

3. <https://lex.uz/docs/4872355?ONDATE2=21.04.2022&action=compare>

4. Г.Н. Ахунова, Л.В. Голиш, Д.М. Файзуллаева. Педагогик технологияларни лойиҳалаштириш ва режалаштириш. Ўқув услубий қўлланма/ Замонавий таълим технология серияси. – Т.: 2009. 155 б.

КЎЧМАС МУЛК СОҲАСИДА БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИ

Караев Мансур Юлдашевич

Хусусийлаштириш ва давлат активларини бошқариш муаммоларини тадқиқ этиш маркази катта илмий ходими

Аннотация

Кўчмас мулк замонавий дунёда ҳар бир инсон ҳаётининг ажралмас қисми ҳисобланади ва унинг юқори аҳамиятини ортиқча баҳолаш мумкин эмас: бу ҳам аҳоли учун уй-жой мавжудлиги, корпорациялар ва корхоналар учун энг қулай шароитларда самарали фаолият юритиш имконияти. Мақолада жамиятимиз ривожланишининг ҳозирги босқичида кўчмас мулкни баҳолаш усуллари ва ёндашувлари, шунингдек баҳолаш фаолиятини амалга оширишда кузатиладиган тамойиллар тавсифланган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, баҳолаш, қиймат, усуллар, тадқиқот, иштирокчилар, бозор.

Ўзбекистонда бозор ислоҳотларининг ривожланиши кўчмас ва кўчар мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усуллари мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Республикада кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданоқ пайдо бўлди. Давлат кўчмас мулкни хусусийлаштиришнинг кенгайиши, корхоналар устав сармоясига киритиладиган кўчмас мулкнинг кўпайиши, кўчмас мулкни гарови остида кредитлашнинг ривожланиши ва биринчи навбатда мулкдорлар синфини шакллантириш ҳамда ривожлантиришга йўналтирилган кўчмас мулк билан бажариладиган бошқа фуқаролик-ҳуқуқий операциялар баҳолаш тузулмаларининг мажбурий тарзда иштироки билан амалга оширилади [1].

Асосий ишлаб чиқариш воситаси ҳисобланадиган кўчмас мулкни ҳар доим олди-сотди, ўзлаштириш, фойдаланиш, эгаллик қилиш ва тасарруф этиш объектлари тоифасига киритиш мумкин бўлган. Албатта, кўчмас мулк объектини мулкка ўтказиш билан боғлиқ қарорни қабул қилишдан олдин, одатда, уни баҳолаш амалга оширилади.

Халқаро стандартларга мувофиқ, баҳолаш фаолияти дейилганда кўплаб

объектларни муайян санадаги ягона усул ва мезонлардан фойдаланган ҳолда баҳолаш, шунингдек олинган натижаларни статистик тадқиқ этиш ва таҳлил қилиш амалиёти тушунилади. Бундан кўзланган мақсад энг тўғри бозор нарҳини аниқлаш учун кўчмас мулк объектларининг ўртача статистик қийматини билиб олишдан иборат [2].

Ҳар бир давлат кўчмас мулкни баҳолаш жараёнини назорат қилади. Бунинг учун алоҳида тизим яратилиб, уни шакллантиришда ва механизмларини ишлаб чиқишда баҳоловчилар ҳам, ўзаро боғлиқ соҳалар мутахассислари ҳам иштирок этади.

Баҳолашнинг учта асосий ёндашуви мавжуд: харажатли, қиёсий ва даромадли.

Усулларнинг аксарияти айнан қиёсий ёндашув тамойилларига асосланади, яъни бунда бошланғич маълумот сифатида баҳоланаётган объектларга ўхшаш кўчмас мулк объектлари бўйича сотиш, талаб ёки таклиф нарҳларидан фойдаланилади [3].

Ҳозирги вақтда баҳолаш фаолиятида фойдаланиладиган асосий тушунчалар:

1) нарх – бу баҳоланаётган объектга ўхшаш хусусиятларга эга бўлган объектларни сотиб олиш учун қилиниши мумкин бўлган пул харажатлари миқдори;

2) харажатлар – баҳоланаётган объектни яратиш жараёнида юзага келадиган чиқимлар;

3) қиймат – харидор томонидан ушбу объектга бўлган эгалик ҳуқуқининг унга ўтиши учун компенсация сифатида тўланадиган пул маблағлари миқдори.

Қиймат икки шаклда ифодаланиши мумкин:

- истеъмол қиймати (баҳоланган объектнинг хусусиятлари тўпламини унинг истеъмолчи учун фойдалилиги, муҳимлиги нуқтаи назардан тавсифлайди);

- алмаштириш қиймати (объектнинг бошқа маҳсулотлар, хизматлар учун алмашадиган бўла олишини тавсифлайди).

Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қўлланиладиган асосий принципларга қуйидагиларни киритиш мумкин:

Фойдалилик принципи, унга кўра энг катта қиймат билан кўрсаткичлари кўчмас мулк объекти харидорининг эҳтиёжларига максимал даражада мос келадиган объектлар тавсифланади.

Алмаштириш принципи, унга кўра, агар бозорда бир нечта ўхшаш вариантлар мавжуд бўлса, харидорни кўпроқ энг паст нарҳли таклиф қизиқтиради.

Кутиш принципи, унга кўра харидор кўрадиган фойдани, шунингдек кўчмас мулкнинг харидор учун қулайлигини ва у оладиган даромадни ҳисобга олиш назарда тутилади.

Шунингдек, мувозанатлилик ва ҳисса принципларига ҳам тўхталиб ўтамиз.

Мувозанатлилик принципи шуни назарда тутадик, кўчмас мулк объекти учун истеъмол талаби нуқтаи назардан муваффақиятга фақат объект истеъмолчиларнинг барча баҳолаш мезонлари бўйича минимал талабларини

қондирган тақдирдагина эришиш мумкин.

Ҳисса принципи кўчмас мулк объектининг фойдалилиги (ва ўз навбатида унинг қиймати) ҳар бири ўз аҳамиятлилик коэффициентига эга бўлган омиллар тўплами билан аниқланишини назарда тутди.

Бундан ташқари бўлиш принципи ҳам мавжуд. Унинг моҳияти қуйидагича: кўчмас мулкнинг таркибий қисмлари, шунингдек унга бўлган ҳуқуқлар манфаатдор томонлар учун максимал фойда келтирадиган тарзда бўлиниши мумкин. Бўлиш қуйидаги жиҳатларда ўзини намоён бўлиши мумкин:

- мулк ҳуқуқлари бўйича;
- эгалик қилиш ҳуқуқлари бўйича [4].

Бозор иқтисодиётининг бошқа барча тармоқларида бўлгани каби, кўчмас мулк объектининг нархи ҳам объектга бўлган истеъмол бозоридаги мавжуд талаб кўрсаткичларига бевосита боғлиқ. Аммо бу кўчмас мулкнинг қийматига таъсир қилувчи ягона омил эмас: бу ерда рақобат ҳам алоҳида аҳамиятга эга, айнан унинг натижасида сотувчилар потенциал харидорларнинг манфаатдорлигини таъминлаш учун тўғри нарх сиёсатини олиб боришга мажбур.

Ўтган йилларда амалга оширилган кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолияти уни республика иқтисодиётини ислоҳ қилиш моделининг ўзига хос хусусиятлари ва хорижий мамлакатларда баҳолаш ишларининг кўп йиллик тажрибасини инобатга олувчи мустақам услубий асосда ривожлантириш зарурлигини тақазо этади.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш: ўқув қўлланма/ С.С.Ғуломов таҳрири остида. –Т: «Фан», 2005. -165 б.

2. Асаул А.Н. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник / В.Н.Старинский, М.А.Асаул, Е.В.Грахова/ Под ред. А.Н.Асаула. - М.: Проспект. 2018. - 384 с.

3.Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учебник / Е.И.Иванова. - М.: Кнорус, 2021.-344 с.

4. Оценка недвижимости [Текст]: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2019. - 528 с.

МАКТАБ ТАЪЛИМИНИ ТАШКИЛ ҚИЛИШДА ЎҚИТИШ ВА ЎРГАТИШНИНГ ЎЗАРО БОҒЛИҚЛИГИ

Шахобиннова Малоҳат Зайнилобиддин қизи
Тошкент давлат иқтисодиёт университети
dildorau411@gmail.com

Аннотация

Мақолада мактаб таълимини ташкил қилишда ўқитиш ва ўргатишнинг ўзаро боғлиқлиги масаласи тадқиқ этилган. Ўқувчиларнинг мустақил ишини ташкил этиш ва олиб борилиши бошқичлари асосланган. Ўқувчиларнинг мустақил ишларини ташкил қилишнинг асосий шартлари келтирилган.