob'ektlar va xizmatlarni olg'a siljishi bilan shug'ullanuvchi, jamoatchilik va reklama aloqalari bo'yicha mutaxassislar, marketologlar;

- ko'chmas mulk bozoriga xizmat ko'rsatuvchi axborot texnologiyalari bo'yicha mutaxassislar; axborot-tahliliy nashrlar va ko'chmas mulk bozori tematikasiga ixtisoslashgan boshqa OAV;

- ko'chmas mulk bozoridagi jarayonlarning yuridik tomonlari bilan shug'ullanuvchi yuristlar;

- personalni o'qitish va malakasini oshirish bo'yicha mutaxassislar;

- boshqa mutaxassislar – ko'chmas mulk bozorining milliy va xalqaro professional uyushmalasi a'zolari va hamkorlari.

Amaliyotda ko'chmas mulk bozorini kelishuvlarning bajarilish usuli bo'yicha ko'pincha birlamchi va ikkilamchi turlarga ajratiladi.

Birlamchi ko'chmas mulk bozori deganda, yangidan yaratilgan, shuningdek xususiylashtirilgan ob'ektlar bilan bajariladigan kelishuvlar yig'indisini tushunish lozim. U ko'chmas mulk bozorida ob'ektlarni mulkiy huquq o'zgarishiga o'tkazishni ta'minlaydi.

Ikkilamchi ko'chmas mulk bozori deganda, ko'chmas mulk ob'ektlari bilan birinchi marta amalga oshirilmayotgan va qayta sotish yoki ko'chmas mulkka egalik huquqining boshqa shakllari bilan bog'liq bo'lgan kelishuvlar tushuniladi. Bunday ko'chmas mulk ob'ektlari, odatda, ko'chmas mulk bozorida uzoq muddatli foydalanishda bo'ladi.

Birlamchi va ikkilamchi bozorlar bir-biriga ta'sir ko'rsatadi. Masalan, ikkilamchi bozor narxlari, mavjud sarflar darajasida yangi qurilish qanchalik rentabelligini ko'rsatib beruvchi o'ziga xos mo'ljal sanaladi.

Birlamchi va ikkilamchi ko'chmas mulk bozorida talab va taklifning o'zaro ta'siri muomala doirasi tahlilini va ko'chmas mulkka investitsiya kiritishga aloqador yechimlarni tanlashni qiyinlashtiradi. Vazifaning murakkabligi – ko'chmas mulk bozoridagi kelishuvlar xususiy, ko'pincha yopiq tavsifga egaligi

bilan namoyon bo‘ladi, bu zaruriy axborotni yig‘ishni qiyinlashtiradi. Ammo bu asosiysi emas.

Ko‘chmas mulk bozori iqtisodiy holatga milliy hamda mintaqaviy darajada yaxlitligicha ta’sir ko‘rsatadi. Bu holatni o‘zgarishiga munosabat bildirish imkoni birlamchi va ikkilamchi ko‘chmas mulk bozorida turlicha.

Demak, talabning tushib ketishi natijasida ikkilamchi bozor taklifning qisqarishi va narxlarning tushishiga yetarlicha egiluvchan ta’sir ko‘rsatadi. Bunda quyi daraja, ob’ektni sotib olish narxi, sotuvchining moliyaviy holati va uning daromadlari darajasi joriy harajatlarga muvofiq kelishi bilan aniqlanadi.

Taklifning yoki narxlarning tushishi diapazoni yetarlicha keng bo‘lishi mumkin.

Birlamchi ko‘chmas mulk bozorida holat boshqacha. Narxning quyi chegarasi qurilishga qilingan sarflar darajasi bilan aniqlanadi.

Shu bilan birga, bu yerda taklifni kamaytirish ham, oshirish ham qiyinroq kechadi. Qurilish jarayoniga bir qator tashkilotlar jalb qilingan, ularning har biri o‘zining quvvatlari va resurslarini ishlatishga manfaatdor va qurilish jarayonini bir onda to‘xtatish qiyin.

Shuningdek, taklifni tezda oshirish mumkin emas – ko‘chmas mulk ob’ektlarini yaratish jarayoni oylar va hatto yillarni egallaydi. Birlamchi bozorda taklif qisqa muddatda umuman noelastik sanaladi.

Ko‘chmas mulk bozori – sotuvchilar va xaridorlarning imkoniyatlari cheklangan bozordir. Ekologik toza va markaziy rayonlarda joylashgan ko‘chmas mulk, yuqori ist’emolchilik xususiyatlariga ega ob’ektlar, badiiy uslubga ega yangi ob’ektlar sotuvchilari miqdori cheklangan. Bunday ko‘chmas mulk ob’ektlarini sotib oluvchilar ham ularning qimmatligi tufayli cheklangan.

Ko‘chmas mulk bozorining rivojlanishi uni tadqiq etish va tahlil etishga tayanadigan investitsion qarorlarni qabul qilish bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri bog‘liq.

Biroq, bir tomondan, ko‘chmas mulk sohasida ishlayotgan mutaxassislar, ayniqsa, tahlilchilar, qiyinchiliklarga va ko‘chmas mulk bozorida iqtisodiy o‘zaro aloqadorliklarning to‘g‘ri va bir ma’noli tushuntirish imkoni yo‘qligiga duch keladilar.

Boshqa tomondan esa, ko‘chmas mulk bozorini tahlil qilish nazariyasining to‘liq ishlab chiqilmaganligi va boshqa bozorlarda qo‘llaniladigan (boshqa bozor muhitida ishlab chiqilgan) texnologiyalarni ko‘chirish, jiddiy xatoliklarga va hattoki, ko‘chmas mulk bozoridagi inqirozga olib kelishi mumkin.

2. O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozorining professional ishtirokchilari

Ko‘chmas mulk bozoridagi tadbirkorlik faoliyatida shakllangan mutaxassisliklar nomini jadval ko‘rinishiga keltirish mumkin (2.2-jadval).

2.2-jadval

Ko'chmas mulk bozori professional ishtirokchilarining faoliyat turlari

Ko'chmas mulk bozorining professional ishtirokchisi	Faoliyat turi
Rieltor	Qonunda ko'zda tutilgan operatsiyalar (brokerlik faoliyati)
Developer (quruvchi)	Ko'chmas mulk ob'ektlarini rivojlantirish va shakllantirish (development)
Redeveloper	Hududlarni rivojlantirish va o'zgartirish – ikkilamchi qurilish (redevelopment)
Moliyaviy analitik	Investitsion loyihalarning moliyaviy tahlili
Loyihalovchi va quruvchi	Loyihalash va qurilish
Sug'urtachi	Sug'urtalash
Ko'chmas mulkni boshqaruvchi	Ko'chmas mulkni boshqarish
Baholovchi	Baholash
Moliyachi, bankir, kreditor	Kreditlash, moliyalash
Analitik — ko'chmas mulk bozorini o'rganuvchi	Bozor rivojlanishini o'rganish, tahlil qilish va prognozlash
Fond bozori ishtirokchisi	Ko'chmas mulk bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni yaratish va aylantirish
Marketolog, reklama bo'yicha mutaxassis	Marketing i reklama
Ixtisoslashgan OAV, informatsion texnologiyalar bo'yicha mutaxassis	Muammolarini yoritish va ma'lumotlar bilan ta'minlash
Huquqshunos	Operatsiyalarning huquqiy ta'minoti
Ta'lim muassasalari	O'qitish va malaka oshirish
Rieltor™ (Realtor®) (Rossiya rieltorlar gildiyasi a'zosi, AQSh rieltorlari Milliy Uyushmasi a'zosi)	Ko'chmas mulk bozorida istalgan legal operatsiyalar

Ko'chmas mulk bozorida tadbirkorlik faoliyati MXTUK¹⁶ da o'z aksini topgan.

Mazkur mavzuga tegishli klassifikatorning qismi 2.3-jadvalda ko'rsatilgan.

Tadbirkorlik amaliyoti nuqtai nazaridan ingliz tilidan olingan atamalar (broker, developer, investor) dan foydalanish ma'lum noqulayliklarni tug'diradi. Biroq, O'zbekiston uchun mutaxassisliklar yangi bo'lgani bois, ko'chmas mulk

¹⁶ “Миллий хўжалик тармоқлари” умумдавлат классификатори (МХТУК) статистика органлари, солиқ инспекциялари, давлат ҳокимияти органлари, тadbirkorlik ва нотadbirkorlik субъектлари, вазирликлар, ведомостликлар, барча шаклдаги мулк корхона ва ташкилотлари томонидан қўлланиладиган, статистика ва техника-иқтисодий маълумотларни таснифлаш ва кодлаштириш ягона тизимининг таркибий қисми бўлиб ҳисобланади. МХТУКдан тadbirkorlik 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.

bozorida faoliyat yurituvchilar o‘zbek tilida tegishli nomlarni topa olmay, eski xorijiy atamalarni qo‘llashadi.

2.3-jadval

O‘zbekiston Respublikasi ko‘chmas mulk bozorida tadbirkorlik faoliyatiga¹⁷ tegishli MXTUK kodlari

	guruh	sinf	sinfcha	Nomlanishi	MXTUK
K seksiyasi			Ko‘chmas mulk bilan operatsiyalar, ijara va iste‘molchilarga xizmat ko‘rsatish		
70				Ko‘chmas mulk bilan operatsiyalar	
	70.1			Shaxsiy ko‘chmas mulk bilan operatsiyalar	
		70.11	70.110	Ko‘chmas mulkni sotuvga tayyorlash	83100 83200
		70.12	70.120	Shaxsiy ko‘chmas mulkni xarid qilish va sotish	83100 83200
	70.2			Shaxsiy ko‘chmas mulkni ijaraga berish	
		70.20		Shaxsiy ko‘chmas mulkni ijaraga berish	
			70.201	Savdo tashkilotlari uchun maydonlarni ijaraga berish	71130 71270
			70.202	Ishlab chiqarish-texnika sohasiga maydonlarni ijaraga berish	80300 83100
			70.203	Noishlab chiqarish sohasi noturar joy maydonlarini ijaraga berish	83200
			70.204	Ko‘pxonadonli binolar va turar joy uylarini ijaraga berish	83200
			70.205	Yerni ijaraga berish	83100 83200
	70.3			Mukofot evaziga yoki shartnoma asosida ko‘chmas mulk bilan operatsiyalar	
		70.31	70.310	Ko‘chmas mulk bilan operatsiyalar bo‘yicha agentliklar faoliyati	83300 83400
		70.32		Ko‘chmas mulkni boshqarish	
			70.321	Ishlab chiqarish va noishlab chiqarish sohasi noturar joy ko‘chmas mulkni boshqarish	83300 83400
			70.322	Turar joy ko‘chmas mulkni boshqarish	83400 90110 90190

MDH mamlakatlari hududida “rieltor” atamasi 90-yillar boshida keng tarqalgan. 70 yil avval tashkil qilingan, AQSh rieltorlari Milliy Uyushmasi (National Association of Realtors) ingliz tili uchun yangi bo‘lgan bu so‘zni shakllantirdi va uni RMA a‘zolari bo‘lmagan va o‘sha vaqtda «Realtistes» deb

¹⁷ Ўзбекистон Республикаси иқтисодий фаолият турларининг умумдавлат классификаторидан

atalgan ko'chmas mulk bozorining boshqa professional ishtirokchilariga zid, himoyalangan savdo markasi sifatida ro'yxatdan o'tkazdi.

AQShning RMA barcha ko'chmas mulk bozori mutaxassislarini birlashtiradi, "rieltor" atamasi ostida, ixtiyoriy ravishda nafaqat Fuqarolik va Jinoyat kodekslari, balki boshqa Qonun hujjatlarini bajarish majburiyatini olgan ko'chmas mulk bozorining istalgan mutaxassisi tushuniladi.

2015 yil boshida, AQShning mehnat statistikasi Byurosining baholari asosida, 6.34 mln. Amerika aholisi qurilish sohasida band bo'lgan bo'lsa, uning 1,5 mln. ko'chmas mulk sohasida faoliyat ko'rsatib kelgan.¹⁸

3. Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining faoliyati mazmuni

Ko'chmas mulk bozorida development faoliyati. Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk ob'ektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat "development" deb ataladi.¹⁹ Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini quyidagicha ko'rsatish mumkin:

1) Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;

2) Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta'mirlash) va boshqa ishlar olib borish natijasida ko'chmas mulk ob'ektining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi nisbatan kattaroq qiymatga ega ko'chmas mulk ob'ektiga o'zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o'rganish, marketing, loyihalash, qurilish, moliyalashtirish, buxgalteriya hisobi, mulkni boshqarish va boshqalarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'ekti rivojlanishi (shakllanishi) ning investitsion jarayonida namoyon bo'ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investitsiyalarni talab qiladi va ko'chmas mulk ob'ektlari uzoq vaqt davomida pul mablag'larining doimiy oqimini ta'minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investitsion loyihaning bir turi bo'lib hisoblanadi.²⁰

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk ob'ektini realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'ektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

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

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

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.

Sobiq sovet iqtisodiyotida keltirib o'tilgan vazifalarning ba'zilarini buyurtmachi tomonidan, ba'zilar esa bosh pudratchi rolidagi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilar edi. Ammo, har ikkala taraf ham davlat tomonidan moliyalashtirish va moddiy – texnik ta'minot ishlari kafolatlangan sharoitlarda harakat qilganlar. Ulardan investitsiyalarni boshqarish talab qilinmagan – barcha iqtisodiy faoliyat hisobot va buxgalteriyaning xizmat vazifalariga kiritilgan.

Zomonaviy milliy amaliyotda development, o'zining klassik ko'rinishida, Toshkentda o'tgan asrning 90 – yillarida, shaharda “bank uylari” deb nomlanuvchi uylar qurilishi boshlangan vaqtda yuzaga kelgan. Turli xil banklarning kreditlari hisobiga shaharda turar joy uylari qurilgan. Bitta yer uchastkasining o'zida bir nechta uylar yoki butunlay alohida dahalar qurilishi rejalashtirilgan. Yerning muhandislik tayyorgarligi markazlashtirilgan holda bajarilgan, hududlardagi qurilish reglamenti ishlab chiqilgan, tabiiy monopoliyachilar bilan kelishuvlar amalga oshirilgan, keyin esa dahalarni lotlarga bo'lib, “kim oshdi savdolari” ga taqdim etilgan. Yer sotib olgan qurilish tashkilotlari esa darhol qurilish ishlariga kirishishlari mumkin bo'lgan.

Barcha o'ziga xos developmentni yuritish yo'nalishiga ega. Bunda sobiq quruvchilar (“SU-12”, “SU-159”, “SU Toshboshqurilish”, “Gabus”), ishbilarmon rieltorlar, yirik moliya – sanoat guruhlar bo'linmalari yoki kompaniyalar rivojlanib bormoqdalar. Ularning barchasi yagona strategiyaga tayanadilar: asosiy fondlarni faol o'stirish va investitsiya – qurilish jarayonining barcha bosqichlarining to'liq nazoratini amalga oshiruvchi tizimni tashkil etish. Investitsion kapitalni o'stirish developerlarga nisbatan yirik loyihalarni amalga oshirish imkonini beradi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, investitsion faoliyat developerlarga asosiy daromadni keltirsa, development o'z navbatida faoliyat sifatida foydani maksimallashtirish imkoniyatini yaratib beradi. Investor va developer funksiyalarining bitta shaxsda jamlanishi – bu faoliyat turlarining eng samarali birlashtirilishidir.

Hozirgi kunda, turar joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini haqli ravishda developer deb atashadi, chunki qurilish olib borish mumkin bo'lgan ko'pgina yer uchastkalari qurilishga butunlay tayyorlanmagan holda bo'lgan: uchastkalar yuridik rasmiylashtirilmagan, muhandislik tizimlari bo'lmagan va h.k. Qurilish tashkilotlari yer uchastkalarini qurilishga tayyorlash bo'yicha ham mehnat qilishga ham majbur bo'lganlar, bunda ularning har biri o'z biznesiga xos ravishda development bilan shug'ullangan: tayyorlangan yerda qurilish tashkiloti turar joy barpo etgan, unga investitsiyalarni jalb qilgan, oqibatda qurib bitirilgan ob'ektlarga xizmat ko'rsatishni tashkil etgan.

Milliy amaliyotda egalik yoki ijara huquqi asosida yer uchastkasiga ega bo'lgan, ob'ekt qurilishi yoki rekonstruksiya haqida qaror qabul qilgan, qurilish (rekonstruksiya) ni moliyalashtirish tartibini aniqlaydigan va loyiha oldi bosqichidan to ob'ektni ishga tushirishgacha bo'lgan muddatda uni realizatsiya qilish bo'yicha ishlarni taqsimlaydigan yuridik yoki jismoniy shaxs buyurtmachi deb ataladi. Shunda o'rinli savol tug'iladi: bu tushunchalar o'zaro ekvivalentmi?

So'zsiz, yo'q! Bu holatda development funksiyalari buyurtmachi tomonidan bajariladi.

Developerning professional – tadbirkor sifatidagi roli uning funksiyalari orqali aniqlanadi. Ulardan eng muhimi – ko‘chmas mulk ob‘ektini rivojlantirishning mumkin bo‘lgan variantlaridan eng maqbulini tanlash, ko‘chmas mulk ob‘ektlari rivojlanishi loyihasini moliyalashtirishning optimal tartibini ta‘minlash, loyiha realizatsiyasi, hamda sotish, ijaraga berish va boshqalar orqali yaratilgan ko‘chmas mulk ob‘ektini realizatsiya qilish.

Odatda, developerning majburiyatlariga quyidagilar kiradi: loyihaning konseptual tijorat g‘oyasini tanlash va aniqlash; konseptual g‘oyaga optimal darajada mos keluvchi maydonni tanlash va unga bo‘lgan huquqlarni qo‘lga kiritish; marketing; investorlarni jalb qilish mexanizmlarini izlash (shu bilan birga, kollektiv investitsiyalash tartibini rivojlantirish va moliya bozori bilan aloqalarni mustahkamlash orqali ham); loyihani moliyalashtirishni tashkil qilish; loyihalash va qurilishni tashkil qilish va boshqarish; qurilishi tugallangan ob‘ektni keyingi ekspluatatsiya sharti bilan ijaraga berish yoki sotish. Funktsional yo‘naltirilganlik bo‘yicha ofis, savdo, turar joy, mehmonxona, sport, ko‘ngil ochar, rekreatsion va aralash development turlari farqlanadi.

Ammo, bozor iqtisodiyotining asosiy tamoyiliga binoan, developer investitsion loyihani realizatsiya qilmay, balki uni qurilish ishlarini boshlash uchun yuqori tayyorlik darajasiga yetgan vaqtda sotib yuborishi va boshqa investitsion loyiha bilan shug‘ullanishi mumkin.

Development – bu shunday yo‘nalishki, unga biznesning boshqa daromadli yo‘nalishlari o‘z daromadlarining salmoqli qismini o‘tkazadilar, qarzga olingan vositalarning erkinligi, ularning oborotga kiritilish mexanizmining rivojlanishi va moliyaviy instrumentlarning xilma xilligi developmentning rivojlanishi va amal qilishiga qulay muhit yaratib beradi. Shu bilan birga, development, tadbirkorlikning boshqa turlari kabi nafaqat regiondagi investitsion iqlimga, balki mamlakatdagi servis madaniyatiga ham bog‘liqdir. Ixtisoslikka ega bo‘lmagan investorlar tobora tushunib yetmoqdalar: ko‘chmas mulk orqali pul topish uchun hamma narsadan voz kechib, kasbni o‘zgartirib, qurilish ishlarini boshlashning keragi yo‘q. Development bilan bog‘liq vazifalarning bir qismini autsorsingga sotib yuborish mumkin. Misol uchun, developer yoki investorga qurilishni boshqarish bilan shug‘ullanuvchi kompaniyalar katta yordam berishlari mumkin. Ularning maqsadlari ham, aynan, qurilish ishlarini kuzatish va nazorat qilishdan iborat.

Katta moliyaviy resurslarga, ma‘muriyat aro aloqalarga ega kompaniyalar fee-developer²¹ deb ataluvchi maxsus kompaniyalar xizmatidan foydalangan holda developerlik loyihalarini investitsiyalashlari mumkin.

Fee-developer – bu o‘z moliyaviy qo‘yilmalarisiz, buyurtma asosida developerlik loyihasini amalga oshiruvchi kompaniya. Xizmatlar majmui (loyihaning marketing nonsepsiyasi, loyihaoldi kelishuvlari, arxitekturaviy blok,

²¹ ингл. fee - “тақдирламок”

qurilish, bosqichlar strategiyasi, sotuv va h.k.) ni to'liq ta'minlagan holda fee-developer butun loyiha qiymatining 10-20% miqdorida komissiya puli oladi. Bu investor va developerning vazifalari aniq ajratilgan biznes modelidir. G'arbiy Yevropa va AQShda hamma developerlar orasida fee-kompaniyalar salmog'i 50% dan ortiq.

O'zbekistonda ham fee-developerlar segmenti mavjud. Ammo bu o'ta yopiq bozor va osonlikcha kelib, o'ziga fee-hamkor tanlash juda mushkul, biroq mumkin. Outsorsingda developmentning to'liq majmuini olib boruvchi kompaniyalar haqida ma'lumot yetarli emas.

Ko'chmas mulk sohasida fee-developmentning faol rivojlanishini investitsion va developerlik bizneslarining daromad ko'rsatkichlari tenglashgan holatdagina kuzatishimiz mumkin. Ko'chmas mulkni investitsiyalashdan keladigan daromad pasayib, fee-developerlar komissiyasining miqdori esa, aksincha, o'sib borayotganini bunga isbot tariqasida keltirish mumkin. Fee-developmentning rentabelligi o'sib borgani sayin, bozor ishtirokchilarining ko'pchiligi bu yo'nalish bilan asosiy biznes sifatida shug'ullanmoqdalar.

Milliy ko'chmas mulk sohasidagi investitsiyalar hajmining o'sishi, ayniqsa, tijorat qurilishi bo'yicha yer uchastkalariga bo'lgan talab va narxlarning ko'tarilishiga olib keldi. Buning oqibatida esa, asosiy maqsadi – hududni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlab berish bo'lgan lend – developmentning faol rivojlanishi kuzatildi.

Klassik lend-development – bu yashash muxitini shakllantirish, uchastkalar likvidligi va ularning investitsion jozibadorliklarini oshirishdir.

Xorijlik va o'zbek developer hamda investorlar yerni bir toifadan boshqasiga o'tkazish masalasiga vaqt sarflashni hohlamay, xususiy mulkdorlarning manfaatlarini, ulardan yer uchastkalarini sotib olish jarayonida, birlashtiradilar yoki muhandislik tarmoqlariga ulanishning potensial imkoniyatlarini aniqlaydilar.

O'zbekiston sharoitida lend – development atamasining o'zi keng ma'noni anglatadi – yerlarni qishloq xo'jalik toifasidan chiqarishdan to hududlarni majmuaviy rivojlantirishgacha, lend – developmentning natijasi esa – bu birinchi navbatda, investitsion mahsulot, ya'ni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlangan yer uchastkasi.

Bu natijaga erishish uchun uchta masalani hal qilish lozim:

birinchisi – konsepsiyani ishlab chiqish (er uchastkasidan foydalanishning eng samarali variantini tanlash);

ikkinchisi – yer uchastkasini huquqiy ta'minlash, shu yerlarning toifalari o'zgarganini hisobga olgan holda²²;

uchinchisi – muhandislik-texnik, bunga muhandislik kommunikatsiyalariga ulanish, yo'l va tarmoqlar qurilishi, hamda obodonlashtirish ishlari kiradi.

Mutaxassis lend – developerlar o'zlari uchun konsalting, marketing, yuridik xizmatlar, loyihani boshqarish yoki loyihalash kabilarni asosiy faoliyat turi sifatida tanlab, qolgan xizmatlarni outsorsingga olgan holda (puadrat tashkilotlarni jalb

²² Agar er qishloq x'jalik a'hamiyatiga ega emasligi isbotlanasa, erlarni utkazish jaraeni 8 dan to 14 oygacha muddatni kamrab oladi. Aks holda, utkazish qiyinlashadi, ba'zida mumkin bulmaydi.

qilish), to'liq xizmatlar doirasiga ixtisoslashgan bo'ladilar, kamdan – kam hollardabuton yer uchastkasidagi qurilish bilan shug'illanadilar. Ular yerlarning muhandislik jihatidan tayyorlaydilar, tarx loyihasini amalga oshiradilar va shundan so'ng kichik –kichik yer uchastkalarini lotlarga bo'lgan holda, boshqa developerlarga sotadilar.

Ko'chmas mulk ob'ektining yangi, o'zgacha qo'llanish sohasiga ega ob'ektga o'zgartirish natijasida ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining o'sishi bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati g'arbiy iqtisodiyotda *redevelopment*, ya'ni ikkilamchi qurilish deb ataladi. Milliy amaliyotda, tadbirkorlik faoliyatining bu yo'nalishi "hududlarni rivojlantirish" deyiladi. Hududlarni rivojlantirish jarayonida bir qator jismoniy va yuridik shaxslar ishtirok etadi. Redeveloper – bu hududlarni rivojlantirish jarayonini boshqaruvchi shaxs. O'zbek tilida ma'no jihatdan eng mos keladigan tushunchalar – shaharsoz va quruvchi, ba'zida buyurtmachi. Funktsional xususiyatlari bo'yicha shaharsoz ko'p hollarda shahar arxitektori bilan tenglashtiriladi.

Hududlarni investitsion rivojlantirish konsepsiyasi Respublika (shahar, mahalliy yoki boshqa hududiy birlashmalar) sub'ektining iqtisodiy va investitsion rivojlanishi umumiy strategiyasining qonun tomonidan belgilangan asosiy tamoyillariga mos bo'lishi kerak. Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy birlashmalarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko'rsatkichlarini aniqlash asosida shakllantiriladi va investitsion loyihalar majmuini o'z iiga oladi.

Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy investitsion programmani ishlab chiqish uchun asos bo'lib hisoblanadi. Bu programmani yaratish quyidagi tamoyillarga asoslanadi:

- hududiy investitsion programmaning strategik rejaga va hududlarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko'rsatkichlariga bo'ysunishi;
- investitsion loyihalar tanlovining ochiq-oydinligi;
- ko'chmas mulk ob'ektlari qayta qurilishi (rekonstruksiya) va rivojlanishi bo'yicha biznes – rejalarning ishlab chiqilishi;
- ko'chmas mulk ob'ektlari qayta qurilishi va rivojlanishini amalga oshirish uchun investorlarning jalb qilinishi;
- qarzga olinadigan resurslarning jalb qilinishi;
- budjet kreditlarining kumulyativ samarasi²³ ga yo'naltirish;
- soliq imtiyozlari va boshqa turdagi imtiyozlar, hamda to'g'ridan – to'g'ri budjet ssudalari hisobiga faollik ta'minlanishi mumkin.

Loyihalar tanlovi quyidagilar asosida amlga oshiriladi:

- hududlarni rivojlantirish va ijtimoiy masalalarni hal qilishda loyihaaning ahamiyati;
- loyihaaning o'zini oqlashi va moliyaviy barqarorligi;

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

- redeveloperning moliyaviy holati va nufuzi.

Master-reja – developerlik loyihasi rivojlanishining turli bosqichlarida investitsiyalarni jalb qilish va tavakkalchilikni kamaytirish imkonini beruvchi ishchi vositadir.

Chetdan kirib kelgan bu atamani loyihani oldindan ko‘rish, hududning kelajakdagi rivojlanishiga nazar solishga urinish kabi talqin qilish mumkin. Klassik master-reja redevelopment (hududlar regeneratsiyasi) hamda yirik birlamchi (100 ga.dan ortiq) yer uchastkalarini va “opportunity” loyihalarni o‘zlashtirish bilan bog‘liq lotsihalarni amalga oshirishda zarur bo‘ladi.

Master-reja development oldi bosqichida, umumiy konsepsiya tayyorligida ishlab chiqiladi. Unda hududni rivojlantirishning 5 -15 yilga mo‘ljallangan bosh g‘oyasi yotadi. Uning asosida rejalashtirish va chegaralarni ajratish loyihalari ishlab chiqiladi (2.2-rasm).



2.2-rasm. Master-rejalashtirishning mohiyati

Master-reja hududni rivojlantirishga tizimli yondashuvni shakllantirish; turli xil mutaxassislar, ekspertlar va aholi fikrini inobatga olish; uchastkani maqsadli va bosqichma – bosqich o‘zlashtirish; ko‘chmas mulk bozori kon’yukturasi o‘zgarishiga xozirjavob bo‘lish kabilarga imkon beradi. Master-reja yordamida hududning potensialini oldindan baholash va uni rivojlantirishni turli funksional qo‘llanish sohalari bo‘yicha variantli modellashtirishni bajarish mumkin. Master-reja loyiha sifatida tasdiqlanmaydi, har doim qo‘l ostida bo‘ladi va ba’zida unga o‘zgartirishlar kiritib turish lozim. Bu qo‘yilgan vazifani bajarishga, shu o‘rinda uchastkaning o‘zlashtirilgan qismlarini zarur bo‘lgan sharoitlarda sotish uchun yer uchastkasining a’lo darajadagi ichki chegaralarni o‘rnatishni amalga oshirish imkonini beruvchi ishchi vositadir.

Master-reja ustida bir guruh mutaxassislar ishlaydi: ular 50 nafargacha bo‘lishlari mumkin. Bular master-rejalashtiruvchilar, marketolog iqtisodchilar, moliyachilar, 6-7 ixtisoslik muhandislari (infratuzilma, transport va h.k.lar bo‘yicha), ekologlar, landshaft arxitektorlari va dizaynerlari, jamoat maydonlari dizaynerlari va h.k.

Master-reja faqatgina tor manoda hududni rejalashtirish loyihasi o‘xshab ketadi. U haqiqatdan ham, tanlangan uchastkada binolar qurish, ochiq maydonlar yaratish, bo‘sh va yaxshilanishlarga ega maydonlar nisbati, loyihaning asosiy

unsurlarini shakllantirish, bazaviy muhandislik – texnik yechimlar, harakatlanishni tashkillashtirish, yerni asosiy qo‘llanish sohalari bo‘yicha takliflarni va ularning barchasini amaliyotga eng maqbul usullardatadbiq etishni o‘zida mujassamlashtiradi.

Biroq keng ma‘noda – bu budjetlar bilan to‘ldiriladigan, to‘liq moliyaviy modelga ega bo‘ladigan, loyihani fazalarga bo‘ladigan developmentning batafsil konsepsiyasidir.

Mohiyati bo‘yicha, bu hududning fizik, iqtisodiy va ijtimoiy shakllanish strategiyasini aniqlovchi va amalga oshiruvchi vositadir.

Master-reja bo‘yicha amalga oshiriladigan ishlar uch bosqichga ajratiladi:

birinchi – developerlik loyihasining maqsad va vazifalarini shakllantirish, hamda buyurtmachi bilan aniqlashtirish;

ikkinchi – mavjud analoglar bilan taqqoslash asosida uchastkaning holatini bilish, uning funksional rejalashtirish masalalarini Bosh rejada qat‘iylashtirish, bo‘lajak loyiha uchun aniq lashtirish uchun imkon beruvchi makrotahlil;

uchinchi – master-reja konsepsiyasi va qurilishning asosiy ko‘rsatkichlarini aniqlash, modellashtirish, moliyaviy tahlil va loyihani amalga oshirish ketma – ketligini o‘z ichiga oluvchi bo‘lajak majmuani vizuallashtirish.

Loyiha ustida ish boshlashdan avval master-rejalashtiruvchi, birinchi navbatda, joyning tarixi, uning shaharsozlik jihatlari va arxitekturasini o‘rganadi, chunki emotsional tavsiflar bo‘lajak investitsion mahsulot uchun juda muhim hisoblanadi.

Haqiqatdan, hozirgi kunda namoyon bo‘layotganidek, biznes-markaz bo‘ladimi, logistik terminal yoki turar joyi, bundan qat‘iy nazar iste‘molchilar uchun qulay muhitga kirgan funksiyalarning samarali kombinatsiyalari tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Qulay atrof – muhitning mavjud bo‘lishi shart.

Master-rejalashtirish, aynan, shunga yo‘naltirilgan. Ayniqsa, o‘zlashtirilmagan uchastkalarda yangi shahar muhitini shakllantirishda; turg‘unlik alomatlari bor xuxudlarda, birinchi navbatda, sanoat korxonalarini o‘zgartirishda; suv-tuproq yordamida ko‘tarma yaratishda; bir nechta ko‘chmas mulk egalari umumiy urinishlari asosida amalga oshiriluvchi yirik loyihalarda.

O‘zbekistonning development bozori oxirgi 5-10 yil ichida shakllangan va ishtirokchilarning keng doirasini qamrab oladi: xususiy va institutsional investorlar, developerlar, banklar, sug‘urta kompaniyalari, yer bo‘yicha maslahatchilar, arxitektorlar va loyihachilar, qurilish pudratchilari, baholovchilar, yuridik va moliya bo‘yicha maslahatchilar, ko‘chmas mulk agentliklari, ko‘chmas mulk va uni ekspluatatsiya qiluvchi firmalar mulkdorlari, ko‘chmas mulk ijarachilari, munitsipal tashkilotlar (er va mulk qo‘mitalari), shahar va viloyat hokimliklari va ma‘muriyatlarini rivojlantirish hamda rejalashtirish departamentlari, arxitektura – rejalashtirish boshqarmalari.

Rieltorlik faoliyati. *Rieltorlik faoliyati* – ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ularga bo‘lgan huquqlar yuzasidan, manfaatdor shaxs nomi va hisobidan yoki o‘z nomi, ammo manfaatdor shaxs foydasiga shu manfaatdor shaxs bilan kelishuv (yoki vakolatnima) asosida fuqarolik-huquqiy bitimlarni tuzish bo‘yicha, yuridik shaxslar va/yoki individual tadbirkorlarning faoliyatidir.

Uy-joy bozorida qonuniy ravishda faoliyat olib boradigan, ilk rieltorlik firmalari 1993 yilda O‘zR “Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish haqida”²⁴ gi Qonuni qabul qilingandan va xonadonlar xususiy mulk shakliga o‘tkazila boshlangan vaqtda paydo bo‘ldi. Oxirgi vaqtlarda ko‘chmas mulk bozori tez sur‘atlarda rivojlandi. Ammo, bu bozorda firmalar faoliyati uchun yagona g‘oyasining shakllanishi, qonuniy-me‘yoriy bazaning mavjud bo‘lmagani bois, qiyin kechdi.

O‘zbekistonda “Rieltorlik faoliyati to‘g‘risida”gi Qonun 2010 yil qabul qilingan bo‘lib, ko‘chmas mulk bilan shug‘ullanish faoliyati qonunlashtirildi va rasmiy tus oldi.

Jahon amaliyotida rieltorlar faoliyatining turli xil yo‘nalishlari mavjud: brokerlik faoliyati, agentlik faoliyati, ishonchli vakil sifatidagi va diler sifatidagi faoliyat, vositachilik va tijorat faoliyati. MDH sharoitida rieltorlik faoliyatining yangi yo‘nalishlari: developerlik va redeveloperlik faoliyati, ko‘chmas mulkni boshqarish, informatsion texnologiyalar bo‘yicha mutaxassis sifatidagi faoliyat, ko‘chmas mulk ob‘ektlarining huquqiy hamrohligi.

Yuqoridagilardan asosiysi *brokerlik* hisoblanadi, bu faoliyat aniq shaxslar manfaatida va ular hisobidan amalga oshiriladi, hamda ularning ko‘chmas mulk ob‘ektlariga bo‘lgan huquqlarining o‘zgarishi, o‘rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog‘liq bo‘ladi.

Brokerlik faoliyati quyidagi xizmatlarni o‘z ichiga oladi:

- ko‘chmas mulk bozori holati va tahlili masalalari bo‘yicha konsultatsiya berish;
- ko‘chmas mulk ob‘ektlarini tanlash va namoyishini tashkil qilish;
- bitimni amalga oshirish uchun kerak bo‘ladigan hujjatlarni to‘plash va tayyorlash;
- rejalashtirilayotgan bitimni uning rad etilish ehtimoli predmeti bo‘yicha baholash;
- bitim tomonlarining o‘zaro hisob-kitoblarini tashkillashtirishda ko‘maklashish;
- ko‘chmas mulk ob‘ektini topshirishni rasmiylashtirish.

Davlat ro‘yxatidan o‘tishi kerak bo‘lgan bitimlar uchun brokerlik xizmatlari tarkibiga, agar bitimda boshqa holat ko‘zda tutilmagan bo‘lsa, ko‘chmas mulk ob‘ektiga bo‘lgan huquqlarning rieltorlik tashkilotiga o‘tishi bo‘yicha bitimini rasmiylashtirish kiradi.

Ko‘chmas mulk bozori holati va tahlili masalalari bo‘yicha konsultatsiya berish to‘liq aniq ma‘lumot berish va region ko‘chmas mulk bozoridagi narxlar

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

tahlilini o'tkazishda o'z aksini topadi. Bu manfaatdor shaxslarga imkoniyatlar haqida va mazkur rieltorlik tashkilotidagi brokerlik xizmatlarini taqdim etish jarayoni haqida xulosa chiqarishga imkon beradi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini tanlash va namoyishini tashkil qilish manfaatdor shaxs – huquq sotib oluvchining yozma talabnomasiga muvofiq amalga oshiriladi. Tanlanadigan variantlarning soni, ularni namoyish etish ketma-ketligi bitimda belgilab beriladi. Barcha taqdim etilayotgan variantlar o'zlari haqida to'liq tasavvurni shakllantirish uchun ta'rifga ega bo'lishi kerak. Bunda, rieltorlik tashkiloti manfaatdor shaxslarni ko'chmas mulk ob'ektlarining kamchiliklari haqida yozma ogohlantiradi.

Xaridor uchun xonadon topish maqsadidagi qidiruv shartnomasi, odatda, bir oydan olti oygacha bo'lgan muddatga tuziladi. Shu vaqtning ichida, agentlik xaridor tanlashi uchun ma'lum variantlarni, odatda 4-8 tasini (bu miqdor tanlov uchun yetarli bo'ladi) taqdim etishni o'z zimmasiga oladi. Xaridor kompaniyaga \$100 dan \$1000 gacha (agar xonadonning narxi yuqori bo'lsa, undan ham ortiqroq) qiymatni avans tariqasida kiritadi. Bitim yakuniga yetganidan so'ng avans vositachilik haqidan chiqarib olinadi. Agent mijoz, haqiqatdan ham, uy-joy sotib olishga qiziqish bildirayotganligiga hujjat orqali ishonch hosil qiladi.

Hozircha qidiruv shartnomasi bo'yicha hisob-kitoblarning yagona standarti mavjud emas (yaqin kelajakda bo'lishi ham gumon ostida). Ba'zi kompaniyalar mos keluvchi variant topilganda *qidiruv shartnomasini* tuzadilar, mijoz bilan, xaridor sifatida, yana bitta shartnoma tuziladi, unda vositachilik haqi bo'yicha ham kelishiladi (bu yana uy qiymatidan taxminan 3% ni tashkil qiladi).

O'zbekistonda ko'chmas mulk agentliklari o'z faoliyatlarini "sotuvchiga moslashgan holda" amalga oshiradi, xolbuki butun dunyoda, eng avvalo xaridorga moslashish yo'lga qo'yilgan. Shuning uchun bozor operatorlari, qidiruv shartnomalari mijozlar bilan ishlash amaliyotiga keng tadbiiq qilinishi kerakligini ta'kidlaydilar.

Bitimni amalga oshirish uchun kerak bo'ladigan hujjatlar ro'yxati va ularni olish tartibi rieltorlik tashkiloti tomonidan tasdiqlanadi. Hujjatlar, manfaatdor shaxs tomonidan berilgan vakolatga asoslangan holda, rieltorlik tashkiloti tomonidan tayyorlanadi.

Rejalashtirilayotgan bitimni uning rad etilish ehtimoli predmeti bo'yicha baholashda rieltorlik tashkiloti ko'chmas mulk ob'ektiga huquqlari bo'lgan shaxslar doirasi (mulkdorlar, garovga pul bergan shaxslar va boshqalar) ni, hamda ko'chmas mulk ob'ektiga huquqlari paydo bo'lishi mumkin bo'lgan shaxslar doirasini aniqlaydi. Bitimni amalga oshirish mobaynida, manfaatdor shaxsga bitimning predmetiga bo'lgan huquqlarga tegishli va oqibatda mazkur bitimni haqiqiy emas deb topilishi yoki manfaatdor shaxs huquqlarining buzilishiga olib kelishi mumkin bo'lgan holatlar va faktlar haqida o'z vaqtida, yozma ravishda ma'lumot berib borish kerak.

Manfaatdor shaxs istagi bilan rieltorlik tashkiloti bitim bo'yicha hisob-kitoblarni maxsus moliyaviy muassasalar yoki boshqa qonuniy shakllar orqali rasmiylashtirishi mumkin.

Ko'chmas mulk ob'ektini o'tkazish bo'yicha brokerlik xizmatini ko'rsatish holatida rieltorlik tashkiloti ob'ektini ozod etish va o'tkazish jarayonlarini tashkil qilishi kerak.

Oxirgi paytlarda, rieltorlik tashkilotlari, tez-tez ko'chmas mulkni boshqarish hisobiga, faoliyatlarini kengaytirishga urinmoqdalar. Ammo, konservativ boshqaruv bozoriga chiqish uchun, misol uchun, shu sohada ishlovchi, ixtisoslashgan kompaniya bilan hamkorlik orqali olish mumkin bo'lgan nufuzli tavsiyanomalarga ega bo'lish kerak. Boshlang'ich davrlarda rieltorlar faqatgina agentlarga xos funksiyalar (binoni ijaraga berish) ni bajaradi va yetarlicha tajriba orttirgandan so'nggina, boshqaruvchilik funksiyalarini bajarishga o'tishlari mumkin.

Hozirgi vaqtda rieltorlik tashkilotining *developmenti*, keyingi sotish maqsadi bilan, yangi ko'chmas mulk ob'ektlarini yaratishga qaratilgan. Bu faoliyat investitsiya – qurilish kompaniyalari bilan hamkorlik asosida amalga oshiriladi.

Informatsion texnologiyalar bo'yicha mutaxassis sifatida rieltorlik tashkiloti bitim ishtirokchilarining informatsion ta'minoti bo'yicha xizmatlarni, mutaxassis maslahati xizmatlarini va hujjatlarni rasmiylashtirish, hamda bitim bo'yicha kerakli va havfsiz hisob-kitoblarni amalga oshirish bo'yicha xizmatlarni taklif etadi. Hozirgi vaqtda, rieltorlik tashkilotlarining ushbu funksiyasi O'zbekiston regionlarida firmalararo multilisting sistemalari (MLS) ni, ya'ni ma'lumotlar almashish mexanizmini tashkil qilishda namoyon bo'ladi. Uning bosh g'oyasi quyidagidan iborat: sotuvchi manfaatlarini himoya qiluvchi firmalar, barcha sotuvga taklif qilinayotgan yoki ijaraga beriladigan ko'chmas mulk ob'ektlarini yagona ma'lumotlar bazasiga joylashtiradi. Agar taklif boshqa kompaniyaning mijozini qiziqtirib qo'ysa, rieltorlar tegishli vositachilik haqlaridan ulush ajratib berishlari kerak bo'ladi. Bunda mukofot pulining miqdori kamayadi, ammo ob'ektini realizatsiya qilish tezligi ortadi.

Shuni ta'kidlab o'tish joizki, me'yoriy hujjatlarga muvofiq, *ko'chmas mulkni baholash bo'yicha keng tarqalgan xizmatlar rieltorlik faoliyati bo'lib hisoblanmaydi.*

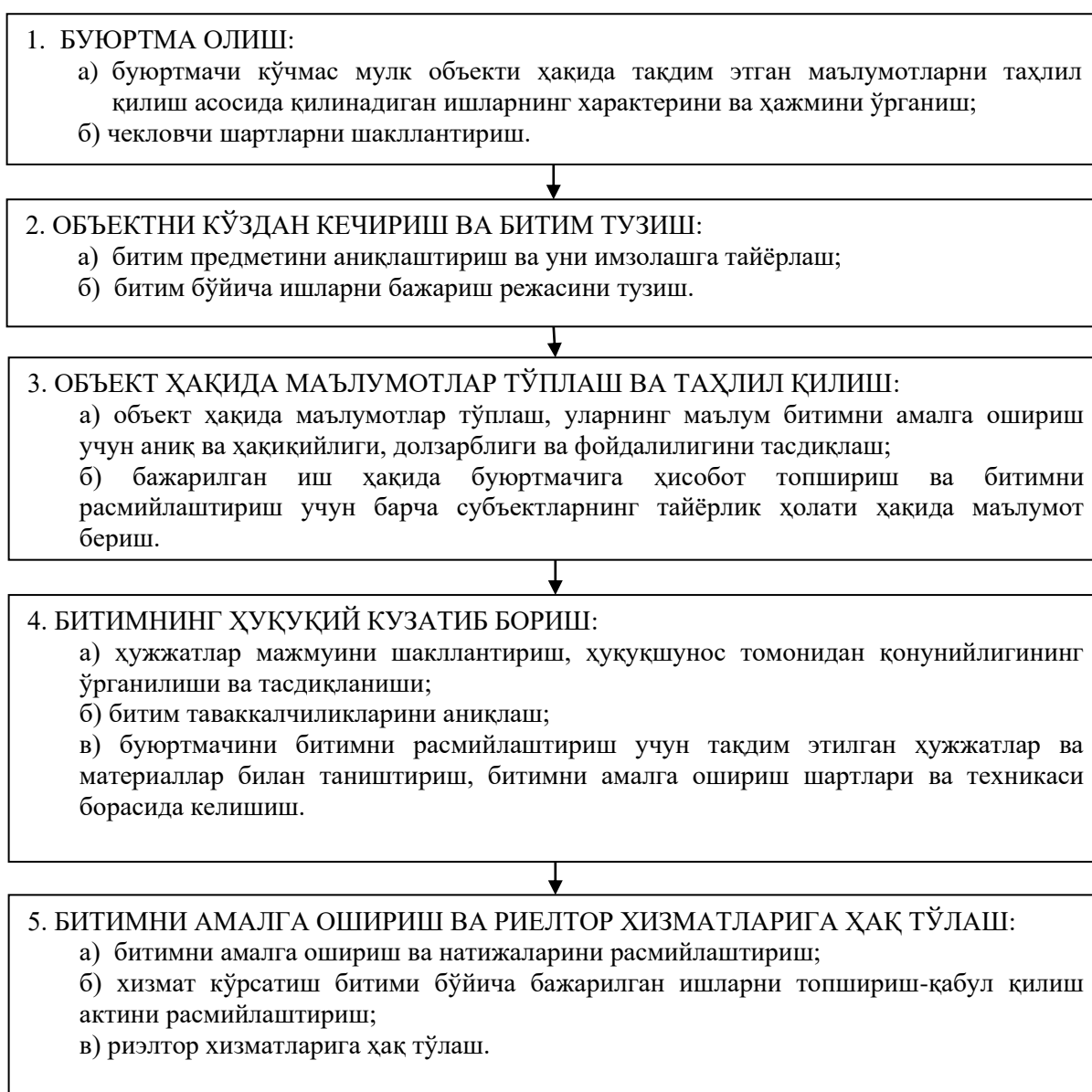
Oxirgi vaqtlarda ijara sektoridagi operatsiyalarga qiziqish o'sib bormoqda. Odatda, uy-joy ijarasi bilan shug'ullanuvchi firmalar turar joy ko'chmas mulki boshqaruvchisi bo'lmaydilar, balki ijaraga beruvchi va ijarachini uchrashtirib qo'yadilar xolos. Bu holda firma ijaraga beruvchining turar joy ob'ektiga bo'lgan huquqlarini, hujjatlarning muvofiqligini va ijarachining shaxsini tekshirib chiqishi shart. Xonadon mulk xatlangan ilova qo'shib berilgan, ijaraga beruvchi va ijarachi o'rtasida tuzilgan bitim bo'yicha topshiriladi. Bu holatda rieltorlik tashkilotlari xizmatlarining qiymati ijaraga berilayotgan ko'chmas mulk ob'ektining oddiy bir oylik ijara haqini tashkil etadi.

Uy-joy bo'yicha rieltorlik operatsiyalarining ko'pchiligi – bu boshqa ko'chmas mulk ob'ektlarini sotib olish shartlari bilan bog'liq bo'lmagan, xonadonni "to'g'ridan-to'g'ri sotish" dir. Ayriboshlash ko'chmas mulk ob'ektlari

oldi-sotdisi orqali amalga oshiriladi. Bu sotuvga qo'yilgan ob'ektlar ichidan kerakli ob'ektlarni tanlab olish imkoniyati oddiy natural ayriboshlashdagi tomonlar talablarining mos kelish ehtimolidan ancha yuqoriroqligi bilan bog'liq.

Kommunal xonadonlarni ajratib joylashtirish rieltorlik faoliyatining ijtimoiy sohadagi yo'nalishlaridan eng muhimi bo'lib, ushbu faoliyatning eng daromadli va eng qiyin yo'nalishi hisoblanadi. Odatda, firmaning xonadonni ajratib joylashtirish bo'yicha xizmat haqi ob'ekt bozor narxining 6-12 % ini tashkil qiladi.

Rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish texnologiyasining asosiy bosqichlari (2.3-rasm) rieltorlik tashkiloti va manfaatdor shaxs o'rtasidagi tipik munosabatlar sxemasini namoyon qiladi. Bu munosabatlarda har bir xizmatning mazmuni qat'iy shaklga ega va firma tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlar doirasi bilan chegaralangan. Buyurtmachi, o'z navbatida, ko'rsatiladigan xizmatning mazmuni va natijasini aniq belgilashi kerak.



2.3-rasm. Rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish texnologiyasi

Rieltorlik tashkilotlarini rivojlantirish konsepsiyasiga muvofiq ravishda, bunday tashkilotlarning bir qismi o'z filiallari tarmog'ini nafaqat bitta shahar yoki region, balki boshqa regionlarda ham rivojlantirmoqdalar, boshqalari esa o'z faoliyatlarining yangi yo'nalishlarini rivojlantirishni maqsadga muvofiq deb hisoblaydilar.

Firma tarmoqlarini yaratish tarafdorlari mijozlar uchun ofisga kelish qulay bo'lishi kerak, degan yondashuvdan kelib chiqadilar: uzoq masofani bosib o'tmay, xizmatlar (yoki xizmatlarning bir qismi)ga yaqin joyda ega bo'lish.

Bu yondashuvning tarafdori bo'lmaganlar – ular ham kamchilikni tashkil etmaydi – shu narsaga aminlarki, barcha hamroh xizmatlar: dispatcher xizmatlari, huquqiy xizmatlar, notarius biriktirilgan bosh ofisda va uzoq filiallarda bir xil sifatli xizmatlar ko'rsatishni ta'minlash mumkin emas.

Shuning bilan birga, rieltorlik tashkilotlarining faoliyatida alohida yo'nalishlar: ipoteka, VIP-mijoz, konsultatsiya va boshqalarning ajralib turish tendensiyasi yaqqol ko'zga tashlanadi. Rieltorlik xizmatlari kun sayin murakkablashib, fuqarolarning umumiy oqimini taqsimlash zarurati tug'ilmoqda. Misol uchun, qimmat turar joy xaridorlari va ijarachilari alohida yondashuvni talab qiladilar. Ular uchun rieltorlik tashkilotlari alohida xodimlarni, uskuna va jihozlarni, ofislarni ajratib beradilar.

Oxirgi vaqtlarda, ham shahar xonadonlari, ham shahar tashqarisidagi uylar, hamda ijaraga uy tanlab berish bilan shug'ullanadigan universal mutaxassislar kam uchraydigan bo'lib qoldi.

Rieltorlik tashkilotlari faoliyatida yangi yo'nalishlardan bo'lgan, ipoteka, ko'chmas mulk ekspluatatsiyasi va uy-joy ijarasi keng tarqalgan. Ba'zi bir rieltorlik tashkilotlari nafaqat alohida ofislarni, balki, nomdosh ipoteka markazlari, uy-joy ijarasi va ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha departamentlarni yaratmoqdalar.

Rieltorlik faoliyatini boshqarish.

Rieltorlik faoliyati O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati haqida" gi Qonuni va O'zR Hukumatining boshqa hujjatlari, hamda O'zR ijrochi organlari sub'ektlarining me'yoriy hujjatlari asosida boshqariladi.

Rieltorlik faoliyatining davlat boshqaruvi bilan bir qatorda jamoat boshqaruvi ham mavjud. Bunday boshqaruv u yoki bu mutaxassislik vakillari qat'iy qoidalarga ega, o'z-o'zini boshqaruvchi professional jamoat uyushmasi (O'BPJU) ni tashkil qilganlarida yuzaga keladi. O'BPJU a'zolari shu uyushmada tayyorlangan va qabul qilingan professional faoliyat standartlari (qoidalari) ni qo'llashlari shart.

Odatda, O'BPJU ko'chmas mulk bozorida faoliyat yurituvchi turli xil yuridik tashkilotlarni birlashtiradi. Bular rieltorlik va developerlik firmalari, sug'urta va yuridik kompaniyalar, ommaviy axborot vositalari, ta'lim muassasalari, informatsion tizimlar va boshqalar, ya'ni ularning barchasi mutaxassislar bo'lib, uyushmaning maqsad va vazifalari borasida yakdil bo'ladilar.

Uyushma faoliyatida quyidagilarni ajratib ko'rsatish mumkin: ko'chmas mulk bozorida o'zaro professional munosabatlarni boshqarish va iste'molchilar huquqlarini himoya qilish.

O'zaro professional munosabatlarni boshqarish davlat muassasalari bilan hamkorlikni, firmalar o'rtasidagi kelishmovchiliklarni hal qilish mexanizmini, firmalar va agentlar o'rtasida ish standartlarini o'rnatishni, professional muloqot va tajriba almashinishni tashkil qilishni o'z ichiga oladi.

Qonunchilik bazasini takomillashtirish va ko'chmas mulk bozorida o'zaro professional ishtirokchilar munosabatlari amaliyotini shakllantirish, kabi ikki muhim jihat, teng barobar darajada madaniyatli bozorning rivojlanishiga yordam beradi.



2.4-rasm. Rieltorlar uyushmasining namunaviy tarkibi

Shuning uchun, rieltorlar uyushmasi hukumat va biznes o'rtasida samarali dialog o'rnatish, hamda professional uyushma ichida muloqotni yaxshilash va tushunmovchilik hamda kelishmovchiliklarni tez hal qilish uchun sharoitlar yaratadi. Bu borada uyushma faoliyati bir necha yo'nalishlarda namoyon etilgan:

- uyushma a'zosi bo'lgan firma qiziqishlarini ilgari surish;
- uyushma a'zolari o'rtasidagi kelishmovchiliklarni hal qilish;
- professional etika va betaraf hakamlar sud komissiyalarining faoliyati;
- professional tadbirlarni o'tkazish;
- ko'chmas mulk bo'yicha mutaxassislarning ma'lumotlar bazasini yaratish va yangilash.

Iste'molchilar huquqlarini himoya qilishga ma'rifatchilik va konsultatsiya faoliyatlari yordamlashadi, firmalar va ularning mijozlari o'rtasidagi kelishmovchiliklar esa iste'molchilar huquqlari va professional etika bo'yicha komissiyada muvaffaqiyatli hal qilinadi.

Uyushma tomonidan mijozlarga rieltorlik xizmatlarining mohiyati, ularning sifat va qiymat standartlari, ko'chmas mulk bozoridagi havfsizlik asoslari va o'z huquqlarini himoya qilish usullari haqida maksimal darajada ma'lumot berish uchun katta ishlar amalga oshiriladi.

Uyushmaning barcha hujjatlarini ikki guruhga ajratish mumkin: ko'chmas mulk bozorida firmalar ishlarining standartlari bilan bog'liq va Uyushma faoliyatini boshqarish standartlari bilan bog'liq hujjatlar. Hujjatlar Uyushmaning turli organlari tomonidan tayyorlanadi, ammo umumiy yig'in tarafidan qabul qilingandan so'nggina kuchga kiradi. Ulardan eng muhimlari professional munosabatlar sohasiga taalluqlidir. Etika va professional standartlar kodeksiga rioya qilish Uyushmaning barcha a'zolari uchun majburiy va bu hujjatlar tarkibidagi me'yorlarni buzganlik uchun firma uyushmadan chiqarib yuborilishi mumkin.

Uyushma faoliyatini boshqaruvchi qoidalar (nizom) turli xil organlarning shakllanish va ish tartibini, hamda ularning layoqatlilik sohasini aniqlaydi.

Rieltorlar mijozlar manfaati nuqtai nazaridan bir-birlari bilan hamkorlikda ishlashlari kerak, ammo hamkorlik bitim doirasida amalga oshirilmayotgan bo'lsa, vositachi haqining bir qismi yoki hamkor rieltorni boshqacha usulda mukofotlashlari lozim.

Rieltor faqat boshqa rieltorning roziligi bilangina uning mijozlari bilan aloqaga kirishish huquqiga ega. Agar, bitim asosida mijozning manfaatlarini himoya qiluvchi, rieltor boshqa rieltorga bitim shaklini va tugash sanasini ma'lum qilishdan bosh tortsa, bunda boshqa rieltor bu ma'lumotlarni mijozdan olish huquqiga ega va u bilan kelajakda bitim tuzish shartlarini muhokama qilishi yoki birinchi rieltor bilan mijozning bitimi tugashi bilan kuchga kiradigan, xizmatlar ko'rsatish haqidagi bitimni tuzishi mumkin.

Sotuvchi bilan eksklyuziv bitim asosida harakat qiluvchi rieltor xaridor manfaatlarini himoyalovchi, boshqa rieltorlarga takliflar beradi.

Xaridor manfaatlarini himoyalovchi rieltor tomonidan bitim tuzish haqidagi taklifni olganidan so'ng, rieltorlar kelishuvlarga kirishishi va hamkorlikdagi ish shartlari haqida bitim tuzishi mumkin.

Sotuvchi bilan yagona bitim asosida harakat qiluvchi rieltor xaridor manfaatlarini himoyalovchi, boshqa rieltor uning nomidan xaridorning ob'ektga

bo'lgan huquqlarni sotib olishi haqida taklifni kiritgunga qadar, kooperativ bitim shartlariga o'zgartirishlar kiritish huquqiga ega.

Xaridor manfaatlarini himoyalovchi rieltorlar hamkorlik taklifi mukofot taklifini ham qamrab oladi deb o'ylamasliklari kerak. Mukofot pulini to'lash shartlari rieltorlar o'rtasidagi kelishuvga muvofiq belgilanadi.

O'zaro yagona bitim asosida munosabatlarga kirishuvchi rieltorlar o'z maqomlari haqida, hamda o'z tashabbuslari bilan yoki mijoz nomidan harakat qilishlarini ma'lum qilishga majburlar.

Rieltorlar mijozlar va boshqa rieltorlarga, yagona bitim asosida sotuvga qo'yilgan, ko'chmas mulkni ko'zdan kechirishga to'sqinlik qilmasliklari lozim.

Rieltorlar mijoz tomonidan taklif qabul qilinganlini hamkorlikka intiluvchi istalgan rieltorga ma'lum qilishi shart.

Hamkorlikda ishlovchi rieltorlar o'zaro hisob-kitoblarni aniq bitimda ko'rsatilgan shartlar va muddatlarda amalga oshirishlari lozim.

Madaniyatli bozor – bu a'zolari etika kodeksiga rioya qiluvchi, yagona rieltorlik tarmog'ining mavjud bo'lishidir. Uning obro'-e'tibori bunday tashkilot a'zolari bozorda o'zlarini qanday tutishlariga bog'liq. Tortishuvlar, kelishmovchiliklar, anglashilmovchiliklarni hal qilish uchun doimiy amal qiluvchi organlar, qo'mitalar (professional etika bo'yicha komissiyalar) tashkil qilinadi. Odatda, ularning faoliyatiga rieltorlik amaliyotini ommalashtiish, professional standartlarni qabul qilish bo'yicha takliflar ishlab chiqish va kiritish, iste'molchilar huquqlarini himoya qilish kabilar kiradi.

Iste'molchilar huquqlarini himoya qilish maqsadida bitim sifati mezonlari ishlab chiqilishi mumkin.

Ko'chmas mulk bozorida sug'urtalash. Sug'urtalash – bozor munosabatlarining muhim elementlaridan biri bo'lib, iqtisodiyotda alohida funksiyalarni bajarish bilan bog'liq moliyaviy sohaga taalluqlidir.

Sug'urtalash – tabiiy ofatlar; baxtsiz hodisalar, ko'chmas mulk ob'ekti bitimini ro'yxatdan o'tkazishni rasmiylashtirishda yo'l qo'yilgan qonunbuzarliklar; rieltorlar, baholovchilar va ko'chmas mulk bozorining boshqa mutaxassislarining qasddan qilinmagan xatolari; pudratchi tomonidan uchinchi shaxslarga; quruvchidan hissadorlarga yetkazilgan zararlarni qoplashga yo'naltiriladigan, ishtirokchilarning badallari evaziga shakllantiriladigan pul (sug'urta) fondini yaratish bo'yicha tadbirlar tizimi.

Sug'urtalash qoidalari – sug'urtalash shartnomasiga muvofiq tomonlarning huquq va majburiyatlarini belgilovchi sug'urtalash shartlari, sug'urtalash ob'ekti, sug'urtalovchi javobgarlikdan ozod bo'ladigan sug'urta holatlari va istisno holatlar ro'yxati. Sug'urtalash qoidalari odatda, sug'urta polisida bayon etiladi yoki uning ajralmas qismini tashkil etadi. Sug'urtalash qoidalari sug'urta faoliyatini litsenziyalash uchun zarur bo'ladigan hujjatlar paketiga kiradi.

Sug'urtalovchi – ma'lum to'lov evaziga tavakkalchilikni o'z zimmasiga oluvchi sug'urta kompaniyasi.

Sug'urtalanuvchi – shartnoma bo'yicha tavakkalchilikni sug'urtalovchiga topshiruvchi jismoniy yoki yuridik shaxs.

Sug'urta qiymati – sug'urta ob'ektining haqiqiy, aniq qiymati.

Sug'urta summasi – sug'urta shartnomasi tuzilayotganda sug'urtalovchi tomonidan e'lon qilinadigan, sug'urtalanuvchi o'z manfaatini sug'urtalaydigan summa. Mulkni sug'urtalashda sug'urta summasi sug'urta ob'ekti sug'urta qiymatidan ortmasligi kerak.

Sug'urta badali - sug'urta shartnomasida ko'zda tutilgan sug'urta holati orqali keltirilgan zarar uchun sug'urtalovchi tomonidan sug'urtalanuvchiga to'lanadigan summa.

Sug'urta tavakkalchiligi – amalga oshish ehtimoliga sug'urtalash qilinadigan ehtimolli voqea yoki voqealar majmui.

Sug'urtalovchilar uchun iqtisodiy foydali shartlar ko'rsatkichidan biri – bu sug'urtalangan mulk sug'urta bo'yicha ta'minlanganligining maksimal hajmi hisoblanadi. Shundan kelib chiqqan holda, fuqarolar mulkini sug'urtalashning barcha turlari uchun uning haqiqiy qiymati o'lchovida sug'urta bo'yicha ta'minlanganligining chegarasi belgilangan.

Mulkni ixtiyoriy sug'urtalash mulk shakli bo'yicha tasniflanadi: davlat va xususiy (jismoniy va yuridik shaxslarga qarashli). Qurilishlar va xonadonlarni ixtiyoriy sug'urtalash shartnomasi bo'yicha doimiy turish joyiga, devor va tomiga ega turar joy uylari, dala hovlilar, bog' uylari, xo'jalik qurilishlari, hamda barcha konstruktiv elementlari, pardozi ishlari va jihozlariga ega xonadonlar sug'urtalanishi mumkin. Xo'jalik sohasi bo'yicha qo'llanilib bo'lmaydigan, eski yoki buzilgan qurilishlar bundan mustasno. Agar qurilishlar o'rnatilgan tartibda e'lon qilingan o'pirilish, yemirilish, suv toshqini va boshqa tabiiy ofatlar havf soluvchi zonalarda joylashgan bo'lsa, ular sug'urtalanmaydi. Shuningdek, kapital ta'mirlashni talab qiluvchi yoki buziladigan uylarda joylashgan xonadonlar ham sug'urtalanmaydi.

Sug'urtalovchi o'ziga tegishli yer uchastkasida joylashgan barcha turar joy va xo'jalik qurilishlari yoki alohida qurilishlar (masalan, turar joy, xo'jalik qurilishlaridan tashqari yoki unga tegishli qurilish qismi) bo'yicha sug'urta shartnomasini tuzishi mumkin.

Qurilishlar va xonadonlarni ixtiyoriy sug'urtalash tabiiy ofatlar (suv toshqini, quyun, jala, o'pirilish, toshqin, mazkur hudud uchun noodatiy yer silkinishi va boshqa baxtsiz hodisalar (yong'in, portlash, isitish, suv va oqova suv tizimlarining avariyasi, shuningdek, ularning past harorat, transpor vositalari bilan yo'l xodisalari, daraxtlar va uchuvchi apparatlarning qulashi, qurilish (xonadon)ning alohida elementlarining o'g'irlanishi va uchinchi shaxslarning noqonuniy harakatlari oqibatida shikastlanishi yoki barbod bo'lishi va boshqalar)) holatlari uchun amalga oshiriladi.

Yuridik shaxslarga tegishli eng ko'p sug'urtalanadigan ob'ektlarga quyidagilar kiradi: sug'urtalashning umumiy yondashuviga ega ofis binolari, ishlab chiqarish binolari va omborxonalar, ammo ulardagi yo'qotishlar ehtimolligi

o'Ichami va turli xil tavakkalchilikka uchrashlarini inobatga olgan holda sug'urtalash qoidalarida tafovutlar mavjud bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan egalik huquqlarini bitimni ro'yxatdan o'tkazish va rasmiylashtirish jarayonlarida yo'l qo'yilgan qonunni buzish oqibatida keltirilgan zarardan sug'urtalash titulli sug'urtalash deyiladi. Titulli sug'urtalash insofli xaridor manfaatlarini uchinchi shaxslar tomonidan bo'lishi mumkin bo'lgan da'volardan himoyalashga qaratilgan. Titulli sug'urtalashning mohiyati shundan iboratki, bunda sug'urta kompaniyasi, oldindan ob'ektning huquqiy tarixini o'rganib chiqqan holda, sotib olingan egalik huquqining qonuniyligiga moliyaviy javobgarlikni o'z zimmasiga oladi.

Xususiyashtirish haqidagi qonunlarning mukammal bo'lmaganligi va 1990 yillarning o'rtalarigacha ko'chmas mulk ob'ektlarini va ular bilan bo'ladigan bitimlarni ro'yxatdan o'tkazishning kerakli tartibi o'rnatilmaganligi, hamda ko'chmas mulk ob'ektlari mulkdorlarining qonunchilikni bilmaganliklari bois bitimlarning qonuniyligi sud orqali rad etilish holatlari ham vujudga kelishi mumkin.²⁵ O'zR FK ga muvofiq mulkdorning huquqlari quyidagi bitimlar tuzilgan holatda haqiqiy emas deb topiladi: qonun xujjatlarining talablariga muvofiq bo'lmagan bitim; qalbaki yoki ko'zbo'yamachilik uchun tuzilgan bitim; o'z harakatlarning ahamiyatini tushuna olmaydigan yoki ularni boshqara olmaydigan fuqaro tomonidan tuzilgan bitim; aldash, zo'rlik, qo'rqitish, bir taraf vakilining ikkinchi taraf bilan yomon niyatda kelishishi yoki og'ir holatlar yuz berishi ta'sirida tuzilgan bitim.

E'tirozlar 10 yil mobaynida qabul qilinadi²⁶ Ushbu muddat davomida barcha bitimlar, sh.j. oxirgisi, sud orqali noto'g'ri deb topilishi mumkin. Titulli sug'urtalashning o'ziga xos xususiyati shundaki, sug'urtalash holati bo'lishi mumkin bo'lgan hodisa ancha avval sodir bo'ladi. Ko'p holatlarda bitimni tuzish orqali voyaga yetmagan bolaning, to'g'ridan-to'g'ri vorislardan birining, er-xotinlardan birining (ko'pincha, ajrashganlarning), harbiy xizmatchilarning yoki sobiq mahbuslarning huquqlari poymol etilganda bitim noqonuniy deb topiladi. Odatda, bunday bitimlar qasddan emas, balki qonunni bilmaganlik sababli amalga oshiriladi. Biroq, xonadonga ega chiqish maqsadida ochiq qalloblik, hujjatlarni sohtalashtirish va hattoki qotillik sodir etish holatlari ham uchrab turadi. Xonadonning hattoki, eng ochiq-oydin "huquqiy" tarixi xam bu zanjir halqalaridan biri sudda haqiqiy deb topilmasligini kafolatlamaydi.

Sud ishlarining olib borilishi bilan bog'liq xarajatlarni, ko'chmas mulk ob'ektlarini sotib olishga qo'yilgan vositalarning yo'qotilishini va hattoki o'xshash turar joyni sotib olishda uning bozor bahosi sezilarli darajada ko'tarilganligi sababli qilingan qo'shimcha xarajatlarni ham alohida sug'urtalash mumkin.

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

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

Turar joy ko'chmas mulki sohasidagi yuqori tavakkalchilikka ega bitimlarga ajratib joylashtiriladigan kommunal xonadonlar bilan bog'liq bitimlar, nuqsonli xonadonlar bilan bog'liq bitimlar, vakolatnomaga asoslangan bitimlar, vorislik bo'yicha huquqlar o'zgarishi bilan bog'liq bitimlar, ikki va undan ortiq egalik huquqiga o'tuvchi xonadonlar bilan bog'liq bitimlar, egalik huquqi sud qaroriga muvofiq paydo bo'lgan xonadonlar bilan bog'liq bitimlar, ayriboshlash bitimlari kiradi.

Tijorat ko'chmas mulk bozorida 50%dan ortiq bitimlarda tavakkalchilik mavjud. Tavakkalchilik, sezilarli darajada, aksiyadorlar huquqlarining poymol etilishi va monopoliyaga qarshi qonunchilikning buzilishi bilan bog'liq.

Shahar tashqarisidagi ko'chmas mulk ob'ektlari bitimlarida tavakkalchilik ko'rsatkichlari past – 5%dan yuqori emas.

Shuni ta'kidlab o'tish joizki, bozor rivojlanishi bilan birga havfli bitimlar soni ham ko'payadi, chunki bunday vaziyatda ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan egalik huquqining yuridik tarixi murakkablashib boradi.

Kelgusi yildan, titulli sug'urtalashsiz amalga oshirib bo'lmaydigan, yer ipotekasini kutishimiz mumkin, bunda *yer uchastkalari bo'yicha titulli sug'urtalash* shartnomalarining miqdori ortadi. *Yer va bino-inshootlarga bo'lgan egalik huquqining majmuaviy sug'urtalash* jarayoni boshlanadi.

Amaldagi qonunchilik birlamchi bozordagi tavakkalchiliklarni kamaytirishga ko'maklashmaydi. "Ipoteka haqida"²⁷ gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni va "Uy-joy qurilishi, rekonstruksiya va uy-joy sotib olishni ipotekali kreditlash haqida"²⁸ gi Nizom qabul qilinishi bilan sug'urtalash o'z dolzarbligini yo'qotmadi. Birinchidan, ipoteka birlamchi bozorda muvaffaqiyatli rivojlanmoqda va banklar odatdagiday, paychilar tavakkalchiligini: titolni yo'qotish tavakkalchiligini (ya'ni, ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan egalik huquqini) va mulkka zarar yetkazish tavakkalchiligini sug'urtalashni talab qilmoqda. Ikkinchidan, sug'urta shartnomasi sherikchilik shartnomasi bo'yicha majburiyatlarning bajarilmasligi yoki belgilangan tartibda bajarilmasligi holatida paychining manfaatlarini himoya qilishni, hamda uni uchinchi shaxslarning noqonuniy harakatlaridan (qalloblik, vakolatli shaxslarning jinoiy sovuqqonligi va h.k.) himoyalashni ko'zda tutadi.

Shunday qilib, paychilarni sug'urtalash ikki yo'nalishda amalga oshirilmoqda: bank ipoteka kreditlashidagi majburiy shart sifatida va paychilarning o'z tadbirkorliklari va iste'molchilik mohiyatlarini anglashlariga mo'ljallangan, ixtiyoriy sug'urtalash sifatida.

Sug'urtalashning tamoyili kafolatlashdash tashkil topadi, ya'ni, agar kelishilgan muddatda paychiga xonadon topshirilmasa va quruvchi kompaniya qo'yilgan pullarni qaytarmagan bo'lsa, paychi sug'urtalovchiga to'lov yuzasidan murojaat qilishi mumkin. Sug'urta kompaniyasi sherikchilik shartnomasida belgilangan summa miqdoridagi javobgarlikni o'z zimmasiga oladi. Sug'urta to'lovini olgan paychi xonadonni olish ehtimoli huquqidan voz kechadi va uni sug'urta kompaniyasiga o'tkazib yuboradi.

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 Қарoriga мувофиқ 03.01.2007 й. да тасдиқланган

Majmuaviy sug'urtalash bo'yicha o'rtacha tariflar – kredit summasidan 1-2%. To'lov – yillik va uning hajmi qaytarilmagan kredit qoldig'iga bog'liq bo'ladi.

Titulli sug'urtalash faqatgina egalik huquqini yo'qotish holatidagi to'lovni nazarda tutadi, qandaydir og'irlashtiruvchi vaziyatlarning paydo bo'lishini hisobga olmaydi. Egalik huquqini yo'qotish haqidagi sug'urta holati birinchi instansiya sudi qaror chiqargandagina shunday deb topiladi.

Baholovchining qasddan qilinmagan xatoligi oqibatlaridan buyurtmachining professional javobgarligini sug'urtalash qonun tomonidan belgilab qo'yilgan. Misol uchun, baholovchi baholash faoliyatining aniq turi bo'yicha (baholash ob'ektiga qarab) sug'urta shartnomasini tuzmay turib yoki ob'ektni baholash haqidagi aniq shartnoma bo'yicha baholash faoliyatini olib borish huquqiga ega emas.

Baholash faoliyatining aniq turi bo'yicha shartnoma tuzishda sug'urta himoyasi, polis (sug'urta shartnomasi) da ko'rsatilgan baholash faoliyati turi bo'yicha baholovchi va buyurtmachi o'rtasida, sug'urta shartnomasining amal qilish muddati mobaynida tuzilgan barcha shartnomalarga taalluqli bo'ladi. Sug'urta shartnomasida sug'urtalovchining bitta sug'urta holati uchun javobgarlik limiti ko'zda tutilgan bo'lishi mumkin.

Sug'urta shartnomasini tuzish ko'proq, asosiy ixtisosligi jismoniy shaxslar bilan ishlash bo'lgan, baholovchilarga mo'ljallangan.

Yuridik shaxslarga, hamda sub'ektlar yoki munitsipal tashkilotlarga tegishli ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda, baholash faoliyatining aniq turi bo'yicha sug'urta shartnomasini tuzish bir qator hollarda baholovchining mulkiy manfaatlarini to'liq himoyalashni ta'minlamasligi mumkin. Misol uchun, baholovchi tomonidan keltirilgan zarar summasi sug'urtalovchining bitta sug'urta holati uchun javobgarlik limitidan ko'proq bo'lsa, sug'urta to'lovi to'langandan keyin qolgan qoplanmagan zarar summasi baholovchi tomonidan to'lanadi. Baholovchi tomonidan qoplangan summa miqdori sug'urta kompaniyasi to'lagan sug'urta to'lovidan ortiq bo'lgan holatlar ham istisno emas. Baholovchi va buyurtmachilarning mulkiy manfaatlarini to'liq himoyalashni ta'minlash maqsadida sug'urta shartnomasi aniq baholash shartnomasi bo'yicha amalga oshiriladi. Bu holda sug'urta himoyasi faqatgina polisda belgilangan baholash haqidagi shartnomaga tegishli bo'ladi.

Sug'urta shartnomasi bitta sug'urta holati uchun javobgarlik limitini ko'zda tutmaydi. Sug'urta summasi zararining ehtimolli hajmini hisobga olgan holda, tomonlarning kelishuviga asosan belgilanadi.

Baholash haqidagi aniq shartnoma bo'yicha baholovchi javobgarligining sug'urta shartnomasi sug'urtalovchiga sug'urtalanadigan tavakkalchilikning darajasini aniq baholash imkonini beradi, bu esa baholovchi tomonidan to'lanadigan sug'urta premiyasi hajmiga ta'sir qiladi.

Rieltorlarning professional javobgarligini sug'urtalash rieltorlik firmalarini sertifikatlashning majburiy sharti va rieltorlik uyushmasining standartlaridan biri bo'lib hisoblanadi. Biznesdagi inson omili doimo mavjud bo'ladi. Agar insonlarga esa xato qilish xos bo'lsa, "xato qilish huquqi" sug'urtalanishi kerak va shart. Sug'urtalovchilar rieltorlik xizmatlari buyurtmachisiga "uning mulkiy huquqlari rieltorlik faoliyatini amalga oshirishda qasddan qilinmagan xatoliklar, sovuqqonlik yoki kamchilik" natijasida yetkazilgan zararlarni qoplab berish majburiyatini o'z zimmasiga oladi. Rieltorlarning professional javobgarligini sug'urtalash firma yoki uning ishchisi tomonidan yo'l qo'yilgan qasddan qilinmagan xatolik, sovuqqonlik yoki kamchilik natijasida yetkazilgan zarar bo'yicha mijozlarning da'volari oqibatida rieltor tomonidan qilingan xarajatlarni qoplash mexanizmini o'zida namoyon etadi. Bitimning noto'g'ri rasmiylashtirilishi, qalloblik yoki qonunchilikning mukammal emasligidan kelib chiqqan kamchiliklar mijoz uchun havfli bo'lishi mumkin. Agar rieltorning ishida shunday xatoliklar vujudga kelsa, u holda sug'urta kompaniyasi rieltorga mijozga yetkazilgan zararni qoplash maqsadida qiladigan xarajatlari uchun yetarli summani to'lab beradi.

Oxirgi vaqtlarda ko'chmas mulk ob'ektlarini sotib olishda tavakkalchilik darajasini aniqlash uchun *sug'urta oldi ekspertizasini* o'tkazish mashhur bo'lib bormoqda. Tijorat ko'chmas mulk ob'ektlari borasidagi bitimlar summasi turar joy ko'chmas mulk ob'ektlarinikiga nisbatan yuqori.

Tayyor uy-joy xarid qilish uchun bank ipoteka kreditlarini sug'urtalash ancha istiqbollidir. Ipoteka kreditini olishdan avval kredit oluvchi ipoteka kreditini sug'urtalashi kerak. Bunda kredit qarzdori sug'urtalovchi bo'lsa, foyda oluvchi (sug'urta foyda keltiruvchi shaxs) – bank-kreditor hisoblanadi. Ipoteka kreditini olish uchun ko'chmas mulk ob'ektini yo'qotish yoki shikastlash tavakkalchiligidan sug'urtalash shart. Sug'urta summasining hajmi asosiy qarz summasini qaytarish talabi hajmi bilan cheklangan.

Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari – sub'ektlarining moliyaviy tavakkalchiliklarini sug'urtalash bilan bog'liq xizmat nisbatan yangi bo'lsada, ammo ancha talab qilinadigan xizmat turi hisoblanadi. Paychi investorlarni sug'urtalash muhim ahamiyat kasb etadi.

Sherikchilik qurilishi bozori ishtirokchilarining taxminan 60%²⁹ u yoki bu turdagi muammolardan xoli emas. Bu faqatgina quruvchining bankrot bo'lishi emas, balki xonadonlarning ikki marotalab sotilishi va qurilish muddatlaridagi uzilishlar hamdir.

Sug'urta shartnomalari sotish boshlangan vaqtda parallel ravishda tuziladi va qurilish tugallangunga qadar kuzatiladi, shartnomalarning amal qilish muddati 1,5-2 yil.

Rivojlanagn bozor iqtisodiyotida *qurilish-montaj tavakkalchiliklarini sug'urtalash* majburiy emas, lekin usiz kompaniya podryad savdolarida ishtirok eta olmaydi va qurilish shartnomalarini tuzish huquqiga ega bo'lmaydi. O'zbekistonda bu turdagi sug'urtalash ixtiyoriy bo'lib, davlat sug'urtalanmagan firmalarga hech qanday da'vo qilmaydi, ammo birlamchi ko'chmas mulk bozorida u keng

²⁹ ЁАЖ «ALFA INVEST»суғурта компаниясининг маълумотлари бўйича.

tarqalgan. Birinchidan, pudratchilar *barcha turdagi qurilish-montaj tavakkalchiliklaridan* sugʻurtalanadi. Bu holda pudratchi sugʻurtalangan obʻekt (“obʻekt” deganda, uskunalar, bino va inshootlar, qurilish materiallari, qurilish mashinalari va boshqalar tushuniladi) ning nobud boʻlishi yoki shikastlanishidan yetgan zararni qoplanishiga umid qilishi mumkin. Zarar yetishiga sabab boʻla oladigan omillar juda koʻp – yer qimirlashi va suv toshqinidan tortib, ishchilarning qoʻpolligi va uchinchi shaxslarning noqonuniy harakatlarigacha.

Qurilish-montaj ishlarini sugʻurtalash qurilish-montaj ishlarini amalga oshirishda, tasodifiy va kutilmagan hodisalar oqibatida qurilayotgan (rekonstruksiya qilinayotgan) obʻektning nobud boʻlishi yoki shikastlanishi holatida yuzaga keladigan zararni qoplash mexanizmini oʻzida namoyon etadi.

Qurilish olib borilayotgan obʻektlarning oʻzi, vaqtinchalik bino va inshootlar, qurilish texnikasi va qurilish materiallari, hamda buyurtmachi (pudratchi) ning uchinchi shaxslar hayoti, sogʻligi va mulkiga zarar yetishiga javobgarligi sugʻurtalash obʻekti boʻla oladi.

Ikkinchidan, *pudratchilarning uchinchi shaxslar oldidagi javobgarligi* sugʻurtalanadi.

Uchinchidan, *ishga tushurishdan keyingi kafolatli majburiyatlarni sugʻurtalash* amalga oshiriladi, uning maqsadi pudratchining ushbu majburiyatlarni bajarish xarajatlarini sugʻurtalash xarajatlari koʻrinishida oldindan va shartnoma qiymatiga kiritishga loyiq tarzda belgilashdir.

Ishga tushurishdan keyingi kafolatli majburiyatlarni sugʻurtalash qurilish-montaj ishlarini majmuaviy sugʻurtalashning soʻnggi yakunlovchi elementi hisoblanadi. U qurilgan obʻektning nobud boʻlishi yoki shikastlanishi oqibatida taʼmirlanishi, almashtirilishi, tiklanishi bilan bogʻliq buyurtmachi oldidagi kafolatli majburiyatlar bilan shartlangan pudratchining oldindan kutilmagan xarajatlarini qoplashni taʼminlaydi.

Subpudratchining professional javobgarligini sugʻurtalash. Qurilish obʻektining tayyor qismlariga subpudratchi tashkilotlari tomonidan zarar yetishi oqibatida yuzaga kelish ehtimoli boʻlgan yoʻqotishlarni oldini olish uchun ushbu tashkilotlarga fuqarolik javobgarliklarini sugʻurtalash taklif qilinadi. Fuqarolik javobgarligi – bu OʻzR ning amaldagi qonunchiligida belgilangan, yuridik shaxsning qurilish faoliyati jarayoni yoki natijasida uchinchi shaxslarga, ularning mulklariga yetkazilgan zarar uchun moddiy javobgarligidir.

Qurilish faoliyatini amalga oshirishda sovuqqonlik, xatolik yoki kamchilik natijasi hisoblanuvchi buyurtmachining mulkiy manfaatlariga yetkazilgan zararni qoplash uchun sugʻurtalovchining majburiyatini yuzaga keltiruvchi hodisaning roʻyobga chiqishi **sugʻurta hodisasi** deb hisoblanadi.

Loyihalovchining fuqarolik va professional javobgarligini sugʻurtalash. Obʻektni qurish jarayonini amalga oshirish va uning keyingi ekspluatatsiyasi koʻproq qurilish va arxitekturaviy loyihalash boʻyicha ishlarning bajarilishining

to'g'riligiga bog'liq. Loyihalovchilar tomonidan yo'l qo'yilgan xatoliklar qurilish programmasini amalga oshirilishining to'xtatilishi va investorlarning o'z qo'yilmalarini yo'qotishlariga olib kelishi mumkin.

Sug'urtalovchi rovida loyihalash tashkiloti chiqadi. Mazkur turdagi sug'urtalash shartlari bo'yicha sug'urta kompaniyasi qurilish loyihasida yo'l qo'yilgan xatoliklar natijasida ob'ektning qurilishi yoki ekspluatatsiyasi davrida pudratchi yoki buyurtmachiga yetkazilgan zararni qoplashni ta'minlaydi.

Xulosa qismida shuni ta'kidlab o'tish joizki, rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda sug'urta kompaniyalari a'zolik badallarini qabul qilibgina qolmay, ularni yangi qurilish investorlari sifatida tasarruf etadilar. Bizning mamlakatimizda esa sug'urta kompaniyalari qonuniy asosda bunday faoliyatni yuritish huquqiga ega emas.

Turli ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda serveying xizmatlarini joriy qilish imkoniyatlari va ahamiyati. Xorij tajribasi shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulkka egalik qilish mulk egasidan mulkni boshqarishning barcha sohalarida amaliy ko'nikmalarga ega bo'lishni talab qiladi, bu huquqiy, texnik, iqtisodiy va boshqaruv sohalaridagi bilimlarning uyg'unligi bilan ifodalanadi. Ularning asosida ko'chmas mulkni boshqarish va rivojlantirish, uni saqlash va takror ishlab chiqarishga tizimli yondashuvni joriy qilish mumkin. Ushbu yondashuv «serveying» deb nom olgan.

Serveying – bu ko'chmas mulkni professional, kompleks, tizimli boshqarishdir. Serveying nazariyasi o'zida ko'chmas mulk ob'ektlarini, ularning barcha hayot davrlarida yaratish, foydalanish va ekspluatatsiya qilish bo'yicha qonuniyatlar hamda mavjud aloqalar to'g'risidagi yaxlit tushunchani beradigan ilmiy bilimni tashkil etish shaklini namoyon qiladi³⁰. Jahon amaliyotida serveying konsepsiyasi umum e'tirof etilgan hisoblanadi.

Serveying ko'chmas mulkning huquqiy, texnik, iqtisodiy va boshqaruv ekspertizalari majmuini ifodalab, ularni o'tkazish ob'ektdan eng samarali foydalanishni ta'minlaydi. Ushbu ekspertizalarning asosiy maqsadi – bu aniq ko'chmas mulk ob'ektlarini eng samarali boshqarish, ularni yagona boshqaruv portfeliga bog'lab qo'yish, ko'chmas mulk ob'ektlari majmuini uzoq muddatli rivojlantirish bo'yicha amaliy tavsiyalar olishdir.

Serveying amal qilish jarayonini o'rganayotganda ko'chmas mulkning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish zarurati tizimlar va quyi tizimlar elementlari o'rtasidagi iqtisodiy, tashkiliy va texnik munosabatlarning murakkabligi bilan izohlanadi, xususan:

- birinchidan, tizimning xususiyatlari uning elementlari xususiyatlarining yig'indisidan tashkil topmaydi, tizim shuningdek elementlar o'rtasida o'zaro bog'liqlik mavjudligi sababli paydo bo'lgan boshqa xususiyatlarga ham ega (emerjentlik qonuni);
- ikkinchidan, ko'chmas mulkni haqiqiy mavjud tadqiqot ob'ekti sifatida shakllantirish va rivojlantirishning murakkabligi butun tizim

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

elementlarining xossalari va munosabatlarini o'rganish uchun aniq vazifa nuqtai nazaridan eng muhimlarini ko'rsatib, soddalashtirishni talab qiladi;

– uchinchi, tizim sifatida serveying, ko'chmas mulkning shakllanish va rivojlanish shartlari hamda natijalariga jiddiy ta'sir qiladigan, tashqi muhit bilan o'zaro bog'liqliksiz ishlay olmaydi.

Shuning uchun, serveying – bu boshqa tizimlar, misol uchun, kapital bozori, soliq solish tizimi, mintaqa yoki mamlakatning makroiqtisodiy holati, davlat siyosati va boshqalar bilan uzluksiz aloqada bo'lgan ochiq tizim bo'lib, u umumiy (makroiqtisodiy) tizimning quyi tizimi hisoblanadi.

Turar joy ko'chmas mulkini boshqarish tizimiga doimiy ravishda turli yo'nalishlardagi kuchlar ta'sir ko'rsatadi: bir tomondan, tizim o'zini saqlashga intiladi, bu har qanday iqtisodiy tizim tartibga solingan faoliyat ritmini o'zgartirmaslikni afzal ko'rishida namoyon bo'ladi, ikkinchi tomondan, ob'ektiv ravishda o'zgarishga undaydigan “bezovta qiluvchi” omillar ta'sir qiladi.

Keltirilgan omillardan birinchisi, ichki bo'lib, tizimni mavjud holda saqlashga qaratilgan, ammo faoliyat natijalari ko'rsatayotganidek, uy-joy kommunal xo'jaligi tarmog'ining joriy holati vaziyatni yaxshilash uchun tashqi kuchlarning bevosita aralashuvini talab qiladi.

Taklif qilinayotgan yondashuvni amalga oshirish uchun serveying konsepsiyasini amalga oshirishning ketma – ket bosqichlari modelidan foydalaniladi, uning asosiy maqsadi ko'chmas mulk ob'ektini boshqarish dasturini ishlab chiqish bo'lib, u ob'ektning daromadlilikini oshirish va ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish imkonini beradi.

Serveying yondashuvini qo'llashga asoslangan turar joy ob'ektlarini boshqarish dasturi quyidagi asosiy bosqichlarni o'z ichiga olishi lozim³¹.

1 – bosqich. Ko'chmas mulk bozori tahlili va marketing tadqiqotlar. Bosqichning maqsadi: marketing faoliyatini axborot – analitik ma'lumotlar bilan ta'minlash va bozor haqida chuqur bilimlarni olish yoki yangi, noma'lum bozorda imkoniyatlarni izlash. Marketing tadqiqotlari tijorat maqsadlarini ro'yobga chiqarish va ob'ektni boshqarishning iqtisodiy samaradorligini oshirish uchun o'tkaziladi.

2 – bosqich. Ob'ekt ekspertizasi. Bosqichning maqsadi: ob'ekt haqida ishonchli ma'lumotlar olish. Texnik ekspertiza mulkdorga mulkning holati to'g'risida ishonchli ma'lumotni o'z vaqtida olish imkoniyatini beradi, bu esa mulkning yaxshi texnik holatini saqlab qolish uchun tezkor choralar ko'rish va rejali profilaktik ta'mirlash ishlarini ishlab chiqish imkonini beradi. Huquqiy eksperiza – ko'chmas mulk ob'ektidan qo'shimcha daromad olish imkonini

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).

beruvchi huquq oʻrnatuvchi hujjatlar ekspertizasidir. Iqtisodiy ekspertiza – koʻchmas mulkdan uning hayotiylik davrining barcha bosqichlarida daromad keltiradigan faoliyat turlarini tahlil qilish va daromad hajmiga taʼsir etuvchi omillarni oʻrganish hisoblanadi. Barcha ekspertizalar yigʻindisi koʻchmas mulkdan foydalanishda maksimal samara olishga qaratilgan.

3 – bosqich. *Koʻchmas mulkdan foydalanishning eng yaxshi variantini tanlash va amalga oshirish.* Ushbu bosqichda koʻchmas mulkni boshqarishning maqsadlari va ularga qanday erishish mumkinligini aniqlash kerak. Misol uchun, bir qator xorijiy boshqaruv kompaniyalarida quyidagicha asosiy texnik maqsadlar ajratib koʻrsatilgan:

- binoning energiya samaradorligini oshirish va ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish;
- har bir obʼekt boʻyicha issiqlikni hisobga olish tizimini qoʻllash;
- umumiy isitish tizimiga avtomatik harorat sozlagichini oʻrnatish;
- boshqariladigan issiqlik taʼminotidan foydalanish (kunning vaqti, ob havo, ichki harorat boʻyicha);
- koʻp xonadonli uyning umumiy mulkini saqlash bilan bogʻliq xarajatlarni kamaytirish maqsadida elektr energiyasini tejash, podʼezdlarda joylashgan lampalarni lyuminissent energiya tejaydigan lampalar bilan almashtirish.

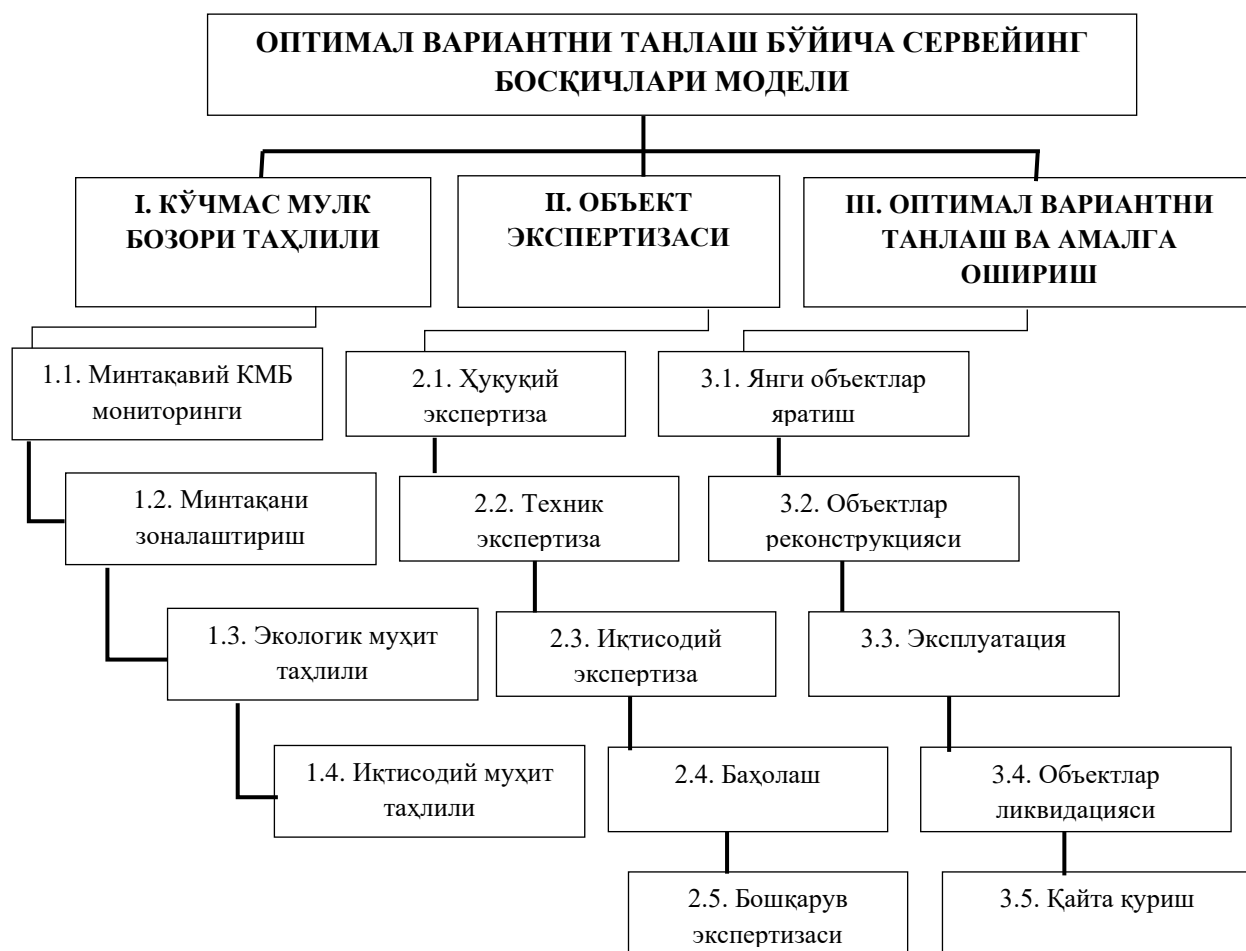
Boshqarishning huquqiy maqsadlari:

- binoning umumiy mulki elementlarini aniqlash va ularni mulk egasi uchun iqtisodiy ahamiyatga ega boʻlgan obʼekt sifatida baholash;
- binoning umumiy mulkiga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etishni amalga oshirish;
- binoning umumiy mulkiga boʻlgan mulk huquqi va boshqa huquqlarni roʻyxatdan oʻtkazish.

Umumiy mulkdan tijorat maqsadlarida foydalanish huquqini amalga oshirish uchun uchta tarkibiy qism zarur:

- uyda pul ishlash imkoniyati;
- umumiy mulkdan pulli foydalanishga mulkdorlarning qonuniy roziligi;
- mulkdorlarning qarorlarini amalga oshirish uchun vositalar (mulkdorlarning tashabbuskor guruhi, rais, uy joy mulkdorlari shirkatining kengashi, boshqaruvchi tashkilot vakillari).

Serveying tadqiqot harakatlarining uslubiy ketma – ketligi barcha bosqichlarni amalga oshirish uchun mantiqiy motivatsiya zarurligidan iborat va keyingi bosqichlarning har biri oʻz navbatida serveying vazifalarini maqbul yechilishiga hissa qoʻshadigan muayyan harakatlarning alohida funksional bloklaridan iborat (2.5 - rasm).



2.5 – rasm. Ko‘chmas mulkni boshqarishning eng yaxshi variantini tanlash uchun serveying konsepsiyasini amalga oshirish bosqichlarining sxematik modeli³²

Taklif etilayotgan boshqaruv dasturini qabul qilish xonadon egasi tomonidan ko‘p qavatli binoda joylashgan xonadon egalarining umumiy yig‘ilishi orqali amalga oshiriladi.

Ko‘p xonadonli uydagi uy joy mulkdorlarining umumiy mulkidan boshqa shaxslar tomonidan foydalanish to‘g‘risidagi qarorlar, shu jumladan reklama qurilmalarini o‘rnatish va ulardan foydalanish bo‘yicha shartnomalar tuzish, umumiy mulkdan qo‘shimcha daromadlarni tasarruf etish, energiya samaradorligi va energiya tejash tizimini o‘rnatish umumiy yig‘ilish qarori bilan belgilangan shartlar asosida amalga oshiriladi.

Tijorat ob‘ektlari boshqaruviga nazar soladigan bo‘lsak, zamonaviy sharoitda ularning egalari ko‘chmas mulkni boshqarish biznesning mustaqil ko‘rinishi

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

ekanini va u bilan mutaxassilar - serveyerlar, developerlar va boshqa professionalar shug'ullanishlari lozimligini tan olmoqdalar.

Tijorat ko'chmas mulkini boshqarish maqsadlari ichida ko'chmas mulk ob'ektini sotishni yoki doimiy daromadga ega bo'lishni ajratish mumkin. Aksariyat hollarda boshqaruvning asosiy maqsadlariga daromadlarni ko'paytirish, xarajatlarni kamaytirish va ko'chmas mulk ob'ektining likvidligini oshirish kiradi. Bu maqsadlarni amalga oshirish uchun boshqaruvchi daromadlar va xarajatlar markazlarini belgilaydi, samarasiz axborot va pul oqimlarini aniqlaydi hamda ularni bartaraf etadi.

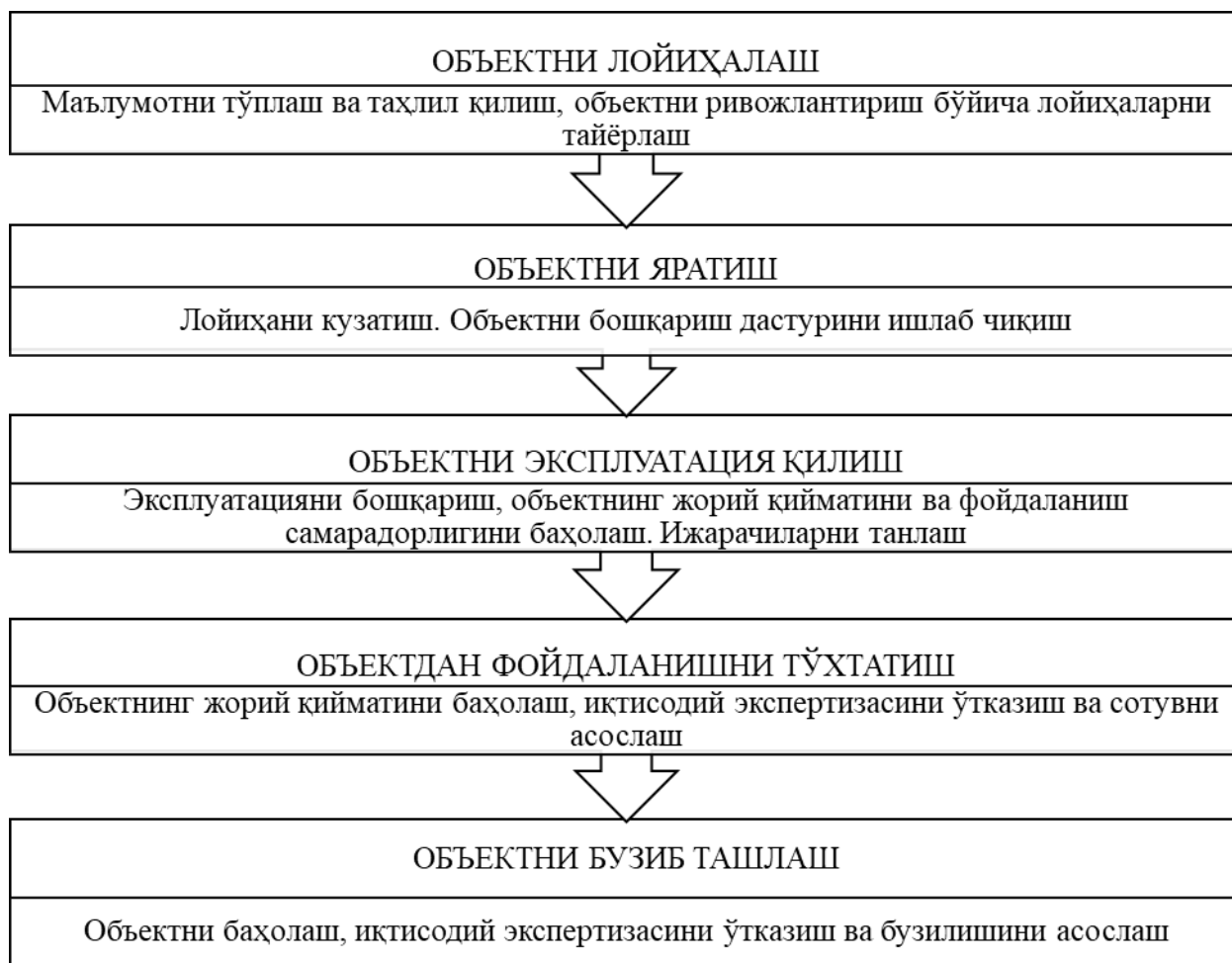
Ko'chmas mulkni boshqarish jarayonida serveying xizmatlarini ko'rsatish natijasida ko'chmas mulk ob'ektini operativ boshqarish funksiyalari serveying tashkilotlariga yoki serveying xizmatlarini ko'rsatuvchi ixtisoslashtirilgan boshqaruv kompaniyalariga o'tkaziladi.

Serveying xizmatlari ta'rifidan kelib chiqadiki, ular ko'chmas mulk boshqaruviga, uning butun hayotiylik davri mobaynida majmuaviy yondashuv qo'llanilishini ta'minlashga imkon beradi.

Shu munosabat bilan ob'ekt hayotining turli bosqichlarida qaysi turdagi serveying xizmatlari talab qilinishini va shunda tijorat ko'chmas mulkining egasi qanday daromadlarga ega bo'lishini aniqlashtirish joiz.

O'z faoliyatini amalga oshirishda serveying tashkiloti to'rt eng asosiy boshqaruv sub'ektlari bilan o'zaro ta'sir qiladi: ko'chmas mulk ob'ektining egalari, ijaraga oluvchilar, pudrat ekspluatatsiya qiluvchi tashkilotlar va davlat. Tizimli majmuaviy yondashuv tashkilotga ularning barchasi bilan o'zaro manfaatli sheriklik munosabatlarni qurishga imkon beradi.

2.6-rasmda tijorat ko'chmas mulk ob'ekti hayotiylik davrining turli bosqichlarida serveying tashkilotlari tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlar ko'rib chiqilgan. Unda ko'rsatilgan xizmatlarning tuzilishi, qoida bo'yicha, aniq tijorat ko'chmas mulk ob'ektining o'ziga xos jihatlaridan va funksional vazifasidan kelib chiqqan holda aniqlashtiriladi.



2.6-rasm. Ko‘chmas mulk ob‘ekti hayotiylik davrining turli bosqichlarida serveying xizmatlarning tuzilishi

2.4-jadvalda serveying konsepsiyasining tuzilishiga mos bo‘lgan tijorat ko‘chmas mulk ob‘ekti hayotiylik davrining turli bosqichlarida kompaniyalar tomonidan ko‘rsatiladigan serveying xizmatlari ko‘rib chiqilgan.

Albatta, tijorat ko‘chmas mulk sohasida konsalting, baholash, marketing faoliyati yo‘nalishida xizmatlarni ko‘rsatishga ixtisoslashtirilgan kompaniyalarning amal qilishi qo‘chmas mulkning egalariга tanlov imkoniyatini taqdim etadi. Shu bilan bir vaqtda, ob‘ektlarni serveying xizmatlarni ko‘rsatuvchi kompaniyalar boshqaruviga topshirish holatida, mulk egalari o‘zlarini binoni operativ boshqarish bilan bog‘liq muammolardan ozod etadilar. Ularning ishtirokida ko‘chmas mulk egalarning xarajatlari mustaqil boshqarishga qaraganda, ob‘ekt hayotiylik davrining turli bosqichlarida sezilarli darajada kamroq bo‘ladi. Shuning bilan birgalikda boshqaruv strategiyasini mulk egalari belgilaydilar. Shunday qilib, ko‘chmas mulkning to‘la huquqli egalari bo‘lib turib, mulk egalari o‘z vaqtlarini asosiy biznes bilan bog‘liq masalalarni hal qilishga bag‘ishlaydilar.

Tijorat ko'chmas mulkiga ega bo'lish ob'ektdan daromad olishni nazarda tutadi. Serveying faoliyati ob'ektni kompleks boshqarishga asoslangan, uning natijasi sifatida esa, masalan, daromadning maksimallashtirilishi yoki ko'chmas mulk qiymatining o'sishi kuzatilishi mumkin. Bu afzallik serveying xizmatlarini ko'chmas mulk egalari uchun jozibador qiladi. Serveying xizmatlarining qiymati har bir alohida holatda xususiy ravishda belgilanadi: mijoz kompaniyaga nima maqsad bilan murojaat qilgani va u qanday majburiyatlarni bajarish lozimligiga bog'liq ravishda. Shunday ekan, ob'ektni ekspluatatsiya qilish bosqichida serveying xizmatlarining qiymati ijara to'lovining 10-20 foizini tashkil etishi mumkin³³.

2.4-jadval

Ko'chmas mulk ob'ektining hayotiylik davri va serveying konsepsiyasiga mos serveying xizmatlar turlarining tizimlashtirilishi

Ko'chmas mulk ob'ektining HD bosqichlari	Serveying konsepsiyasining bosqichlari		
	Tahlil	Rejalashtirish	Realizatsiya qilish va baholash
Loyihalash	Ko'chmas mulk ob'ektining ekspertizasi	Ob'ektni yaratish va rekonstruksiya qilish jarayonlarini rejalashtirish	Loyihani realizatsiya qilish uchun xarajatlarni baholash
Yaratish	Ko'chmas mulk bozorining tahlili va monitoringi	Ekspluatatsiya va foydalanish jarayonlarini rejalashtirish	Loyihani realizatsiya qilish
Ekspluatatsiya qilish	Ko'chmas mulk bozorining tahlili va monitoringi	Ekspluatatsiya va foydalanish jarayonlarini rejalashtirish	Ob'ektni boshqarish natijalarini baholash. Ob'ektning qiymatini baholash
Foydalanishni to'xtatish	KM bozorining tahlili va monitoringi. Ko'chmas mulk ob'ektining ekspertizasi	Ob'ektni likvidatsiya qilish jarayonlarini rejalashtirish	Ob'ektni boshqarish natijalarini baholash. Ob'ektning qiymatini baholash
Buzish	Ko'chmas mulk ob'ektining ekspertizasi	Ob'ektni likvidatsiya qilish jarayonlarini rejalashtirish	Ob'ektning qiymatini baholash va uning buzilishi zaruratini asoslash

Tijorat ko'chmas mulki egasining serveying xizmatlarni ko'rsatuvchi kompaniya bilan o'zaro aloqa qilishidan foydali jihatlar, ob'ekt hayotiylik davrining qaysi bosqichida ekaniga bog'liq ravishda, 2.5-jadvalda ko'rib chiqilgan.

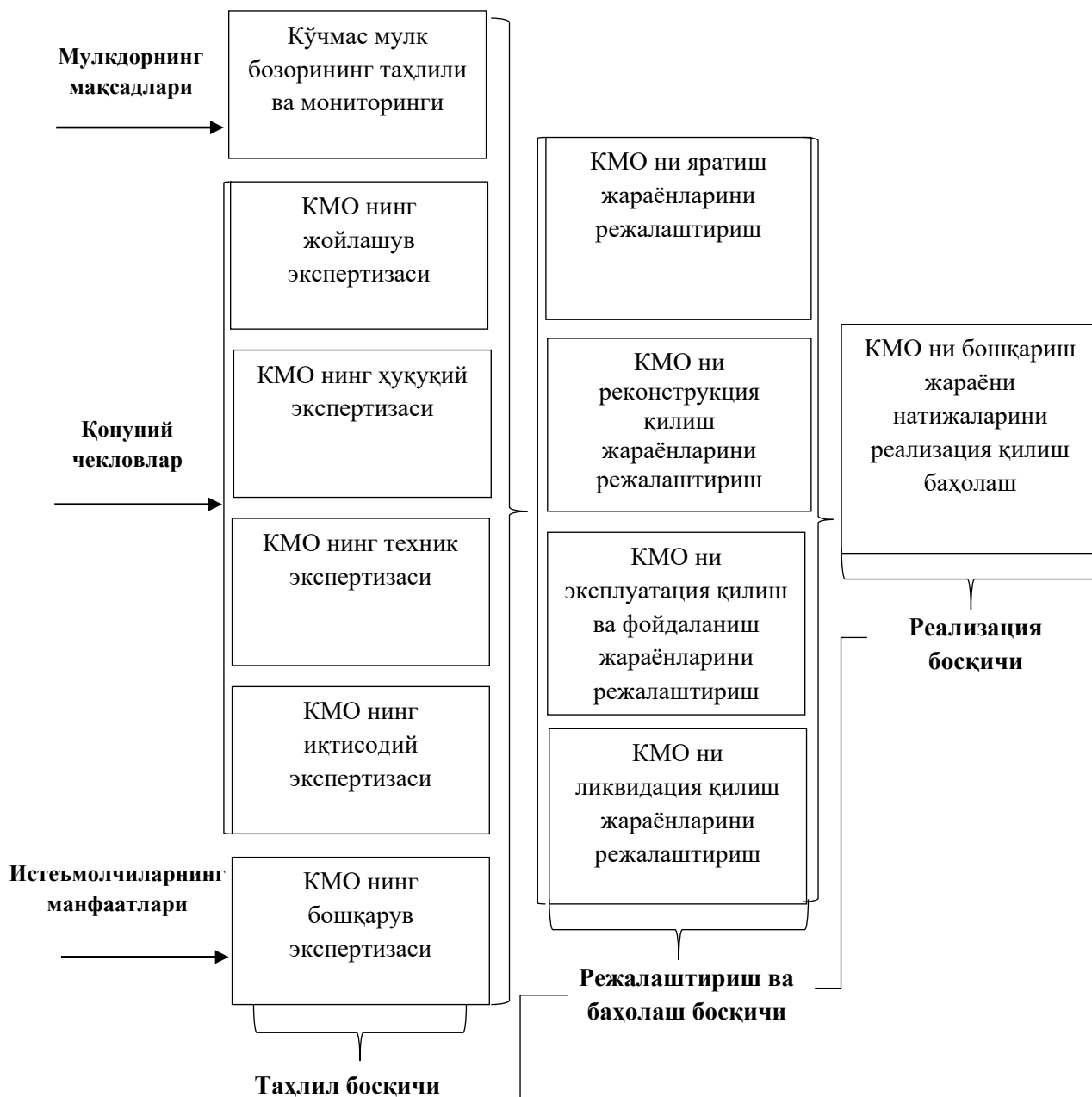
³³ Тимофеев С. В чужие руки // Омский бизнес-журнал, №23, декабрь, 2007 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.mielomsk>.

**Ob'ektning holatiga bog'liq ravishda xayotiylik davrining turli bosqichlarida
serveying xizmatlardan foydalanishda mulkdor uchun vujudga keladigan
afzalliklar**

Ko'chmas mulk ob'ektining hayotiylik davri bosqichlari	Ko'chmas mulk ob'ektining egasi uchun foydali tomonlar
Ob'ektni loyihalash	Vaqtning tejalihi Loyihalashtirish bilan bog'liq xarajatlarning tejalihi Ob'ektning o'z o'zini qoplashi bo'yicha optimal muddatlarga erishilishi
Ob'ektni yaratish	Ob'ekt qiymatining o'sishi Ob'ektning o'z o'zini qoplashi bo'yicha optimal muddatlarga erishilishi
Ob'ektni ekspluatatsiya qilish	Ob'ektni ekspluatatsiya qilish uchun xarajatlarning qisqarishi Ob'ektdan foydalanish daromadlarining o'sishi
Ob'ektdan foydalanishni to'xtatish	Vaqtning tejalihi Ob'ektni baholash bo'yicha ishlarni bajarish uchun xarajatlarning tejalihi
Ob'ektni buzish	Vaqtning tejalihi Likvidatsiya uchun xarajatlarning tejalihi

Shunday qilib, yuqoridagi jadvaldan ko'rishimiz mumkinki, serveying xizmatlarni ko'rsatuvchi kompaniya, samarali boshqaruv natijasida mulkning egasiga tijorat ko'chmas mulki ob'ekti hayotiylik davrining har bir bosqichida ko'zda tutilgan vaqt va xarajatlar tejalihini ta'minlashga qodir. Serveying tashkilotining mavjudligi boshqaruv masalalarini ishlab chiqishning majmuaviyiligini, vujudga keladigan muammolarni hal qilishning tizimligini, kelajakdagi istiqbollarni strategik ko'rishni va yondosh boshqaruv vazifalarni yechishga yo'naltirilganlikni ta'minlab beradi.

2.7-rasmda serveyingning asosiy bosqichlari konseptual modeli taqdim etilgan.



2.7-rasm. Serveying konsepsiyasini realizatsiya qilish bosqichlari

Serveying konsepsiyasining muhim jihati bo'lib tizimli yondashuv asosida hayotiylik davrining barcha bosqichlarida ko'chmas mulkning tuzilishi va rivojlanishini aniqlash hisoblanadi. Ko'chmas mulkning yuridik, texnik, iqtisodiy va boshqaruv ekspertizalarining yig'indisi serveyingning tuzilmasini tashkil etadi. Serveying konsepsiyasini amalga oshirish jarayonida ko'chmas mulk rivojlanishining texnik va masofaviy-hududiy jihatlarini boshqaruv maqsadli yo'nalishidan kelib chiqqan holda, qayta ishlash amalga oshiriladi, bu esa ko'chmas mulkdan samarali foydalanish uchun juda muhim ahamiyat kasb etadi.

Ko'chmas mulkni boshqarish Standartlari G'arbda mavjud bo'lib, hozirda ulardan keng foydalanib kelinmoqda. Bular: Facility Management, Property Management, Building Management, Asset Management. Ko'chmas mulkni

boshqarishga xorij tajribasida qo'llaniladigan yondashuvlar 2.8-rasmda taqdim etilgan.



2.8-rasm. Xorij amaliyotida qabul qilingan ko'chmas mulkni boshqarish yondashuvlari³⁴

Facility Management (Fasiliti Menejment) — bu tashkilot infratuzilmasining boshqaruvi. Facility Management ning asosiy vazifalariga muhandislik-texnik ekspluatatsiya, infratuzilma xizmati, qulayliklarni yaratish kiradi. Facility Management funksiyalari hilma xildir — xonalar tozalanishini va mebel sotib olinishini tashkil etishdan tortib barcha ta'mirlash ishlari va qo'riqlash xizmatlari boshqaruvini tashkil etishgacha.

Agar boshqaruv kompaniyasi ijaraga oluvchilar bilan munosabatga kirishsa, bino egasining mijozlari bilan shartnomalarni olib borsa, yuridik masalalarni hal qilsa, kompaniya aktivlarini tasarruf etsa, boshqaruv ostidagi ob'ektning buxgalteriya hisobotini yuritsa, bu endi ishonchli boshqaruv, ya'ni Property Management deya nomlanadi. Bu holda so'z aktivlarni – rekonstruksiya uchun kreditlar, investitsion kapitalni boshqarish haqida ketmoqda. Property Managementning mazmuni ham aynan shunda.

Property Management ob'ektning texnik ekspluatatsiyasidan tashqari ma'muriy-huquqiy boshqaruvni — ob'ekt maydonlarining realizatsiyasi, maydonlardan qo'shimcha tijorat maqsadida foydalanish, ob'ekt bo'yicha butun yuridik va moliyaviy hujjatlarni yuritish, hamda ob'ektni aktivlar paketi sifatida boshqarish va kapitallashtirish stavkalarini oshirishni ham o'z ichiga oladi.

Building Management (Bilding Menejment)ni Facility Management dan binoning xayotiylik davri bosqichlari bo'yicha boshqaruv faoliyatining ayrim turlari ajratib turadi: ob'ektning loyihalashtirilishini boshqarish, qurilishni,

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

ko‘tarishni, utilizatsiya va buzilishni boshqarish. Iste‘mol va ekspluatatsiyani boshqarish kabi asosiy faoliyat turlari Facility Management bilan bog‘liq. Building Management (qurilishni boshqarish) – loyihaviy menejmentda ishtirok etish, loyihalashning texnik vazifalari, muhandislik tizimlarni tanlash, ob‘ektning texnik ekspluatatsiyasi tizimlarini ishlab chiqish, texnik ekspluatatsiya bo‘yicha konsultatsiya berish.

Asset Management (Esset Menejment) – mamlakatimizda bu xizmat turi iqtisodiyotning ma‘lum rivojlanishi hisobiga hozircha talabgor emas. Xorij tajribasida bu xizmat keng tarqalgan hisoblanadi. U ko‘chmas mulk egasining moliyaviy oqimlarini boshqarishni anglatadi. Shu bilan bir vaqtda ko‘chmas mulk ob‘ektidan daromadni boshqaruvchi o‘z hisobiga oladi. Keyinchalik u mulk egasi o‘rniga moliyaviy oqimlarni tasarruf etishi mumkin. Masalan, u qo‘shimcha ob‘ektni qurish, mablag‘larni boshqa iqtisodiy sektorlarga investitsiyalash yoki xom ashyo biznesiga kiritish to‘g‘risida qarorni qabul qilishi mumkin.

Bugungi kunda boshqaruv kompaniyalari tomonidan to‘liq egallanmagan ko‘chmas mulk bozorining segmentlari hali mavjuddir. Ularga ofis va savdo ko‘chmas mulki segmentlarida qo‘llaniladigan binolarni ham, omborxonalarini ham, turar joylarni ham kiritish mumkin. Bu ko‘chmas mulkni boshqarish sohasi, demak, u bilan bog‘liq serveying xizmatlarini ko‘rsatadigan kompaniyalarning faoliyati barcha yo‘nalishlarda faol rivojlanishidan darak beradi.

Nazorat uchun savollar:

1. Ko‘chmas mulk ob‘ektlari egalari xuquqini rasmiylashtirish va ko‘chmas mulk ob‘ektlari yuzasidan bajariladigan hatti-xarakterlar qanday amalga oshiriladi?
 2. Mulkdor ko‘chmas mulkka nisbatan qanday vakolatlarga ega?
 3. Bitim nima?
 4. Ko‘chmas mulk ob‘ektlari yuzasidan tuziladigan bitim turlarini aytib bering.
 5. Ijara shartnomasining strukturasi tushuntiring.

Foydalanilgan adabiyotlar:

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. M.Ikramov, M.Miraxmedov, V.Yodgorov, D.Mirdjalilova. “Ko‘chmas mulk iqtisodiyoti”. Darslik. Toshkent.2018.
5. A.S.Turdiyev, D.Sh.Mirdjalilova, N.U.Yusupdjanova, G.A.Fayziyeva. “Ko‘chmas mulkni boshqarish, development va rieltorlik” Darslik. Toshkent.2019.

6. A.N.Asaul, M.A.Ikramov, M.M.Miraxmedov, V.U.Yodgorov. *Ekonomika nedvijimosti: uchebnik. Izd.-vo Natsionalnoy biblioteki Uzbekistana im.A.Navoi, 2010.-380 s.*

7. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. *Ko'chmas mulkni baholash.T.: "Fan".2005y.*

8. 4. Asaul A.N. *Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oye izd. / - SPb.: Piter, 2008.- 621 s.*

9. 5. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. *Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. T.: Noshir, 2012. – 390b.*

10. 6. Marchenko A.V. *Ekonomika i upravleniye nedvijimostyu : uchebnoye posobiye / A.V. Marchenko. - Rostov n/D: Feniks, 2007. - 442 s.*

11. 7. Shabalin V.G. *Sdelki s nedvijimostyu. Zamita ot moshennichestva i priznaniya sdelok nedeystvitelnymi. - M.: Filin, 2002.*

12. 8. Shundulidi A.I., Malyugin A.N. *Ekonomika i upravleniye nedvijimostyu : uchebnoye posobiye / - Kemerovo : [b.i.], 2006. - 122 s.*

3-nazariy O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyati, uning me'yoriy – qonuniy asoslari. Baholash yondashuvlari va usullari **(2 soat)**

Reja:

1. Ko'chmas mulk bozori faoliyati jarayonlari va respublikamizdagi o'ziga xos xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining professional ishtirokchilari.

2. Ko'chmas mulk ob'ektlari rivojlanishi. Rieltorlik faoliyati. Ko'chmas mulk bozorida sug'urtalash. Ko'chmas mulk bozorida serveying xizmatlarining ahamiyati va zarurati.

3. Ko'chmas mulk bozorining nazariy masalalari. Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk ob'ektlarining turlari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanish tizimi.

4. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hayotiy sikli. Ko'chmas mulk ob'ektlarining yiriklashtirilgan tasniflanishi.

5. Ko'chmas mulkni bozori xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining qonuniy me'yoriy asoslari. O'zbekiston sharoitida ko'chmas bozori faoliyatining iqtisodiy mexanizmi va xuquqiy asoslari.

1. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati va uning rivojlanish tamoyillari

Baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi respublikada nisbatan yaqinda paydo bo'lgan. Bularga ehtiyoj respublikada iqtisodiyotning ma'muriy-buyruqbozlik boshqaruvi usulidan bozor usullariga o'tish bo'yicha muntazam ishlar olib borilishining boshlanishi bilan vujudga keldi. Bu o'tish davrida, aynan, davlat asosiy islohotchi mas'uliyatini o'z bo'yniga oldi.

O'zbekiston Respublikasi Birinchi Prezidenti I.A.Karimov o'zining "Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari" kitobida "Ma'muriy-buyruqbozlik tizimidan boshqaruvning bozor tizimiga o'tish jarayonida tadrijiy yondashuvni, "Yangi uy qurmasdan turib, eskisini buzmag" degan hayotiy tamoyilga tayangan holda, islohotlarni izchil va bosqichma-bosqich amalga oshirish yo'lini tanladik"³⁵ deb alohida ta'kidladi.

Eng muhimi, parokandalik va boshboshdoqlik ta'siriga tushib qolmaslik uchun, o'tish davrida, aynan, davlat bosh islohotchi sifatida ma'suliyatni o'z zimmasiga olishi zarur.

Mamlakatimizning uzoq va davomli manfaatlari taqozo etgan holatlarda va keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug'diradigan muammolarni hal etish zarur bo'lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo'llandi va bunday yondashuv oxir-oqibatda o'zini to'la oqladi.

Bozor munosabatlariga asoslangan huquqiy davlat va xo'jalik tizimini shakllantirish - hozirgi kunda Respublikada olib borilayotgan islohotlarning asosiy maqsadi hisoblanadi. Bozor mexanizmlarining rivojlanishi o'z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobatchilik muhitining shakllanishini taqozo qiladi. Turli xildagi mulklarni baholash esa bu masalalarni hal qilishga qaratilgandir.

Huquqiy davlatni shakllantirish va rivojlantirish masalalari mulkiy huquqlarni ham hisobga olgan holda, jamiyatning barcha a'zolarini teng huquqlar bilan ta'minlashni qamrab oluvchi butun bir majmuani o'z ichiga oladi. Shuning uchun istalgan huquqiy davlatning bosh maqsadi shu huquqlarni himoya qilish va ularni adolatli iqtisodiy baholash uchun sharoit yaratish hisoblanadi. Ushbu hujjat Ming yillik Deklaratsiyasi (Birlashgan millatlar tashkilotining ming yillik Deklaratsiyasida (Bosh Assambleyaning 55/2 qarori 25 punkti bilan 2000y.ning 8 sentyabrida qabul qilingan) da shakllantirilgan, barqaror rivojlanish ko'rsatmalariga javob beradi.

Shunday qilib, baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan.

³⁵ И.А.Каримов. "Жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишининг йўллари ва чоралари". Тошкент 2009 й.

U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenziya talab va shartlarining bajarilishini nazorat qilishni o‘z ichiga oladi.

O‘zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o‘zgarishsiz bo‘lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo‘lgusi holati tahlili ko‘rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

24 aprel 2008 y. №PQ-843 sonli “Baholash tashkilotlari faoliyatini takomillashtirish va ko‘rsatiladigan xizmatlar sifatiga ularning mas’uliyatini oshirish haqida” gi O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Qaroriga muvofiq, O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiyotida islohotlarni amalga oshirish umumiy jarayonining tarkibiy qismi sanalgan, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish tizimini va mulkni baholashni rivojlantirishni takomillashtirish maqsadi qo‘yilgan.

Taraqqiyotimizning inqirozdan keyingi davri haqida chuqur o‘ylashimiz, bu borada uzoq muddatga mo‘ljallangan dastur ishlab chiqish haqida bosh qotirishimiz kerak. Bu dastur iqtisodiyotimizning asosiy tarmoqlarini modernizatsiya qilish va texnik yangilash, mamlakatimizning yangi marralarni egallashi uchun kuchli turtki beradigan va jahon bozorida raqobatdoshligini ta‘minlaydigan zamonaviy innovatsion texnologiyalarni joriy qilish bo‘yicha maqsadli loyihalarni o‘zida mujassam etishi darkor.

Shu qatorda yangi voqeliklarni aks ettiruvchi va respublikadagi baholash faoliyatining butun tizimida sifatli, umumqamrovli, tuzilmaviy islohotlarni amalga oshirishga yo‘naltirilgan dasturli hujjatni yaratishga zarurat tug‘iladi.

O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining rivojlanish tamoyillari.

O‘zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo‘nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy makon bo‘lishi mumkin, uning tamoyiliga O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish konsepsiyasida asos solingan. Keltirilgan makon quyidagilarni nazarda tutadi:

1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ning rivojlanishi, u o‘z ichiga quyidagilarni qamrab oladi:

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;

- baholash sub'ektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi) ning rivojlanishi;
- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;
- mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning rivojlanishi;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

2. *Baholash faoliyati tizimining umumiy rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni qamrab oladi:*

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati tizimni rivojlantirishning yagona maqsadiga mosligi, undan kelib chiqishi;
- baholash faoliyati tizimi ichida barcha elementlarning o'zaro bog'lanishlarini rivojlanishi;
- baholash faoliyati tizimi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) ning o'zaro bog'lanishining rivojlanishi;
- baholash faoliyati tizimini boshqarishni tashkil qilinishi;
- respublika regionlarida baholash faoliyati tizimining rivojlanishi.

Boshqa tizimlar kabi, baholash faoliyati ham elementlar (komponentlar, tarkibiy qismlar) dan tashkil topadigan tuzilmaga ega. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimi quriladigan asosiy poydevor bo'lib quyidagilar hisoblanadi: baholash qonunchilik bazasi, baholashning uslubiy bazasi, baholash sub'ektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi), baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalari, litsenziyalovchi organ, baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish bo'yicha ta'lim muassasalari, mutaxassis jamoat tashkilotlari, baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat), baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar) va baholash ob'ektlari.

Baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi.

O'zbekistonda baholash qabul qilingan tartibi(instituti)ning rivojlanishi, shuningdek, qonunchilik bazasining rivojlanishini ham taqozo etadi. Baholash faoliyatining qonunchilik bazasi rivojlanishining asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati me'yorlarini tizimli ravishda ishlab chiqish va qabul qilish;
2. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan o'zboshimcha atamalar, ta'riflar va tushunchalarni o'rnatishiga yo'l qo'ymaslik;
3. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan kelishilmagan, bir birini takrorlovchi yoki inkor etuvchi me'yorlarni qabul qilishiligiga yo'l qo'ymaslik;
4. Baholash va unga yondashgan qonunchilik o'rtasida aniq chegaralarni o'rnatish;

5. Ilg'or chet el tajribasini hisobga olgan holda, yagona va ziddiyatsiz baholash faoliyatining qonunchilik bazasini yaratish;

6. Havola qilinuvchi me'yorlar sonini sezilarli kamaytirish va bir vaqtning o'zida to'g'ridan-to'g'ri ta'sirga ega me'yorlarni ko'paytirish.

Yuqorida keltirilgan vazifalarni ado etish uchun turli hujjatlar orasidagi ziddiyatlarni bartaraf qilish maqsadida, baholash faoliyati haqidagi qonun hujjatlari (shu jumladan, unga yondashgan qonunchilikning me'yoriy-huquqiy xujjatlari) ro'yxatdan o'tkazib tartibga solish va inventarizatsiya natijalari bo'yicha tegishli me'yoriy-huquqiy xujjatlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish lozim. Shu bilan birga, qonun me'yorlarining bir xil ma'noni kasb etmaydigan tushunchalarini va o'zboshimcha yoki har xil talqin qilinishi mumkin bo'lgan holatlarni bartaraf etish kerak.

Baholash uslubiy bazasining rivojlanishi.

Baholash faoliyati xo'jalik va boshqaruv qarorlarini qabul qilish uchun ma'lumotlar zamini bilan ta'minlaydi. Uslubiy bazani rivojlantirish zarurati baholash faoliyati umumiy rivojlanishining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

Baholash faoliyati uslubiy bazasi rivojlanishining asosiy yo'nalishlari quyidagilar hisoblanadi:

1. Mavjud uslubiy hujjatlar inventarizatsiyasini quyidagi maqsadlarda o'tkazish:

- mavjud ziddiyatlarni bartaraf etish;
- eskirgan va dolzarblikka ega bo'lmagan hujjatlarni o'z kuchini yo'qotgan deb hisoblash;
- hujjatlarni turlari, yo'nalishlari, idoraviy turlari bo'yicha tasniflash;
- hujjatlarni mulkni baholashning Milliy standartlariga mos ravishda muvofiqlashtirish.

2. Baholashning xalqaro standartlariga zid kelishi mumkin bo'lgan holatlarni bartaraf etish maqsadida, qonun doirasida, mutaxassis jamoaviy birlashmalarining fikrlarini hisobga olgan holda, Davlat mulk Qo'mitasida tegishli metodologik hujjatlarning majburiy uslubiy ekspertizasini yo'lga qo'yish.

3. Mulknii baholashning Milliy standartlarini xalqaro standartlar bilan muvofiqlashtirishni amalga oshirish.

4. Uslubiy va ma'lumotli materiallarni chop etish, hamda davlat tiliga tarjima qilishni tashkillashtirish.

5. Quyidagi mulkni baholashning yangi Milliy standartlari va ular uchun uslubiy qo'llanmalarni ishlab chiqish: xususiylashtirish maqsadida mulkni baholash, biznesni baholash, ko'chmas mulkni baholash, transport vositalarini baholash, mashina va uskunalarni baholash, shahar yerlari va qishloq xo'jalik mulklarini bozor qiymatida baholash, qurilishi tugallanmagan ob'ektlarni baholash, soliqqa tortish maqsadida ko'chmas mulkni baholash, nomoddiy aktivlar va intellektual mulk ob'ektlarini baholash, zargarlik buyumlari, qimmatbaho

toshlar va metallarni baholash, davlat ehtiyojlarini qoplash uchun ko'chmas mulkni musodara qilishda, uning o'rnini badal puli bilan to'ldirish(kompensatsiyalash) maqsadida baholash, turli xildagi mulk va mulkiy huquqlar uchun zarar va qo'ldan chiqarilgan foydani baholash, ko'p yillik o'simliklar, shu jumladan, meva ekinlarini baholash, qishloq xo'jalik va chorvachilik mahsulotini bozor qiymatida baholash, san'at asarlari va arxitektura yodgorliklarini bozor qiymatida baholash, atrof-muhit ta'siri va ifloslanish omillarini baholash, ko'chmas mulk ob'ektini yaxshilashga ijarachining qo'shgan hissasini baholash, majburiyatlarni baholash, mulkiy huquqlarni baholash.

Baholash sub'ektlari rivojlanishining yo'nalish va bosqichlari:

1. Baholovchilar tashkilotida ishlovchi xodimlarni o'qitish, mutaxassislik konferensiyalarida, baholash faoliyati sohasidagi tajribalarni almashish bo'yicha seminarlarda ishtiroki orqali doimiy ravishda malakasini oshirish;

2. Arifmetik va uslubiy xarakterdagi xatoliklarga yo'l qo'ymaslik, hamda "buyurtma" qilinishi mumkin bo'lgan baholarni oldini olish maqsadida baholash tashkilotlaridagi hisobotlarning samarali ichki sifat nazoratini ta'minlash;

3. Baholanayotgan mulk turlari va baholash maqsadlari bo'yicha baholovchilarning ixtisosliklarini rivojlantirish;

4. Baholovchilarga mutaxassislik xizmatlarini bajarish jarayonida ma'lum qilingan, buyurtmachining maxfiy va ish bilan bog'liq ma'lumotlarini oshkor tutilishini nazorat qilishni ta'minlash;

5. Baholovchi tashkilotlarga baholash ishlari tariflarini ishlab chiqish va buyurtmachilar bilan ishlayotgan vaqtda shu tariflarga amal qilish;

6. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga shaxsiy veb-saytlarni yaratish va ularni doimiy ravishda qo'llab borishni kiritish. Har bir veb-saytda baholovchi tashkilotning faoliyati, uning ishchilari tarkibi, tajribasi, ko'rsatiladigan xizmatlar ko'lami, hamda mijozlarning mulohazalari haqidagi ma'lumotlar aks ettirilishi kerak;

7. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga o'z baholovchilarini xalqaro darajaga javob beruvchi sertifikatlar, masalan, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) sertifikatini olish uchun yo'naltirishini kiritish;

8. Baholovchi tashkilotlarni moliyaviy holati qismida ham, mutaxassis kadrlar tarkibi qismida ham yiriklashtirish yo'nalishida rivojlantirish.

Baholash faoliyati ma'lumot manbalarini rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholovchilarni baholash ob'ekti bo'yicha ma'lumotlar bilan ta'minlash;

2. Baholash ob'ekti bo'yicha tasdiqlashni talab qilmaydigan ma'lumotning aniqligi va yetarliligi;

3. Ma'lumotlarni sifatli va tez to'plash, tahlil qilish, saqlash va uzatish mexanizmini yaratish.

Baholash faoliyatini litsenziyalovchi organning rivojlanishining (davlat tomonidan berilgan vakolatlar doirasida) asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati sohasida yangi me'yoriy-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish va amaldagilariga o'zgartirishlar kiritish;

2. Baholash sohasida milliy standartlar ishlab chiqish va ularni takomillashtirish;

3. Mulknı baholash bo'yicha me'yoriy-uslubiy hujjatlarnı tuzish va takomillashtirish ishlarini muvofıqlashtirish;

4. Baholash faoliyatini litsenziyalash;

5. Baholovchilarnı sertifikatlash;

6. Baholash faoliyati sohasida qonunga amal qilinishi bo'yicha nazoratni amalga oshirish;

7. Baholash hisobotlarini aniq va ishonchliligini tasdiqlovchi ekspertlar xulosalarini o'rganib chiqish;

8. Sud organlari talablariga binoan kelib tushgan baholash materiallarini ko'rib chiqish bo'yicha, hukumat qaroriga muvofiq tuzilgan, ekspert komissiyasida ishtirok etish.

Yuqorida keltirilgan vazifalarnı amalga oshirish uchun ixtisoslashtirilgan kompyuter ma'lumotlar bazasini joriy qilish va personalni u bilan ishlashga o'rgatishni yo'lga qo'yish orqali litsenziyalovchi organning xizmatini avtomatlashtirish zarur. Buning uchun quyidagi kompyuter dasturlarini ishlab chiqish va joriy etish lozim:

– baholash tashkilotlari haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

– baholovchilar haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

– litsenziyalovchi organ va baholash tashkilotlari o'rtasida hisobotlarnı axborot texnologiya vositalaridan foydalangan holda (elektron imzo bilan) taqdim qilish orqali elektron hujjatlar almashinuvini tashkil etish bo'yicha.

Shuningdek, litsenziyalovchi tashkilotga xos bo'lmagan funksiyalar qismini baholash faoliyati infratuzilmasiga, uning rivojlanish va tayyorlik darajasi bo'yicha bosqisma-bosqich o'tkazishni amalga oshirish ham muhimdir.

Ta'lim muassasalarida baholovchilarnı tayyorlash va malakasini oshirishni rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Bo'lajak mutaxassis-baholovchilarga sifatli ta'lim berish;

2. Baholovchilarning malakasini samarali oshirish;

3. Baholash bo'yicha fanlardan malakali o'qituvchilarnı tayyorlash;

4. O'qitishning samarali dasturlarini ishlab chiqish va joriy etish;

5. O'qitishning zamonaviy usullarini joriy etish;

6. Baholash sohasida ilmiy tadqiqot ishlarini tashkil qilish va amalga oshirish.

Ta'lim muassasalarida baholovchilarning malakasini oshirishni rivojlantirish yo'nalish va bosqichlari quyidagi yechimlarnı ko'zda tutadi:

1. Iqtisod, texnika va huquq yo'nalish mutaxassisliklarining bakalavriat darajasiga "Mulknı baholash" fanini joriy qilish;

2. Magistratura darajasiga “Mulknı baholash” fanlarini baholashning har bir yo‘nalishini alohida o‘rgatuvchi ixtisoslik fanlari sifatida joriy qilish;

3. Oliy ta‘lim muassasalarida mulknı baholash bo‘yicha kafedralarnı yaratish;

4. Baholashning har bir yo‘nalishini o‘qitish jarayoni hajmi va tarkibi bo‘yicha qat‘iy talablarnı aniqlash;

5. Ta‘lim dasturlarining amaliy mashg‘ulotlariga real mavjud ob‘ektlarini baholashni kiritish;

6. Oliy ta‘lim muassasalari va o‘quv markazlarida o‘qituvchilar tarkibining malakasini oshirish borasida mulknı baholash fanlari o‘qituvchilariga qo‘yiladigan talablarnı va malakalarini oshirish tartibini aks ettiruvchi me‘yoriy hujjat tayyorlash lozim;

7. O‘quv, ilmiy va uslubiy adabiyotlarnı davlat va rus tillarida ishlab chiqish va chop etish, hamda mulknı baholash bo‘yicha xorijiy adabiyotlarnı tarjima qilish;

8. Baholash sohasida amaliy ilmiy tadqiqotlarnı amalga oshirish bo‘yicha ishlarnı tashkil qilish, buning uchun baholash faoliyatiga oid ilmiy tadqiqotlarnı O‘zbekiston Respublikasi ilm sohasida rivojlanishning muhim yo‘nalishlari qatoriga kiritish;

9. Oliy ta‘lim muassasalari va o‘quv markazlarida baholash faoliyatiga oid o‘quv kutubxonalarini (shu jumladan, elektron) tashkil qilish;

10. Baholovchilarnı tayyorlash va malakasini oshirish bo‘yicha ilg‘or tajribalarga ega bo‘lish maqsadida xorijiy ta‘lim muassasalari va o‘quv markazlari bilan aloqalar o‘rnatish.

Mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishining asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash tashkilotlari va baholovchilar manfaatlarini himoya qilish;

2. Respublika baholovchilar uyushmasini davlat hokimiyat va boshqaruv organlari, boshqa milliy va xalqaro tashkilotlar bilan munosabatlarda namoyon etish;

3. Baholash faoliyati haqidagi qonunlarnı takomillashtirish bo‘yicha takliflar ishlab chiqish;

4. Baholash faoliyatining uslubiy ta‘minotini ishlab chiqish va joriy etish;

5. Baholash uyushmasi orasida mulknı baholash borasidagi ilg‘or xorijiy tajribalarnı ommalashtirish;

6. Respublikada baholovchi kasbining ijtimoiy ahamiyati va nufuzini ko‘tarish.

Yuqorida qo‘yilgan vazifalarnı bajarish uchun, birinchi navbatda, baholash faoliyati sub‘ektlariga, o‘z talab va qiziqishlariga maksimal darajada mos keluvchi, u yoki bu tashkilotning a‘zosi bo‘lishni tanlash huquqini berish maqsadida, baholovchi tashkilotlar Assotsiatsiyasini yaratish kerak.

Shuningdek, tajribalarnı almashish va baholash faoliyati uslubiy bazasini rivojlantirishni qo‘llash maqsadida turli mamlakatlarning ixtisoslashgan jamoat tashkilotlari bilan xalqaro aloqalar borasidagi ishlarnı faollashtirish, hamda respublika oliy ta‘lim muassasalari va o‘quv markazlari bilan hamkorlikda tegishli

ta'lim dasturlarini tayyorlash, o'quv jarayonida, imtihon komissiyalari ishida ishtirok etishni tashkil qilish lozim.

Baholash faoliyati sub'ektlarining keng doirasini jalb qilgan holda uning bajarilish harakatlarini ommaviy axborot vositalarida, shu jumladan ommaviy internet-saytida yoritilishi sharti bilan, ixtisoslashgan jamoat tashkilotlari ish rejalarini amaliyotga tadbiq etish kerak.

Shuningdek, respublika baholash tashkilotlarining xalqaro nufuzini oshirish maqsadida baholash assotsiatsiyalarining Yevropa guruhi (TEGoVA), baholash standartlari bo'yicha xalqaro Qo'mita (IVSC) kabi xalqaro baholash tashkilotlariga a'zo bo'lish va kelajakda faol ishtirok etish lozim.

Baholash buyurtmachilari va foydalanuvchilari rivojlanishining asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. O'z mulkini baholash bo'yicha aniq va ishonchli natijalarni olish;
2. O'z ishida foydalanish uchun uchinchi shaxslar mulkini baholash bo'yicha aniq va ishonchli natijalarni olish;

Baholash buyurtmachilari va foydalanuvchilari rivojlanishining yo'nalish va bosqichlari quyidagi yechimlarni ko'zda tutadi:

1. Buyurtmachilar va baholash natijalaridan foydalanuvchilarga baholash faoliyati haqidagi qonunlarning buzilishi bilan bog'liq ma'lumotlarga va shunga muvofiq qonunbuzarlarga nisbatan qo'llangan sanksiyalarga e'tibor qilishlarini. Ma'lumotlarni Davlat Mulk Qo'mitasining rasmiy internet-saytida, shuningdek davriy nashriyotlarda topish mumkin;

2. Baholash faoliyati qonunlarini, xususan, buyurtmachilarning huquqlari, majburiyatlari va javobgarliklarini izohlash masalalarida baholovchilarning ixtisoslashgan jamoat tashkilotlariga murojaat etishni.

Baholash faoliyati tizimning umumiy rivojlanishi.

Tizimning har bir elementining rivojlanish maqsadini baholash faoliyati tizimi rivojlanishining yagona maqsadiga keltirishdagi asosiy vazifa baholash faoliyati tizimning umumiy rivojlanishi yo'nalishida tizimning har bir elementining rivojlanishi hisoblanadi:

1. Baholash faoliyati tizimining umumiy maqsadidan kelib chiqqan holda, har bir elementning maqsadini belgilash;

2. Har bir element maqsadini ishlab chiqish bo'yicha tizimning elementlari o'rtasida ishlarning taqsimlanishini ta'minlash.

Baholash faoliyati tizimining elementlari o'rtasidagi munosabatlar rivojlanishining asosiy maqsadi baholash faoliyati tizimining boshqa elementlari rivojlanishini hisobga olgan holda, tizimning har bir elementining alohida rivojlanishi hisoblanadi:

1. Tizim elementlari va litsenziyalovchi organ o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

2. Tizim elementlari va mutaxassis jamoat tashkilotlari o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

3. Mutaxassis jamoat tashkilotlari va litsenziyalovchi organ o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

4. Baholash faoliyati tizimining barcha elementlari o'rtasida o'zaro samarali aloqa o'rnatish;

5. Baholash faoliyati tizimi va unga bog'liq sohalar o'rtasidagi aloqalarning rivojlanishi.

Baholash faoliyati tizimi va unga bog'liq sohalar (buxgalteriya hisoboti, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) o'rtasidagi aloqalar rivojlanishining asosiy vazifasi o'ziga bog'liq sohalar rivojlanishini hisobga olgan holda, baholash faoliyati tizimining rivojlanishi hisoblanadi.

3. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari

4.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari – bu ko'chmas mulk ob'ekti qiymatiga ta'sir etuvchi turli omillarning ta'sir darajasini aniqlovchi uslubiy qoidalar to'plamidir. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonida uch element – sub'ekt, ob'ekt va bozor muhiti, o'zaro aloqada bo'lishi bois, mutaxassislar tomonidan uch guruh tamoyillar farqlanadi (3.1 - rasm).



3.1 - rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillarining guruhlari

Aniq ko'chmas mulk ob'ektiga baravariga bir nechta tamoyillar qo'llanishi mumkin, shu o'rinda, baholash jarayonida vujudga kladiga har bir holatda ham bu tamoyillarni to'liq hajmda qo'llab bo'lmaydi. Ko'chmas mulk bozori sub'ektlari ko'pincha oqilona mulohazalarga amal qilmaydilar. Shuning uchun, quyida keltirilgan *tamoyillar guruhlari ko'chmas mulk bozori sub'ektlarining iqtisodiy harakati tendensiyalarini aks ettiradi, lekin bunday harakatning realligini kafolatlamaydi.*

1. *Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi tamoyillar* (foydalilik, o'rindoshlik, kutish), ob'ektning foydaliligini, uning maqbul narxini va ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilishdan kutiladigan foydani aniqlashga imkon beradi.

Foydalilik tamoyilida aytilishicha: ko'chmas mulk, faqatgina, potensial egasining ma'lum iqtisodiy funksiyani bajarishi uchun foydali bo'lsagina, qiymatga ega bo'ladi. *Ko'chmas mulk ob'ektining foydaliligi – bu mazkur joyda va aniq vaqt mobaynida foydalanuvchining ehtiyojlarini qondirish qobiliyati.* Professional baholovchilar o'z ishlarida ushbu tamoyildan keng foydalanadilar.

Odatda, xaridor ko'chmas mulk ob'ektiga boshqa huddi shunday foydalilikka ega ob'ekt uchun so'raladigan summadan ko'p bo'lgan pulni bermaydi. Bunday yondashuv o'rindoshlik tamoyiliga asoslangan, va odatda, u xaridor uchun variantlar mavjudligini nazarda tutadi.

O'rindoshlik tamoyili – bunda ko'chmas mulk ob'ektining eng yuqori bahosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa ob'ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

Ko'chmas mulk ob'ektining foydaliligi daromadlarni kutish bilan bog'liq.

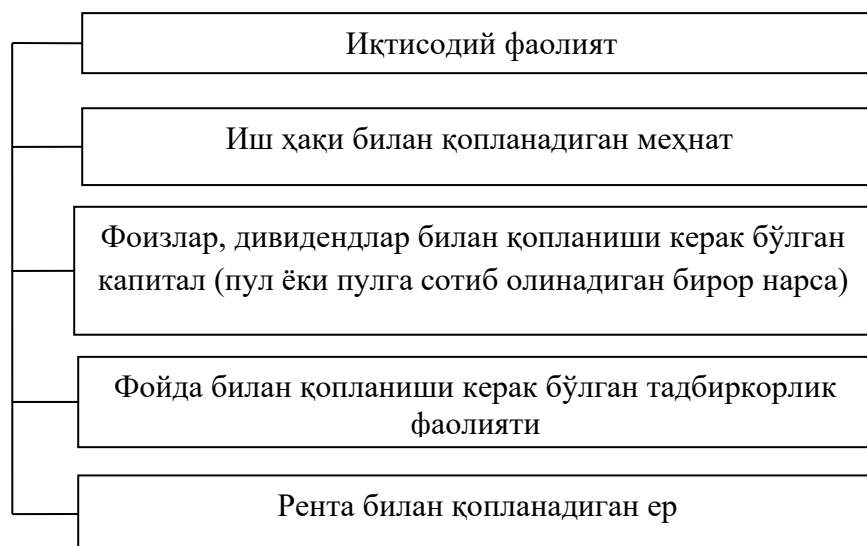
Kutish tamoyilida aytilishicha: ko'chmas mulk ob'ektining qiymati barcha kelgusi foydalarning joriy qiymatini o'z ichiga olishi va talabning o'sishi hamda taklifning cheklanishi ta'sirida bu qiymatning doimiy o'sishini hisobga olishi kerak.

2. Ko'chmas mulk ob'ekti (birinchi navbatda yer) va uning yaxshilanishlari bilan bog'liq tamoyillariga quyidagilar kiradi:

- erning qoldiq mahsuldorlik tamoyili;
- hissa tamoyili;
- o'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili;
- muvozanatlilik tamoyili;
- optimal miqdorlar tamoyili;
- iqtisodiy bo'linish tamoyili.

Normal sharoitlarda iqtisodiy faoliyat ishlab chiqarish omillarining mavjudligini talab qiladi, ular 3.2 - rasmda ko'rsatilgan.

Yer jismonan ko'chmas bo'lganligi sababli, mehnat, kapital va tadbirkorlik faoliyati omillari u bilan qandaydir tarzda bog'liq bo'lishi kerak. Har qanday ko'chmas mulk ob'ekti bo'lgani kabi yer ham qldiq qiymatga ega va u ishlab chiqarishning boshqa omillari to'lovidan keyin qoldiq qolsagina qandaydir qiymatga teng bo'ladi. Shu ma'noda, qoldiq qiymat barcha ishlab chiqarish omillari qiymati qoplangandan keyin yer uchastkasidan foydalanishdagi sof daromad bilan belgilanadigan yerning qoldiq mahsuldorligiga tenglashtiriladi. Bunda avval shu ishlab chiqarish omillaridan foydalanganlik uchun tovon to'lanadi, qolgan qiymat esa yer egasiga renta sifatida amalga oshiriladi.



3.2 - rasm. Ishlab chiqarish omillari

Yer uchastkasi mulkdori uchun sof foyda keltirishi mumkin, agar:

- uchastka odamlarga qulay va oson boriladigan joyda joylashgan bo'lsa. Bu holda magazin egasi yer uchastkasi ijarasi uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi, yer egasi esa deyarli qo'shimcha xarajatlarsiz maksimal daromadga ega bo'ladi;

- uchastka ishlab chiqarish uchun qulay joyda (shahar chetida, lekin federal avtomobil yo'liga yaqin) joylashgan bo'lsa. Bunda avtomobillarga texnik xizmat ko'rsatish stansiyasining egasi unchalik nufuzli bo'lmagan, ammo o'ziga qulay yer uchastkasi uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi, yer egasi esa hududni obodonlashtirish uchun minimal xarajatlar qilgan holda daromadga ega bo'ladi;

- uchastka daryo bo'yida, yoqimli joyda joylashgan bo'lsa, buning uchun dala hovlining kelgusi egasi o'zining maxsus ehtiyojlarini qondirish uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi.

Yerning qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga muvofiq yer uchastkasining egasi uni obodonlashtirish uchun minimal xarajatlar qilgan holda maksimal daromadga ega bo'lishi mumkin (aniq ko'chmas mulk ob'ekti yordamida foydalanuvchining maxsus ehtiyojlarini qondirish yoki o'zi uchun foydali tarzda bu uch variantni birlashtirgan holda maksimal daromad olish). Deyarli shu tamoyil yangi qurilishning maqsadga muvofiqligini aniqlashda qo'llaniladi.

Baholashning *hissa tamoyili* mulkdorning ko'chmas mulk ob'ektiga qo'shimcha pul qo'yilmasini ifodalaydi, ammo ko'chmas mulkning yangi tarkibiy qismi summasini emas (masalan, uyga yopishtirib qurilgan garajning qiymati), balki ko'chmas mulk ob'ektining shu yangi tarkibiy qism bilan birgalikdagi summasi (ya'ni, uy bilan garajning qiymati) ni nazarda tutadi. Qo'shimcha tarkibiy qismlar ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini uni yaratishga qilingan xarajatlar hajmidan ko'proq summaga oshiradi, garchi qiymatni kamaytirish ham bunda istisno qilinmaydi.

Ko'chmas mulk egasi yaxshilangan ko'chmas mulk ob'ektlari katta qiymatga ega bo'lishini va bozor bahosini oshirishini esda tutgan holda, o'z vaqtida

ko'chmas mulkka aniq ob'ektlarni kiritisa (yoki chiqarib tashlasa), qo'shimcha sof foydaga erishishi mumkin.

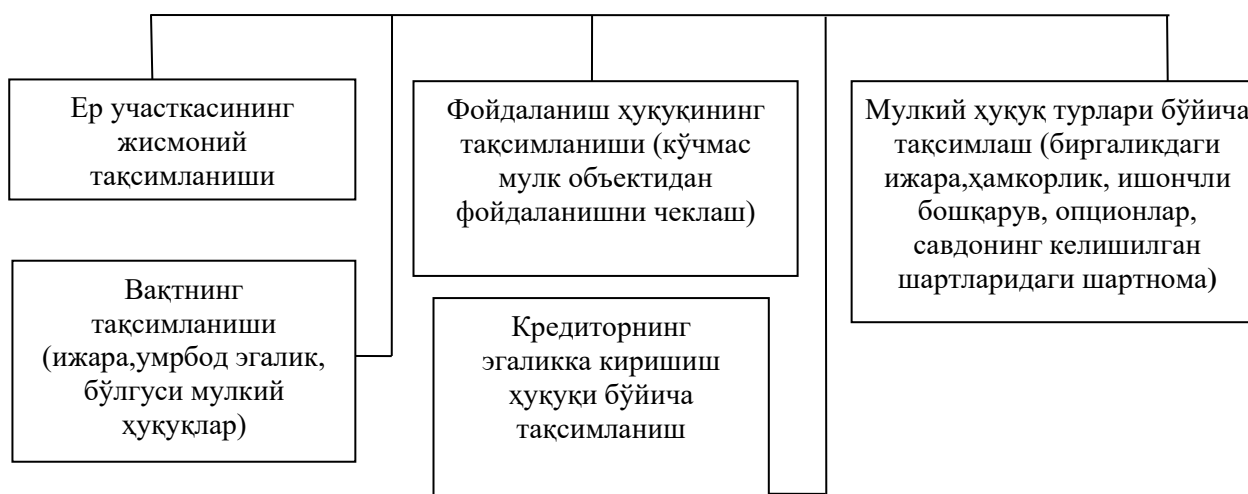
O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyilining mohiyati shundan iboratki, yerga sarmoya va mehnatni qo'shib borgan sayin daromadlilik ma'lum kattalikkacha o'sib boradi va shunday vaqt kelishi mumkinki, xarajatlar ko'chmas mulk ob'ekti qiymatidan ko'p bo'ladi.

Aniq yer uchastkasida ko'p yoki kam ko'chmas mulk ob'ekti qurilishi mumkin. Ikkala holatda ham "qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga" muvofiq yerning qiymati yo'qoladi. Bunga yo'l qo'ymaslik uchun barcha ishlab chiqarish omillari muvozanat holatda bo'lishi kerak. Shunda yerdan olinadigan umumiy daromad maksimal darajada bo'ladi.

Muvozanatlilik tamoyilini hisobga olgan holda, yer uchastkasining egasi aniq hududda o'z ishlab chiqarishini yerning qiymatini maksimal darajada oshirish imkonini beruvchi masshtabgacha kengaytirishi mumkin. Yerdan foydalanuvchilarning har bir turi uchun, uning maksimal qiymatini ta'minlovchi, yer uchastkasidagi qurilishlarning optimal hajmi mavjud.

Baholashning *optimal miqdorlar tamoyili* yer uchastkasining ma'lum hududda shakllangan bozor kon'yukturasi ga optimal ravishda muvofiq bo'ladigan qiymatini aniqlashga imkon beradi.

Mulkiy huquqlarni taqsimlash turli xil usulda amalga oshirilishi mumkin (3.3 - rasm).



3.3 - rasm. Mulkiy huquqlarning taqsimlanishi

Iqtisodiy bo'linish tamoyili ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ikki yoki undan ortiq mulkiy manfaatlarga bo'lish mumkin bo'lgan holatda qo'llaniladi, mulkdorlar bu manfaatlarni har xil vaqtda va turlicha usullarda realizatsiya qilib, ko'chmas mulkning umumiy qiymatini oshirishlari mumkin.

3. Bozor muhiti bilan bog'liq tamoyillar: talab va taklif, raqobatchilik, o'zgarishlarga bog'liq holda.

Bu guruh tamoyillarini to'g'ri qo'llash ko'chmas mulk ob'ekti egasiga aniq iqtisodiy vaziyatda optimal daromad olish imkonini beradi.

Tobe'lik tamoyiliga ko'ra, ko'chmas mulk ob'ektlarining qiymati tevarak atrofdagi boshqa ob'ektlar qiymatiga bog'liq bo'ladi. Masalan, bir vaqtda turli firmalar tomonidan bitta yer uchastkasida o'xshash uylar qurish taklifi ko'p bo'lishi, ob'ektiv ravishda, ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatining pasayishiga olib keladi.

Tobe'lik tamoyili ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining o'zi joylashgan joyga bog'liqligini hamda yangi ko'chmas mulk ob'ektlarining arxitekturaviy ko'rinish va qulayliklar (sharoit) darajasi bozor talablariga qanchalik mosligini aniqlashga imkon beradi. Agar uyning qurilishida ortiqchaliklarga yo'l qo'yilgan bo'lsa va qurilish xarajatlari boshqa uylarnikiga nisbatan bir necha baravar ko'p bo'lsa, qimmatroq uyning bozor qiymati uning real qiymatini aks ettirmaydi (bitimning narxi qurilishga qilingan real xarajatlardan kamroq bo'ladi). Va aksincha, qo'shni ko'chmas mulk ob'ektlarining rekonstruksiya va faol ishlab turishi natijasida uning narxi ko'tarilishi mumkin.

Talab va taklif muvofiqligi tamoyilining mohiyati shundaki, talabning oshishi yoki taklifning kamayishi natijasida ko'chmas mulk ob'ektlarining qiymati ko'tariladi va shunga muvofiq talabning qisqarishi va taklifning ko'payishi natijasida – kamayadi.

Baholashning *raqobat tamoyilining* mohiyati shundaki, bozor talabi ko'chmas mulk bozoridagi raqobat va daromadni yuzaga keltiradi. Raqobatning sindiruvchi turi o'ta katta daromadni tushuradi, chunki raqobatning o'sishi ko'chmas mulk bozoridagi taklifning ko'payishiga olib keladi. Natijada o'ta katta daromad sindiruvchi raqobatga olib keladi. Bunday vaziyatda, agar, misol uchun, talab oshmasa, ko'chmas mulk ob'ektlarining narxi pasayadi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining mazkur joyda bo'ladigan foydaliligidagi o'zgarishlarni xarakterlovchi tamoyil *o'zgarishlar tamoyili* deb ataladi. Ma'lumki, ko'chmas mulk ob'ektlari doimo yaratiladi va turli sabablarga ko'ra tugatiladi, vaqt o'tishi bilan yerdan foydalanish xarakteri ham o'zgaradi. Pul hajmi va foiz stavkalarining o'zgarishi ro'y beradi. Yangi iqtisodiy shartlar paydo bo'ladi, zamonaviy texnologik va ijtimoiy tendensiyalar ko'chmas mulk ob'ektlariga yangi talablar qo'yadi. Demografik rivojlanish turli xil turar joy uylariga bo'lgan talabni tug'diradi. Aholining didi o'zgaradi. Turar joy rayonlari o'sish, yetuklik, pasayish va yangilanish davrlarini bosib o'tadi.

Barcha omillar vaqt ta'sirida o'zgaradi va shuning uchun, ko'chmas mulk ob'ektini baholash aniq sana uchun amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk ob'ektidan eng yaxshi va samarali foydalanish (EYaSF) tamoyili – bu yuqorida ko'rilgan uchala guruh tamoyillarining sintezidir. Shunga e'tiborni qaratish lozimki, EYaSF tamoyili baholovchilar tomonidan rasmiyatchilik nuqtai nazaridan bajariladi, ba'zida esa umuman bajarilmaydi. Ko'chmas mulk ob'ekti baholovchisi tajribasidan kelib chiqib, hisobotlarning EYaSF tahlilida keng tarqalgan xatoliklari quyidagilar:

- 1) mavjud yaxshilanishlar hisobga olinmaydi;
- 2) huquqiy cheklovlar ko'rib chiqilmaydi;

3) joriy foydalanish asossiz ravishda eng yaxshi foydalanish deb qabul qilinadi;

4) ob'ektdan foydalanish variantlarining hajmiy-loyihaviy yechimlari ishonchli (haqiqiy) tahlil bilan tasdiqlanmaydi;

5) EYaSF natijalari keyingi hisob-kitoblarda qo'llanilmaydi;

6) EYaSF dagi hisob-kitoblar boshqa bo'limlarga zid bo'ladi;

7) EYaSF tahlili joriy foydalanishda bozor qiymatini baholashda amalga oshiriladi.

EYaSF tamoyili baholovchiga ko'chmas mulk ob'ektdan foydalanishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng yaxshisini va eng daromadlisini aniqlashga va, aynan, uni baholash uchun ishlatishga imkon beradi. Bu tamoyilga muvofiq, yer uchastkasi "bo'sh" degan nuqtai nazardan baholanadi (ya'ni, baholashda, birinchi navbatda, yerning daromadliligi, keyin esa umumiy ko'chmas mulk ob'ektining daromadliligi haqida so'z boradi). Bunda, faqatgina, huquqiy me'yorlarga mos keladigan, jismonan va moliyaviy jihatdan amalga oshirilishi mumkin bo'lgan, hamda ko'chmas mulk ob'ektining eng yuqori qiymatini ta'minlaydigan (iqtisodiy samaradorlik) ko'chmas mulk ob'ektdan foydalanish variantlari hisobga olinadi.

Ob'ekt eng yuqori narxga sotilishi mumkin bo'lgan foydalanish varianti tanlanadi. Agar uchastka yaxshilanishlarga ega bo'lmasa, undan foydalanishning eng samarali variantidan kelib chiqib, baholovchi qanday ob'ekt qurish kerakligini aniqlaydi. Agar uchastkada qurilishlar mavjud bo'lsa, baholovchi yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantida uchastkaning qiymatini mazkur qurilish qiymatiga mos ravishda oshirishni yoki uni buzib tashlashga sarflanadigan xarajatlar hajmiga kamaytirishni belgilaydi.

3. Ko'chmas mulkni baholash jarayoni va bosqichlari

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonini olti bosqichga bo'lish mumkin:

1. Maqsadni aniqlash va vazifani belgilash, shartnoma tuzish. Baholovchi mijoz uning ishlari natijasidan qanday foydalanishini bilishga majbur va baholash haqidagi hisobotda bunday foydalanishning maqsadini ko'rsatib o'tishi zarur. Bu bir qator muhim sabablarga ko'ra zarur. Yuridik va professional tartibning boisi shundan iboratki, baholash to'g'risidagi qonunchilik talablariga va ko'pchilik mamlakatlarning me'yoriy hujjatlariga, shuningdek, baholash sohasidagi keng tarqalgan professional amaliyotga muvofiq, *qiymatni aniqlash maqsadini ko'rsatish majburiy hisoblanadi*. Tijorat usulining boisi (baholovchi uchun) ko'chmas mulk ob'ektini baholash natijalaridan foydalanishda uning majburiyatlari cheklanganligidan iborat. Baholash maqsadini ko'rsatganda, baholovchi shu bilan bir vaqtda baholash boshqa maqsadlarda qo'llanilmasligini ham ko'rsatib o'tishi kerak.

Baholashning maqsadi ko'rsatilishi zarur bo'lgan amaliyot usulining sababi shundan iboratki, bu maqsad bilan bog'liq ravishda turli ma'lumotlar majmuasidan foydalanish mumkin. Bundan tashqari, tahlil paytida asosiy e'tibor turli elementlarga qaratilishi mumkin *s uchetom konkretnogo ispolzovaniya dannyx otsenki ob'ektov nedvijimosti*. Masalan, kredit bo'yicha ta'minlanganlikni baholashda kreditorning moliyaviy manfaatlarini maksimal darajada xavfsizlantirish uchun tahlilda asosiy e'tibor realizatsiyaning sof qiymatini aniqlashga qaratiladi. Baholashning bunday natijasi (realizatsiya qiymati), sug'urta qiymatini (e'tibor yaxshilanishlarning o'rindoshlik qiymatiga qaratiladigan joyda) aniqlash uchun berilgan natijalardan foydalanuvchi sug'urta kompaniyasini butunlay adashishga olib keladi.

Buyurtmachi hisobotni nima qilishini aniq belgilab olishi kerak:

«Men hisobotni kredit olish uchun bankka topshirishim kerak»;

«Men o'z ko'chmas mulkimni sotuv bahosini aniqlayman»;

«Men uni o'z kompaniyaning ustav kapitalini ko'payishini asoslash uchun MBga topshirishim kerak»;

Bu ifoda qilingan fikrlar baholashni o'tkazish haqidagi shartnomaga hamda baholash haqidagi hisobotga baholash maqsadi sifatida kiritilgan bo'lishi zarur. Zamonaviy sharoitda o'zbek bozorlarida baholashning eng keng tarqalgan maqsadlarini umumiy tahlili orqali ko'chmas mulk ob'ektlarining bozor qiymatini baholash haqidagi hisobotning mazmuni va hisobiga ta'sir o'tkazadigan omillarning turliligi haqida tasavvurga ega bo'lish mumkin.

Ko'pincha baholashdan maksimal foyda olishga umid qilgan holda baholashning ko'rsatilgan maqsadini quyidagi ibora orqali kengaytirilganini uchratish mumkin "... shuningdek, boshqa turli maqsadlar uchun". Albatta, bu umuman maqbul emas, chunki xavf-xatar hajmi va baholovchining javobgarligi cheklanmagan bo'lib qoladi, va u loyihaning aniq maqsadi haqida ma'lumotga ega bo'lmay turib, o'z ishini tegishli bajaran olmaydi.

Ko'chmas mulk ob'ektini baholash maqsadini aniqlash – baholash natijalaridan foydalanuvchi kim ekanini yanada aniqroq ko'rsatishga imkon beradi. Hisobot topshirish mo'ljallangan tegishli malakali foydalanuvchini ko'rsatish, shuningdek, faqat ko'rsatilgan tomonlar hisobotdan foydalanishini cheklash baholovchini hisobot berilishi rejalashtirilmagan foydalanuvchi yetkazilgan zararni qoplash javobgarligiga jalb qilish ehtimolini kamaytiradi.

Albatta, *ko'chmas mulk ob'ektini baholash baholash maqsadi o'zgarishi bilan o'zgarmasligi mumkin, biroq, uni hisoblash metodikasi va hisobotda taqdim etilishi farq qilishi mumkin*. Ko'chmas mulk ob'ekti bozor qiymatini hisoblashning turli maqsadlari ishlab chiqishni yoki baholashning turli usul va yo'llarini keng qo'llashni talab qiladi. Masalan, agar ko'chmas mulk ob'ektini baholashning maqsadi sifatida ob'ektni sotib olish, mavjud ob'ektlarni ta'mirlash va qayta qurish, shuningdek, yangi ob'ektlarni qurish uchun bank kreditini jalb qilish hisoblansa, u holda, bu maqsadlarning har biri, bitta ko'chmas mulk ob'ektini baholash uchun turli metodikalardan foydalanishni nazarda tutishi mumkin.

2. Baholash rejasi. Baholash mohiyati aniq bo'lgandan va belgilab qo'yilgandan so'ng, baholovchi mumkin bo'lgan yechim yo'llarini aniqlaydi. Shu

maqsadda ikkinchi bosqichning asosi bo'lgan va quyidagi ketma-ketlikda masalalar yechimini o'z ichiga oladigan tadqiqot dasturi ishlab chiqiladi:

ko'chmas mulk ob'ektini baholashni strukturalashning mohiyati shundaki, baholovchi avvalo qiymatning umumiy omillarini hududiy darajada o'rganadi, so'ngra mahalliy va segment darajasidagi o'ziga xos omillarga o'tadi, va nihoyat, e'tiborini baholanuvchi uchastkaning va unda joylashgan ko'chmas mulk ob'ektlarining qiymatiga ta'sir etuvchi aniq omillarga qaratadi;

baholash rejasi zarur axborotni to'plash, qayta ishlash va ko'chmas mulk bozorining baholanayotgan ob'ekt tegishli bo'lgan aniq segmentini namoyon qilishni; talabni, raqobatchilarni va xaridorlarni (foydalanuvchilarni) aniqlashni; solishtirilayotgan ob'ektlarning parametrlari tahlili, foydalanuvchilarning shaxsiy xarakteristikalari, moliyalashtirishning bozor shartlarini ko'zda tutadi;

ko'chmas mulk ob'ektini baholashga bo'lgan yondashuvlarni aniqlashtirish. Yondashuvlarni to'g'ri tanlash uchun aniqlash zarur. Yondashuvlarni to'g'ri tanlash uchun ularning mavjud holatga mosligini aniqlash zarur. Davlat organlarini baholashga bo'lgan talablar xususiy mulklarni baholash talablaridan farq qilishi tushunarli holat. Masalan, mulkiy majmualarni xususiylashtirishda iqtisodiy emas, balki ijtimoiy yoki siyosiy talablar afzalroq.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash standartlariga muvofiq uch yondashuvning barchasi, kam xollarda ikkitasi qo'llaniladi, lekin bunda tanlov sababini asoslash zarur bo'ladi. So'nggi natijalar har bir konkret holatda u yoki bu yondashuvning ahamiyatini hisobga olib chiqariladi.

3. Axborotlarni to'plash va tasdiqlash. Baholovchi xulosalarining ishonchliligi uning ish jarayonida ishlatgan ma'lumotlariga bog'liq. Agar ular aniq bo'lmasa asoslangan xulosa berish mushkul. Shuning uchun, baholovchi uning hisobotdagi yoki tahlildagi xulosalarini tasdiqlaydigan ma'lumotlarni to'plashi zarur.

Baholovchilarning professional amaliyotida zarur axborotlarni saralashning ma'lum tizimi shakillangan.

Uning mohiyati shundan iboratki, to'plangan ma'lumotlar quyidagi talablarga javob berishi zarur:

baholanayotgan ob'ektga bevosita tegishli bo'lishi va yetarlicha yangi, ya'ni aniq bo'lishi lozim;

baholovchi yoki ekspertlar tomonidan ob'ektni shaxsan ko'zdan kechirib tasdiqlash;

moliyaviy ko'rsatqichlar, jumladan, kelajak foydalarni hisoblashda o'xshash ob'ektlar bo'yicha taqqoslanishi;

ma'lumotlar yig'ish jarayonida xaqiqiy qiymatlarni olinganligida qo'yilgan xato va kamchiliklar ularni qayta aniqlanish imkoniyatini berishi;

baholovchining professional tajribasiga muvofiq kelishi kerak.

Ko'chmas mulk ob'ektini baholashda ob'ektning tadqiq qilish va u bilan bog'liq bo'lgan yuridik huquqlarni aniqlash muhim, modomiki, buyurtmachi faqatgina ijara uchun huquqqa yoki ko'chmas mulk ob'ektidan foydalanish uchun cheklangan huquqlarga, hamkorlik ijarasida faqat ma'lum bir ulushga ega bo'lishi mumkin, mulk garovga qo'yilgan yoki yuridik cheklovlarga ega bo'lishi mumkin va h.k. Bu muammolarni hal qilishda baholovchi qoida bo'yicha, balanslashtirish, o'zgarish, iqtisodiy o'lcham, iqtisodiy taqsimot tamoyillaridan kelib chiqadi. Ular ko'chmas mulk ob'ektining qaysi qismlarini birlashtirish (ajratish) yoki ularni qanday ketma-ketlikda amalga oshirish kerakligini o'rnatishga imkon beradi.

Ortiqcha yuklanishdan xalos bo'lish maqsadida baholovchining hisobotida to'plangan ma'lumotlar to'raligicha aks etishi shart emas.

Zarur ma'lumotlarni malakali saralash baholovchiga ko'chmas mulk ob'ektiga berilgan holatga muvofiq keluvchi yondashuvni qo'llash imkonini beradi.

4. Ko'chmas mulk ob'ektini baholashga yondashuvlarni tanlash. Turli ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini aniqlashga tizimli yondashuv o'z ichiga uchta asosiy yondashuvni oladi: (harajatli, daromadli va bozor), ularning har birida baholash tamoyillarining bir xillangan to'plamidan foydalaniladi.

Barcha yondashuvlar bitta ko'chmas mulk bozorida to'plangan axborotlarga asoslanadi, lekin ularning har birida bu bozorning turli taraflari aks ettirilgan va natijalar sezilarli farq qilishi mumkin. Yakuniy xulosalarni baholovchi qoida bo'yicha bir-biriga yaqin bo'lishi kerak bo'lgan natijalarning yig'indisi bo'yicha qiladi. Jiddiy tafovutlar baholashda xatoliklarga yoki ko'chmas mulk bozorining balanslashmaganligiga ishora qiladi.

5. Turli yondashuvlar yordamida olingan natijalarni muvofiqlashtirish³⁶. Muvofiqlashtirish – bu harajatli, daromadli va bozor yondashuvlari yordamida olingan natijalarni mexanik o'rtachalashtirish emas, balki, mantiqiy mulohazalarni, xulosalarni va yechimlarni rasmiylashtirish jarayoni ekanligini yana bir marta ta'kidlab o'tish zarur.

6. Ko'chmas mulk ob'ektini baholash natijalari haqida hisobot. Baholovchi o'zining xulosalari va xotimalari haqida hisobot yozadi va uni buyurtmachiga topshiradi. Bu hisobot shartnoma shartlaridan kelib chiqqan holda standart shakl bo'yicha tuzilgan oddiy xat yoki batafsil yozma doklad bo'lishi mumkin. Har qaysi holatda ham uni bir taraflama izohlashga yoki noaniqlikka yo'l qo'ymaslik kerak.

Ko'pincha baholash haqidagi hisobotlardan tijorat maqsadlarida foydalaniladi, bunda hisobotlar qisqa shaklda bo'lishi yetarli, shunday bo'lsada, ular baholash bazasini aniqlashni o'z ichiga oluvchi to'liq ma'lumotga ega bo'lishi zarur. Hisobotda majburiy tartibda baholashni o'tkazish sanasi, foydalanilgan me'yoriy va yo'riqnoma materiallari, baholash standartlari, uni o'tkazish maqsadi va vazifalari, hamda hisobotda aks etgan natijalarni to'liq sharhlash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar aks ettiriladi.

³⁶ Мувовифкласштириш жараёнини баъзида “виждон имтиҳони” деб ҳам юритилади

Agar ob'ektni baholash o'tkazilayotganda bozor qiymati emas, qiymatning boshqa turlari aniqlanayotgan bo'lsa, u holda hisobotda ob'ekt qiymatini o'rnatish mezonlari va bozor qiymatini aniqlash imkonidan voz kechish sababi ko'rsatilishi zarur.

Baholash natijalarining aniq vazifasini to'g'ri tushunib yetish, samarali qarorlarni qabul qilish uchun zarur bo'lgan qiymatni baholash haqida maksimal darajada aniq va haqqoniy ma'lumotlar olishga imkon bergani tufayli baholovchi uchun ham mijoz uchun ham katta ahamiyatga ega.

Bundan tashqari hisobot quyidagilarni o'z ichiga oladi:

baholovchining yuridik va doimiy turarjoy manzili, hamda uni professionalga tenglashtirish imkonini beruvchi ma'lumotlar;

baholash ob'ektining aniq tavsifi, yuridik shaxsga tegishli bo'lgan ob'ekt bo'yicha esa, - balans egasi rekvizitlari va ob'ektning balans qiymati;

baholash ob'ektining bozor yoki boshqa qiymatini aniqlash ketma-ketligi va uning yakuniy miqdori, shuningdek, olingan natijalardan foydalanishdagi cheklovlar;

baholovchi ishining asosida yotuvchi va baholash ob'ektining miqdoriy va sifat tavsiflarini o'rnatuvchi hujjatlar ro'yxati.

Hisobotga baholovchining fikri bo'yicha, baholash ob'ekti qiymatini hisoblashning u qo'llagan usulini to'liq aks ettirish uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar ham kiritilishi mumkin.

Baholovchi hisobotni o'z qo'li bilan imzolaydi va muhr bilan tasdiqlaydi. Agar ob'ektlar majmuasi bir nechta baholovchilar tomonidan baholangan bo'lsa, ularning har biri o'zi baholash ishlarini olib borgan ob'ektlarini ko'rsatib o'tgan holda hisobotni imzolaydilar.

Baholovchilar amaliyotida baholash haqidagi hisobotning eng keng tarqalgan shakli quyidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi:

- a) baholash ob'ektini ko'zdan kechirish akti.
- b) ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymatiga ta'sir qiluvchi oasosiy omillarning va xulosalarning qisqacha bayoni.

Omillarga quyidagilar kiradi:

1. Tadqiqot hajmi va bosqichlari.
2. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektining tarixi.
3. Baholanayotgan ob'ekt joylashgan o'rni muhitining tahlili.
4. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ekti joylashgan o'rning tahlili.
5. Ko'chmas mulk ob'ektining qisqacha tavsifi.
6. Ko'chmas mulk ob'ektidan samaraliroq foydalanish tahlili.
 - 6.1. Ko'chmas mulk ob'ektidan qonunan ruxsat etilgan tartibda foydalanish.
 - 6.2. Ko'chmas mulk ob'ektidan jismonan amalga oshadigan foydalanish.
 - 6.3. Ko'chmas mulk ob'ektidan moliyaviy amalga oshadigan foydalanish.
 - 6.4. Ko'chmas mulk ob'ektining maksimal samaradorligi.

7. Ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini aniqlash.

7.1. Ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymatini aniqlash.

7.2. Ko'chmas mulk ob'ektining qayta tiklash qiymatini aniqlash.

7.3. Ko'chmas mulk ob'ektining to'plangan yemirilishini aniqlash.

7.4. Daromadlarni kapitallashtirish usuli orqali ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymatini aniqlash.

8. Ko'chmas mulk ob'ektini baholash natijalarini muvofiqlashtirish.

8.1. Ko'chmas mulk bozori tahlilida hisobotda ishlatilmagan ortiqcha ma'lumotlar bo'lmasligi kerak (ayniqsa, "Makrotahlil" va "Mintaqaviy tahlil" bo'limlarida). Bu bo'limning ma'lumotlari hisobotning boshqa bo'limlari bilan uzviy bog'liq bo'lishi kerak.

8.2. Asosiy qoidalar va limitlash shartlari.

8.3. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ekti haqida ma'lumotlar.

Ko'chmas mulk ob'ektini baholash haqidagi hisobot baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymati sertifikatini o'z ichiga oladi.

Shartnoma shartlaridan kelib chiqib, hisobot standart shaklda tuzilgan oddiy xat yoki bozor ma'lumotlarini chuqur tahlilini hisobga olgan holda, ayniqsa, ekologik ifloslanish bo'lgan joyda ko'chmas mulk ob'ektini baholash bo'yicha bajarilgan ishni va olingan natijani tasdiqlovchi hujjatlar to'plami bo'lishi mumkin.

Baholovchi tekshiruvlar vaqtida atrof-muhit holati bilan bog'liq bo'lgan muammolarni aniqlagan vaqtda, u tabiatni va ifloslanish darajasini o'z tekshiruvlari yoki sanitar-ekologik ekspertiza asosida aniqlashi zarur. Baholovchining majburiyatlariga agar birlamchi tekshiruv paytida turli ifloslanishlar aniqlangan bo'lsa, batafsil ekspertiza o'tkazish bo'yicha tavsiyalar ham kiradi. Atrof-muhitni ifloslanishi bilan bog'liq muammolar aniqlangan holatda, baholovchi baholash jarayoni boshlanishidan avval ekologik ekspertiza o'tkazishni tavsiya qilishi zarur.

Qonunchilikka muvofiq, agar hisobot tuzilgan vaqtdan kelishuv bajarilgan vaqtgacha 6 oydan ko'p muddat o'tmagan bo'lsa, baholash haqidagi hisobotda aks etgan qiymat tan olinishi va ko'chmas mulk ob'ekti bilan operatsiyalar o'tkazish uchun tavsiya qilinishi mumkin.

Shu tarzda ko'chmas mulk ob'ektini baholash haqidagi hisobot uning bahosini baholash maqsadiga muvofiq hujjatlashtiradi.

4. Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari

Xarajatli yondashuv usullari. *Xarajatli yondashuv* to'liq takror ishlab chiqarishni baholashni yoki baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy, ma'naviy va iqtisodiy yemirilishini chegirgan holdagi to'liq qiymatini ko'zda tutadi. Olingan qiymatga yer uchastkasining bo'sh (qurilish qilinmagan) xoldagi bozor qiymati qo'shiladi.

Harajatlar usulining muhim va qiyin jihati eskirishni aniqlash hisoblanadi. Ma'lumki, eskirish – bu foydalilikni va ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini uni keltirib chiqargan sabablarga bog'liq bo'lmagan holda yo'qotishidir.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashga harajatli yondashuvda quyidagi baholash usullaridan foydalaniladi:

balans qiymati usuli
qiymatni qayta tiklash usuli (QQTU);
o‘rindoshlik usuli (O‘U).

Balans qiymati usulidan (BQU) ko‘chmas mulk ob‘ekti qiymatini aniqlash uchun foydalaniladi, masalan, faqatgina balans ma‘lumotlari asosida korxonaning mulkiy majmuasini.

Balans qiymati usulini qo‘llashning namunasi, xususiylashtirilgan ob‘ektlar qiymatini baholash bo‘yicha vaqtinchalik uslubiy ko‘rsatmalarda qayd etilgan jarayon hisoblanadi (1991 yil 19 noyabrda qabul qilingan “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida”gi qonunning 9-moddasi, shuningdek, keyingi Farmonlarda kiritilgan qo‘shimchalar: №1118-1 31.08.95 y., №349-1 26.12.97 y. va boshqa me‘yoriy hujjatlar).

Jarayon korxonaning boshlang‘ich bahosini, aksionerlik jamiyatining ustav kapitali o‘lchamini aniqlashda xususiylashtirilgan davlat va mahalliy korxonalarni mulkini baholash tartibini o‘rnatar edi. Korxonaning baholanadigan mulki tarkibiga asosiy vositalar va qo‘yilmalar, zahiralari va harajatlar, pul mablag‘lari va boshqa moliyaviy aktivlar kiritilar edi. Bunda, birinchi navbatda bizni qiziqtirgan ko‘chmas mulk ob‘ektlari uchun:

asosiy vositalar qiymatini aniqlash qoldiq qiymat (buxgalteriya hisobida boshlang‘ich bahosidan amortizatsiya normalaridan kelib chiqib baholash vaqtiga eskirish qiymatini chegirish) bo‘yicha baholanar edi;

tugallanmagan qurilish ob‘ektlari va o‘rnatilmagan uskunalari inventarizatsiyadan so‘ng balans qiymati bo‘yicha baholanar edi.

Aksionerlik jamiyatining ustav kapitali miqdorini aniqlash uchun yuqorida keltirilgan tartibda aniqlangan korxonalar mulki qiymatidan qo‘shimcha ravishda balans passivi moddalaridan kelajak chiqim va to‘lovlar, hamda o‘z mablag‘laridan kapital moliyalashtirishga mo‘ljallangan va foyda chiqarib tashlanardi.

Indekslangan balans qiymati usulining (IBQU) modifikatsiyalaridan biri BQU ning analogik ahvolidan foydalanishga asoslanadi. Biroq, balansning alohida moddalari berilgan indekslarga muvofiq hisoblab chiqiladi. IBQU ning BQU dan afzallik tomonlari narxlarning stabil bo‘lmagan sharoitda, ya‘ni, eski narxlarda baholash hech qanaqasiga amaldagi narxlar va shartlarga to‘g‘ri kelmagan holatda indeksatsiyalash jarayoni hisobidan namoyon bo‘ladi (masalan, o‘rmllovchi inflyatsiya sharoitida valyuta kurslarining o‘zgarishi).

Qiymatni qayta tiklash usuli (QQTU) ham, balans qiymati usullari (BQU va IBQU) singari, baholash ob‘ektini yaratish uchun avval qilingan sarflar hajmiga asoslanadigan harajatli usul hisoblanadi. Biroq uni qo‘llash orqali balans qiymati usulida baholash bilan bog‘liq bo‘lgan ba‘zi kamchiliklarni bartaraf etish mumkin.

Demak, BQU da fondlarning real, haqiqiy va moral eskirishi hisobga olinmaydi (amortizatsiya me‘yorlar bo‘yicha hisoblanadi). BQU ning asosiy kamchiligi – moddiy aktivlarni ularni sotib olish jarayonida mavjud bo‘lgan eski

narxlarda baholash. Garchi, IBQU da ma'lum bir indekslash amalga oshiriladi (asosiy vositalarning alohida turlari qiymatini ular narxining o'sishiga muvofiq ravishda qayta baholash), bunda indekslash statistikadan kelib chiqib o'rta qiymatlarda olib boriladi.

QQTU sxemasi bo'yicha baholash ob'ektni qayta yaratishga ketgan barcha harajat turlarining bevosita qayta hisobini o'z ichiga oladi. Bunda, narxlarning joriy darajasi va joriy iqtisodiy shart-sharoitlar hisobga olinadi. Personalni tayyorlash bilan bog'liq bo'lgan harajatlar ham hisobga olinadi. Amaliyotda, qiymatni qayta tiklash usulini qo'llashda qurilish loyihasining to'liq smeta-moliya hisob-kitoblari va funksional va parametrik jihatdan baholanayotgan ob'ekt bilan to'liq bir xil bo'lgan qaytadan yaratilayotgan ob'ektning xo'jalik faoliyatini ta'minlash o'tkaziladi. Shunday qilib, QQTU sxemasi bo'yicha hisoblash berilgan ob'ektni bahosini bevosita aniqlanayotgan paytga tiklab (qayta tiklab) beradi.

Baholanuvchi ob'ektning qoldiq qiymatining faqatgina jismoniy emas, balki ma'naviy yemirilishi bilan ham bog'liq bo'lgan bo'lib o'tayotgan o'zgarishlarga ham e'tibor qaratish lozim.

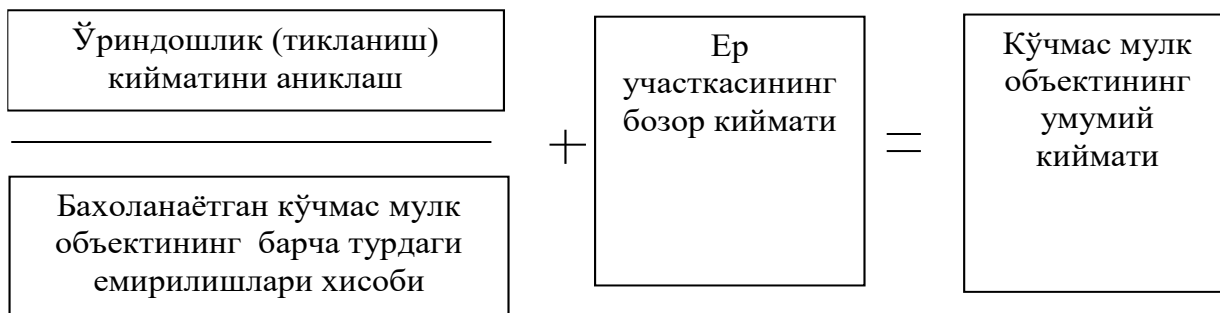
O'rindoshlik usuli (O'U) mazmuni bo'yicha yuqorida ko'rsatilgan QQTU bilan o'xshashdir. Ular orasidagi farq shundan iboratki, o'rindoshlik usulida tiklanayotgan ob'ekt smeta-moliya hisoblari o'tkazilayotganda, faqatgina, o'zining funksional vazifasi va asosiy funksional parametrlari bo'yicha o'xshash, mos deb qabul qilinadi. Shu bilan birga, ob'ekt o'zining qurilgan vaqti, zamonaviy talablar va texnologik imkoniyatlarini bo'yicha taqqoslash bilan farqlanadi. Shunday qilib, agar qiymatni qayta tiklash usullarida baholanayotgan ob'ektlarning to'liq nusxalari uchun qiymatlar hisobini yuritsak, o'rindoshlik usulida uning o'rnini bosuvchi funksional nusxalari bilan ish olib boriladi.

Shu yo'l bilan, baholash uslubiyatiga ob'ektlarni o'rnini bosish g'oyasi orqali baholanuvchi ob'ektning funksional nusxasini asosli tanlash muammosini ko'taruvchi yana bir tashkil etuvchi omil kiritiladi.

O'zgarishlar zarur bo'lishi mumkin, masalan: salomatlik uchun xavfli deb topilgan qurilish materiallarini (asbest, granit va boshqa nurlantiruvchi materiallar) chiqarib tashlash, yangi xavfliq me'yorlari bo'yicha yangi materiallarni, konstruksiyalarni va tizimlarni (yong'inga xavfli bo'lgan plastik tom yopmalarni chiqarib tashlash, yong'inni o'chirish, havoni kondensatsiyalash bo'yicha zamonaviy tizimlarni o'rnatish) qo'llash.

O'rindoshlik QQTU da ham, O'U da ham o'ringa ega, hamda ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy yemirilishi va ma'naviy eskirish dinamikasi hisobga olinadi. Bunda, o'zgartirilgan va qayta kiritilgan elementlar va tizimlar bilan ishlash aniq spetsifikani kiritadi, modomiki, ularning eskirish dinamikasi o'rindosh elementlar va tizimlardan farq qiladi.

Harajatli yondashuv quyidagi hisoblar algoritmini ko'zda tutadi (3.4 - rasm).



3.4 - расм. Харажатли ёндошувдаги хисобларнинг умумий алгоритми

1. Ко‘чмас мулк об’ектининг қайта тикланган қийматини аниқлашнинг асосий усуллари:

қиёмат усули лойиҳа-смета ҳужжатлари ма’лумотларидан фойдаланишни ва 1991 йил нархларига нисбатан қайта ҳисобlashда аниқлиқ кiritувчи директив коэффитсийентлардан фойдаланилади. Бунда, турли типдаги бинолар учун қайта ҳисобlashning интеграл коэффитсийентларидан ҳам, материаллар қимматlashувини, асосий иш ҳақини ҳамда машина ва меканизмларнинг експлуататсиясини алоҳида е’тиборга олувчи қайта ҳисобlash коэффитсийентларидан ҳам фойдаланиш мумкин;

ресурс усули бино ва иншоотларнинг асосий элементлари оғ’ирлиги ёки ҳажмини аниқlashга, қurilish материаллари сарфини, бу материалларни қиймати ҳисоби, жорий ҳудудий бозор нархларида меҳнат ҳақи қийматини, машина меканизмлар експлуататсиясини, бoшқа ишлар ва харажатларни қо‘shishга асосланган. Асосий иш ҳақи ва машина меканизмлар експлуататсияси қиймати оdatда foizlarda аниқlanadi асосий қurilish материаллари қийматидан биноларнинг ма’lum бир турига қurilish ташкилотларининг о’rtacha статистик ма’лумотлари бо’йича ёки афзалроқлиги, pudratching ма’лумотлари бо’йича;

қиёматни аниқlashningning *modul usulining* mazmuni қurilish-montaj ишларининг умумий ҳажмини yirik бо’limlarga бо’lishдан iborat, masalan: yer ишлари, poydevorlar, devorlar, orayopmalar, tom va shu kabi. Modul usulidan baholash ma’lumotlar yetarli bo’lmaganda foydalanish maqsadga muvofiq. Bunday holatda bir yoki bir nechta asosiy modullar uchun sarflarni aniqlash yetarli, ulardan kelib chiqib qurilish-montaj ишларининг умумий bahosini topish mумкин;

qiyosiy birliklar usulida (solishtirma qiymat usuli) tuzatilgan o’lchov birligi qiymati baholanayotgan ob’ektning birliklari soniga ko’paytiriladi. O’lchov birliklari bo’lib kvadrat metr yoki kub metr, bitta (o’quvchi, bemor, tomoshabin va sh.o’.) o’rin va boshqalar hisoblanishi mумкин. Bu eng sodda usul;

tarkibiy qismlarga bo’lish usuli ko’chmas mulkning tarkibiy qismlarini aniqlashga va ularni yiriklashtirilgan qiymat ko’rsatkichlariga ko’paytirishga asoslangan. Tarkibiy qismlar sifatida quyidagilar qo’llanilishi mумкин: poydevor, devorlar va to’siqlar, orayopmalar (tom yopma), tom, pollar, deraze, eshik

o‘rinlari, pardoqlash ishlari, injenerlik uskunalari, mehnat haqi va boshqalar. Yiriklashtirilgan ko‘rsatkichlar $1m^3$, $1m^2$, $1m$. va sh.o‘.ga hisoblanishi mumkin.

miqdoriy o‘rganish usulining mohiyati baholanuvchi ob‘ektning qayta qurilgan ob‘ekt singari qurilishning ob‘ekt va jamlama smetalarini tuzishdan iborat. Bu ko‘p mehnat talab qiladigan usul, lekin baholanayotgan ob‘ektning qurilayotgan vaqtdagi smetalari mavjud bo‘lganda ulardan ishlar xajmini olish ishni osonlashtiradi. Bundan tashqari, baholovchi-ekspert QMQ, ShNK, qurilish-montaj ishlariga narxlar indeksi, yagona normalar va boshqa zarur hujjatlardan foydalanib baholanuvchi ob‘ektning smetasini tuzib beruvchi mutaxassis-smetachi xizmatlaridan foydalanishi mumkin. Odatda, bilvosita harajatlar qurilish hududiy qiymatining 10-15% ni tashkil qiladi.

2. *Ko‘chmas mulk ob‘ektining yemirilishini aniqlash.* Baholash faoliyatida harajatli yondashuvdan foydalanishda yemirilish ko‘chmas mulk ob‘ektining bohosiga ta’sir qiluvchi asosiy omil sifatida qabul qilinadi. Yemirilish yangi va baholanayotgan ob‘ektlar o‘rtasidagi tafovutlarni hisobga olishda xizmat qiladi. Yemirilishni hisobga olish – baholanayotgan ob‘ektning joriy qiymatini aniqlashda yangidan barpo etilayotgan ob‘ektning (harajatli yondashuv yordamida) qiymatiga tuzatishlar kiritish sifatida namoyon bo‘ladi.

Bozor iqtisodiyotiga asoslangan mamlakatlarda tijorat ko‘chmas mulkini baholashda yerning qiymati umumiy qiymatning o‘rtacha 20% ni tashkil etadi. Berilgan o‘rtacha kattalik taxminanligiga qaramay, u yerni baholashda O‘zbekiston sharoitida ham ishlatilishi mumkin.

Ko‘chmas mulk ob‘ekti joylashgan uchastkaning³⁷ bozor qiymatini baholash quyidagi tekshiruvlarni o‘z ichiga oladi:

er uchastkasiga egalik huquqini;

er uchastkasining jismoniy xarakteristikalarini;

er uchastkasining atrof-muhit bilan o‘zaro bog‘langanligi haqidagi ma’lumotlarni;

baholanayotgan uchastkani xarakterlovchi iqtisodiy omillar.

Bu ma’lumotlarning manbalari shahar, tuman yer komitetlari va yer uchastkasi bilan kelishuvlarni ro‘yxatdan o‘tkazuvchi organlar; ipoteka-kredit tashkilotlari, yer uchastkalari bilan kelishuvlarga ixtisoslashgan baholash va rieltorlik firmalari bo‘lishi mumkin.

3. *Yer qiymatini o‘rindoshlik qiymatiga qo‘shish.* Bu jarayon - yemirilishni hisobga olgan holda ob‘etning qiymati yig‘indisini olish uchun yerning qiymatini o‘rindoshlik qiymatiga qo‘shishga asoslangan sof matematik jarayon hisoblanadi.

Harajatli yondashuvda yer uchastkasining bozor qiymatini baholash yer uchastkasiga yuridik rasmiylashtirilgan egalik huquqi (egalik huquqi, mulkiy huquq va majburiyat huquqi) mavjud bo‘lgandagina amalga oshiriladi.

Ko‘chmas mulk ob‘ektlarini harajatli yondashuv nuqtai nazaridan baholashda, qurilishi uchun zarur barcha material sarflar yig‘indisi birinchi o‘ringa chiqadi.

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.

Baholanayotgan ob'ektga analog (ob'ekt turi, mo'ljali, konstruktiv va boshqa yechimlari bo'yicha o'xshash) bo'lgan yangi ob'ektning qurilishi uchun ketgan sarflarini bir o'lchov birligiga to'g'ri keladigan qiymatini aniqlab olib, bahollanuvchi ob'ektning o'lchoviga ko'paytirib qiymatini aniqlashtirish imkoniyatiga ega bo'ladi. Bu yondashuv noyob ob'ektlarni, shuningdek, bozor bilan cheklangan ob'ektlarni qiymatini aniqlashda ko'proq qo'llaniladi va kerak xollarda analog ob'ekt bahosini yaxlit olib unga o'zgartirishlar kiritishni taqozo qiladi.

Qiyosiy yondashuv. Qiyosiy yondashuv bozor sotuvlari tahliliga asoslangan va bozor iqtisodiyotida ko'pchilik ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash uchun ishlatiladi. U baholovchi oson erisha oladigan bozor axborotiga asoslanadi va ko'chmas mulk ob'ekti haqida oddiy, mantiqan asoslangan mulohaza olishga imkon beradi.

Qiyosiy yondashuv doirasida amalga oshiriladigan jarayonlarning asosiy mazmuni shundan iboratki, ko'chmas mulk ob'ektini sotib oluvchi unga analog bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti sotib olingan narxdan yuqorisini to'lamaydi.

Bu yondashuv o'rin bosish tamoyiliga asoslanadi, unda shunday deyiladi: bir-biriga o'xshash bir necha tovar yoki xizmatlar mavjud bo'lganda, ulardan eng arzon narxdagisi ko'proq talabga ega bo'ladi va keng tarqalgan bo'ladi. Ko'chmas mulkka nisbatan qo'llanilganda bu shuni anglatadi: agar bozorda ob'ekt almashtirilishi mumkin bo'lsa, u holda uning qiymati odatda o'rnatiladi. Turar joy mulkiga nisbatan bu agar bozorda ob'ekt almashtirilishi mumkin bo'lsa (odatda shunday ham bo'ladi) unda uning bohosi unga teng darajadagi xonadonni ko'p vaqt sarlamasdan olish bohosiga teng bo'ladi.

Yakka sotuvlar narxi ko'pincha kelishuv ishtirokchilari motivatsiyasi, ularning xabardorlik shartlari yoki kelishuv shartlari sababli bozor me'yorlaridan farq qiladi. Biroq, ko'p hollarda yakka kelishuvlar narxlarini bozorning rivojlanish yo'nalishini aks ettirish tendensiyasiga ega. Berilgan bozor uchun qiyosiy sotuvlar va sotuv uchun takliflarning yetarli miqdori bo'yicha axborot mavjud bo'lganda, ko'chmas mulkning bozor qiymatining eng yaxshi indikator bo'lib xizmat qiluvchi baho tendensiyalarini aniqlash oson bo'ladi. Qiyosiy sotuvlar nuqtai nazaridan yondashuv umuman olganda ko'chmas mulk ob'ektlari bozor qiymatini baholashning eng maqbul usulidir. Harajatli va daromadli usullarni qo'llab baholashda xatoliklarga yo'l qo'yilishi mumkin.

Analoglar bo'yicha qiymatni qayta tiklash usulining shunchaki qiymatni qayta tiklash va o'rindoshlik usullaridan farqi, ob'ektni yaratish joriy narxlarda bahollanuvchi aynan analog usulidan tashkil topgan.

Ko'rilayotgan usulda baholash dastlabki saralash va bahollanuvchi ob'ekt ayni vaqtda yaratib bo'lingan analog-ob'ektlar bilan solishtirish asosida olib boriladi. Analoglarni baholash natijalari deb topilgandan so'ng, ularning qayta tiklanish qiymati qo'llaniladi, ya'ni qurilish loyihasida ular uchun hisoblangan

smeta qiymati. Shunday qilib, natija loyiha analoglari bo'yicha integral qiymat ko'rinishida izlanadi. Natija, analog-ob'ekt va baholanuvchi ob'ekt aynan o'xshash bo'lganda mukammal bo'ladi. Boshqa hollarda, agar tanlangan analoglar baholanayotgan ob'ektdan bir muncha farq qilsa, ular qiymatiga tuzatishlar kiritiladi. Natijada, harajatlar barcha turlarining bevosita hisobini yuritish vazifasi quyidagi ishlarni bajarish zarurligini ta'kidlaydi:

- zamonaviy analog-ob'ektni (yaqinda qurilgan) topish;
- analog-ob'ektning smeta qiymati haqida ma'lumot olish;
- natijalarni baholanayotgan ob'ektga ko'chirish;
- tuzatish ishlarini olib borish (analog-ob'ekt bilan ma'lum farqlar bo'lganda).

MVSA ni funksional va arxitekturaviy jihatdan sodda bo'lgan qurilish ob'ektlari – umuta'lim binolari (maktablar, maktabgacha ta'lim muassasalari, yaslilar), sog'liqni saqlash, bir tipdagi uy-joy qurilishi va shu kabilar bilan ishlashda qo'llash maqsadga muvofiq. Baholanayotgan ob'ektlarning xususiyatlari qat'iy farq qilmaydigan bo'lsa, ularning analoglari va baholanishi bunday farqlarni hisobga olgan holda tanlanadi va tuzatishlar kiritiladi.

Qiyosiy usul (QU) klassik analog usuli hisoblanadi va baholashga mo'ljallangan ko'chmas mulk ob'ektlariga o'xshash ob'ektlar bilan avval o'tkazilgan xuddi shunday bitimlar haqidagi mavjud narx ma'lumotlaridan bevosita foydalanishga asoslanadi.

Qiyosiy usulning asosiy afzalligi qiyoslash qoidalariga to'liq amal qilingan holatda, uning ob'ektivligi, to'g'riligi va bozor oriyentatsiyasi hisoblanadi. Shuning uchun, biz baholash ob'ektining bozor bahosi haqida gapirganimizda, birinchi nomzod bo'lib aynan qiyoslash usuli hisoblanadi.

Biroq, QU ning asosiy afzalligi bir vaqtda bu usulning asosiy muammosini ham keltirib chiqaradi – bu yetarli ma'lumotning mavjudligi – ko'chmas mulk bozorida ishtirok etgan baholanayotgan ob'ektga o'xshash analog ob'ektlarni o'xshash sharoitlarda baholash maqsadida ishlatilganligi.

Shunday qilib, qiyoslash usulining mohiyati shundan iboratki, ko'chmas mulk bozori sektorlarida bitimlar statistikasini to'plash, uni tizimlashtirish va analoglarni saralashni ta'minlash. U holda ob'ektning izlanayotgan bahosi – bu aynan o'xshash ob'ektlarning aynan o'xshash shart-sharoitlarda bozordagi sotuv narxi (ijara stavkasi) va yaqin vaqt ichida. Baholash sifati esa, baholovchining o'xshash ob'ektlar bilan analogik bitimlar haqidagi to'liq va to'g'ri ma'lumot bilan ta'minlanishiga bog'liq.

Batamom o'xshash ob'ektlar mavjud bo'lmagani bois, baholash uchun ko'pincha quyidagi unumli g'oyani qo'llaydilar: ob'ektni har biriga analog topish mumkin bo'lgan alohida bo'laklarga ajratadilar.

Qiyoslanayotgan ob'ektlar farqi muammosini bartaraf qilishning va analog-ob'ektlarni izlash makonini kengaytirishning yana bir yo'llaridan biri, mutloq birliklarda o'lchanadigan ko'rsatkichlardan (masalan, bino hajmi va qurilish uchun umumiy harajatlar, ijaraga berishdan umumiy daromad) solishtirma ko'rsatkichlarga (solishtirma qurilish harajatlari, 1 m^2 ili 1 m^3 maydonga o'rtacha ijara stavkasi) o'tishdan iborat.

Qiyosiy usulni qo'llashning asosiy qiyinchiligi aniq ma'lumotlarning yetarli emasligidan iborat: pretsedentlar bazasi, ko'chmas mulk ob'ektlari bilan o'tkazilgan kelishuvlar soni ko'p emasligi, buning ustiga, to'liq o'xshash bo'lgan ob'ektlar haqiqatan mavjud emasligi. Qiyosiy usulni qo'llashning boshqa qiyinchiligi, baholanayotgan ob'ektning ba'zi xarakteristikalari darhol ko'rinmasligi, keyinroq sharoitlar o'zgarganda paydo bo'lishi bilan bog'liq. Bu qo'shni uchastkalar yoki binolar nuqtai nazaridan oldindan aytish qiyin bo'lgan g'oyat muhim jihatdir.

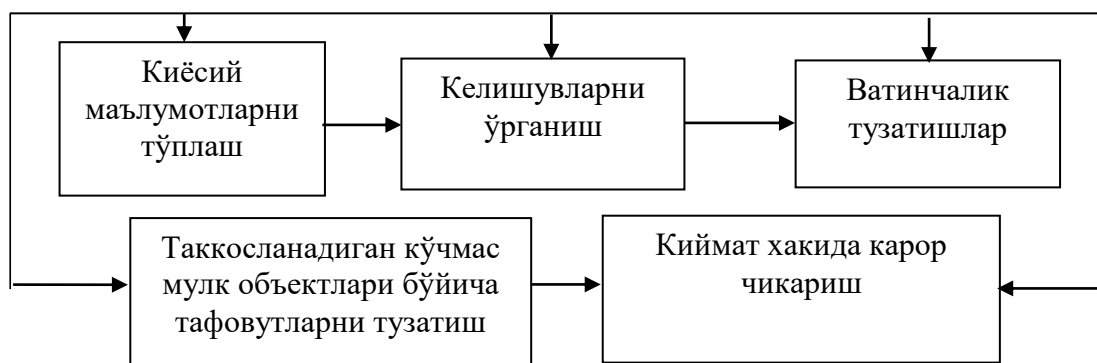
Asosiy hisob-kitob operatsiyalari. Qiyosiy yondashuvni qo'llashda avvalo, ma'lum bozor bahosi bilan baholanayotgan ob'ektga analog bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti tanlanadi; ularning texnik-iqtisodiy parametrlari solishtirilgandan so'ng, tafovutlar qayd etiladi va zarur tuzatishlar qiymat ko'rinishida kiritiladi, tayanch qiymati aniqlanadi. Modomiki, barcha ko'rilayotgan parametrlar bo'yicha ikkita aynan bir xil ko'chmas mulk ob'ekti mavjud emas ekan, taqqoslanayotgan ob'ektlarning sotuv narxlariga tuzatishlar kiritish zaruriyati yuzaga keladi.

Shunday qilib, bu usul bilan aniqlangan ko'chmas mulk ob'ektining qiymati, analog-ob'ektning baholanayotgan ob'ektdan farqini hisobga oluvchi tuzatishlar bilan birgalikdagi o'rtacha bahosiga teng:

$$A = U_{\Pi} \pm \Sigma K_{\text{kor}}, \quad (1)$$

bu yerda Sp — analogik ob'ektning sotuv bahosi (bir turdagi analoglar yig'indisi); ΣK_{kor} — tuzatishlar yig'indisi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda qiyosiy usulni qo'llashning umumiy algoritmi sxemasi 3.5 - rasmda keltirilgan.



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

Hisob-kitobning asosiy jarayonlarini ketma-ketlikda ko'rib chiqamiz.

1. *Qiyoslash ma'lumotlarini to'plash.* Baholovchi analog ko'chmas mulk ob'ektining sotilishi haqidagi mumkin bo'lgan maksimal ma'lumotni to'playdi.

Ma'lumotni to'play turib, baholovchi uning to'liqligi va ob'ektivligiga ishonch hosil qilishi kerak. Albatta, ob'ektning $1m^2$ maydoni bahosi haqidagi ma'lumot, bitim sanasi, ob'ektning joylashuv o'rni, bitim shartlari va baholovchi zarur deb topgan boshqa ko'rsatkichlar bo'lishi shart.

2. *Bitimlarni o'rganish.* Baholovchining bitim ikki mustaqil tomonlar o'rtasida sodir bo'lganiga va to'langan narxga hech qanday omillar, shuningdek tomonlar o'rtasidagi yaqin munosabatlar ham ta'sir qilmaganiga ishonchi komil bo'lishi kerak. Baholovchi bitim va sotuv shartlari haqidagi axborotning to'g'riligini tekshirishi zarur.

3. *Vaqtinchalik tuzatishlar.* Ko'pincha baholovchi bir necha yil oldin sodir bo'lgan bitimlar haqidagi axborotga ega bo'ladi. Inflyatsiya darajasi yuqori bo'lgan iqtisodiy sharoitda ma'lumotlarni tahlil qilayotgan vaqtda tuzatishlar kiritish uchun bitimning aniq vaqtini bilish zarur.

4. *Taqqoslanadigan ko'chmas mulk ob'ektlari bo'yicha farqlarga tuzatishlar kiritish.* Ma'lumki, har qanday axborotning yo'q bo'lgandan ko'ra borligi yaxshi. Tabiatdan va shaxsiy tajribasidan kelib chiqib baholovchi solishtirilayotgan ob'ektlar o'rtasidagi tafovutlarni aniqlaydi, ularni u yoki bu shaklda ifodalaydi.

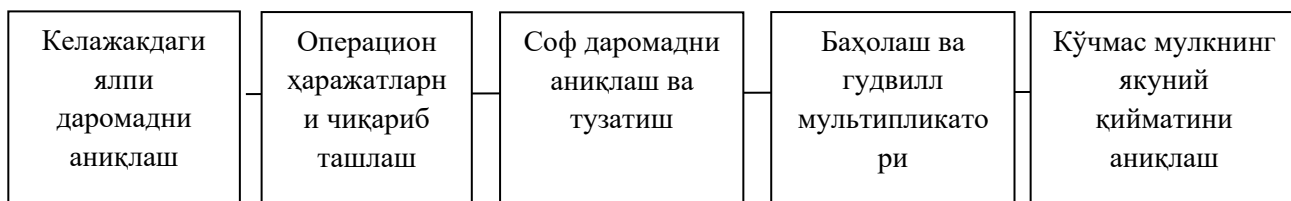
5. *Ko'chmas mulk ob'ekti bahosi haqida qaror chiqarish.* Oldingi bosqichda olingan natijalar asosida, tuzatishlar yordamida barcha solishtirilgan ob'ektlar bo'yicha olingan o'rtacha arifmetik yig'indini topish yo'li bilan ko'chmas mulk ob'ektining bahosi hisoblab chiqariladi. Shuni yodda tutish kerakki, agar, taqqoslanadigan ob'ektlar avvalboshda ko'pchilik parametrlari bo'yicha analogik tanlanmagan bo'lsa, ko'chmas mulk ob'ektining bahosi haqida noto'g'ri xulosaga kelish xavfi mavjud.

Ko'chmas mulk ob'ektining bahosini aniqlash uchun qiyosiy yondashuv analog bino yoki inshootlarning sotish-sotib olishning mukammal bitimlari narxida ifodalangan erkin bozor fikriga asoslangan. Bu yondashuv bahoni aniqlashda aniq natijalarni beradi, biroq, ko'chmas mulk bozori zaif rivojlangan mintaqalarda uni qo'llash cheklangan.

Daromadli yondashuv. Qiyosiy hamda harajatli yondashuvlardan farqli ravishda daromadli yondashuv ko'chmas mulk ob'ekti haqida investor nuqtai nazaridan ma'lumot olishga yo'naltirilgan.

Bu holda ko'chmas mulk ob'ektiga faqatgina daromad manbai sifatida qaraladi. Bu yondashuvning kamchiliklariga barcha hisoblarni bashorat ma'lumotlari va ekspertlarning dastlabki xulosalari asosida tuzish kiradi.

Daromadli yondashuv o'z ichiga kelajakdagi daromadlar oqimini ularning joriy qiymatiga qayta hisoblashni oladi. Baholashda daromadli yondashuvdan foydalanishdagi hisoblarning umumiy algoritmi quyidagi beshta harakatni bajarishni ko'zda tutadi (3.6 - rasm):



3.6 - rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashga daromadli yondashuv hisoblari algoritmi

1. *Kelajakdagi yalpi daromadni aniqlash.* Korxonaning so'nggi 3 yildagi daromadlar va harajatlarni bo'yicha yillik balans ma'lumotlariga asoslanib, baholovchi yalpi daromadni aniqlaydi. Bunda quyidagilar aniqlanadi:

potensial yalpi daromad, ya'ni, operatsion harajatlarni chiqarib tashlashdan oldingi maydonlar to'liq ish bilan ta'minlanganda ob'ekt bir yilda olib kelishi mumkin bo'lgan daromad.

haqiqiy yalpi daromad potensial yalpi daromaddan kelib chiqib, to'lovlarni yig'ib olishdagi yo'qotishlar chiqarib tashlanadigan va ko'chmas mulk ob'ektidan qo'shimcha daromad qo'shiladigan daromaddir (masalan, ko'chmas mulk ob'ektining hududida yoki undan tashqaridagi tadbirkorlik faoliyatidan).

2. Operatsion harajatlarni chiqarib tashlash. Baholovchi korxonada balansida aks etgan operatsion harajatlarni tahlil qiladi. Harajatlarning bu turi yalpi daromad olishni ta'minlovchi, ob'ektning funksional yaroqliligini ushlab turish uchun zarur bo'lgan harajatlarni aks ettiradi.

3. *Sof (operatsion) daromadni aniqlash va tuzatishlar kiritish.* Sof daromadga tuzatishlar kiritish tadbirkorga bog'liq. Aytaylik, daromadning 70% i ijara haqini va boshqa ishlab chiqarish harajatlari qoplash uchun ketadi, bu holda tadbirkor mukofot ko'rinishida yalpi daromadning 30% ni olishi mumkin.

Sof daromadda kreditlarga xizmat ko'rsatish bo'yicha harajatlarni va amortizatsiya ajratmalari hisobga olinmaydi.

4. *Baholash va gudvill multiplikatori.* Gudvill (ingliz tilidan Oksford lug'ati) "xaridorga biznes sotuvchisi tomonidan beriladigan imtiyozlar; biznes qiymatining alohida elementi deb tan olinadigan mijozlar yoki xaridorlar ro'yxati;" kabi aniqlanadi. Buxgalteriya hisobi standartlari bo'yicha xalqaro qo'mita, *gudvill – bu biznesning bahosi va uning aktivlarining bozor bahosi orasidagi farq*, deb hisoblaydi. Har ikkala ta'rif ham biznesning alohida xususiyatlari natijasida olingan qo'shimcha qiymatni va baholanayotgan ob'ektning qiymatiga qo'shilgan qiymatni tavsiflaydi.

5. *Ko'chmas mulkning yakuniy qiymatini aniqlash.* Bunda quyidagi usullardan foydalanish mumkin: daromadlar kapitalizatsiyasi; diskontlangan pul oqimlari vva qoldiq texnikasi.

Baholashning asosiy usullari. *To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulidan* doimiy yoki bir tekis o'zgaruvchan daromadlar bashorat qilinayotganda foydalaniladi. Bu usulning asosida, baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektining ekspluatatsiyasidan keladigan sof foydani hamda uni sotib olish uchun sarflangan kapitalni o'rnini qoplashni hisobga oluvchi kapitallashtirish koeffitsiyentini o'zida namoyon etuvchi kapitallashtirish stavkasini aniqlash yotadi.

Umumiy holda kapitallashtirish stavkasi quyidagi formula bilan aniqlanadi:

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

Капиталлаштириш stavkasini hisoblashning boshqa usullari ham mavjud:

1. *Bevosita qiyoslash usuli* baholanayotgan ob'ektning analog-ob'ekt bilan solishtirishdan iborat. Ob'ektlarning asosiy xarakteristikalari solishtiriladi va ular asosida analog-ob'ektlar tanlanadi. Baholanayotgan ob'ekning kapitallashtirish stavkasi analog-ob'ekt bilan bir xilda olinadi yoki analog-ob'ektlar ko'p bo'lgan holatda o'rtacha arifmetik asosida hisoblanadi.

2. *Bog'langan investitsiyalar usuli (xususiy va qarzga olingan kapitalning)* ko'chmas mulk ob'ektini xususiy hamda qarzga olingan kapitalidan foydalanib sotib olish uchun qo'llaniladi:

a) qarzga olingan mablag'lariga kapitallashtirish stavkasi (doimiy ipoteka) qarzga xizmat ko'rsatish bo'yicha yillik to'lovlarning ipoteka kreditining asosiy summasiga nisbati bilan aniqlanadi;

b) xususiy mablag'larga kapitallashtirish stavkasi (xususiy kapitalning kapitallashtirish stavkasi) ko'chmas mulk ob'ekti ekspluatatsiyasidan tushgan sof foydaning xususiy kapitalga to'g'ri keladigan qismining xususiy kapitalning miqdoriga nisbati bilan aniqlanadi.

Kapitallashtirishning umumiy stavkasi uning tarkibiy qismlarini kiritilgan kapitalning umumiy summasidagi qarzga olingan va xususiy kapital o'lchamiga proporsional chamalash yo'li bilan aniqlanadi. Qarzga olingan kapital xususiy kapital uchun kapitallashtirish stavkasini ipoteka qiymatiga bo'lgan ko'paytmasi kabi aniqlanadi. Xususiy kapitalning tashkil etuvchisi quyidagicha qarzga olingan kapitalning kiritilgan kapitalning umumiy miqdoriga nisbati sifatida aniqlanadi:

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

3. *Bog'langan investitsiyalar usuli (erning va binoning)* mulkiy majmuaning har bir komponentlari bo'yicha kapitallashtirish stavkasini aniq hisoblash mumkin bo'lganda qo'llaniladi: bino va yer uchastkasi. Usulning mohiyati yer va unda joylashgan ko'chmas mulk ob'ekti uchun chamalangan kapitallashtirish stavkalarini aniqlashdan iborat. Kapitallashtirish stavkalarini chamalash mulkiy majmuaning umumiy qiymatida bu tashkil etuvchilarning ulushiga bog'liq holda amalga oshiriladi.

4. *Ellvud usuli* bog'langan investitsiyalarning (qarzga olingan va xususiy kapital) kapital qo'yilmalar davrining davomiyligini va ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining vaqt o'tishi bilan o'zgarishini hisobga oluvchi modifikatsiyalangan usuli hisoblanadi.

Kapitallashtirishning umumiy stavkasini hisoblash uchun Ellvud quyidagi formulani tavsiya etgan:

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

Bu yerda, R_0 — kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti; Y_e — xususiy kapitalning qaytarish me'yori; M — qarzga olingan kapital ulushi; S — Ellvudning ipoteka koeffitsiyenti.

Amaliyotda ipoteka koeffitsiyenti S ning miqdori hisob-kitob jadvallaridan foiz va xususiy kapital qaytarish me'yorlari va egalik qilish davri berilganda aniqlanadi.

5. *Kumulyativ usul* kapitallashtirish stavkasida investitsiya kiritish, investitsiyani samarasiz boshqarish, fondlarning past likvidligi bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik tuzatishlarini nazarda tutadi. Kapital kiritish bo'yicha foiz shaklida foyda olishdan tashqari, kiritilgan kapitalning o'rnini qoplash vaqtini ham hisobga olish mumkin, ya'ni olingan stavkaga kapitalni o'rnini qoplash stavkasini qo'shish zarur. U birlikni yillar soniga nisbati bilan hisoblanadi.

Usulning mohiyati shundan iboratki, stavka qismlarga ajratiladi, va agar uning barcha tarkibiy qismlari miqdori ma'lum bo'lsa, u holda jamlash yo'li bilan kapitallashtirish stavkasiga ega bo'lish mumkin.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli ko'chmas mulk ob'ektidan foydalanishdan tushgan daromad va uni qayta sotishdan tushgan tushum joriy qiymatga kapitallashtirilishiga asoslanadi, bu qiymat ko'chmas mulk ob'ektining qiymati bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan aniqlashning umumiy formulasi quyidagi ko'rinishga ega:

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

6. Pul oqimlarini diskontlash usuli daromadning o'zgarish dinamikasi sezilarli bo'lganda yoki bu o'zgarishlar nomuntazam xarakterga ega bo'lganda qo'llaniladi.

Bu usuldan foydalanish quyidagilarni taqozo qiladi: ko'chmas mulk ob'ektidan daromad olishning davomiyligini o'rnatish; pul oqimlari miqdorini prognozlash; diskontlash stavkasini aniqlash.

Diskontlash stavkasi — bu, kelajakdagi to'lovlarning joriy qiymatini hisoblashda qo'llaniladigan murakkab foiz. Uni aniqlash uchun turli usullardan foydalaniladi: barpo etish, alternativ investitsiyalarni qiyoslash, ajratish, monitoring kabi.

Tartiblash usulida diskontlash stavkasi faqatgina tavakkalchilik funksiyasi deb hisoblanadi va ko'chmas mulk ob'ektini sotib olish, ekspluatatsiya qilish va boshqa jarayonlar bilan bog'liq bo'lgan barcha tavakkalchiliklar yig'indisi kabi aniqlanishi mumkin, degan fikrga asoslanadi.

Alternativ investitsiyalarni qiyoslash usuli asosida tavakkalchilik bo'yicha analogik loyihalar analogik diskontlash stavkalariga ega bo'lishi zarurligi haqidagi nizom yotadi.

Ajratish usuli, diskontlash stavkasi tuzilgan bitimlar haqidagi ma'lumotlar asosida hisoblanishini nazarda tutadi.

Monitoring usulidan foydalanib, ko'chmas mulk ob'ekti daromadliligi bilan bog'liq bo'lgan alternativ investitsiyalar daromadliligining o'zgarish tendensiyalarini aniqlash mumkin. Bunday tahlil ko'chmas mulk bozori monitoringi (natijalari ochiq matbuotda chop etiladi) asosida ko'chmas mulk ob'ektining yuz berishi mumkin bo'lgan daromadliligi o'zgarishini bashorat qilishga imkon beradi.

1. Pul oqimlarini kelajak davrlardagi pul mablag'lari oqimi qiymatini murakkab foiz funksiyalari va barcha joriy qiymatlarni jamlash asosida hozirgisiga keltirish yo'li bilan diskontlash.

Bunday hisoblash, har bir pul oqimini o'ziga mos bo'lgan diskont stavkasi bo'yicha diskontlashni va barcha olingan qiymatlarni jamlashni nazarda tutadi:

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

bu yerda, S_t — t davrdagi pul oqimi; i_t — t davr uchun pul oqimini diskontlash stavkasi.

2. Daromadlar oqimi joriy qiymati va sotuvdan tushgan tushumni qo'shish.

3. Hisobot davridagi daromadlarning joriy summasi va jalb qilingan zayom mablag'larining orasidagi farq sifatida ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining hisobi.

Qoldiq texnikasi boshqa tashkil etuvchilarning qiymati ma'lum bo'lganda ko'chmas mulk ob'ektiga kiritilgan mablag'larning faqat bitta qismiga tegishli bo'lgan daromadni kapitallashtirishni nazarda tutadi.

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymati quyidagi ketma-ketlikda ko'rib chiqiladi:

1. Kapitallashtirish stavkasini qiymat miqdoriga ko'paytirish yo'li bilan qiymati ma'lum bo'lgan tarkibiy qismga investitsiyalar jalb qilish uchun zarur bo'lgan davr uchun daromadning bir qismi ajratiladi.

2. Daromadning umumiy miqdoridan birinchi tarkibiy qismga to'g'ri keladigan daromadni chiqarib tashlash yo'li bilan daromadning ikkinchi tarkibiy qismga to'g'ri keladigan miqdori aniqlanadi.

3. Ikkinchi tarkibiy qismning qiymati unga to'g'ri keladigan daromadni unga muvofiq bo'lgan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

4. Ma'lum tarkibiy qism qiymati bilan va noma'lum tarkibiy qism qiymatini qo'shish yo'li bilan ko'chmas mulk ob'ektining qiymati aniqlanadi.

Daromadli yondashuv haqidagi umumiy tasavvurlar asosida har bir alohida ko'chmas mulk ob'ekti uchun baholash maqsadidan kelib chiqib u yoki bu guruh tamoyillari va baholash usullaridan foydalanish mumkin. Masalan, yer uchastkalarini baholashga daromadli yondashuv, kutilayotgan daromadlardan kelib chiqib yer uchastkasini baholashga imkon beruvchi tamoyillar va usullarni qo'llashni nazarda tutadi. Bu kutish, talab va taklif, o'rindoshlik tamoyillari va to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish, daromadlarni davrlar bo'yicha kapitallashtirish, daromad qoldig'i texnikasi usullaridir.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yer uchastkasiga egalik qilishdan keladigan daromadni aniqlashga asoslangan. Yerning hisobiy qiymati sof daromad miqdorini kapitallashtirish stavkasiga nisbati yo'li bilan aniqlanadi. Bu usul yer uchastkasini ijarachi mol-mulk solig'i va boshqa harajatlarni to'lash majburiyatini olgan taqdirda, bino va inshootlardan alohida holda ijaraga berganda, baholashda qulay. Agar ijara shartnomasi shartlari ijara bozoridagi holatni aniq aks ettirsa, u holda sof ijara to'lovi summasini yer mulkiga bevosita kapitallashtirish mumkin.

Bu usuldan foydalanib daromadni aniqlash uchun asos sifatida quyidagilar xizmat qiladi:

qishloq xo'jaligi va o'rmon yerlarini baholash uchun renta;

korxonalar daromadlarining qurilishlar amalga oshirilgan yer uchastkalariga to'g'ri keluvchi qismi;

aholi punktlari yerlarini baholash uchun ijara to'lovi;

er uchastkasini kelajakda sotilganda yoki uni ipoteka krediti olish uchun garovga qo'yilganda yer uchastkasi qiymatining oshishidan keladigan daromad.

Hozirgi kunda kapitallashtirish stavkasini aniqlashning uch usuli taraqqiy topdi:

1. Yer uchastkasi pul kapitalining bir turi sifatida ko'rib chiqiladi. Bulardan kelib chiqib, kapitallashtirish stavkasi pul bozorining baholanayotgan sanadagi xarakteristikalariga asosida hisoblanadi.

2. Kumulyativ usul, bunda kapitallashtirish stavkasi quyidagilarni o'z ichiga olishi mumkin:

tahlikasiz stavka (masalan, O'z.R Markaziy Bankining foiz stavkasi);

ko'chmas mulk ob'ektini sotishda ko'chmas mulk bozorining yetarlicha rivojlanmaganligi yoki turg'un emasligi oqibatida yo'qotishlarni yuzaga kelishi mumkinligi bilan bog'liq bo'lgan likvidlik tahlikasi.

3. Bevosita taqqoslash usuli, bunda kapitallashtirish stavkasi analog-ob'ekt bo'yicha sotuvlar narxiga bo'lingan daromadga teng bo'ladi.

Davrlar bo'yicha daromadni kapitallashtirish usulini qo'llaganda butun egalik davridagi daromadlarning yillik oqimi aniqlanadi va ularni joriy qiymatga olib kelinadi.

Tijorat ko'chmas mulki ob'ektlari qurilgan yer uchastkalarini baholash uchun yer uchastkasiga to'g'ri keladigan daromad qoldig'i texnikasi qo'llaniladi. Yer uchastkalarining daromad qoldig'i texnikasidan bino va inshootlar yaqinda qurilgan bo'lsa yoki hali qurilmagan bo'lsa (yangi qurilishning texnik-iqtisodiy tahlili bajarilayotgan bo'lsa), shuningdek, yer uchastkasidan foydalanishning eng samarali usullarini aniqlashda foydalaniladi.

Barcha harajatlar qoplangandan keyin turli resurslarni (kapital, ishchi kuchi, boshqaruv resurslari) jalb qilish uchun qolgan daromad yer uchastkasiga tegishli bo'ladi.

Daromadli yondashuvni qo'llashda hisoblar uchun asos bo'lib, ko'chmas mulk ob'ekti kelajakda undan tijorat maqsadlarida foydalanilganda olib kelishi mumkin bo'lgan daromad xizmat qiladi. Bu yondashuvning asosi bo'lib, ko'chmas mulk ob'ekti egasi baholanayotgan ko'chmas mulkdan tijorat maqsadida foydalanishdan olishi mumkin bo'lgan kelajakdagi daromadlarning joriy qiymatini aniqlash hisoblanadi. Bu yondashuv tijorat foydalanishida bo'lgan ob'ektlar qiymatini o'rnatishda asosiy bo'lib hisoblanadi.

Nazorat uchun savollar:

1. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish.
2. O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi
3. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari.
4. Qiymat, narx va xarajatlarga ta'rif bering.
5. Ko'chmas mulk ob'ektlari qiymati turlarini sanab bering.
6. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda qanday yondashuvlarni bilasiz?
7. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashga harajatli yondashuvda qanday baholash usullaridan foydalaniladi?
8. Xarajatli yondoshuvdagi xisoblarning umumiy algoritmi.
9. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda qiyosiy yondashuv.
10. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baxolashda kiyosiy usulni ko'llashning umumiy algoritmi.
11. Qiyosiy yondashuvda hisob-kitobning asosiy jarayonlarining ketma-ketligi.
12. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda daromadli yondashuv o'z ichiga nimalarni oladi?
13. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashga daromadli yondoshuv hisoblari algoritmi.
14. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonining bosqichlari

Foydalanilgan adabiyotlar:

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. Ganiyeva G.I., Ganiyev K.B., Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh., Ganiyeva F.K. "Mulkni baholash". Darslik. Toshkent 2016

5. N.J.To‘ychiyev, G.A.Nigmanova. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma. TAQI – 2012y.
6. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. Ko‘chmas mulkni baholash.T.: “Fan”.2005y.
7. To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.
8. Otsenka nedvijimosti: uchebnoye posobiye / T.G. Kasyanenko, G.A. Maxavikova, V.Ye. Yesipov, S.K. Mirzajanov .- M.: KNORUS, 2010.- 752 s.

IV. AMALIY MASHG'ULOT MATERIALLARI

1-amaliy Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari

Ishdan maqsad: Ko'chmas mulk bozori turli ob'ektlarining tasniflanishi tizimi va tijorat ko'chmas mulk ob'ektlari turlari haqida ma'lumotga ega bo'lish.

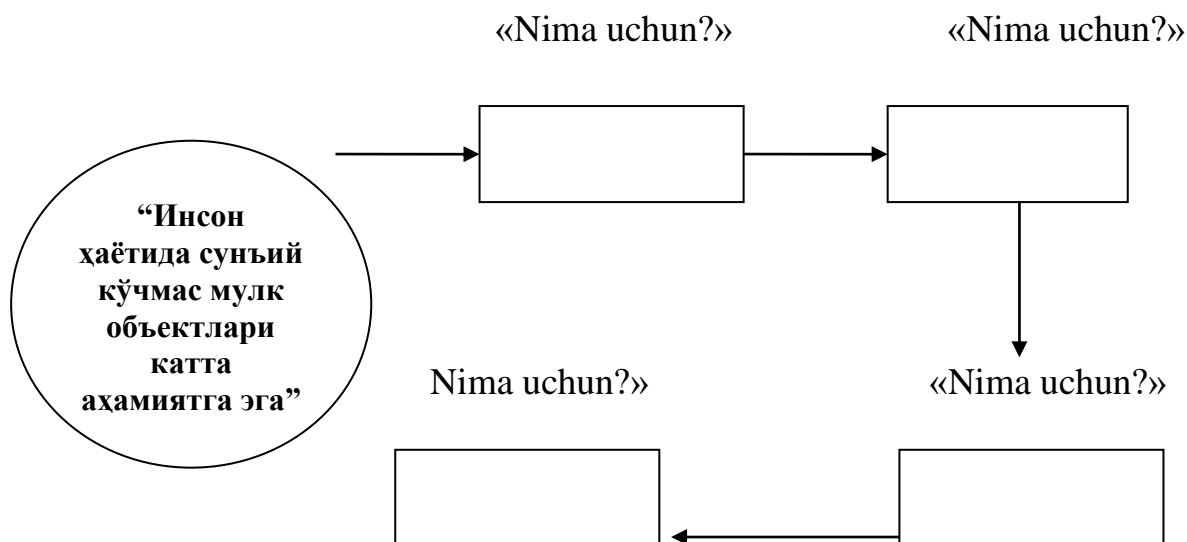
Masalaning qo'yilishi: Tabiiy va sun'iy ko'chmas mulk ob'ektlarining va tijorat ko'chmas mulki tarkibiga kiruvchi mehmonxonalar turlarini ajratish.

Amaliy mashg'ulotlarni "Kichik guruhlarda ishlash", "Davra suhbat", "Keys stadi" va boshqa ta'lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko'zda tutilgan. Bunda o'quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo'llanilishi, ma'ruzalar bo'yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg'ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg'or tajribalarni o'rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

Kichik guruhlar uchun topshiriqlar

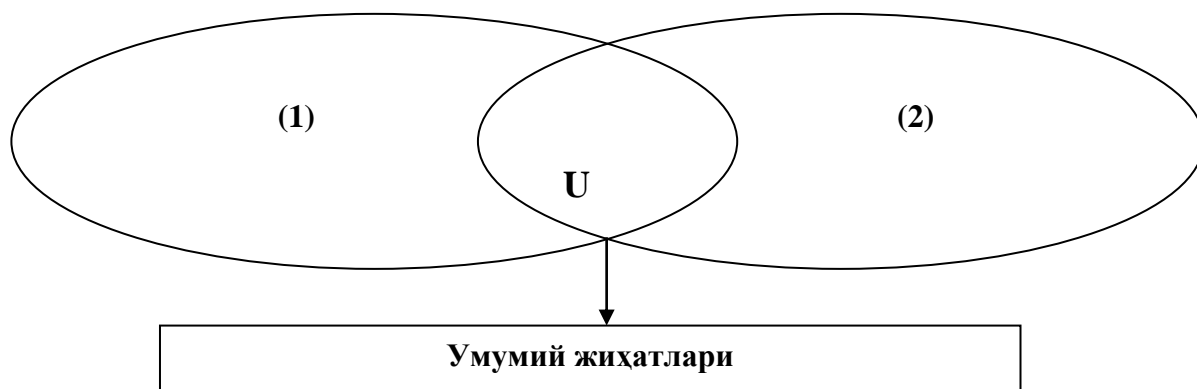
1 topshiriq

«Nima uchun?» texnikasidan foydalanib savolning javoblarini jadval-sxemalariga yozib to'ldirish.



2 topshiriq

Daromad olib keluvchi tijorat ko'chmas mulk ob'ektlari (1) va foyda olish uchun shart-sharoit yaratuvchi tijorat ko'chmas mulk ob'ektlari (2) ni Venn diagrammasi yordamida tahlil qiling.



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;

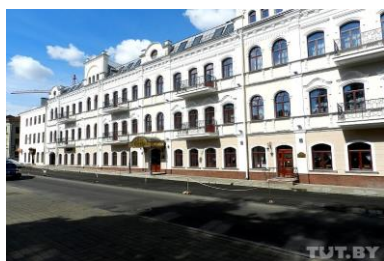
Венна диаграммасини тўлдириш қоидаси билан танишади. Индивидуал / жуфтликда Венна диаграммасини ишлаб чиқади, доираларнинг кесишмаган томонларини тўлдиради (х).

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 кайд этилиб, тўлдирилади

3 topshiriq

Quyidagi rasmlarda mehmonxonalarining qanday turlari keltirilgan. Ularning umumiy va farqli jihatlari nimalardan iborat?



Nazorat savollari:

1. Tabiiy ko'chmas mulk ob'ektlari nima va ularning qanday turlarini bilasiz.
2. Sun'iy ko'chmas mulk ob'ektlariga ta'rif bering.
3. Turar joy uyi, xonadon va xona atamalariga izoh bering.
4. Maktabgacha ta'lim muassasalari, maktablar, muzeylar, ko'rgazma majmualari, kasalxonalar, poliklinikalar qanday ko'chmas mulk ob'ektlari toifasiga kiradi?
5. Eksploatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha sun'iy ob'ektlar qanday tasniflanadi?
6. Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk ob'ektlari qanday turlarga bo'linadi?
7. Savdo ob'ektlarining tasniflanishini tushuntiring.
8. Mehmonxonalarning tasniflanishini tushuntiring.
9. Mehmonxonalarning qanday turlarini bilasiz?
10. Ofis binolari haqida tushuncha bering.

2-amaliy Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat turlari va ularning rivojlanish tendensiyalari (2 soat)

Ishdan maqsad: Ko'chmas mulkka zamonaviy texnik xizmat ko'rsatish va uy-joy fondini texnik eksploatatsiya qilish to'g'risida bilimga ega bo'lish.

Masalaning qo'yilishi: uy-joy fondini eksploatatsiya qilishning oddiy va zamonaviy usullarini taqqoslash, ularning afzallik va kamchilik tomonlarini ko'rsatib berish.

Amaliy mashg'ulotlarni "Kichik guruhlarda ishlash", "Davra suhbat", "Keys stadi" va boshqa ta'lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko'zda tutilgan. Bunda o'quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo'llanilishi, ma'ruzalar bo'yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg'ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg'or tajribalarni o'rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

Kichik guruhlar uchun topshiriqlar

1 topshiriq

Eksploatatsiya jarayonini avtomatik tarzda boshqarishni tahlil qiling. Inset jadvaliga tegishli belgilarni qo'ying.

Avtomatlashtirilgan tizim hududni tozalash, binoga texnik xizmat ko'rsatish, qo'riqlash va b. uchun smetani shakllantirish imkonini beradi.

Avtomatlashtirilgan tizimlarga har bir detalning parametri va bahosi, ta'mirlar muddati, xizmat ko'rsatish va almashtirish davomiyligi, shuningdek, personal haqidagi ma'lumotlar – har bir muhandisning, elektrikning malakasi, ularning maoshi va b. Kiritiladi. Matematik algoritmlar asosida tizim, ta'til, dam olish kunlari va bayramlarni hisobga olgan holda qaysi xodim qaysi ishni qaysi kuni bajarishi lozimligi hisob-kitob qilinadi.

Belgilar	1-matn	2-matn	3-matn
“V” – tanish ma'lumot.			
“?” – mazkur ma'lumotni tushunmadim, izoh kerak.			
“+” bu ma'lumot men uchun yangilik.			
“– ” bu fikr yoki mazkur ma'lumotga qarshiman?			

2 topshiriq

Uy-joy fondini ekspluatatsiya qilishni boshqarishning oddiy va zamonaviy usullarini “Rezyume” usuli yordamida izohlab bering.

Uy-joy fondini ekspluatatsiya qilish usullari			
Oddiy tizim		Avtomatlashtirilgan tizim	
<i>afzalliklar</i>	<i>kamchiliklar</i>	<i>afzalliklar</i>	<i>kamchiliklar</i>

3 topshiriq

Development faoliyatini tahlil qiling. Inset jadvaliga tegishli belgilarni qo'ying.

Har bir talabaga jadval shaklidagi matn tavsiya etiladi. Talaba matnni o'qish jarayonida jdvallning chap tomoniga maxsus belgilarni qo'yib boradi. (“+” – agar ma'lumot yangi bo'lmasa, “-” – agar oldingi olgan bilimlariga nisbatan to'liq bo'lmasa, V – agar ma'lumot tushunarli bo'lsa, ? – agar ma'lumot tushunarsiz bo'lsa yoki qo'shimcha ma'lumotlarni talab etsa).

Belgilar	1-matn	2-matn	3-matn
“V” – tanish ma’lumot.			
“?” – mazkur ma’lumotni tushunmadim, izoh kerak.			
“+” bu ma’lumot men uchun yangilik.			
“- ” bu fikr yoki mazkur ma’lumotga qarshiman?			

Nazorat savollari:

1. Uy-joy fondidan foydalanishni tashkil etish va kommunal xizmatlar ko‘rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar bilan bog‘liq ko‘rsatkichlar qanday guruhlarga bo‘linadi?
2. Qavatlar miqdoriga ko‘ra turar joy binolari qanday turlarga bo‘linadi?
3. O‘zbekiston sharoitida turar uy-joylar qurilishini loyihalashda qo‘yiladigan asosiy talablar tarkibiga nimalarni kiritish mumkin?
4. Uy-joy qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish haqida nimalarni bilasiz?
5. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish jarayonining tarkibiga qanday vazifalar kiradi?
6. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish deganda nimani tushunasiz?
7. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish tarkibiga nimalar kiradi?
8. Ko‘chmas mulk bozori professional ishtirokchilarining faoliyat turlarini aytib bering.
9. Developmentning namoyon bo‘lish mohiyatiniqanday ko‘rsatish mumkin?
10. Rieltorlik faoliyatiga izoh bering
- 11.

ADABIYO‘TLAR RO‘YXATI

1. Ganiyeva G.I.,Ganiyev K.B., Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh., Ganiyeva F.K. “Mulknı baholash”. Darslik. Toshkent 2016
2. N.J.To‘ychiyev, G.A.Nigmanova. Mulknı baholash. O‘quv qo‘llanma. TAQI – 2012y.
3. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. Ko‘chmas mulknı baholash.T.: “Fan”.2005y.
4. To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulknı baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.

5. Otsenka nedvijimosti: uchebnoye posobiye / T.G. Kasyanenko, G.A. Maxavikova, V.Ye. Yesipov, S.K. Mirzajanov .- M.: KNORUS, 2010.- 752 s.
6. A.S.Turdiyev, D.Sh.Mirdjalilova, N.U.Yusupdjanova, G.A.Fayziyeva. “Ko‘chmas mulkni boshqarish, development va rieltorlik” Darslik. Toshkent.2019.
7. Serveying i professionalnqy development nedvijimosti: monografiya v 3 chastyax. Nauch.red. P. Grabovoy; M-vo obrazovaniya i nauki Ross.Fed., FGBOU VPO «Mosk.gos.stroit. un-t». Moskva: MGSU, 2012 -412 s.
8. Serveying: organiatsiya, ekspertiza, upravleniye: praktikum v 3 chastyax. Nauch.red. P. Grabovoy. M-vo obrazovaniya i nauki Ross.Fed. Mosk.gos.stroit. un-t. Moskva: Izd-vo MGSU, 2016
9. M.Ikramov, M.Miraxmedov, V.Yodgorov, D.Mirdjalilova. “Ko‘chmas mulk iqtisodiyoti”. Darslik. Toshkent.2018.
10. V.U.Yodgorov, Sh.A.Isamuxamedova, G.Ya.Muxibova. Ko‘chmas mulkni boshqarishni ilmiy tadqiqot usullari. O‘quv qo‘llanma. T. 2014.
11. V.U.Yodgorov, D.Sh.Mirdjalilova “Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish”. Darslik. Toshkent, “Cho‘lpon” nashriyoti, 2015 yil.
12. A.Qo‘chqorov, V.U.Yodgorov. “Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish”. O‘quv qo‘llanma. TAQI - 2012 yil.

V. KEYSLAR BANKI

Keys N°1

Modul nomi: “Ko‘chmas mulk bozori va unda baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari”.

Mavzu: Ko‘chmas mulk bozori va uning o‘ziga xos xususiyatlari.

Berilgan case study maqsadi: Ko‘chmas mulk ob’ektlarining guruhlanishi va turlariga umumiy tavsif beradi, Tinglovchilarga baho berish mezonlari tushuntiriladi, guruhchalar tashkil qiladi, keys stadining individual bosqichida bajarish uchun mavzu beriladi. Tinglovchilarga keys daftarchalari tarqatadiladi. Mavjud adabiyot bilan tanishtiriladi.

Kutilayotgan natijalar: Tinglovchilar ushbu mavzuni o‘rganish jarayoni orqali ko‘chmas mulk ob’ektlarining tasniflanish tizimi, tijorat ko‘chmas mulk ob’ektlari va ijtimoiy soha ko‘chmas mulk ob’ektlari turlari, xarakteristikasi va ulardan foydalanishni tashkil etish haqida tushunchalarga ega bo‘ladilar.

Sase study-ni muvaffaqiyatli bajarish uchun Tinglovchi quyidagi bilimlarga ega bo‘lishi lozim:

Tinglovchi bilishi kerak:

Turar joy, tijorat, ijtimoiy soha ob’ektlarining tasniflanish tizimi. Mehmonxonalar turlari va ularning umumiy hamda bir-biridan farqli jihatlari. Ijtimoiy soha ob’ektlaridan foydalanishni tashkil etish.

Tinglovchi amalga oshirishi kerak: mavzuni mustaqil o‘rganadi, muammoning mohiyatini aniqlashtiradi; g‘oyalarni ilgari suradi, mustaqil qaror qabul qilishni o‘rganadi, o‘z nuqtai nazariga ega bo‘lib, mantiqiy xulosa chaqaradi, ma’lumotlarni taqqoslaydi, tanqidiy xulosa chiqaradi, taxlil qiladi va umumlashtiradi.

Sase study-da ishlatilgan ma’lumotlar manbai:

“Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etishning zamonaviy usullari” moduli bo‘yicha adabiyotlar.

Sase study-ning tipologik xususiyatlarga ko‘ra xarakteristikasi:

Sase study kabinetli toifaga kirib syujetsiz xisoblanadi, sase study ma’lumotlarni taqdim qilishga, ularni hal etishga, hamda tahlil qilishga qaratilgan.

Muammolar: Tabiiy ko‘chmas mulk ob’ektlari nima va ularning qanday turlarini bilasiz.

Sun'iy ko'chmas mulk ob'ektlariga ta'rif bering.

Turar joy uyi, xonadon va xona atamalariga izoh bering.

Umumiy mulk deganda nimani tushunasiz?

Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk ob'ektlari qanday turlarga bo'linadi?

Savdo ob'ektlarining tasniflanishini tushuntiring.

Mehmonxonalarning tasniflanishini tushuntiring.

VI. GLOSSARIY

ATAMANING O'ZBYEK TILIDA NOMLANISHI	ATAMANING INGLIZ TILIDA NOMLANISHI	ATAMANING RUS TILIDA NOMLANISHI	ATAMANING MA'NOSI
Qo'zg'almas mulk	Property	Nedvijimoye imuuestvo	er hamda unda joylashgan bino va inshootlardan tashkil topgan har qanday mulk.
Ko'chmas mulk	Real estate	Nedvijimost	ustida binolar, inshootlar va boshqa ba'zi qurilishlari bor yer uchastkalari.
Binolar	Building	Zdaniya	ishlab chiqarish jarayonini ta'minlovchi qurilish – arxitektura ob'ektlari (omborxonalar, garajlar, xo'jalik binolari, harakatlanuvchi (vagon) uychalar).
Turar joy	Inhabitation	Jile	bunga doimiy yashash uchun mo'ljallangan binolar, qo'zg'aluvchan uylar, suzuvchi uylar, turar joy sifatida qo'llaniluvchi boshqa binolar, hamda asosan turar joy uchun ixtisoslashtirilgan tarixiy obidalar kiradi.
Inshootlar	Structures	Soorujeniya	bularga texnik vazifalarni bajarishga (shaxtalar, tonnellar, neft quvurlari, yo'llar, plotinalar, estakadalar va h.k.) yoki aholiga xizmat ko'rsatishga (stadionlar, basseynlar, shahar obodonlashtirish inshootlari va h.k.) mo'ljallangan muhandislik-qurilish ob'ektlari kiradi. Misol uchun, oqova-chiqindi tozalash inshootlarning qayta tiklash qiymatini aniqlashda binoning o'zidan tashqari ob'ekt tarkibiga nasos uskunalari,

			tindirish bunkerlari, kirtindirgichlar, filtrlar, nostandart hamda elektrtexnik jihozlar va boshqalar kiritiladi.
Loyiha oldi bosqich (boshlang'ich)	Predesign stage	Predproyektnaya stadiya	o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk ob'ektini tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investitsiyaviy tahlil, boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investitsiyaviy kredit resurslarni jalb qilish.
Loyihalash bosqichi	Design stage	Proyektnaya stadiya	o'z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy sxemani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.
Qurilish bosqichi	Construction stage	Stadiya stroitelstva	puqratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish, hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o'z ichiga oladi.
Ekspluatatsiya qilish bosqichi	Exploitation stage	Ekspluatatsionnaya stadiya	ob'ektlarni ekspluatatsiya qilish, ularga xizmat qilish va ta'mirlashlarni nazarda tutadi.
Xizmat ko'rsatish	Service	Obslujivaniye	bu ko'chmas mulk ob'ektlari ekspluatatsiyasining me'yoriy muddatini ta'minlash uchun bajariladigan ishlar majmidan tashkil topadi.
Ta'mirlash	Repairs	Remont	bu ko'chmas mulk ob'ektining buzilishi yoki eskirishini qayta tiklash va kamchiliklarni bartaraf etish orqali binoni odatiy foydalanish holatga keltirish ishlaridir.

O'zgartirish	Replacement	Zamena	bu ko'chmas mulk ob'ekti tarkibiga kiruvchi asosiy fondlarni ularni analoglari bilan almashtirish jarayonidir.
Tugatish bosqichi	Completion stage	Stadiya zaversheniya	bu ob'ekt bilan bog'liq boshlang'ich va keyinchalik hosil qilingan funksiyalarini butunlay yo'q qilishdir, ya'ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchn sharoit yaratishdir.
Baholash jarayoni	Estimation process	Protsess otsenki	narx(baho) haqida xulosa chiqarish uchun ma'lumotlar tahlilini o'z ichiga olgan, masalani asta-sekin hal etish tadbiri.
Baholash haqidagi hisobot	The assessment report	Otchet ob otsenke	baholovchining narx haqida o'z fikrini tasdiqlash uchun taqdim etadigan hujjati. Hisobot qisqa (bir betlik) yoki to'liq (bayon) shaklda tayyorlanishi mumkin.
Baholangan qiymat	The cost estimates	Stoimost otsenki	ma'lumotlarning tahliliga asoslangan, baholovchi aniqlagan baholash narxi.
Baholash	Estimate	Otsenka	narxni aniqlash jarayoni yoki natijasi, narx qiymati haqida fikr yoki uni baholash.
Baholovchi	appraiser	Otsenujik	ko'chmas mulkni baholash tajribasiga, tayyorgarligiga va malakasiga ega bo'lgan shaxs
Bozor qiymati	Market value	Рыночная стоимост	bu ko'chmas mulkdagi biror bir manfaatning (mulk huquqlari, masalan, meros bo'lib qolgan ijara huquqlarining va h.k.) erkin bozordagi eng ehtimolli sotilish qiymati. Yoki, haridor va sotuvchi rozi bo'lgan pul yoki pul ekvivalentida ifodalangan

			qiymat. Bunda ulardan birontasi ham mushkul holatga tushib qolmaydi, ikkovi ham o'ziga xos asoslarga ega bo'ladi, yetarlicha xabardor bo'lishadi va o'z manfaatlariga ko'ra ish ko'rishadi.
Bozor narxi	Market price	Рыночная цена	kelishuvda to'langan summa - bu tarixiy dalil. Bozor narxi - albatta yaxshi xabardor bo'lmasada, bosimdan ozod bo'lgan va mustaqil ish ko'rgan haridor va sotuvchi o'rtasidagi muzokaralar natijasida amalga oshirilgan kelishuv narxi.
Baholash sanasi	Valuation date	Дата отсёнки	baholash haqidagi fikr kuchga ega bo'lgan muddat.
Bino (inshoot) inventarizatsiyasi	Inventory of buildings	Инвентаризация зданий (сооружений)	ob'ektlarning asl texnik holatini davriy tekshirib va qurilmalar qiymatini belgilab, ularni ro'yxatga olish.
Vazifaviy (ma'naviy) yemirilish	Moral depreciation	Моральный износ	ma'lum inshootning yangi bino bilan qiyoslaganda foydalilikni ta'minlashga nisbatan noqodirligi oqibatida qiymatning yo'qolishi.
Garov xat, yoki ipoteka	Mortgage letter	Залог, ипотека	moliyaviy majburiyat, unga ko'ra qarz beruvchi yoxud qarzdor qarzni to'lash uchun mulkni garovga qo'yadi; tilxatli oddiy vekseldan iborat.
Garov qiymati	Collateral value	Стоимость залога	ipoteka qarzini ta'minlash maqsadidagi aktivning qiymati; shuningdek, ipoteka qarzining bozor qiymati.
Daromad multiplikatori	Income multiplier	Мультипликатор дохода	mulk keltiradigan davriy daromadga karra bo'lgan summa sifatida mulk qiymatini ifodalaydigan

			koefitsiyent.
Daromad	Income	Doxod	moliyaviy va boshqa foydalar.
Daromadli yondoshuv	Income approach	Doxodnyy podxod	qiymat kelgusi daromad uchun huquqlarning joriy qiymatiga tengdir, degan ehtimolga asoslangan ko'chmas mulkni baholashning an'anaviy usullaridan biri.
Daromadning ichki qo'yilmasi	Internal investment income	Vnutrenneye vlojeniyeye doxoda	investitsiyalardan tushgan diskontlangan daromadlar investitsion harajatlarga tenglashadigan qo'yilma.
Daromad keltiruvchi mulk	The property is income-producing	Imushchestvo prinosyayuy doxod	o'z egasiga davriy daromad keltiruvchi mulk, masalan, idora binosi yoki turarjoy majmuasi.
Deflyatsiya	Deflation	Deflyatsiya	narxlarning umumiy darajasining pasayishi.
Diskont, ajratma	Discount	Diskont	kredit olish maqsadida to'lanadigan pul summasi. Kredit taqdim etilayotgan vaqtda uning asosiy summasidan chiqarib tashlanadi.
Diskontlash	Discounting	Diskontirovaniye	investitsiyalardan tushgan pul kirimlarini ularning joriy qiymatiga keltirish jarayoni.
Daromadning umumiy qo'yilmasi	Foreign investment income	Vneshneye vlojeniyeye doxoda	sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko'chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo'lish orqali olinadigan matematik koefitsiyent. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koefitsiyenti deb ataladi.
Yemirilish	Deterioration	Iznos	ob'ekt jismoniy holatining yomonlashuvi va uning ma'naviy yemirilishi tufayli qiymatning yo'qolishi. Yig'ilib qolgan yemirilish ob'ektning baholash muddatidagi tiklanma (o'rindoshlik)

			ning joriy qiymati va haqiqiy bozor qiymati o'rtasidagi farq sifatida ta'riflanadi.
Yer rentasi	Land rent, ground rent	Zemelnaya renta	ijarachi yer ijarasi haqidagi shartnomaga ko'ra kiritadigan to'lov.
Yer bitimi	Land deal	Zemelnaya sdelka	bu shartnomaga ko'ra sotuvchi yer maydoni uchun birinchi pul to'lovini oladi, ammo odatda qarzning butun yig'indisi to'lanmagunicha mulk titulini bermaydi.
Yer maydoni	Ground area	Земельный участок	mazkur ko'chmas mulkning huquqiy tarifida belgilangan hudud maydoni ko'rinishidagi ko'chmas mulk qismi.
Jismoniy yemirilish	Physical deterioration	Физический износ	ichki jarayonlar va tashqi omillar ta'siri ostida umuman bino (inshoot) larning hamda ularning alohida tarkibiy qismlari, konstruksiyalari, muhandislik tizimlarining dastlabki ekspluatatsion xususiyatlarini yo'qotishi.
Zilzilabardoshlik	Seismic stability	Сейсмостойкость	bino (inshoot) ning odamlar xavfsizligi, qurilish konstruksiyalari va qimmatli jihozlar butligini ta'minlagan holda, hisobiy kuchga ega bo'lgan zilzila ta'sirlariga qarshi turish qobiliyati.
Zonalashtirish	Zoning, zonation	Зонирование	hududni rayonlarga bo'lishga va har bir ajratilgan rayonda yerdan foydalanish xususiyati va sur'atini belgilovchi qoidalarni belgilashga imkon beradigan huquqiy qurol.
Ijara	Lease	Аренда	Kelishuv, bunga ko'ra mulkdor renta to'lanishi sharti bilan ma'lum muddatga yollovchiga ob'ekt uchun mulk huquqini emas, balki foydalanish va maxsus egalik qilish huquqini

			beradi.
Investitsiyalar	Investment	Investitsii	daromadlar yoki foyda olish uchun pul mablag'larini kiritish; daromadlar yoki foyda olish uchun harid qilingan mulk.
Inflyatsiya	Inflation	Inflyatsiya	odatda iste'mol narxlari ko'rsatkichi bilan o'lchanadigan valyutaning harid qilish qobiliyatining pasayishi.
Iqtisodiy renta	Economic rent	Ekonomicheskaya renta	ijara haqidagi shartnomada belgilangan bitim rentasidan farq qiluvchi, binodan tushgan yalpi renta daromadlarining bozor tomonidan belgilangan summasi. Iqtisodiy nazariyaga ko'ra - omilni ishlab chiqarishda ishlatish uchun zarur bo'lgan miqdordan ortiq qo'shimcha kirimlar.
Iqtisodiy yemirilish	Economic depreciation	Ekonomicheskii iznos	raqobat yoki atrofdagi yerdan foydalanish variantlarining o'zgarishlari kabi baholanuvchi mulkka nisbatan tashqi bo'lgan omillar harakati natijasida qiymatning yo'qolishi.
Invud omili	Factor Inwood	Faktor Invuda	odatdagi annuitetni baholashda foydalaniladigan multiplikator. Uilyam Invud sharafiga nomlangan. Birlikning davr ichidagi joriy qiymati.
Ipoteka	Hypothecc	Ipoteka	qarzni qoplash uchun o'z mulkini garovga qo'yish.
Kadastr	Cadastre	Kadastr	bu tegishli ob'ektni davriy yoki uzliksiz kuzatishlar orqali tuzilgan ma'lumotlar to'plami.
Kapitallashtirish	Capitalization	Kapitalizatsiya	kelgusida kutilgan daromadlarni bir vaqtda mazkur pallada olinadigan

			qiymatga aylantirish.
Kondominium (o‘zaro egalik qilish)	Condominium	Kondominium	mulkning huquqiy shakli bo‘lib, unga ko‘ra ob‘ekt shaxsiy mulk va o‘zaro mulkning tarkibiy qismlariga bo‘linadi.
Kapitallashtirish koeffitsiyenti	The capitalization rate	Koeffitsiyent kapitalizatsii	daromadlar oqimini kapital qiymatning yagona yig‘indisiga qaytadan hisoblashda foydalaniluvchi qo‘yilma. Kapital qiymatning yagona summasi davriy daromadning kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati kabi hisoblab chiqiladi. Ko‘chmas mulk sohasida kapitallashtirish koeffitsiyenti foizni va ko‘p hollarda - qaytarma investitsiyani o‘z ichiga olishi kerak.
Kapital daromadi	Income capital	Doxod kapitala	pul mablag‘lari kirimlari va qayta sotuvdan tushgan pul bilan aniqlanadigan boshlang‘ich xususiy kapital daromadining ichki qo‘yilmasi. Soliqlar to‘langunga qadar va to‘langanidan keyingi ikkita qo‘yilma mavjuddir.
Kapitallashtirish me‘yori	Capitalization rate	Norma kapitalizatsii	ko‘chmas mulkning bozordagi qiymatining o‘zi keltirgan sof daromadga munosabati.
Ko‘chmas mulk	Real estate	Nedvijimost	er va undagi inshootlar hamda faqat yer uchun ishlatiladigan atama. Ko‘chmas mulk - bu yer maydonlari va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan hamma narsalar, ya‘ni: binolar, inshootlar, boshqa mulk majmualari, ko‘p yillik daraxtlar hamda yer osti boyliklari. Ko‘chmas mulk boshqa joyga olib o‘tilishi unga ziyon yetkazadigan mulk sifatida ta‘riflanadi.
Ko‘chmas mulk	Real property	Prava nedvijimosti	ko‘chmas mulkdan

huquqlari	rights		foydalanish, egalik qilish va boshqarish bilan bog'liq mulk huquqlari.
Ko'chmas mulk bozori	Real estate market	Рынок недвижимости	bu mulk huquqlarini berishga, narxlarni belgilashga, yerdan foydalanish va uni yaxshilashlar (binolar, inshootlar, daraxtlar) ning raqobat qiluvchi turlari o'rtasida hududlarni qayta taqsimlashga imkon beradigan mexanizmlarning muayyan to'plami.
Likvidatsion qiymat	Liquidation value	Likvidatsionnaya stoimost	mulkning iqtisodiy hayot muddati so'nggida taxmin qilingan qiymati.
Likvidlik	Liquidity	Likvidnost	aktiv pulga o'tkazilishi mumkin bo'lgan yengillik.
Muomala harajatlari	Distribution cost	Izderjki obraçeniya	qarz xizmati va daromad soliqlari ichiga kirmagan daromad keltirayotgan mulkning ekspluatatsiyasiga ketgan harajatlar.
Mustaqil baholash	Self-evaluation	Samostoyatel'naya otsenka	malakali, manfaatdor bo'lmagan taraf bajaradigan mulk qiymatining baholanishi.
Muvozanatlik tamoyili	Principle of balance	Prinsip balansa	baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra yerning maksimal qiymatini olishni ta'minlaydigan ishlab chiqarishdagi turli omillarning optimal birikmasi yerdan foydalanishning istalgan turi uchun mavjud bo'ladi. Shuningdek, proporsionallik tamoyili sifatida ham ma'lumdir.
Muvofiqlik tamoyili	Principle of correspondence	Prinsip sootvetstviya	baholash tamoyili, unga ko'ra ob'ektning bahosi uning me'moriy uslubi, qulayliklar va xizmatlar darajasi, bozor ehtiyojlariga qanchalik

			javob bera olishiga bog'liq bo'ladi.
Mulk huquqi	Property law	Имущественное право	o'z xohishiga ko'ra biror bir mulkka egalik qilish, foydalanish va boshqarish, o'z vakolatlarini boshqa shaxsga berish, mulkni garov tariqasida ishlatish yoki unga nisbatan boshqa usullarni qo'llash, o'z mulkini boshqa shaxsga xususiy qilib yoki boshqarish uchun taqdim etish hamda o'z mulkiga nisbatan qonunga xilof bo'lmagan istalgan ishlarni qilish huquqi.
Murakkab foiz	Compound interest	Сложный процент	asosiy summa kabi xuddi shunday avval ustiga qo'shib hisoblangan istalgan foizlar uchun olinadigan foiz.
Narx	Price	Цена	xususiy mulk ob'ekti uchun to'lanadigan summa. Odatda pulda ifodalanadigan istalgan summa.
Negiziy qo'yilma	Main investments	Основные вложения	birinchi toifali haridorlarga taqdim etiluvchi qisqa muddatli kreditlar bo'yicha bank tomonidan undiriladigan foiz qo'yilmasi.
Negiziy renta	Basic rent	Основная аренда	foiz ijarasi yoki muomala harajatlari o'sishini ko'zda tutgan ijara vaqtida yer egasiga tegishli ijara to'lovining eng kam qo'yilmasi.
Oldindan ko'rish tamoyili	Principle of expectation	Принцип ожидания	baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra daromadlarning joriy qiymati yoki kelgusida mulkka egalik qilishdan kutiladigan boshqa foydalar tomonidan qiymat aniqlanadi.
Omil	Factor	Фактор	boshqa songa ko'paytirilganidan so'ng ma'lum natija beradigan istalgan son yoki simvol; koeffitsiyentga teskari miqdor.

Opsion	Option	Opsion	ko'chmas mulk egasining boshqa tomonga taqdim etadigan belgilangan narx va shartlarga ko'ra muayyan vaqt davomida mulkni sotib olish yoki ijaraga olish huquqi.
Odatdagi ainuitet	Normal anuitet	Обычный ainuitet	har bir davrning oxirida olinadigan yoki to'lanadigan teng davriy kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.
Pul mablag'lari	Monetary funds	Denejnye sredstva	respublikaning qonuniy to'lov mablag'larida ifodalangan pul summolari yoki ularning talabga ko'ra to'lanishi kerak bo'lgan ekvivalenti. U absolyut likvid aktividir.
Pul ekvivalenti	Money equivalent	Denejny ekvivalent	joriy qiymatning pul summasiga keltirilgan, moliyaviy shartlar qiymatini hamda mazkur ob'ektga taalluqli istalgan bepul xizmatlarni e'tiborga oluvchi mulk narxi.
Raqobat tamoyili	Competition on principle	Prinsip konkurensii	baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra ishlab chiqarish omillarini to'lash uchun zarur bo'lgan daromaddan ko'ra foyda kattaroq bo'lgan hollarda tegishli bozordagi raqobat kuchayadi. Bu esa o'z navbatida o'rtacha sof daromadlarning pasayishiga olib keladi.
Reversiya omili	Reversion	Reversiya	qayta sotishdan tushgan pulni baholash uchun foydalaniladigan pul birligi joriy qiymatining omili.
Servitut	Servitude	Servitut	boshqa shaxsning yeridan bir yoki undan ko'p shaxslar tomonidan cheklangan foydalanish huquqi.
Soliq qo'yilmasi	Tax attachment	Nalogovoye vlojeniye	soliq ko'rinishida to'lanishi kerak bo'lgan

			daromad yoki qiymatning qismini aniqlaydigan qo'yilma.
Tavakkalsiz qo'yilma	Non risky investment	Bez riskovoye vlojeniye	eng kam tavakkalga ega investitsiyalar bo'yicha foiz miqdori.
Tamoyil	Principle	Prinsip	fundamental g'oya bo'lib, boshqa holatlar unga asoslanadi.
Talab va taklif tamoyili	Principle of supply and demand	Prinsip sprosa i predlojeniya	bu tamoyilga ko'ra talab va taklifning bir- biriga o'zaro ta'siri natijasida narx belgilanadi.
Taklif	Supply	Predlojeniye	bu ma'lum iarx bo'yicha mavjud bo'lgan tovarlar soni.
Talab	Demand	Spros	ma'lum narx bo'yicha sotib olinadigan tovarlar va xizmatlar sonini aniqlaydigan asosiy iqtisodiy tushuncha.
Tavakkal	Risk	Risk	beqarorlik yoki o'zgaruvchanlik; ko'chmas mulk sarmoyadori kutilgan daromadlarni olmasligi ehtimoli; shuningdek - zararlar ehtimoli.
Tavakkal qo'yilmasi	Risky investment	Riskovoye vlojeniye	kapitalni jalb etish uchun zarur bo'lgan investitsiyalar uchun daromadlar qo'yilmasi; tavakkal darajasiga muvofiq hisoblanadigan sof daromad qo'yilmasi.
Teng annuitet	Equal to the annuity	Равный annuitet	davriy teng kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.
To'plangan foiz	Collected percentage	Собранный protsent	kelib tushgan ammo to'lanmagan foiz (daromadlar).
Ulushli baholash	Equity assessment	Dolevaya otsenka	butun mulkdagi faqat bir tarkibiy qismni yoki huquqiy manfaatni baholash. Masalan, fazo bo'shlig'i, yer sathi va yer osti huquqlarini alohida baholash.
Haridor bozori	Market consumer	Рынок potrebitelya	haridorlar juda foydali shartlar va narxlarga erisha oladigan bozor. Odatda bunga umumiy iqtisodiy vaziyat yoki muvofiq mintaqada yerdan

			foydalanish takliflarining ko'pligi sabab bo'ladi.
Harajatli usul	Cost approach	Zatratnyy podxod	asosida o'rindoshlik tamoyili yotadi. Unga ko'ra sarmoyador imorat uchun tegishli maydonni olish va vazifasi hamda sifatiga ko'ra turdosh ob'ektni ortiqcha uzluksiz qurilishiga ketadigan summadan ortiqroq mablag'ni ko'chmas mulk ob'ekti uchun to'lamaydi.
Xizmat muddati	Service life	Srok slujby	taqvim vaqti bo'lib, bu vaqt davomida turli omillar ta'siri ostida bino (inshoot) dan kelgusida foydalanish mumkin bo'lmay qoladi, qayta tiklash esa - iqtisodiy jihatdan foydasiz bo'ladi.
Xususiylashtirish	Privatization	Privatizatsiya	mulk shaklining o'zgarishi, uning davlat mulkidan xususiy (shaxsiy, jamoa) mulkiga (ko'chmas mulk, korxonalar, tashkilotlarga va x.k.) o'tishi.
O'rindoshlik tamoyili	Principle of substitution	Prinsip zameweniya	bu tamoyilga ko'ra eng past narx yoki teng foydali bo'lgan boshqa mulkni sotib olishga ketgan harajatlar orqali mulkning maksimal qiymati aniqlanadi.
O'rtacha qo'yilma	Secondary an attachment	Sredneye vlojeniye	daromad qo'yilmasini baholash uchun foydalaniladigan texnika. Mazkur qo'yilma hisoblangan vaqtda investitsiyalar yig'indisi investitsiyalardan tushgan kirimlar yig'indisidan chiqarib tashlanadi. Natija esa egalik qilish yillari soniga va so'ngra investitsiyalarning umumiy yig'indisiga bo'linadi.
Qiyoslash usuli	Comparison method	Metod sravneniya	sotuvlarning to'g'ridan-to'g'ri qiyosiy tahliliga

			yondoshish.
Qiyosiy birlik usuli	The method of comparison units	Metod sravneniya yedinitсы	umumiy olingan asosiy inshootning 1 kv. metri yoki boshqa birlikning to'la qiymatini aniqlash orqali binoni qurishga ketgan harajatlarni baholash usuli.
Qiyosiy birlik	The unit of comparison	Yedinitsa sravneniya	baholanayotgan mulk va solishtiriluvchi ob'ektlar uchun umumiy o'lchov birligi.
Qiymat	Cost	Stoimost	pulda ifodalangan tovar yoki xizmat qiymati.
Foiz qo'yilmasi	Interest investment	Protsentnoye vlojeniyе	1. Bu qo'yilmaga ko'ra qarzga berilgan pullar qarz beruvchiga daromad keltiradi. 2. Asosiy summa uchun daromad qo'yilmasi. Asosiy summalarni kelgusi qiymatga keltirish yoki kutilgan kelgusi summalarni joriy qiymatga diskontlash uchun foydalaniladigan qo'yilma. Foiz qo'yilmasi mablag'ning qaytishini hisobga olmaydi. Uni samarali va nominal qo'yilmaga ajratish lozim.
Foydalanish qiymati	The cost of using	Stoimost ispolzovaniya	mulkdan foydalanishning ma'lum variantidagi mulk qiymati. Masalan, aniq bir bino keltiradigan daromadga pul qo'yish qiymati. Foydalanish qiymati bozor qiymatidan farq qilishi mumkin.
Ellvud texnikasi	Technique of Ellwood	Texnika Ellvuda	pul kirimlarining joriy qiymati va daromad soliqlari chiqarib tashlanishidan oldin qayta sotishdan tushgan pul asosida mulk qiymatini ipoteka-investitsion baholash texnikasi; L.U.Ellvud nomi bilan ataladi.
Eskirish	Wear	Iznos	texnologiyaning, odamlarning odatlari va didlari yoki atrof-

			muhitning o'zgarishlari sabab bo'lgan mulk ob'ekti foydaliligining kamayishi natijasida qiymatning yo'qolishi.
Yaroqsizlik holati	Emergency condition	Avariynoye sostoyaniya	ob'ektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflovchi bitta bo'lsa ham parametrning miqdori me'yoriy-texnik va (yoki) konstruktorlik hujjatlarida belgilangan talablarga mos kelmasligi.
Yalpi renta (daromad) multiplikatori	Gross rental multiplier	Valovyy rentnyy multiplikator	mulkning sotilish narxini salohiyatli yoki haqiqiy yalpi daromadga bo'lish natijasi.
Yaroqlilik holati	Operated as	Ekspluatiruyemoye sostoyaniye	ob'ektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflaydigan barcha parametrlar miqdori me'yoriy-texnik hujjatlarning talablariga mos kelishi.
Yaxshi (soz) holat	Good condition	Xorosheye sostoyaniye	ob'ektning me'yoriy-texnik va/yoki konstruktiv hujjatlarining barcha talablariga mos keladigan holati.
Yaxshilanishlar	Improve	Uluchsheniya	er maydonida inson tomonidan yaratilgan bino va inshootlar, obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish.
Yaxshilanishlar koeffitsiyenti	Ratio improvements	Koeffitsiyent uluchsheniy	bino va inshootlar qiymatining butun mulk qiymatiga nisbati.

VII ADABIYOTLAR RO'YXATI.

Maxsus adabiyotlar.

1. Ganiyeva G.I., Ganiyev K.B., Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh., Ganiyeva F.K. "Mulknii baholash". Darslik. Toshkent 2016
2. N.J. To'ychiyev, G.A. Nigmanova. Mulknii baholash. O'quv qo'llanma. TAQI – 2012y.
3. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. Ko'chmas mulknii baholash. T.: "Fan". 2005y.
4. To'ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulknii baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.
5. Otsenka nedvijimosti: uchebnoye posobiye / T.G. Kasyanenko, G.A. Maxavikova, V.Ye. Yesipov, S.K. Mirzajanov. - M.: KNORUS, 2010.- 752 s.
6. A.S. Turdiyev, D.Sh. Mirdjalilova, N.U. Yusupdjanova, G.A. Fayziyeva. "Ko'chmas mulknii boshqarish, development va rieltorlik" Darslik. Toshkent. 2019.
7. Serveying i professionalnqy development nedvijimosti: monografiya v 3 chastyax. Nauch.red. P. Grabovoy; M-vo obrazovaniya i nauki Ross.Fed., FGBOU VPO «Mosk.gos.stroit. un-t». Moskva: MGSU, 2012 -412 s.
8. Serveying: organiatsiya, ekspertiza, upravleniye: praktikum v 3 chastyax. Nauch.red. P. Grabovoy. M-vo obrazovaniya i nauki Ross.Fed. Mosk.gos.stroit. un-t. Moskva: Izd-vo MGSU, 2016
9. M. Ikramov, M. Miraxmedov, V. Yodgorov, D. Mirdjalilova. "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti". Darslik. Toshkent. 2018.
10. V.U. Yodgorov, Sh.A. Isamuxamedova, G.Ya. Muxibova. Ko'chmas mulknii boshqarishni ilmiy tadqiqot usullari. O'quv qo'llanma. T. 2014.
11. V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish". Darslik. Toshkent, "Cho'lpon" nashriyoti, 2015 yil.
12. A. Qo'chqorov, V.U. Yodgorov. "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish". O'quv qo'llanma. TAQI - 2012 yil.

Internet saytlar

13. <http://portal.ygk.uz/>
14. <https://repost.uz/re/contact>
15. <https://stat.uz/>
16. <https://ygk.uz/ru/>
17. <http://www.industrytap.com/>
18. www.lex.uz
19. www.riviem.uz