KO’CHMAS MULK OBYEKTLARINI BAHOLASHNING O’ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

Axmedova Nilufar Shuxratovna
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi dotsent, PhD
Hajiboyeva Kamola Baxtiyor qizi
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi magistranti

Annotatsiya

Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari, baholash jarayonida qo'llaniladigan usullar va nazariy asoslar keng yoritiladi. Ko'chmas mulk obyektlarining iqtisodiy, huquqiy, texnik va moliyaviy holatini tahlil qilish jarayonida yuzaga keladigan muhim jihatlar o'rganiladi.

Kalit so’zlar: Tijorat ko’chmas mulki, noturar joy obyektlari, baholash metodologiyasi, bozor qiymati, ko’chmas mulk investisiya, ko’chmas mulkni baholash usullari.

Аннотация

в данной статье широко освещена специфика оценки объектов недвижимости, методы и теоретические основы, используемые в процессе оценки. Изучаются важные аспекты, возникающие в процессе анализа экономического, правового, технического и финансового состояния объектов недвижимости

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, нежилые объекты, методология оценки, рыночная стоимость, инвестиции в недвижимость, методы оценки недвижимости.

Annotation

In this article, the specifics of the assessment of real estate objects, the methods and theoretical foundations used in the assessment process are widely covered. Important aspects arising in the process of analyzing the economic, legal, technical and financial state of real estate objects are studied

Keywords: Commercial real estate, non-residential properties, valuation methodology, market value, real estate investment, real estate valuation methods.

Kirish. Mamlakatimizda amalga oshirilayotgan keng qamrovli islohotlar doirasida ko’chmas mulk bozorini rivojlantirishga alohida e’tibor qaratilmoqda. Ko'chmas mulkni baholash

iqtisodiyotning muhim tarkibiy qismidir. Ayniqsa, noturar joy obyektlari (tijorat, sanoat, ijtimoiy ob'ektlar) mamlakat iqtisodiyotida muhim o'rin egallaydi. Baholash jarayonining o'ziga xos xususiyatlarini aniqlash nafaqat tijorat sohasidagi investitsiyalarni samarali taqsimlashda, balki davlat nazorati va moliyaviy qarorlar qabul qilishda ham muhim ahamiyat kasb etadi.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili. Ko'chmas mulk baholash va ko'chmas mulk iqtisodiyoti masalalari Asual A.N. , Fedotov M.A., Roslov V.Y., Sherbakova O.N., Mishanov A.I., Lapchenko D.A., Vasilonko S.S., Prorvich V.A., Simionova N.E., Shetinin Y.V., Nanazashvili I.X., Granova I.V., Litovchenko V.A., Ken Makelroy, Solovayev M.M., Bulanova N.A., Grivoskiy S.V., Fridman Djek, Orduey Nikolas, Kim Y.P., Ivanova Y.N., Mirdjalilova D.Sh. va boshqalar tomonidan tadqiq qilingan.

Shevchuk D.A. tomonidan chop etilgan "Оценка и управление недвижимостью собственностью" asarda ko'chmas mulkni baholashning nazariy va uslubiy asoslari o'rganilgan. Shuningdek o'quv qo'llanmada moliyaviy maqsadda ko'chmas mulkni baholash masalari yoritilgan[1].

Tepman L.N.ning "Оценка недвижимости" nomli kitobida bozor munosabatlari, jumladan kredit, sug'urta va lizing operatsiyalarida ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlari yoritilgan [2].

O'zbekistonda ushbu muomolar To'ychiyev N.J., Alimov R.H., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Hodiyev B.Y., lar tomonidan tayyorlangan "Ko'chmas mulkni baholash" o'quv qo''lanmada ko'chmas mulkni baholashning umumiy masalalari, jumladan baholash asoslari, ko'chmas mulkni baholashda yondashuv usullari, ko'chmas mulk obyektlarining turlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari kabi keng yoritilgan. Shuningdek ko'chmas mulkning baholashning xarajatlarga oid yondashuvning nazariy va uslubiy asoslari alohida bobda yoritilgan [3].

Asual A.N., Akramov M.I., Mirahmedov M.M., Yodgorov V.U.lar tomonidan tayyorlangan "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti" nomli darslikda ko'chmas mulkni baholash asoslari va usullari yoritib o'tilgan [4].

Matmurodov F.M. ning "Baholash ishi" o'quv qo'llanmasida mulkni baholashning umumiy masalalari keng yoritilgan, shuningdek ko'chmas mulkni baholashning usullarining ijobiy va uslubiy tomonlari ochib berilgan. Ahamiyatli jihati, ko'chmas mulkni baholashning xarajatlarga oid usulining afzalliklari va kamchiliklari qiyosiy tahlil qilingan. Ko'chmas mulkni baholashning xrajatlarga oid usulining algoritmi chizmalar va sxemalar asosida keng yoritilgan [5].

Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh. tomonidan tayyorlangan "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish." o'quv qo''lanmada ko'chmas mulkni baholashning umumiy masalalari, jumladan baholash asoslari, ko'chmas mulkni baholashda yondashuv usullari, ko'chmas mulk obyektlarining turlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari kabi keng yoritilgan [6].

Tahlil va natijalar

Chet elda ko'chmas mulk obyektlarini baholash nafaqat iqtisodiy taraqqiyot, balki xalqaro investitsiyalarni jalb qilishda ham dolzarb ahamiyatga ega. Xususan, AQSh, Yevropa Ittifoqi va boshqa rivojlangan mamlakatlarda baholashning o'ziga xos xususiyatlari qatorida texnologik taraqqiyot, bozorning raqobatbardoshligi va normativ bazalar mavjud. Masalan, ko'chmas mulk bahosini aniqlash uchun zamonaviy texnologiyalar (masalan, avtomatlashtirilgan baholash tizimlari va katta ma'lumotlar tahlili) keng qo'llaniladi. Noturar joylar, ayniqsa tijorat va sanoat ob'ektlarini baholash, ko'pincha kelgusidagi moliyaviy oqibatlar va investitsion qarorlar uchun muhim rol o'ynaydi. Chet el tajribasida ko'chmas mulk obyektlarining ekologik ta'siri, barqarorlik ko'rsatkichlari, energiya samaradorligi va atrof-muhitga zarar yetkazmaslik kabi omillar ham hisobga olinadi. Yevropa Ittifoqida ushbu masalalar «green valuation» (yashil baholash) konsepsiyasi bilan bog'liq. AQShda esa noturar joylarni baholashda soliq imtiyozlari, ijara daromadlari va obyektning bozor qiymati keng o'rganiladi. Ushbu jarayon iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash va ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga xizmat qiladi.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulk obyektlarini baholash jarayoni davlat iqtisodiy siyosatining bir qismi sifatida katta ahamiyatga ega. Ko'chmas mulkni to'g'ri baholash investitsiya jalb qilish, bozor iqtisodiyotini rivojlantirish va shaharsozlik loyihalarini rejalashtirishda zarurdir. So'nggi yillarda respublikada ko'plab tijorat va sanoat infratuzilmalarining qurilishi ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirish uchun keng imkoniyatlar yaratdi. Noturar joy obyektlarini baholash ko'pincha iqtisodiy islohotlar va davlat tomonidan ko‘chmas mulk bozorini tartibga solish jarayonlarida hal qiluvchi ahamiyat kasb etadi. O‘zbekistonda bu jarayonni tartibga soluvchi asosiy hujjatlardan biri "Ko'chmas mulkni baholash to'g'risida"gi qonundir. Ushbu qonunga ko‘ra, baholovchi tashkilotlar davlat tomonidan litsenziyalanadi va ularning faoliyati qat'iy nazorat ostida bo‘ladi.

Mazkur O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 28 fevraldagi 2022–2026 yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasini “Insonga e'tibor va sifatli ta'lim yili”da amalga oshirishga yuzasidan ko’riladigan chora tadbirlar ijrosi va O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 24 martdagi “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” PQ–101-son Qarori [7], xalqaro baholash standartlari tamoyillari asosida ishlab chiqilgan bo‘lib, O‘zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini hamda baholash tartibi va baholash ekspertizasiga qo‘yiladigan talabalarni belgilaydi.

O’zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoev tomonidan 2018 yilning 1 iyunida imzolangan “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi PQ-3764-sonli Qarorida respublikada baholash faoliyatini tartibga soluvchi mustahkam huquqiy baza shakllantirilganligi, baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish, amalga oshiriladigan baholash ishlarining natijalari va xolisligi uchun javobgarlikni oshirish bo’yicha keng ko’lamli ishlar qilinganligi hamda bugungi kunda baholash xizmatlari bozorida malaka sertifikatiga ega mingga yaqin baholovchilar mehnat qiluvchi ikki yuzdan ortiq baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritayotganligi keltirib o’tilgan. Shu bilan birga, bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo’lgan ishonchni oshirishga to’sqinlik qilayotgan muammolar keltirib o’tilgan [8].

Shu bilan birga, yil boshida ijara haqining 20 foizdan ortiq pasayishi bir vaqtning o‘zida poytaxtning uchta hududida qayd etilgan:Bu hududlar Olmazorda tumanida foiz ko’rsatkichi-26 foizni tashkil etsa, Shayxontohurda-24 foiz va Bektemir tumanida-22 foizni tashkil etganini ko’rishimiz mumkin. Iyun oyida ko’chmas mulk bozorida noturar joy ko‘chmas mulklarning narxining o‘sish sur’ati sekinlashgan. Agar may oyida 1 kvadrat/metr uchun uy-joy o‘rtacha narxining oshishi 2,5 foizni tashkil etgan bo‘lsa, iyun oyida “ikkilamchi uy-joy” narxi atigi 0,8 foizga oshgan. Joriy davrni o‘tgan yilning shu davri bilan solishtirganda, ikkilamchi ko‘chmas mulkning o‘rtacha narxi 22 foizdan oshgan. Namangan 34,9 foiz, Toshkent viloyatlarida 29,4foiz va Toshkent shahrida 30,4 foiz uy-joy narxining sezilarli o‘sishi qayd etilgan [9]. O’z navbatida, yuqorida keltirilgan xolatlar bitiruv malakaviy ishi mavzusining dolzarbligini belgilab beradi.

Xulosa. Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini baholash jarayonining o'ziga xos xususiyatlari keng ko'lamda o'rganildi. Ko'chmas mulk baholashning iqtisodiyotdagi o'rni va ahamiyati, ayniqsa, noturar joy obyektlari, tijorat va sanoat obyektlari bahosi mamlakat iqtisodiy rivojlanishiga ta'sir ko'rsatishi ta'kidlandi. Baholashning daromad, xarajat va bozor taqqoslash usullari har biri turli xil ko'chmas mulk turlari uchun mos keladigan usullar sifatida ko'rib chiqildi. Shuningdek, baholash jarayonida obyektlarning jismoniy holati, joylashuvi, huquqiy maqomi va bozor sharoitlari kabi omillar katta ahamiyatga ega ekani qayd etildi. Maqola natijasida ko'chmas mulk obyektlarini baholashning nafaqat investitsiya qarorlarini qabul qilishda, balki moliyaviy risklarni boshqarish, davlat siyosatini shakllantirish va bozorni rivojlantirishda muhim vosita ekanligi ko'rsatildi. Shu bilan birga, mamlakatimizda baholash jarayonlarini takomillashtirish va xalqaro standartlarga moslashtirish zaruriyati mavjudligi alohida ta'kidlandi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Shevchuk D.A. “Оценка и управление недвижимостью собственностью” - ростов н/д: Фенекс, 2007-155.(2)с
2. Tepman L.N.ning “Оценка недвижимости”-Юнити-Дана, 2005-464 с
3. To’ychiyev N.J., Alimov R.H., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Hodiyev B.Y., tarixi ostida “Ko’chmas mulkni baholash ” Toshkent; “Fan” 2005 y. 2316
4. A.N., Akramov M.I., Mirahmedov M.M., Yodgorov V.U. “Ko’chmas mulk iqtisodiyoti”- T; “Alisher Navoiy MK”, 2011y.
5. Matmurodov F.M. “Baholash ishi” O’quv qo’llanma-T “Fan va texnologiya” nashroyoti, 2012, 132b
6. Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh. tomonidan tayyorlangan “Ko’chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish.” O’quv qo’’lanma-T; “Cho’lpon ” nashriyoti 2014
7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 24 martdagi “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” PQ–101-son Qarori
8. www.lex.uz O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi PQ-3764-sonli Qarori
9. Анализ рынка недвижимости Узбекистана за III квартал 2023. Manba: https://investi.uz/analiz-rynka-nedvizhimosti-uzbekistana-q3-2023/