



KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING XIZMATLAR BOZORIDAGI O'RNI

i.f.n. Ishonqulov Nizamjon Fayzullayevich
Toshkent Kimyo xalqaro universiteti
ORCID: 0009-0001-8796-4800
n.ishankulov@kiut.uz

Annotatsiya. Maqolada O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholashning amaldagi holati va uni rivojlantirish istiqbollari aks ettirilgan. Jumladan, ko'chmas mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozoridagi o'rni, mulkni baholashga oid ilmiy-nazariy qarashlarning qiyosiy tavsifi, ko'chmas mulk obyektlarining belgilari, ko'chmas mulk bozorlarining tasnifi, baholash faoliyatini tartibga solish bilan bog'liq bo'lgan mexanizmlar ko'rib chiqilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk qiymati, baholash, ko'chmas mulk bozorini baholash, baholash tashkilotlari, ko'chmas mulk bozori rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillar, baholash tashkilotlari faoliyat ko'rsatkichlari, baholash faoliyatining subyektlari.

МЕСТО ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ УСЛУГ

к.э.н. Ишонқулов Низамжон Файзуллаевич
Ташкентский международный университет Кимё

Аннотация. В статье отражено современное состояние оценки недвижимости в Узбекистане и перспективы ее развития. В частности, рассмотрены роль оценки недвижимости на рынке услуг, сравнительная характеристика научно-теоретических подходов к оценке недвижимости, характеристика объектов недвижимости, классификация рынков недвижимости, механизмы, связанные с регулированием оценочной деятельности.

Ключевые слова: стоимость недвижимости, оценка, рыночная оценка недвижимости, цифровая экономика, механизм, механизм регулирования, инструменты регулирования, субъекты оценочной деятельности.

THE PLACE OF REAL ESTATE VALUATION IN THE SERVICES MARKET

PhD Ishankulov Nizamjon Fayzullayevich
Kimyo International University in Tashkent

Abstract. The article reflects on the current state of real estate valuation in Uzbekistan and its development prospects. In particular, the role of real estate valuation in the services market, a comparative description of scientific and theoretical approaches to property valuation, characteristics of real estate objects, classification of real estate markets, and mechanisms related to the regulation of valuation activities are considered.

Keywords: real estate value, valuation, real estate market valuation, valuation organizations, factors influencing the development of the real estate market, performance indicators of valuation organizations, subjects of valuation activities.

Kirish.

Kapital bozorining muhim tarkibiy qismlaridan biri - ko'chmas mulk bozori hisoblanadi. Ko'chmas mulk bozori doimiy yuqori likvidlikka ega bo'lganligi bilan ahamiyatlidir. Bu borada 2020 yil 3 dekabrda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi PF-6121-son Farmoni bilan 2021-2024 yillar davomida mol-mulk va yer soliqlarini ko'chmas mulk (bino, inshoot va yer uchastkalari) ob'yektlarining bozor bahosiga yaqin bo'lgan kadastr qiymati asosida hisoblash mexanizmi joriy etildi.

Ko'zda tutilgan chora-tadbirlarning ahamiyati jihati shundaki, "jismoniy shaxslarning mol-mulk solig'ini hisoblash uchun olinadigan ko'chmas mulk ob'yektlarining joriy kadastr qiymati bozor qiymatidan ancha past. Aslida, bu 1991 yildagi ob'yektlarini qurish vaqtida materiallar qiymati, amortizatsiya koeffitsiyenti va tuzatish koeffitsiyentlariga ko'paytiriladi. Joriy kadastr qiymatini hisoblashda uyning joylashishi, infratuzilmaning mavjudligi, ko'kalamzorlashtirish, ob'yekt sinfi va boshqa ko'pgina bozor ko'rsatkichlari hisobga olinmaydi[2]. Shu munosabat bilan ko'chmas mulkni baholash, uning haqiqiy bozor qiymatini aniqlashga doir ilmiy tadqiqotlar olib borish muhimdir.

Hozirgi vaqtda ko'chmas mulk - mulkning asosiy turi hisoblanadi. Ko'pchilik unga egalik qiladi va hamma undan qanday foydalanishni bilishi va daromad keltirishi uchun uni qanday boshqarishni bilishi kerak. Ko'chmas mulkni baholashning nazariy asoslarini bilish orqali mulkning narxini aniqlash har doim ham imkonsiz.

Respublikamizda bu borada ham qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, Prezident Shavkat Mirziyoyev raisligida 2025 yil 23 yanvar kuni ipoteka dasturi doirasida 2024 yilda amalga oshirilgan ishlar va 2025 yilgi rejalar muhokamasi yuzasidan videoselektor yig'ilishi o'tkazilgan bo'lib, mazkur yig'ilishda: "O'tgan yili yurtimizda jami 40 million kvadrat metrdan ziyod bino-inshootlar qurilgan. Jumladan, 100 mingdan ziyod xonadonga ega 2 ming 44 ta ko'p qavatli uylar bunyod etilgan.

Bu faqat ijtimoiy yoki qurilish masalasi emas, balki hududlar iqtisodiyotida yana bir drayver bo'lmoqda. Xususan, mazkur uylarni barpo etishda va yondosh tarmoqlarda 350 ming odam ish bilan ta'minlangan. Mebel, elektrotexnika, to'qimachilik, qurilish materiallari sohalarida qo'shimcha 11 trillion so'mlik bozor paydo bo'lgan. Iqtisodiyotda 73 trillion so'm mablag' aylanib, byudjetga 14 trillion so'm tushgan.

Sohani rag'batlantirish uchun 2024 yilda 59 ming odamga 17 trillion so'm ipoteka krediti ajratilgan. Quruvchi va developerlarga aylanma mablag' uchun jami 3 trillion so'm berilgan¹. Iltimos ta'kidlab o'tildi. Ushbu ma'lumotlardan ko'rinadiki, mamlakatimizda ko'chmas mulk ob'yektlarining asosiy turlaridan bo'lgan uy-joylar qurilishiga e'tiborning yuqoriligi va bu orqali ko'chmas mulk qiymatining sun'iy oshib ketishining oldini olishga hamda aholining uy-joyga bo'lgan talabini qondirishga harakat qilinmoqda.

Adabiyotlar sharhi.

Baholash faoliyatini ilmiy-nazariy jihatlarini tadqiqot etish, shu jumladan, ko'chmas mulk qiymati va uning bozorini baholashning institusional asoslari hamda mexanizmlarini yanada takomillashtirishning ilmiy-nazariy asoslari qator xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlar, amaliyotchi mutaxassislar tomonidan tadqiq etilgan.

Xususan, Amerikalik iqtisodchilar Fridman (1995) hamda N.Ordvey tomonidan yozilgan "Daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni tahlil qilish va baholash" nomli qo'llanmasida mualliflar ko'chmas mulk bozorini ko'chmas mulkni yaratish, uzatish, faoliyat yuritish va moliyalashtirishni ta'minlaydigan bozor mexanizmlarining o'zaro bog'langan tizimi sifatida tushuntiradi.

¹ <https://president.uz/uz/lists/view/7833>

MDH iqtisodchi olimlaridan hisoblangan Goveyko (2018): “Ko‘chmas mulk bozorini baholash faoliyatiga raqamli iqtisodiyot elementlarini joriy etish, shu jumladan, baholash uchun zarur bo‘lgan ma‘lumotlarni yig‘ish, qayta ishlash, ularga kirish, yangilash uchun zamonaviy IT-texnologiyalar (bulutli texnologiyalar, blokcheyn texnologiyalari, ma‘lumotlarni qazib olish) va baholash obyektlarining xususiyatlari to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni o‘z ichiga olgan ma‘lumotlar bazalari, BigData, sun‘iy intellekt texnologiyalardan foydalanish zarur ekanligini ta‘kidlagan.

Mamlakatlarda ko‘chmas mulk bozorining rivojlanish darajasini va uning o‘zgarish dinamikasini hisobga olgan holda shuni ta‘kidlash kerakki, bu masalada ushbu masalani ma‘muriy tartibga solish, xususan, davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash choralari muhim rol o‘ynaydi. Demak, har bir mamlakatda ko‘chmas mulk bozorini, shu jumladan, uy-joy sektorini rivojlantirishda u yoki bu darajada davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlanishi kutilmoqda. Shu bilan birga, davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlashning faollik darajasi mamlakatlarga qarab har xil bo‘lib, bu keyinchalik rivojlangan va rivojlanayotgan mamlakatlarda uy-joy tizimini shakllantirishda farqlarning mavjudligini keltirib chiqaradi.

Asaul, Ivanov, Starovoytovlarning (2009) fikricha, ko‘chmas mulkning asosiy qoidasi sifatida ““superficies solo cedi” – shakllandi, ya‘ni mulkni yerdan “begonalashtirish” maqsadida ko‘chmas mulkning tasniflari ishlab chiqildi. Unga ko‘ra, mulkiy huquqlar va mulkchilik masalalariga aniqliklar kiritilgan. Shu tarzda, qadimgi rimliklar tomonidan “ko‘chmas mulk”ka bo‘lgan huquqlar tizimi hosil qilindi hamda ular keyinchalik mavjud tendensiyalar va zamonaviy davlatchilik qoidalari asosida takomillashtirib borildi. Ammo, ularning davlatchiligi uchun ko‘chmas mulk bozoriga oid dastlabki qarashlar asos sifatida qoldirilgan.

Ko‘chmas mulkni baholash hisobotini ekspertizadan o‘tkazishni ilmiy va amaliy jihatdan tadqiq etish, xususan, ko‘chmas mulkni baholash hisobotini ekspertizadan o‘tkazishni yanada takomillashtirishning ilmiy-nazariy asoslari qator xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlar, amaliyotchi mutaxassislar tomonidan tadqiq etilgan, xususan, Abdulkarimova, Bekimbetovalarning (2017) ilmiy-tadqiqotlarida o‘z aksini topgan.

Tadqiqot metodologiyasi.

Maqolada ilmiy abstraksiyalash, qiyoslash usuli, ekspert baholash, iqtisodiy kuzatish, monografik tadqiqotlar, sosiologik kuzatishlar va ularning natijalarini tahlil qilish usullaridan foydalanilgan.

Tahli va natijalar muhokamasi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo‘lib, mulkni, ya‘ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdir. Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o‘ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli meyoriy-xuquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

“Baholash” (estimation, valuation, mark) so‘zi bir necha ma‘noni – narxni aniqlash (baholash), qiymatni belgilash (baholash), naflilik va qimmatlilik darajasiga baho berish, miqdorni baholash, nimanidir sifati yoki qimmatlilik to‘g‘risida xulosa chiqarish – jarayoni ma‘nolarini anglatadi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda - baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi bo‘lishini talab qiladi. Baholash faoliyati bilan shug‘ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e‘tibor qaratish kerak. Bu maqsadni amalga oshirish uchun o‘quv adabiyoti, texnik va boshqa vositalarning tegishli majmuasini tayyorlash lozim.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o‘qitish va attestatsiyadan o‘tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta‘minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional andozalarini milliy zamonaviy

sharoitlariga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarining birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida ob'yektni baholash zarur bo'ladi.

Mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni alohida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash ob'yektlari, baholash ob'yekti qiymatining turlari va ularni qo'llash sohalari tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi qonun yo'li bilan tartibga solish mexanizmlari izohlangan (Qonun, 1999).

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

- baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;
- baholash ob'yektlaridan garov mulki sifatida foydalanilayotganda;
- baholash obyektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;
- baholash ob'yektlari bilan bog'liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;
- baholash ob'yektlari yuridik shaxslarning o'z foydasiga ulush tariqasida majburiyligi belgilab qo'yilganda.

Bundan tashqari qonunga binoan baholashni o'tkazish, baholash ob'yektining qiymati to'g'risida imzo chekkan taqdirda ham, shu jumladan;

- mulk nasionalizasiya qilinayotganda;
- ipoteka krediti berilganda;
- taraflardan birining talabiga binoan mulk bo'linayotganda;
- mulk mulkdorlardan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo'yilayotganda;
- soliqlar na boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda baholash ishlarini o'tkazish majburiyligi belgilangan.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini ommaviy baholashda quyidagilar amalga oshiriladi:

1) Ommaviy baholashda maqsadlarni belgilash quyidagilarni nazarda tutadi:

- baholashga mo'ljallangan ko'chmas mulk ob'yektlarining identifikatsiyasi. Uchastkaning manzili, huquqlari yoki kadastr raqami identifikator bo'lishi mumkin;
- ko'chmas mulk ob'yektining huquqiy holatini aniqlashtirish (qanday huquqlar baholanyapti – egalik, ijara);
- baholash maqsadlarini muvofiqlashtirish (misol uchun, soliq solish maqsadida bozor qiymati);
- baholash sanasini muvofiqlashtirish.

2) Ko'chmas mulk ob'yektini boshlang'ich ko'zdan kechirish va tahlil qilish:

- joylashgan joy aniqlashtiriladi (ob'yekt degan joyda huquqiy ta'rifga muvofiq identifikatsiya qilinadi);
- ko'chmas mulk ob'yekti tavsiflarining to'liq ta'rifi tuziladi;
- ob'yektning lokal atrof-muhiti kuzatiladi va belgilanadi;
- ko'chmas mulk ob'yekti haqida ma'lumotlar to'plash amalga oshiriladi.

3) Ma'lumotlar to'plash va bozorni tahlil qilish.

Ma'lumotlarni to'plash va uning strategiyasi qo'yilgan maqsadga bog'liq. Baholash uchun qo'llaniladigan usulning qanday bo'lishidan qat'iy nazar, ob'yektning quyidagi tavsiflari kerak bo'ladi: manzil (joylashgan joy), o'lchamlar tavsifi (xonadonlar), sifat tavsiflari (devorlar turi, qavatlar soni, yoshi, loyihasi, derazalarning yo'nalishi), bitimning tavsifi: sana, ma'lumot manbai va h.k. Obyekt haqidagi tavsiflarni to'plash uchun, bozor manbaalariga qo'shimcha

ravishda, ro'yxatdan o'tkazish va hisobga olish hujjatlari hamda vizual ko'rikdan ham foydalaniladi.

4) Baholash modelini yaratish, tasniflash va kalibrlash. Baholash modelini yaratish bozordagi vaziyatini taxminan tasvirlovchi xonadonning parametrlariga narxning qaysidir darajada bog'liqlik holatini aniqlashdan boshlanadi. Bir marta shakllantirilgan bunday bog'liqlik ko'p marotaba turli xonadonlar uchun qo'llanilishi mumkin. Model bitta bog'liq o'zgaruvchi hamda bitta yoki bir nechta mustaqil o'zgaruvchilardan tashkil topadi. Bog'liq o'zgaruvchi baholanayotgan ob'yektni, masalan, ko'chmas mulk ob'yektining bozor bahosini o'zida namoyon etadi. Mustaqil o'zgaruvchilar, ko'pincha – bu: xonadonning turi (bir, ikki, uch xonali), ob'yektning joylashgan joyi, uying turi (g'ishtli, panelli, individual loyiha va h.k.), xonadonning umumiy maydoni (m² da), turar joy maydoni (m² da), oshxonaning maydoni (m² da), qavat (birinchi va oxirgi qavat, ikkinchi va oxirigidan bitta pastdagi, uinchi, to'rtinchi va h.k.), xonalar turi (o'zaro bog'liq, alohida, o'zaro bog'liq-alohida), qulayliklar (alohida, o'zaro bog'liq sanuzel va h.k.), balkon yoki lodjiyaning mavjudligi (bor, yo'q, derazalangan), telefon, derazalarning joylashuvi (quyoshli, soya tomon), metro, xududning markaziga va boshqalarga nisbatan joylashuvi - ular bog'liq o'zgaruvchining ahamiyatini prognozlash yoki asoslash uchun foydalaniladigan kattaliklar bo'lib hisoblanadi.

Modelni kalibrlash – bu ommaviy baholash formulalarining modelning ma'lum bo'lmagan parametrlarini, misol uchun sotuvlarni qiyoslashdagi to'g'rilashlarni, hisobga olgan holda, bozorning joriy holatiga moslashtirish jarayoni hisoblanadi. Modelni kalibrlashda miqdoriy nisbatlar aniqlanadi, ya'ni har bir mustaqil o'zgaruvchi uchun koeffitsiyent (narx yoki %dagi to'g'rilash) kiritiladi, masalan, turar joy maydoni kvadrat metrining dollardagi narxi.

Mustaqil o'zgaruvchilar, beriladigan koeffitsiyentlar va muhimlik ballari mutaxassislarining xulosalariga asoslangan, ekspert tahlili yordamida tanlanadi. Yakuniy natija bo'lib, chap tomonida aniq sanadagi ob'yektning bozor bahosi, o'ng tomonida esa – shu bahoni aniqlovchi omillar joylashgan formula orqali hisoblanadi. Formulaning tarkibi esa ko'proq baholash usuli orqali aniqlanadi.

5) Sifat nazorati va baholash natijalarini aniqlashtirish.

Modellar orqali olingan baholar mazkur bozorning real sotuv narxlarini bilan qiyoslanadi va koeffitsiyentlar tahlili amalga oshiriladi. Modelni aniqlashtirish uchun baholovchi bevosita ob'yektga chiqish orqali tahlil olib boradi. Asosiy mezon – model natijalarining bozor realliklariga muvofiqligi hisoblanadi.

Yuqoridagilarni umumlashtirgan holda, yana bir bora uslubiyatga ahamiyat qaratish lozim: mutaxassis fikri qanchalik oqilonaligi, bozorning esa to'liq rasional emasligiga qaramay, baholashda mutaxassislarining "to'g'ri" narx shakllanishi haqidagi tasavvurlari emas, balki, zamonaviy bozor realliklari hisobga olinishi kerak.

Mamlakatimizda ko'chmas mulkni baholash uchun yagona MBSdan foydalaniladi. Ko'chmas mulk obyektlari yagona MBS qoidalari tatbiq etiladigan baholash ob'yektlari hisoblanadi:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkalari;
- imorat qurilgan yer uchastkalari (yaxshilashlar amalga oshirilgan yer uchastkalari).

Baholash ob'yektlari qiymati ularga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

Moliyaviy hisobot tuzish maqsadida baholashni bajarishda ko'chmas mulk unga egalik qilish maqsadlariga qarab quyidagi toifalarga ajratiladi:

- korxonalar (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulk;
- hozirgi yoki bo'lg'usi ijara daromadini olish uchun yoki kapital qiymatini saqlab turish yoki ko'paytirish uchun foydalaniladigan investitsion ko'chmas mulk;
- ishlab chiqarish (biznes) ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulk;
- o'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulk;

- tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan ko'chmas mulk.

Mazkur standartga muvofiq, ko'chmas mulk qiymatini baholash bir necha bosqichlardan tashkil topadi (1-jadval).

1- jadval

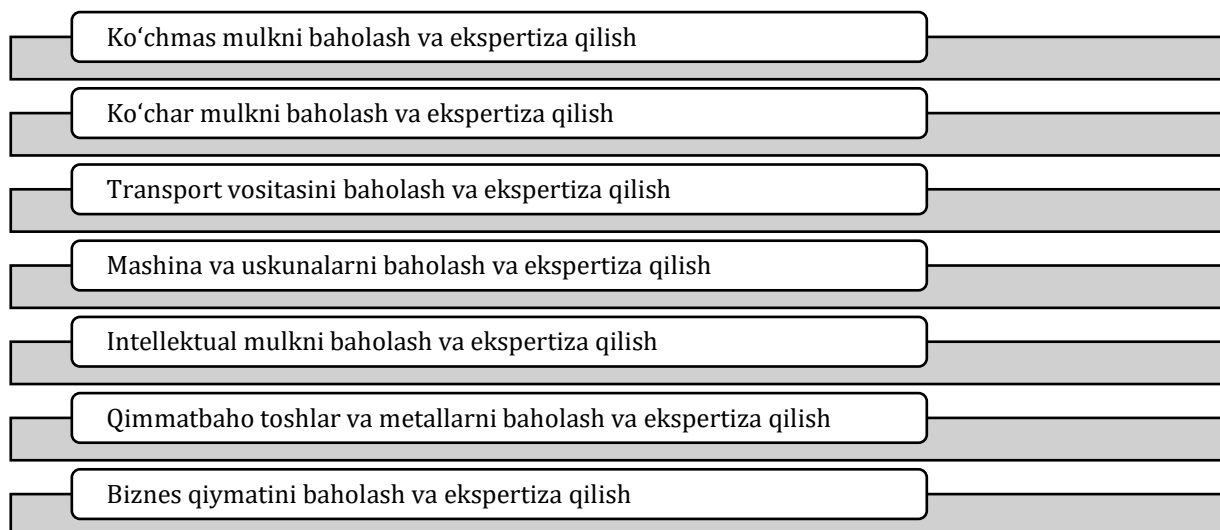
Ko'chmas mulkni baholash bosqichlari

Baholash jarayoni bosqichi	Mazmuni
1- bosqich	Baholashga oid vazifani belgilash va baholash ob'yektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish
2- bosqich	Axborot yig'ish va uni tahlil qilish
3- bosqich	Ko'chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili
4- bosqich	Baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash
5- bosqich	Baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash
6- bosqich	Baholash to'g'risida hisobot tuzish

Baholashga oid vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash ob'yektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi.

Baholash obyektining bozor qiymati oldi-sotdi bitimini tuzish xarajatlari va bitim bilan bog'liq bo'lgan soliqlarni hisobga olmasdan aniqlanadi.

Ko'chmas mulk bozorining rivojlanishi baholash xizmatlariga bo'lgan talabni oshirib, mazkur faoliyat bilan bog'liq xizmatlar bozorining rivojlanishiga ijobiy ta'sir etadi. Bu borada baholash xizmatlari bozorining rivojlanish tendensiyalarini ko'rib o'tish maqsadga muvofiqdir.



1-rasm. Baholash xizmatlari bozorida xizmat turlari diversifikatsiyasi

O'zbekistonda baholash xizmatlari bozorida hozirgi kunda ko'chmas va ko'char mulklarni baholash va ekspertiza qilish, transport vositasi hamda mashina va uskunalarni baholash va ekspertiza qilish, intellektual mulk, qimmatbaho toshlar va metallarni baholash va ekspertiza qilish, shuningdek, biznes qiymatini baholash va ekspertiza qilish kabi xizmatlar ko'rsatib kelinmoqda. Aytish kerakki, ko'chmas mulkni baholash faoliyati bilan bog'liq xizmatlar bu borada muhim ahamiyatga ega hisoblanib, baholash xizmatlari bozorining asosiy segmentlardan hisoblanadi.

Yuqorida ta'kidlangan baholash xizmatlari bozorida hozirga qadar 1000 nafarga yaqin malaka sertifikatiga ega baholovchilar hamda 200 dan ortiq lisenziyaga ega baholovchi

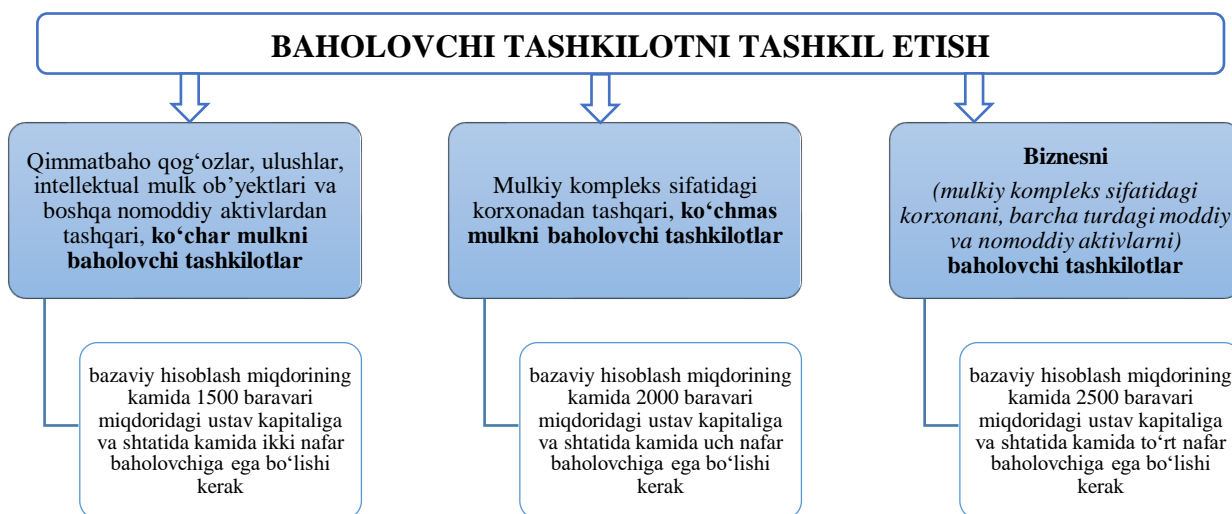
tashkilotlar faoliyat ko'rsatib kelmoqda. Bu boradagi ma'lumotlarni quyidagi tahlillarda ko'rish mumkin.

2- jadval

O'zbekiston hududlarida faoliyat lisenziyasiga ega bo'lgan baholovchi tashkilotlar va malaka sertifikatiga ega baholovchilar soni haqida ma'lumot, 2024-yil 1-yanvar holatiga

No	Hududlar nomi	Baholovchi tashkilotlar soni	Baholovchilar soni
O'zbekiston Respublikasi		231	1188
1	Qoraqalpog'iston Respublikasi	11	43
2	Andijon	14	31
3	Buxoro	16	39
4	Jizzax	3	59
5	Qashqadaryo	8	38
6	Navoiy	5	33
7	Namangan	12	45
8	Samarqand	13	68
9	Surxondaryo	6	25
10	Sirdaryo	1	21
11	Toshkent	2	64
12	Farg'ona	19	55
13	Xorazm	14	66
14	Toshkent sh.	107	601

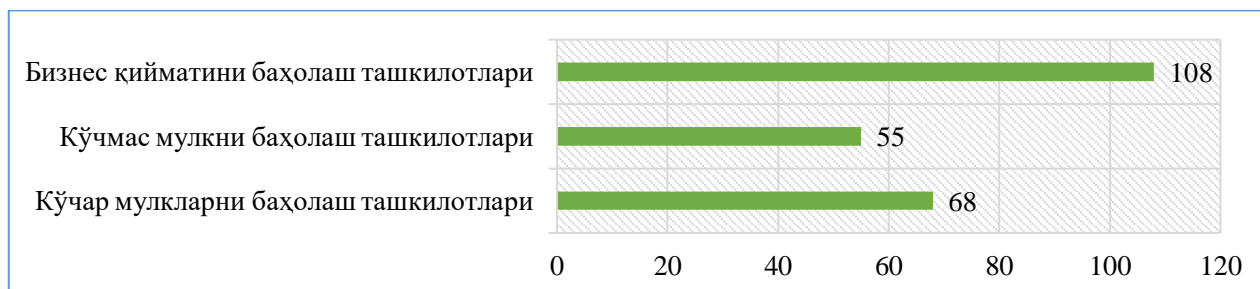
2-jadvalda O'zbekiston hududlarida faoliyat lisenziyasiga ega bo'lgan baholovchi tashkilotlar va malaka sertifikatiga ega baholovchilar soni haqida ma'lumot keltirilgan. Jadvalga nazar solsak, hozirgi kunda respublikada 231 ta baholovchi tashkilotlar mavjud. Ushbu baholovchi tashkilotlarda jami 1188 nafar baholovchilar baholash xizmatlari bozori professional ishtirokchilari sifatida faoliyat olib borishmoqda. Hududlar kesimida, ya'ni, eng ko'p baholovchi tashkilotlar soni Toshkent shahri, Buxoro, Andijon, Farg'ona viloyatlarida faoliyat ko'rsatmoqda. Shuningdek, baholovchilar soni bo'yicha Toshkent shahri, Samarqand, Jizzax, Farg'ona, Xorazm kabi viloyatlar yetakchi hisoblanadi.



2-rasm. O'zbekistonda baholash tashkilotlarini tashkil etishdagi ustav kapitalini shakllantirishga oid talablar

Yuqoridagi rasm ma'lumotlarida mamlakatda baholash tashkilotlarini tashkil etishda ularning ustav kapitalini shakllantirish bilan bog'liq bo'lgan talablar aks ettirilgan. Unga ko'ra,

ko'char, ko'chmas va biznes qiymatini baholash toifalarida baholash tashkilotlarini ochish uchun ushbu tashkilotlarning ustav kapitali miqdori bo'yicha me'yoriy talablar belgilanganligini ko'rish mumkin. Ya'ni, ko'char mulklarni baholash bilan shug'ullanuvchi baholash tashkilotlari ustav kapitali miqdori BHMning 1500 baravari, ko'chmas mulklarni baholash tashkilotlarining ustav kapitali BHMning 2000 baravari, biznes qiymatini baholash tashkilotlari o'zlarining ustav kapitalini BHMning 2500 baravari miqdorida shakllantirishi me'yoriy talabi o'rnatilgan.



3-rasm. Baholash tashkilotlarining faoliyat diversifikatsiyasi

3-rasmga ko'ra, baholash tashkilotlarining asosiy qismi biznes qiymatini baholash faoliyati bilan shug'ullanishini ko'rish mumkin. Shuningdek, mavjud 200 dan ortiq baholash tashkilotlarining 23 foizidan ortig'i ko'chmas mulkni baholash faoliyati bilan shug'ullanmoqda.

3-jadval

Baholash tashkilotlari faoliyat ko'rsatkichlari

Yillar	Ko'rsatkichlar		
	Baholash xizmatlari bozoridagi ko'rsatilgan xizmatlar hajmi, mlrd. so'm	Baholash xizmatlari bo'yicha tuzilgan shartnomalar soni, dona	Tuzilgan baholash hisobotlari soni, dona
2018	50,2	110 567	113 082
2019	63,1	92 267	97 045
2020	72,8	95 020	99 070
2021	78,3	98 417	105 701
2022	103,9	191 209	193 457
2023	118,0	245 123	251 397
2024	141,5	263 741	271 693

3-jadvalga muvofiq, 2018 yilda baholash tashkilotlari tomonidan umumiy hajmi 50,2 mlrd. so'mlik baholash faoliyati bilan bog'liq xizmatlar ko'rsatilgan va natijada 110 mingdan ortiq shartnomalar tuzilib, baholash faoliyati natijasi yuzasidan 113 mingdan ortiq mulkni baholash hisobotlari tuzilgan. 2019 yilda esa tuzilgan jami 92267 dona shartnomalar bo'yicha 63,1 mlrd. so'mlik baholash xizmatlari ko'rsatilgan va yakunda 97045 ta baholash hisobotlari tuzilgan. 2020 yilda mazkur bozor hajmi 72,0 mlrd. so'mdan oshgan. Mazkur bozorda ko'rsatilgan xizmatlar – turli mulklarni baholash faoliyati yuzasidan 95020 dona shartnomalar tuzish orqali 99070 ta hisobotlar tayyorlanganligini ko'ramiz. 2021 yilda baholash xizmatlari bozoridagi ko'rsatilgan xizmatlar hajmi 78,3 mlrd. so'mni tashkil etgan. 2022-2024 yillarda respublikamizdagi baholash tashkilotlarining faoliyatida keskin o'sish sur'atlari yuzaga kelgan. Natijada, 2018 yilga nisbatan baholash xizmatlari bozorida ko'rsatilgan xizmatlar hajmi 3 barobarga yaqin, tuzilgan shartnomalar soni ham bunga mos ravishda 2 martadan ko'p bo'lgan. Ya'ni, 2024 yilda 141,5 mlrd.so'mlik xizmatlar baholash faoliyati yakunida ko'rsatilgan.

Yuqorida ko'rsatilgan xizmatlar hajmi, tuzilgan shartnomalar va tayyorlangan hisobotlarni tahlil etishda yana bir muhim jihat – baholash xizmatlari bozorining professional ishtirokchilari hisoblangan baholovchilar soni bo'yicha ma'lumotlarni tahlil qildik.

“Baholovchining malaka sertifikatini olishga talabgor quyidagi talablarga javob berishi kerak:

- oliy iqtisodiy, yuridik yoki texnik ma’lumotga, baholovchi yoki baholovchining yordamchisi lavozimida so’nggi besh yilda kamida bir yil ish stajiga ega bo’lish;

yoxud oliy ma’lumotga, so’nggi besh yilda mol-mulkni baholashda baholovchi yoki baholovchining yordamchisi lavozimida kamida ikki yil ish stajiga ega bo’lishi;

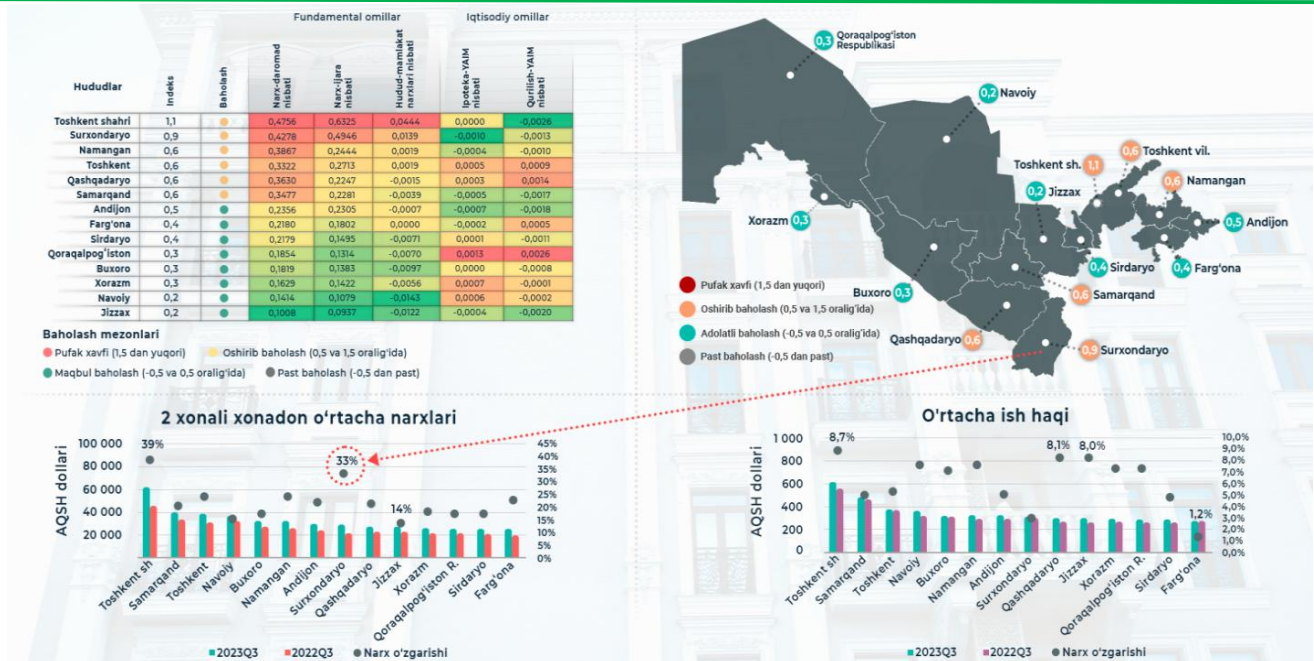
- baholovchilarning professional birlashmalari takliflari hisobga olingan holda Davlat raqobat qo’mitasi tomonidan belgilangan tartibda tasdiqlanadigan dastur bo’yicha maxsus o’quvdan o’tganlik to’g’risidagi sertifikatning mavjudligi, o’quv tugagan paytdan boshlab hujjatlar topshirilguncha o’tgan vaqt bir yildan oshmagan taqdirda”.



4-rasm. O‘zbekistonda 2018-2024 yillarda malaka sertifikatini olgan baholovchilar soni, nafar

Bundan tashqari, O‘zbekistonda 2018-2022 yillarda malaka sertifikatini olgan baholovchilar soni borasidagi tahliliy ko‘rsatkichlar yuqoridagi rasmdagi ma’lumotlardan o‘rin olgan. Unga ko‘ra, 2018 yilda 94 nafar, 2019 yilda 251 nafar, 2020 yilda 161 nafar, 2021 yilda 137 nafar, 2022 yilda 124 nafar, 2023 yilda 204 nafar va 2024 yilda 105 nafar jismoniy shaxslar baholash faoliyati bo‘yicha malaka sertifikatini olib, baholash xizmatlari bozorida o‘zining professional faoliyatini boshlaganligini ko‘rish mumkin. Umuman olganda, O‘zbekistonda baholash xizmatlari bozorining rivojlanishida mazkur faoliyatni amalga oshirish bilan bog‘liq tartib-taomillar borasidagi yangiliklar, islohotlar muhim o‘ringa ega.

Ko‘chmas mulkning baholash xizmatlari bozoridagi ahamiyati yuqori ekanligini iqtisodiyotning barqaror rivojlanishi sharoitida yuridik va jismoniy shaxslarning ko‘chmas mulkga bo‘lgan talabi doimiy ravishda ortib borishi bilan izohlanadi. Talabning yuqori bo‘lishi esa ko‘chmas mulkning asosiy segmenti hisoblangan uy-joyga bo‘lgan “pufak indeksi”ni yuzaga keltirishi mumkinligi tadqiqotlarimiz natijasida asoslab berildi. Buni quyidagi rasm orqali ifodalashimiz mumkin.



5-rasm. Uy-joy “pufak” indeksi

Ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan talabning yuqoriligi “pufak indeksi”ni keltirib chiqargani holda, mazkur indeksga asosan ikkita omil, ya'ni fundamental omillar va iqtisodiy omillar ta'sir ko'rsatishi aniqlandi. 2023 yilda eng yuqori “pufak indeksi” Toshkent shahri (39 %) hissasiga to'g'ri kelgan bo'lsa, eng past indeks Jizzax viloyati (14 %) hissasiga to'g'ri kelgan. Pufak xavfi yuqori bo'lgan hududlar qatoriga Toshkent shahri, Surxondaryo, Namangan, Samarqand va Toshkent viloyatlari kirgan. Mazkur hududlarda uy-joylar oshirib baholanganligi kuzatilgan.

Xulosa va takliflar.

Olib borilgan tadqiqotlar natijasida ko'chmas mulk bozorining rivojlanish holati va tendensiyalarining tahlili amalga oshirildi. Ko'chmas mulk bozorini baholash metodologiyasiga oid bo'lgan uslubiy yondashuvlar tizimlashtirilib, turli maqsadlarda ko'chmas mulk qiymatini baholashning amaliy va metodologik jihatlari yoritib berildi. Tadqiqot davomida ko'rib o'tilganlar yuzasidan quyidagi ilmiy-nazariy xulosalar shakllantirildi:

1. Ko'chmas mulk, avvalo o'zining tashqi xususiyatidan kelib chiqqan holda yer bilan bog'langan va bir joydan ikkinchi bir joyga ko'chirishda muqimlik xususiyatiga ega bo'lgan mulk hisoblanadi. Bu borada, qator ilmiy tadqiqotchilarning fikr-mulohazalarini tadqiq etish jarayonida uning yer bilan bog'langanlik xususiyatining birlamchi ekanligini va bu baholash faoliyatiga ham o'z ta'sirini ko'rsatadi deyish o'rinli ekanligi ilmiy asoslandi.
2. Ko'chmas mulk bozorini baholash – bu qonunchilikda nazarda tutilgan toifadagi ko'chmas mulklarni mavjud bozor ma'lumotlari va boshqa solishtirma elementlar orqali ob'ektning haqiqiy adolatli qiymatini hisoblash mexanizmi ekanligi asoslab berildi.
3. Ko'chmas mulk bozorining amaldagi holatini tahlil etish natijalari mazkur bozorda ma'lumotlar bazasining yetarli emasligi, jumladan, mulkni qiyosiy yondashuv asosida baholashda norasmiy ijtimoiy tarmoqlardan foydalanishning baholash ob'ekti analoglaridagi o'xshash elementlar haqida to'liq xulosa qilishga asos bo'lmasligini ko'rsatdi.

Adabiyotlar/ Jumepamyra/ Reference:

Abdikarimova D.R., Bekimbetova G.M. (2017) *Ko'chmas mulkni baholash. O'quv qo'llanma. Toshkent. 13-bet.*
 Qonun (1999) *O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi qonuni. (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1999 y., 9-son, 208-modda; O'zbekiston*

Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2006 y., 14-son, 110-modda; 2009 y., 15-son, 178-modda; 2014 y., 20-son, 222-modda).

Sultonov D. (2021) Ko'chmas mulkni qayta baholash. <https://review.uz/oz/post/pereocenivaya-nedvijimost>.

Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. (2009) Экономика недвижимости : учебник для вузов.— 3-е изд., исправл.— СПб. : АНО «ИПЭВ». -304 с.

Говейко С.Н. (2018) Технология блокчейн: новые возможности // Достижения науки и образования, № 15(37). С. 17.

Фридман, Дж. (1995) Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. –М; 189 с.