



MAMLAKATIMIZDA KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH JARAYONIDAGI MAVJUD YONDASHUVLAR VA XUSUSIYLASHTIRISHDA KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH

Quziyeva Munira Sharafiddin qizi

*Toshkent arxitektura qurilish universiteti "Ko'chmas mulkni baholash va boshqarish" yo'nalishi
magistranti*

Turayeva Shahnoza Mirabror qizi

*Toshkent arxitektura qurilish universiteti "Ko'chmas mulkni baholash va boshqarish" yo'nalishi
magistranti*

Annotatsiya: Ushbu maqolada mamlakatimizdagi ko'chmas mulkni baholashda mavjud yondashuvlar va xususiy lashtirishda ko'chmas mulkni baholash haqida so'z boradi. Muallif iqtisodiy-ijtimoiy ma'lumotlar hamda yozma manbalarga tayanib, mavjud ilmiy adabiyotlar asosida izlanishlar olib borgan. Ko'chmas mulkni boshqarishning o'ziga xos yondashuvlar va xususiy lashtirish jarayonidagi baholash haqida nazariyalari qiyosiy tahlil etilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, ko'chmas mulkni baholash, yondashuvlar, xususiy lashtirish, davlat, korxonalar.

Ko'chmas mulkni baholash jarayoni hozirgi vaqtda quyidagilarni o'z ichiga olmoqda: ko'chmas mulk ob'ektlarini sotib olish va sotish; ko'chmas mulkni ijaraga berish; ko'chmas mulk ob'ektlari bilan ta'minlangan kreditlar; ko'chmas mulk ob'ektlarini korxonalar va tashkilotlarning ustav kapitaliga hissa sifatida kiritish; korxonalarni aksiyalashtirish va mulkiy ulushlarni qayta taqsimlash; ko'chmas mulk ob'ektlarini tugatish; ko'chmas mulk ob'ektlari - binolar va yer uchastkalarining soliq solinadigan bazasini aniqlashtirish; ko'chmas mulk ob'ektlarini sug'urta qilish; investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va investorlarni jalb qilish; meros huquqini bajarish, sud qarori, mulkiy nizolarni hal qilish va boshqalar.

Barcha turdagi ko'chmas mulk qiymatini baholashni amalga oshiradi, shu jumladan: kvartirani baholash (xona, kvartiradagi ulush); qishloq uyi, yozgi uy, yozgi yashash joyini baholash; garajlarni baholash; to'xtash joylari va to'xtash joylarini baholash; binolarni baholash; qurilishi tugallanmagan obyektlarni baholash; ofis va ofis maydonini baholash; sanoat binolarini baholash; chakana savdo maydonini baholash; inshootlar va binolarni baholash; turar-joy bo'lmagan binolarni baholash; sanoat ko'chmas mulkini baholash; yer uchastkalarini baholash va boshqalar.

Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida qiymatga sezilarli ta'sir ko'rsatadigan barcha asosiy omillarni: joylashuvi, ta'minoti va taqqoslanadigan ob'ektlarga bo'lgan talab, ob'ektning jismoniy holati va arxitektura-rejaviy yechimi, hududning nufuzi, infratuzilmaning mavjudligi va sifati, hududni rivojlantirish rejaları va boshqalar.

Ko'chmas mulkni baholash uchta metodologik yondashuvga asoslanadi: xarajat, qiyosiy va daromad usullari.

Qiyosiy yondashuv - baholash ob'ektini baholar to'g'risidagi ma'lumotlar mavjud bo'lgan baholash ob'ektining o'xshashlari bilan taqqoslashga asoslangan ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini baholash usullari to'plami. Ushbu yondashuv taqqoslanadigan mulk operatsiyalari bo'yicha ma'lumotlarni to'plash va uni tahlil qilishga asoslangan.



Innovative Society: Problems, Analysis and Development Prospects (Spain)

Xarajatlarga asoslangan yondashuv - bu baholash ob'ektini qayta tiklash yoki almashtirish uchun zarur bo'lgan xarajatlarni uning eskirishini hisobga olgan holda aniqlashga asoslangan baholash usullari to'plami.

Daromad yondashuvi - ob'ektning qiymati daromad olish imkoniyatiga bog'liq, bu mulk egasi tomonidan ob'ektga egalik qilish faktidan (kelajakda ijara yoki qayta sotish shaklida) olinishi mumkin.

Har bir yondashuv doirasida ko'chmas mulk ob'ektining xususiyatlariga, maqsadlariga va boshqalarga qarab ko'chmas mulk qiymatini baholashning o'ziga xos usullari qo'llaniladi. Har bir yondashuv doirasida olingan natijalar asosida mulkning umumiy qiymati aniqlanadi.

Ko'chmas mulkni baholash zamonaviy bozor sharoitida eng muhim ahamiyatga ega. Bozorning zamonaviy tashkiliy-iqtisodiy sharoitlarida ko'chmas mulk qiymatini baholash alohida ahamiyatga ega. U baholovchining turli xil mulkiy huquqlar qiymatlari haqidagi ilmiy asoslangan fikrini ifodalaydi. Ko'chmas mulkning qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot turli davlat organlariga, sudlarga, kredit tashkilotlariga va boshqalarga taqdim etilishi mumkin bo'lgan yuridik ahamiyatga ega hujjatdir. To'liq yoki qisman davlatga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk ob'yektlari oldi-sotdi bitimiga jalb qilinganda (xususiylashtirishda; ishonchli boshqaruvga yoki ijaraga berishda; ko'chmas mulk ob'yektlaridan garov sifatida foydalanishda va hokazo) ko'chmas mulk qiymatini baholash majburiydir.

Davlat mulkini xususiylashtirish davlat mulkini kelgusida shu mulk negizida xo'jalik faoliyatni yurituvchi va uning natijalari bo'yicha to'liq mulkiy mas'uliyatni zimmasiga oluvchi iqtisodiy subyektlarga turli shartlarda berish yoki sotish orqali amalga oshiriladi va mulk egasini o'zgartirishni nazarda tutadi. Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish mulkni bepul berish, korxonani imtiyozli shartlarda sotish, aksiyalarni sotish, korxonalarni ijaraga berish, mayda korxonalarni kimoshdi savdosida sotish kabi usullarda amalga oshiriladi.

Davlat korxonalari va tashkilotlarini mulkning boshqa shakllariga qayta o'zgartirish Davlat mulki qo'mitasi tasdiqlagan ish tartibiga muvofiq amalga oshiriladi. Mulkn baholashni qayta o'zgartirishga oid barcha hujjatlar turkumini tayyorlash javobgarligi zimmasiga yuklangan ishchi komissiya amalga oshiradi.

Korxonani ishchi komissiyasi materiallari yuzasidan ekspert xulosasini shunday faoliyatni amalga oshirish uchun ruxsatnomaga ega bo'lgan konsalting yoki auditor xizmatlari beradilar. Bu xizmatlar mulkni baholashda o'zlari foydalangan materiallarning to'g'riligi va sifati uchun ishchi komissiya bilan bir qatorda javob beradilar. Ko'chmas mulklarni xususiylashtirish, sotish, ijaraga berish, hadya qilish, meros sifatida birovga qoldirish, garovga qo'yish, birgalikdagi umumiy mulkni taqsimlash yoki undan o'z ulushini ajratib olish kabi munosabatlar nisbatan murakkab jarayon bo'lganligi uchun fuqarolar yoki yuridik shaxslar mazkur sohada ko'proq xato va kamchiliklarga yo'l qo'yishadi.

XULOSA

Baholashning bir yondashuvi asosida hisob-kitoblar ketma-ketligi, foydalanilgan ma'lumotlar va hisob-kitoblarning to'g'riligi bilan bir-biridan farq qiluvchi bir qancha usullar ishlab chiqilishi mumkin. Masalan, daromad yondashuvi yalpi ijara multiplikatori usuli, to'g'ridan-to'g'ri daromadni kapitallashtirish usuli va diskontlangan pul oqimi usuli yordamida amalga oshirilishi mumkin. Xarajat yondashuvi bilan binolarning joriy tannarxini aniqlashda xarajat smeta usuli, qiyosiy birlik usuli va hokazolardan foydalanish mumkin. Bunda har bir usullardan foydalanish boshqa usullardan farq qiluvchi individual natija beradi. Shuni ta'kidlash kerakki, yondashuvlarning hech biri bozor holatiga mulk qiymatining qiymati to'g'risida to'liq adekvat xulosalar bera olmaydi. Shu bilan birga, ob'ektning qiymati bo'yicha yakuniy baho o'rtacha arifmetik ko'rsatkich asosida emas, balki har bir alohida holatda u yoki bu yondashuvning ahamiyatini hisobga olgan holda amalga oshirilishi kerak.

**Adabiyotlar:**

1. Mirjalilova D.S. Ko'chmas mulkni boshqarish xizmatlari bozorining hozirgi tendentsiyalari va rivojlanishi. "Qurilish majmuasi va shahar xo'jaligi iqtisodiyoti" Xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari. Minsk: B.N.T.U. – 2019 yil.
2. Asadova, M.S., Qahramonov, K. S. (2020). O'zbekistonning raqamli iqtisodiyotida blokcheyn texnologiyalari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 03(83), 155-159. Doi:<https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.03.83.33>
3. Turdiev A.S., Qahramonov K. S., Yusupjanova N. U. (2020). Raqamli iqtisodiyot: xorijiy mamlakatlar tajribasi va O'zbekistonda rivojlanish xususiyatlari.
4. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 04 (84), 660-664. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-04-84-112> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.04.84.112>
5. Ortiqov N.Y., Qahramonov K.S. (2020). O'zbekiston Respublikasi misolida daromad keltiruvchi ob'ektlar qiymatini baholash uchun diskont stavkasini hisoblash usullari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 05(85), 610-614. Doi:<https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.05.85.111>
6. Qahramonov K.S. (2021). O'zbekiston Respublikasida uy-joy kommunal xo'jaligini boshqarish samaradorligini kompleks baholash va oshirish usullari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 03 (95), 173-176. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-03-95-31> Doi:<https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.03.95.31>
7. Nurimbetov R.I., Qaxramonov, K.S. (2021). O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondini boshqarish sohasida raqamli texnologiyalarni joriy etish. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 05(97), 386-390. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-97-63> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.05.97.63>
8. Mirisaev, A.A. Inson kapitaliga investitsiyalar zamonaviy iqtisodiyotni rivojlantirish asosi sifatida / A. A. Mirisaev, X. Sh. Qahramonov // Muhandislik biznesi: 18-xalqaro ilmiy-texnik konferentsiya, Minsk, 01-02-dekabr, 2020-yil I xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari to'plami. – Minsk: Belarus milliy texnika universiteti, 2021.– P. 152-155.