

## Mavzu : Aholi punktlari yerlarni baholash

### Reja:

1. Bino va inshootlarni obyektlarining asosiy belgilari
2. Bino va inshootlarni klassifikatsiyasi

Ko'chmas mulk tushunchasi va omillari, ko'chmas mulk iqtisodiyotda ko'p qirrali ahamiyatni kasb etadi, chunki:

- butun xo'jalik faoliyatini amalga oshiradigan, umuman jamiyatning hayot faoliyati bilan bog'liq tabiiy
- fazoviy asos;
- har bir korxonada aktivlarining tarkibiy qismi;
- bitimlar obyekt va tovar bo'lib;
- boshqaruvning mustaqil objekti;
- investitsion aktiv, daromad manbai kabilar hisoblanadi.

Ko'chmas mulkning iqtisodiy munosabatlar objekti sifatidagi o'ziga xos xususiyatlarini o'rganish uchun "ko'chmas mulk" tushunchasining mohiyatini aniqlash joiz. Sobiq ittifoq davrida, ishlab chiqarish omillariga davlat egaligi monopoliyasi sharoitida, "ko'chmas mulk" tushunchasi mavjud bo'lmagan. Bozor iqtisodiyotiga o'tish bilan ko'chmas mulk iqtisodiy munosabatlarning mustaqil subyekti bo'lib ajraladi va ilk bor "ko'chmas mulk" tushunchasi 1991 yilda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasi fuqarolik qonunchili asosida paydo bo'lgan, nihoyat, konsepsiya Fuqarolik Kodeksi kuchga kirgan paytdan boshlab iqtisodiy amaliyotga kiritilgan (01.03.1997 y.).

"K'chmas mulk" deganda, aniq shaxsga tegishli b'lgan egalik huquqlari yig'indisi tuшуniladi, ya'ni bu fuqarolik huquqining, avvalambor egalik huquqining moddiy objekti hisoblanadi (UzR FKning 164-173 moddalari). "K'chmas mulk" tushunchasi egalik objektlarning huquqiy munosabatlarini, ya'ni k'chmas mulk objekti huquqlar yig'indisini belgilaydi. Obektlarni k'chmas va harakatlanuvchi mulkka ajratish ham ularning jismoniy ahmiyatidan kelib chiqib emas, balki huquq (qonun) bilan bog'liq asosda amalga oshirilgan (UzR FKning 83 moddasi). K'chmas mulkka quyidagilar kiradi: er uchastkalari, er osti boyliklari, binolar, inshootlar, k'p yillik ekinlar va er bilan chambarchas bog'liq boshqa mulk, ya'ni u'z maqsadiga mutanosib zarar etkazmay, k'chirish mumkin b'lmagan obektlardir. (05.04.2007yildagi UzR Qonuni bosmasidagi qism N ZRU-83).

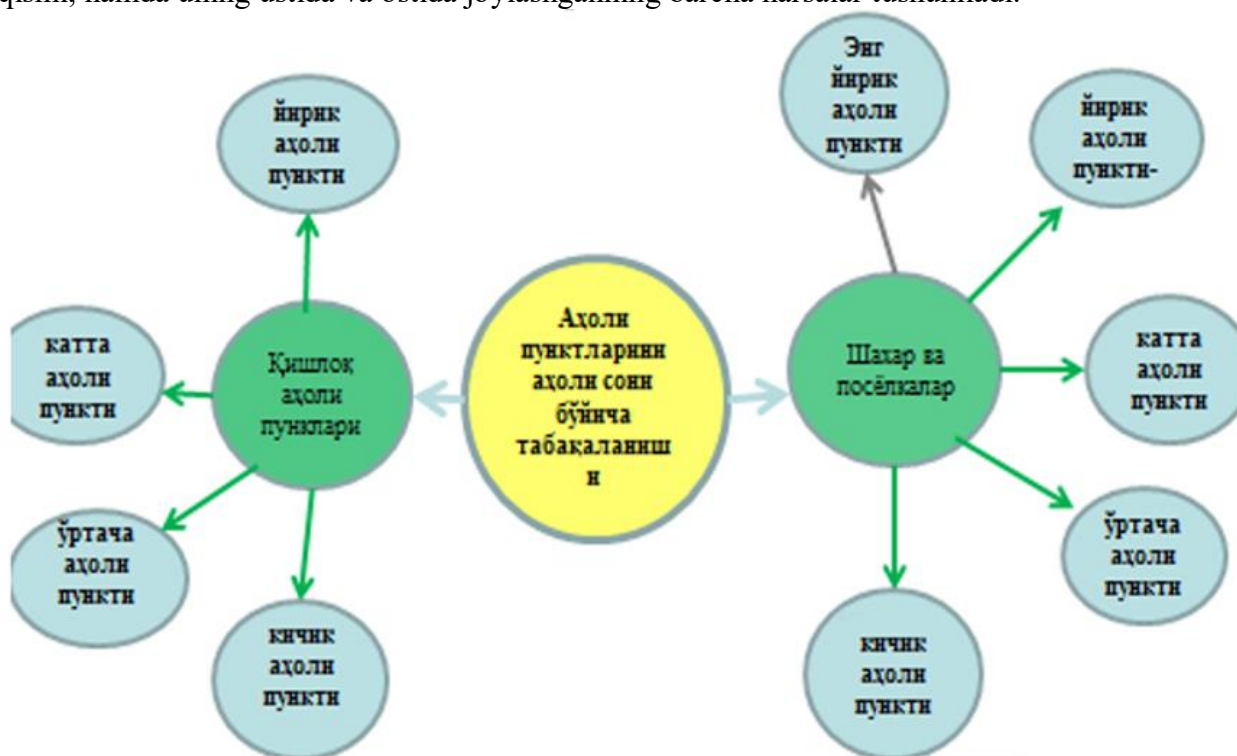
Shunday qilib, ko'chmas mulk tushunchasi, to'rt guruhga ajratish mumkin bo'lgan ko'plab turli obektlarni qamrab oladi:

1. Yer uchastkalari. Yer uchastkasi deganda, yuridik va geodezik jihatdan belgilab qo'yilgan chegaralariga ega bo'lgan, joylarda chegara belgilari bilan belgilab qo'yilgan yer yuzasining bir qismi tushuniladi;
2. Ko'chmas mulkning birlamchi obektlari. Ularga nomutanosib zarar yetkazmay turib harakatini amalga oshirib bo'lmaydigan yer uchastkalari va ular bilan uzviy bog'liq barcha obektlar kiradi (bino, inshootlar);

Ko'chmas mulkning ikkilamchi obyektlari – ko'chmas mulkning birlamchi obyektining huquqiy maqomidan farqli huquqiy maqomga ega bo'lgan, belgilangan tartibda rasmiylashtirilgan bino va inshootlarning ma'lum qismlari kiradi;

Tabiatan harakatlanadigan, lekin qonun bilan ko'chmas mulkka kiritilgan obyektlar. Ularga havo va dengiz kemalari, ichki suzish kemalari, kosmik obyektlar kiradi. Bu obyektlar bizning kursimizda ko'rib chiqilmaydi.

O'zbekiston Respublikasida xususiy shaxslarga mulkni sotib olish, sotish, ijaraga berish, mulkni yoki unga bo'lgan huquqni boshqa fuqarolarga va tashkilotlarga berish, ya'ni o'z mulkini erkin boshqarish huquqi kafolatlangan. Va, nihoyat, ko'chmas mulkning ijtimoiy roli insonlarning fiziologik, psixologik, ma'naviy va boshqa ehtiyojlarini qondirishdan iboratdir. Ko'chmas mulk – bu insonlar erkinligi va mustaqilligining asosi, daromadlar manbai va h.k. Ko'chmas mulkning barcha obyektlari, ularni harakatlanadigan buyumlardan, va bir guruh boshqa obyektlarning ko'rinish (xarakterli) jihatlarini farqlash imkonini beruvchi, ahamiyatli belgilarga ega. Milliy qonunchilikdagi ko'chmas mulkning ta'rifi jahon tajribasidagi ko'chmas mulk haqidagi tasavvurdan farq qiladi. Jahon tajribasida ko'chmas mulk deganda, yer yuzasining chegalangan qismi, hamda uning ustida va ostida joylashganning barcha narsalar tushuniladi.



O'zbekistonda yer umummilliy boylik hisoblanadi, ratsional foydalaniladi va O'zbekiston Respublikasi aholisining hayati, faoliyati va farovonligining manbai sifatida davlat tomonidan himoyalanaadi. Shahar va qishloqlarda, hamda qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi tashkilotlariga, muassasa va korxonalariga qarashli bo'lmagan yashash punktlarida doimiy ravishda istiqomat qiladigan O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga shaxsiy yashash qurilishi va ko'p qavatli uylarga xizmat ko'rsatish uchun merosga o'tuvchi umrbod egalik qilish uchun qonunchilik tomonidan belgilangan tartibda, bir oilaga 0,06 gektargacha yer uchastkalari taqdim etiladi. Xususiy uy-joy qurilishi uchun umrbod nasldan naslga o'tadigan yer uchastkasi uchun huquq belgilangan tartibda kim oshdi savdosi asosida 0,04 gektar chegarasida realizatsiya qilinadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining umumiy klassifikatsiyasi Ko'chmas mulk obyektlarini turlarga ajratishning turli yondashuvlari mavjud. Eng keng tarqalgan yondashuv funksional yondashuv hisoblanadi, uning doirasida ko'chmas mulk inson yashaydigan va yashamaydigan kabi turlarga ajratiladi. Inson yashaydigan ko'chmas mulk quyidagilarga bo'linadi:

- ko‘p vartirali uylar
- xususiy uylar
- kottejlar
- kvartiralar
- Xonalar
  - Inson yashamaydiganlari quyidagilarga bo‘linadi:
- Tijorat
  - sanoat
  - institusional
  - rekreatsion
  - mehmonxona turidagi
  - aralash foydalaniladigan

## **Mavzu: Bino va inshootlarni baholash jarayoni**

### **Reja:**

- 1.Ko‘chmas mulkni baholash tamoyillari.**
- 2. Bino va inshootlarning texnik holatini baholash**

O'zbekiston Respublikasi mustaqillikka erishgach, ko'chmas mulk bozorida baholash faoliyatining tiklanishi va oyoqqa turishiga iqtisodiyotdagi bozor islohotlarining rivoj topishi sabab bo'ldi. Bu tushunarli holatdir, negaki aynan bozorning rivojlanishi mamlakat iqtisodiyotidagi barcha kelgusi o'zgarishlarni belgilab beradi. Umuman olganda, 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 obyektning baholash zarur bo'ladi

Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislar 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.

#### KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH TAMOYILLARI

Baholash tamoyillari bozorda ko'chmas mulk holati tahlil qilinadigan nuqtayi nazarlarni shakllantiradi va belgilaydi. Qiymat baholangan vaqtda, baholash obyektini turli nuqtayi nazarlardan tartib bilan ko'rib chiqish va tahlil etish amaliyotda keng qo'llaniladi.

Baholash tamoyillari — foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o'zaro munosabatlarini, ko'chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish nuqtayi nazarlarini aks ettiradi.

Foydalanuvchining nuqtayi nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

- foydalilik tamoyili;
- o'rindoshlik tamoyili;
- kutish tamoyili.

Foydalilik tamoyili — muayyan ko'chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyatidir. Ko'chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy singari ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo'lgan taqdirdagina qiymatga ega boiadi. Masalan, agar kimdir ko'chmas mulk uchun pul to'lashga tayyor boisa va shu bilan birga mulkdoiga daromad keltirsagina bu ko'chmas mulk foydalidir. Ko'chmas mulk o'z egasini faxrlantirsa yoki mulk egasining oilaviy ehtiyojini qoniqtirsagina foydalidir.

O'rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko'chmas mulkning eng yuqori bahosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa obyekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

O'ziga xos, tadbirkor xaridor mahalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o'xshash obyekt qiymatidan ko'proq pulni obyekt uchun to'lamaydi. Bunday xaridor yangi obyekt qurilishi qiymatidan ko'proq mablag'ni mulk uchun sarflamaydi. Kutish tamoyili bolajak foydalarga va ulaming hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtayi nazarini belgilaydi. [Kelgusi foydalarni kutish](#) ulaming miqdorini va o'ziga xos tomonlarining o'zgarishi ehtimoli bilan bogiangan boiib, bu o'z navbatida, mulkning haqiqiy qiymatiga ta'sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining o'zgarishi nazariyasi yotadi.

Mulk qismlarining o'zaro munosabatlarini aks ettiruvchi pozitsiya asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

- qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili;
- hissa tamoyili;
- o'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili;
- balanslilik (proporsionallik) tamoyili;
- optimal miqdorlar tamoyili;
- iqtisodiy bo'linish tamoyili.

# **Mavzu : Binolar va inshootlarni baholash va qayta baholash tartibi va talablari**

## **Reja:**

### **1.Binolar va inshootlarni baholash**

### **2.Binolar va inshootlarni qayta baholash tartibi va talablari**

- O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni, O‘zbekiston Respublikasi mulkini baholashning Milliy standarti, boshqa meyoriy xujjatlar ko‘chmas mulklarni baholashning qonunchilik asosini tashkil etadi.
- Baholash faoliyatida yuz beradigan munosabatlarni tartibga solish maqsadida 1999-yil 19-avgustda O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni qabul qilingan. Ushbu qonunga 2006 yil tegishli o‘zgarishlar kiritilgan. Qonun 22 moddani o‘z ichiga oladi.
- Qonunda baholash faoliyatiga quyidagicha tushuncha berilgan baholash faoliyati deganda, baholash obyektni qiymatini aniqlash bo‘yicha baholovchi, ya’ni yuridik yoki jismoniy shaxsning faoliyati tushuniladi (4-modda). Bunda qayd qilinadiki, baholash faoliyatini amalga oshirish uchun litsenziya bergan baholovchini baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonunchilik talablariga rioya qilishini nazoratini amalga oshirish zarur.
- Qonunning 5-moddasiga binoan baholash obyektlariga quyidagilar kiradilar:
  - -alohida moddiy obyektlar;
  - -shaxs mulkini tashkil etuvchi narsalar to‘plami, shu jumladan ma’lum turdagi mulk (xarakatlanuvchi yoki ko‘chmas);
  - -mulkchilik huquqi va mulkka boshqa huquqlar yoki mulk tartibidan alohida narsalar;
  - -talab qilish huquqlari, majburiyatlar (qarzlilar);

- - ishlar, xizmatlar, axborotlar;
- -intellektual mulkchilik obyektlari va qonunchilik asosida fuqarolik axborotida bo‘lish imkoniyatiga ega bo‘lgan fuqarolik huquqlarining boshqa obyektlari.
- Baholashning maqsadli mohiyatiga qarab obyektning bozor va meyoriy qiymati belgilanadi. Agarda ko‘chmas mulk obyektini baholash Shartnomasida qiymat baholashning turi ko‘rsatilmagan bo‘lsa, bunday xolda uning bozor qiymati aniqlanadi (6-8 moddalar). Obyektlarni baholashni amalga oshirishga talablar “baholash standartlari”da shakllantiriladi. U o‘z ichiga quyidagilarni oladi:
  - -baholash tamoyillari;
  - -boshlang‘ich axborotlarga talablar;
  - -baholash tartibi va uslublari;
  - -baholash natijalarini rasmiylashtirishga talablar.
- Baholash standartlari O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan o‘rnatiladigan tartibda ishlab chiqaradi va tasdiqlaydi.
- Mulkiy munosabatlarning subyektlari o‘z obyektlarini baholashni o‘tkazish huquqiga egadirlar. Obyektlarni baholashni majburiy ravishda o‘tkazish xolatlari Qonunda aniqlangan va sanab o‘tiladi (11-modda). Mulkiy munosabatlar subyekti (xizmatni istyemol qiluvchi) va baholovchi o‘rtasidagi Shartnoma obyektini baholash uchun asos bo‘lib hisoblanadi.
- Baholovchi va buyurtmachi o‘rtasidagi Shartnoma yozma shaklda tuziladi va quyidagilarni o‘z ichiga oladi (13-modda):
  - -baholash obyektining nomi;
  - -baholashni o‘tkazish maqsadi;
  - -obyekt qiymatini aniqlash turi;
  - -baholashni o‘tkazganligi uchun pul mukofatining summasi.
- Baholash faoliyatini yuritishi uchun baholovchi litsenziyaga ega ekanligi to‘g‘risidagi ma’lumotlar albatta shartnomaga kiritilishi zarur. Baholash uchun to‘lanadigan pullik mukofotining miqdori shartnomada aniqlanadi hamda obyekt qiymatining miqdoriga bog‘liq emas.