



КЎЧМАС МУЛК ҚИЙМАТИ ВА БОЗОРИНИ БАҲОЛАШ МЕХАНИЗМЛАРИ

Ишонқулов Низамжон Файзуллаевич,

Тошкент Кимё халқаро университети доценти, иқтисодиёт фанлари номзоди,

Email: n.ishankulov@kiut.uz

REAL ESTATE VALUE AND MECHANISMS OF ITS MARKET EVALUATION

Ishonqulov Nizamjon Fayzullaevich,

Associate Professor at Tashkent International University of Kimyo, Candidate of Economic Sciences,

Email: n.ishankulov@kiut.uz

JEL Classification: M1, M4, M41

Аннотация.

Мақолада Ўзбекистонда кўчмас мулк қиймати ва унинг бозорини баҳолашнинг институционал асослари ҳамда механизмлари ақс эттирилган. Жумладан, кўчмас мулк ва унинг бозори, уни баҳолашга оид илмий-назарий қарашларнинг қиёсий тавсифи, кўчмас мулк объектларининг белгилари, кўчмас мулк бозорларининг таснифи, баҳолаш фаолиятини тартибга солиш билан боғлиқ бўлган механизмлар кўриб чиқилган.

Жаҳонда кўчмас мулк қийматини баҳолаш ва унинг бозорини ривожлантириш амалиётини бозор иқтисодиёти шартларида кўра такомиллаштириш бўйича илмий изланишларга эътибор қаратиш марказий аҳамият касб этади.

Шулардан келиб чиққан ҳолда, рақамли иқтисодиёт шароитида кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятида ИТ технологиялари ва сунъий интеллектдан фойдаланиш, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида шаффофликни таъминлаш борасида олиб борилган илмий тадқиқотлар ўрганилган. Кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолашда солиштирилаётган элементлар бўйича ягона маълумотларни тўплаш зарурлиги,

инвестиция мақсадлари учун кўчмас мулкни баҳолашда пул оқимларини дисконтлаш учун капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш, баҳолаш ёндашувлари бўйича вазни коэффициентлари бўйича устуворлик беришнинг услубий жиҳатларини такомиллаштириш зарурати, хусусан, хорижий тажрибалар ва олимларнинг тадқиқот ишларидан ҳаволалар келтирилган.

Abstract. The article reflects the institutional foundations and mechanisms of real estate value and market evaluation in Uzbekistan. In particular, real estate and its market, comparative description of scientific-theoretical views on its evaluation, signs of real estate objects, classification of real estate markets, and mechanisms related to the regulation of evaluation activities were considered.

In the world, it is of central importance to focus on scientific research to improve the practice of real estate valuation and development of its market according to the conditions of the market economy.

Based on these, the scientific research conducted on the use of IT technologies and artificial intelligence in real estate valuation activities in the digital economy, and the provision of transparency in the real estate

valuation process was studied. The need to collect uniform data on comparable elements in the valuation of real estate based on a comparative approach, to calculate the capitalization rate for discounting cash flows in the valuation of real estate for investment purposes, to improve the methodological aspects of prioritizing weight coefficients for valuation approaches, in particular, references from foreign experiences and research works of scientists given.

Таянч сўзлар: *кўчмас мулк қиймати, баҳолаш, кўчмас мулк бозорини баҳолаш, рақамли иқтисодиёт, механизм, тартибга солиш механизми, тартибга солиш инструментлари, баҳолаш фаолиятининг субъектлари.*

Keywords: *real estate, evaluation, real estate market evaluation, digital economy, mechanism, regulatory mechanism, regulatory instruments, subjects of evaluation activity.*

Кириш. Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш орқали мулкнинг ҳақиқий бозор қийматини аниқлаш, кўчмас мулкка бўлган қонуний ҳуқуқ-манфаатларни ҳимоя қилиш мақсадида кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш, кўчмас мулкни баҳолаш хизматлари бозорида профессионал иштирокчилар иштирокини кенгайтиришга эътибор қаратилмоқда. Республикада «хусусий мулк дахлсизлиги ва тадбиркорлик фаолияти эркинлигини кафолатлаш борасидаги институционал ва маъмурий ислохотларни давом эттириш ҳамда бу борада қонун устуворлигини таъминлаш» [1] вазифалари белгилаб берилган. Мазкур вазифа ижросини таъминлашда кўчмас мулкнинг ҳақиқий адолатли қийматини аниқлаш, кўчмас мулк объектлари бўйича тузилмаган битимлар бўйича ягона маълумотлар базасини шакллантириш, хорижий

тажрибалар асосида кўчмас мулкнинг кадастр қийматини аниқлаш асосида мулкни солиққа тортиш амалиётини такомиллаштириш, баҳолашнинг халқаро стандартларини мулкни баҳолаш ягона миллий стандартларига мослаштириш кабилар устувор масалалардан бири сифатида қаралмоқда.

Баҳолаш фаолиятини илмий-назарий жиҳатларини тадқиқот этиш, шу жумладан, кўчмас мулк қиймати ва унинг бозорини баҳолашнинг институционал асослари ҳамда механизмларини янада такомиллаштиришнинг илмий-назарий асослари қатор хорижий ва маҳаллий иқтисодчи олимлар, амалиётчи мутахассислар томонидан тадқиқ этилган.

Хусусан, Америкалик иқтисодчилар J.Fridman ҳамда N.Ordvey томонидан ёзилган "Даромад келтирувчи кўчмас мулкни таҳлил қилиш ва баҳолаш" номли кўлланмасида муаллифлар кўчмас мулк бозорини кўчмас мулкни яратиш, узатиш, фаолият юритиш ва молиялаштиришни таъминлайдиган бозор механизмларининг ўзаро боғланган тизими сифатида тушунтиради[2].

МДХ иқтисодчи олимларидан ҳисобланган С.Н.Говейко: "Кўчмас мулк бозорини баҳолаш фаолиятига рақамли иқтисодиёт элементларини жорий этиш, шу жумладан, баҳолаш учун зарур бўлган маълумотларни йиғиш, қайта ишлаш, уларга кириш, янгилаш учун замонавий IT-технологиялар (булутли технологиялар, блокчейн технологиялари, маълумотларни қазиб олиш) ва баҳолаш объектларининг хусусиятлари тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олган маълумотлар базалари, BigData, сунъий интеллект технологиялардан фойдаланиш зарур[3] эканлигини таъкидлаган.

Мамлакатларда кўчмас мулк бозорининг ривожланиш даражасини ва

унинг ўзгариш динамикасини ҳисобга олган ҳолда шуни таъкидлаш керакки, бу масалада ушбу масалани маъмурий тартибга солиш, хусусан, давлат томонидан қўллаб-қувватлаш чоралари муҳим рол ўйнайди. Демак, ҳар бир мамлакатда кўчмас мулк бозорини, шу жумладан, уй-жой секторини ривожлантиришда у ёки бу даражада давлат томонидан қўллаб-қувватланиши кутилмоқда. Шу билан бирга, давлат томонидан қўллаб-қувватлашнинг фаоллик даражаси мамлакатларга қараб ҳар хил бўлиб, бу кейинчалик ривожланган ва ривожланаётган мамлакатларда уй-жой тизимини шакллантиришда фарқларнинг мавжудлигини келтириб чиқаради.

Мамлакатимиз иқтисодчи олимларидан А.Набиходжаев ўз тадқиқотларида кўчмас мулкни даромадли ёндашув асосида баҳолашда қўлланилаётган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш учун инфляция индексидан фойдаланиш таклиф этади. Бунда, инфляция индекси ҳисоблаш учун танланган валютага мувофиқ бўлиши лозимлигини қайд этади.

Базавий инфляция – бу инфляциянинг бир қисми бўлган ва ўзида маъмурий ҳамда мавсумий омилларнинг нархлардаги таъсирини ҳисобга олмаган ҳолда товар ва хизматлар нархларининг эркин ўзгаришини (динамикасини) акс эттирувчи кўрсаткич эканлигини кўрсатиб ўтади [4].

Материал ва метод. Иқтисодиётнинг йирик тармоғи сифатида кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида илмий абстракциялаш, қиёслаш усули, эксперт баҳолаш, иқтисодий кузатиш, монографик тадқиқотлар, социологик кузатишлар ва уларнинг натижаларини таҳлил қилиш усулларидан фойдаланилган.

Кўчмас мулк бозорининг аҳамияти шундан иборатки, иқтисодий фаолиятни ташкил этиш, саноат тармоқлари фаолиятини юритиш, аҳолини уй-жой билан таъминлаш билан боғлиқ иқтисодий муносабатларнинг замирида кўчмас мулк бозори ва у билан боғлиқ бўлган молиявий-иқтисодий муносабатлар мавжуддир. Шу муносабат билан, куйида кўчмас мулк категориясига оид хорижлик ва маҳаллий иқтисодчи олимларнинг илмий-назарий ёндашувлари баён этилган.

Хусусан, Н.В.Городнова ва Н.Маврина томонидан кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг иқтисодий жиҳатлари борасида олиб борилган илмий-тадқиқотларида: “Кўчмас мулк бозори тарихидан маълумки, турар-жойлар билан боғлиқ муносабатларни ўзида акс эттирган кўчмас мулк бозорига оид ҳуқуқий ёндашувлар бозорга таъриф бериладиган иқтисодий ёндашувлардан олдин мавжуд бўлган. Яъни, “кўчмас мулк” категорияси қадимги Рим империяси давридаёқ ҳуқуқий талқин этилиб, ушбу давлатда мулклар йирик иккита тоифага, жумладан, кўчар ва кўчмас мулкларга ажратишган. Бу борада, роман-герман ҳуқуқ оиласи илмий тадқиқот ишларида рим ҳуқуқи – давлатдаги мавжуд ер участкалари (майдонлари), ер ости табиий бойликлари, мулкдорга тааллуқли бўлган ерлар ҳисобидан бошқаларнинг меҳнати орқали яратилган барча нарсаларни “кўчмас мулк” сифатида баҳоланган. Бу борада, ер участкаси асосий кўчмаслик хусусиятига эга ҳисобланган. Улар томонидан курукликда мавжуд бўлган барча нарсалар ер юзасининг табиий ёхуд сунъий қисми, яъни “res soli” дея аталган. Аҳамиятлиси, уларнинг фикрича, ер билан боғлиқ бўлган, унинг юза қисмига мустаҳкамланган (табиий ёки сунъий)

нарсалар ернинг ажралмас таркибий қисми эканлиги эътироф этилган” [5] лиги таъкидланади.

Бундан ташқари, кўчмас мулк тушунчасига оид бўлган илмий-назарий

асослар ва уларда билдирилган фикр-мулоҳазаларни тадқиқ этган ҳолда, қуйидаги қиёсий солиштирма жадвалда кўрсатиб ўтиш мумкин).

1-жадвал

Кўчмас мулк ва унинг бозори, уни баҳолашга оид илмий-назарий қарашларнинг қиёсий тавсифи¹

Ёндашув муаллифлари	Ёндашувлар, таърифлар, билдирилган фикр-мулоҳазалар мазмуни
J.Fridman	Кўчмас мулк бозори - бу ўзига хос механизмлар мажмуи бўлиб, улар орқали мулкнинг ҳуқуқлар ва улар билан боғлиқ манфаатлар ўтказилади, нархлар белгиланади ва турли рақобатдош ердан фойдаланиш ўртасида жой ажратилади.
John William	Кўчмас мулк бозорида нархнинг хатти-ҳаракатларининг экспертизаси, бозорни тоифага киритиш орқали маълумотларни изоляциясини талаб қилади. Бозор хусусиятлари доминант атрибутлардан иборат бўлиб, бу талабни аниқлайди ва бошқа бозорларнинг чегараларини белгилайди. Бундан ташқари, кенгайтириш бозордаги бозорга олиб борилаётган бозорга тегишли бўлмаган бузишни олиб ташлайдиган маълумотлар маълумотларини изоляция қилади.
Тарасевич Е. И.	Кўчмас мулк бозори - бу кўчмас мулк каби маълум бир товар алмашинуви амалга оширилиши мумкин бўлган аниқ нархни аниқлаш учун харидорлар ва сотувчилар бирлашадиган келишувлар тизими.
Волков Д. Л.	Кўчмас мулк бозори - бу маълум бир вақтда мавжуд бўлган кўчмас мулкнинг барча харидорлари ва сотувчилари талаб ва таклифининг ўзаро та'сири мавжуд бўлган ва у билан барча жорий операциялар жамланмаси амалга ошириладиган иқтисодий ва ҳуқуқий макон.
Балабанов И. Т.	Кўчмас мулк бозори - бу кўчмас мулкка капитал қўйилмалар соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ операциялардан келиб чиқадиган иқтисодий муносабатлар тизими. Бу муносабатлар инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни сотиш ва сотиб олиш, ипотека, кўчмас мулкни ишончли шахсга ижарага бериш ва х.к.
Смирнова И. В.	Кўчмас мулк бозори маҳаллий шаклланишидир, чунки унинг объектлари кўчмас, ўзига хосдир ва уларнинг қиймати кўп жиҳатдан ташқи муҳитга (мамлакат ва минтақадаги сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазият) боғлиқ ва сегментланган, чунки турли хил фойдаланувчилар турли хил хусусиятларга эга

¹ Манба: Муаллиф томонидан тадқиқот натижалари асосида тузилган.

Максимов С. Н.	Кўчмас мулк бозори - бу кўчмас мулкни яратиш, бериш, фойдаланиш ва молиялаштиришни та'минлайдиган бозор механизмларининг ўзаро боғлиқ тизими.
Грязнова А. Г.	Кўчмас мулк бозори турли мулкларни сотиб олиш ва сотишни англатади. Кўчмас мулкни баҳолашнинг шарти кўчмас мулк бозори фаолиятининг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олишдир.
Д. В. Виноградов	Кўчмас мулк бозори - бу кўчмас мулк бозори субъектлари ўртасидаги фойдали мулкни яратиш, шакллантириш, тақсимлаш, алмашиш, исте'мол қилиш, шунингдек эгалик қилишдан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятлар бўйича ҳуқуқий, иқтисодий, ташкилий ва маданий муносабатлар тизими. кўчмас мулк объектлари.
Асаул А. Н.	Миллий (ички) кўчмас мулк бозори - бу ривожланишнинг асинхронияси, нархлари ва таваккалчилик даражаси, кўчмас мулкка инвестициялар самарадорлиги ва айниқса, қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий бозорлар тўплами. барқарорлик. Кўчмас мулк бозори субъектлари томонидан амалга ошириладиган тадбиркорлик ва тижорат фаолияти нуқтаи назаридан унинг афзалликлари ва камчиликлари мавжуд.

Инглиз тили устувор бўлган давлатларда “кўчмас мулк” атамаси икки хил маънони англатувчи сўзлар билан ифодаланади. Жумладан:

1. “Real estate” атамаси, яъни ушбу сўзнинг тўғридан-тўғри таржимаси “ҳақиқий кўчмас объект” (жисмоний модда) бўлади;

2. “Real Property” – “кўчмас мулк” маъносини англатиб, сўзма-сўз таржимаси, “жисмоний объектга эгалик ҳуқуқи” деган маънони англатади [6].

Умуман олганда, халқаро илмий-тадқиқот ишларида “кўчмас мулк” категориясининг жисмоний объект сифатида тўртта компонентни ўзида мужассам этишига эътибор қаратилган [7]:

1. Ер участкаси;

2. Ер устидаги қўзғалмас объектлар;

3. Ер остидаги табиий ресурслар;

4. Ер устидаги ҳаво бўшлиқлари.

Кўчмас мулк объектларининг моҳиятини аниқловчи кўрсаткичлар умумий ва маълум объектга тегишли бўлган турларга бўлинади. Кўчмас мулк объектларининг асосий белгиларидан ташқари, уларнинг турларига қараб хусусий (хос) белгиларни ажратиш мумкин. Бу хос белгиларни шу кўчмас мулкка тегишли бўлган аниқ кўрсаткичлар орқали аниқланиши қуйидаги расмда келтирилган. (1-расм).



1-расм. Кўчмас мулк объектларининг белгилари²

Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки, улар узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблик билан ажралиб туради.

Кўчмас мулк бозорининг тузилишини тавсифлашда урта асосий ёндашувдан фойдаланиш мақсадга мувофиқ:

- институционал ёндашув;
- объект тури бўйича ёндашув;
- репродуктив ёндашув.

1) Кўчмас мулк бозорининг тузилишини тавсифлашдаги институционал ёндашувга асосан кўчмас мулк бозоридаги фаолият турларини ўрнатилган мавжуд ҳуқуқий меъёрлар, тартиб-қоидалар ва стандартлар нуктаи назаридан тавсифлаш лозим. Кўчмас мулк бозорининг қуйидаги асосий институтларини ажратиш мақсадга мувофиқдир:

- кўчмас мулк бозорининг фаолият юритиши ва ривожланиши учун шарт-шароитларни тартибга солувчи ҳокимият органлари (давлат, минтақавий, маҳаллий);

² Манба: Муаллиф томонидан тадқиқот натижалари асосида тузилган.

- кўчмас мулкни мустақил баҳолаш институтлари (баҳолаш ташкилотлари, уюшмалари ва ассоциациялари);

- кўчмас мулк бозорини ривожлантирувчи институтлар: тижорат банклари ва бошқа муассасалар (инвестиция фондлари, мақсадли фондлар ўз фаолиятида кафолатли кредитлаш механизмидан фойдаланган ҳолда иштирок этади);

- кўчмас мулк бозорининг менежерлари институтлари: риэлторлик ташкилотлар, давлат ва хусусий нотариуслар, қурилиш ташкилотлари, кўчмас мулк ижарачилари, кўчмас мулк сотувчилари, кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзини-ўзи тартибга солувчи ва жамоат-касбий бирлашмалари ва х.к.

Объектларнинг тури бўйича

Географик, ҳудудий жойлашуви бўйича

- маҳаллий, шаҳар, минтақавий, миллий ва халқаро

Функционал мақсади бўйича

- саноат бинолари, турар-жойлар, нотурар жойлар ва бинолар

Эксплуатацияга тайёргарлик даражаси бўйича

- қурилиши тугалланмаган, тайёр ҳолатдаги ва янги қурилишлар

Савдо иштирокчилари бўйича

- яқка тартибдаги сотувчилар ва харидорлар, тижорат ташкилотлари, муниципалитетлар

Транзакциялар турига кўра

- сотиб олиш ва сотиш, ижарага бериш, ипотека

Саноат тармоқларига мансублиги бўйича

- саноат объектлари, қишлоқ чўжалиги объектлари, жамоат бино ва иншоотлари ва х.к.

Мулкчилик тури бўйича

- давлат, жамоа ва хусусий, шахсий, аралаш

Транзакция усули бўйича

- бирламчи ва иккиламчи, уюшган ва уюшмаган, биржа ва биржадан ташқари, анъанавий ва рақамли

2-расм. Кўчмас мулк бозорларининг таснифи³

2) Объект тури бўйича ёндашувга кўра, кўчмас мулк бозоридаги фаолиятни фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар объектлари

ҳисобланган ер, сунъий иншоотлар, уларга тегишли мулк хуқуқлар нуқтаи назаридан таснифлашни амалга ошириш талаб этилади.

³ Манба: Муаллиф томонидан тадқиқот натижалари асосида тузилган.

Ушбу ёндашувда қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш мумкин:

- ер участкалари бозори;
- сунъий иншоотлар бозори;
- қурилиш бозори ва

бошқалар.

3) Репродуктив ёки қайта ишлаб чиқариш ёндашувида кўчмас мулкни такрор ишлаб чиқаришнинг ҳаётийлик цикли жараёнида юзага келадиган молиявий-иқтисодий-ҳуқуқий муносабатлар учлиги орқали бозор тузилиши тавсифланади (2-расм).

Натижалар.

Кўриб

чиқилганлар асосида айтиш мумкинки, **кўчмас мулк бозори** – товарлар, инвестициялар ва хизматлар бозорларининг хусусиятларига эга бўлган интеграциялашган тоифа ҳисобланади. Мазкур бозорда кўчмас мулкка оид ҳуқуқлар, объектлари ва уларга нисбатан мулк ҳуқуқи, олди-сотди жараёнлари, кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш, бошқариш ва қийматини ўстириб бориш билан боғлиқ бўлган молиявий-иқтисодий муносабатлар тизимидир.



3-расм. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш билан боғлиқ бўлган механизмлар⁴

⁴ Манба: Муаллиф томонидан тадқиқот натижалари асосида тузилган.

Бугунги кунда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш, ушбу фаолиятни давлат томонидан мувофиқлаштириш, унинг услубий таъминотини, норматив-ҳуқуқий базасини такомиллаштириб бориш, баҳолаш фаолияти иштирокчилари, хусусан, профессионал иштирокчилари фаолиятини лицензиялаш, баҳоловчиларга малака серфитикатларини бериш, умуман олганда мазкур фаолиятни баҳолаш хизматлари бозори билан яхлит ҳолда тартибга солиш мураккаб бир механизмни ташкил этади, албатта. Ушбу фаолият хизматлар бозори сегментининг муҳим бир тармоғи ҳисобланган, баҳолаш хизматлари бозорида доимий ҳаракатда бўлишини инобатга олсак, баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ҳам муҳим ўрин эгаллайди. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш билан боғлиқ механизмларни қуйидаги расмда кўриш мумкин (3-расм).

Баҳолаш фаолиятини тартибга солишдаги умумий механизмлар кўриб ўтилганда, фаолиятни ўзини-ўзи тартибга солиш ва мувофиқлаштириш борасидаги механизм ифодаланган эди. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг функционал – тузилмавий схемасига асосан, ўзини-ўзи тартибга солиш механизми баҳолаш фаолиятини тартиблаштиришдаги муҳим институционал тузилма ҳисобланади.

Бошқа соҳалар сингари, баҳолаш фаолиятини тартибга солиш билан боғлиқ бўлган институционал асослар мамлакатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсатига чамбарчас боғлиқдир. Сабаби, институционал тартибни ташкил этувчи давлат органлари, ташкилотлари ҳамда жамоат бирлашмаларининг фаолиятини

ривожлантириш айнан давлатнинг асосий функцияларидан бири ҳисобланади.

Мунозара. Юқорида шакллантирилган фикр ва мулоҳазалар асосида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизми тузилмасининг инструментал (инструментлари), институционал ва функционал таркиблари мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори фаолиятини ривожлантиришга қаратилгандир ва улар ўзаро боғлиқ равишда тавсифланади.

Мамлакатимизда кўчмас мулкни баҳолаш учун ягона мулкни баҳолаш стандартлари (МБС)дан фойдаланилади. МБСнинг мақсади кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларини, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усуллари, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормалари ва қоидаларини белгилашдир.

Қуйидаги кўчмас мулк объектлари ягона МБС қоидалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

- бўш турган (яхшиланмаган) ер участкалари;
- иморат қурилган ер участкалари (яхшилашлар амалга оширилган ер участкалари).

Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулк (ашёвий ва мажбурият) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Молиявий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда кўчмас мулк унга эгалик қилиш мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга ажратилади:

- корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк;

- hozirgi ёки бўлгуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки кўпайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион кўчмас мулк;

- ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортикча бўлган кўчмас мулк;

- ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулк;

- товар захиралари сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк.

Кўчмас мулк сифатидаги баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулквий ҳуқуқларини, мазкур объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган ҳуқуқлар, чеклашлар ва бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фарздан келиб чиқиб амалга оширилади.

Хулоса. Олиб борилган тадқиқотлар натижасида кўчмас мулк бозорининг ривожланиш ҳолати ва тенденцияларининг таҳлили амалга оширилди. Кўчмас мулк бозорини

баҳолаш методологиясига оид бўлган услубий ёндашувлар тизимлаштирилиб, турли мақсадларда кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг амалий ва методологик жиҳатлари ёритиб берилди. Асосийси, тадқиқот натижаларидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш истиқболларига оид илғор хорижий тажрибалар асосида илмий асосланган таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди. Тадқиқот давомида кўриб ўтилганлар юзасидан қуйидаги илмий-назарий хулосалар шакллантирилди:

1. Кўчмас мулк бозорини баҳолаш – бу қонунчиликда назарда тутилган тоифадаги кўчмас мулкларни мавжуд бозор маълумотлари ва бошқа солиштирма элементлар орқали объектнинг ҳақиқий адолатли қийматини ҳисоблаш механизми эканлиги асослаб берилди.

2. Кўчмас мулк бозорининг амалдаги ҳолатини таҳлил этиш натижалари мазкур бозорда маълумотлар базасининг етарли эмаслиги, жумладан, мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолашда норасмий ижтимоий тармоқлардан фойдланишнинг баҳолаш объекти аналогларидаги ўхшаш элементлар ҳақида тўлиқ хулоса қилишга асос бўлмаслигини кўрсатди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда; Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 14-сон, 110-модда; 2009 й., 15-сон, 178-модда; 2014 й., 20-сон, 222-модда)

2. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М; 1995. 189 с.

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

4. Набиходжаев А. Инфляция: ташқи омиллар таҳлили. Iqtisodiyot va ta'lim / 2022-yil 5-son.



5. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: Учебное пособие / Н.В. Городнова, И.Н. Маврина ; Мин-во науки и высш. обр. РФ.— Екатеринбург : Изд-во Урал. 2020.— 104 с.

6. Trinh, T. H., & Long, P. H. Market behavior on the digital platform. *Studies in Computational Intelligence*, 983, 457–469 с.