

THEORETICAL AND LEGAL-NORMAL BASIS OF VALIDATION OF NON-RESIDENTIAL REAL ESTATE

NOTURAR JOY KO'CHMAS MULKNI BAHOLASHNING NAZARIY VA HUQUQIY- ME'YORIY ASOSLARI

Hajiboyeva Kamola Baxtiyor qizi

TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrası magistranti

Annatation: This article examines the theoretical and regulatory foundations for the valuation of real estate properties, with a particular focus on non-residential premises. It analyzes ways to improve the methods used in their valuation. It analyzes the importance of modern valuation methodologies, the development of market mechanisms, and the need to accurately determine the value of property. It also examines the methods used in the valuation process, their advantages and disadvantages, and provides practical suggestions for implementing advanced international practices.

Keywords: Commercial real estate, non-residential properties, valuation methodology, market value, strategic management.

Annatatsiya: Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini, xususan, noturar joy obyektlarini baholashning nazariy va huquqiy-me'yoriy asoslari yoritiladi. Noturar joy obyektlarini baholashning takomillashtirish yo'llari o'rganiladi. Unda zamonaviy baholash metodologiyalarining ahamiyati, bozor mexanizmlarining rivojlanishi va mulk qiymatini aniq belgilash zarurati tahlil qilinadi. Shuningdek, baholash jarayonida qo'llanilayotgan uslublar, ularning afzalliklari va kamchiliklari ko'rib chiqilib, ilg'or xalqaro tajribalarni joriy etish bo'yicha amaliy takliflar beriladi.

Kalit so'zlar: Tijorat ko'chmas mulki, noturar joy obyektlari, baholash metodologiyasi, bozor qiymati, strategik boshqaruv.

Аннотация: В данной статье рассматриваются теоретические и нормативно-правовые основы оценки объектов недвижимости, в особенности объектов нежилого назначения. Анализируются направления совершенствования методов их оценки. В нем анализируется важность современных методологий оценки, развитие рыночных механизмов и необходимость точного определения стоимости недвижимости. В нем также рассматриваются методы, используемые в процессе оценки, их преимущества и недостатки, а также даются практические предложения по внедрению передовой международной практики.

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, нежилые объекты, методология оценки, рыночная стоимость, стратегическое управление.



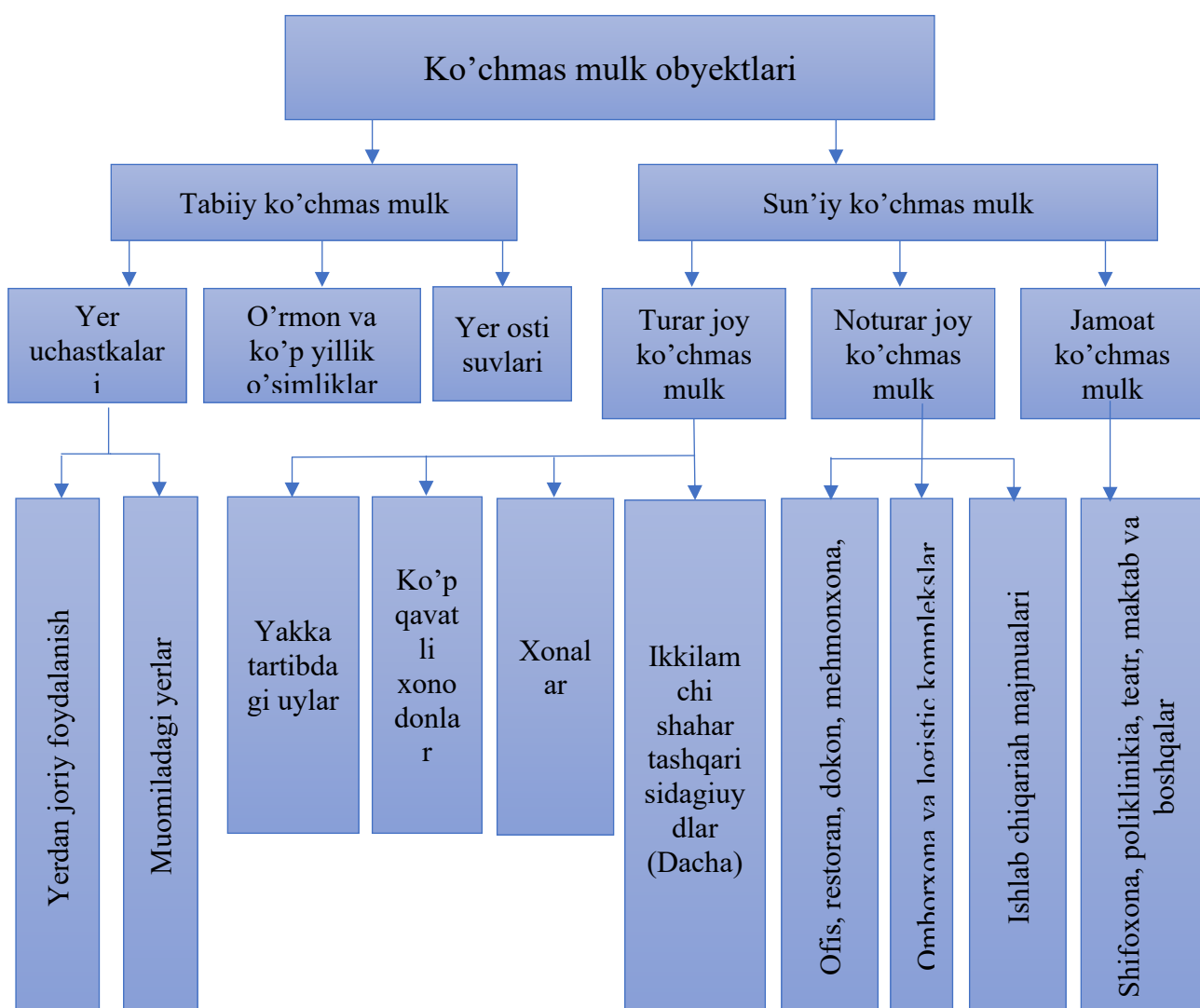
Kirish. Mamlakatimizda mustaqillik yillarida amalga oshirilgan keng ko'lamli islohotlar fuqarolik jamiyatida mulk va mulkiy huquq tushunchalarni o'rganishga olib kelmoqda. Iqtisodiyotning barcha sohasi asta-sekin bilan rivojlanmoqda va shunga mos ravishda ko'chmas mulk va unga bo'lgan huquqlar ham rivojlanmoqda. Mustaqillikka erishganimizdan keyin ko'chmas mulk sohasiga bo'lgan e'tibor qaratildi. Davlat va jamoat mulkini xususiylashtirish to'g'risida qonunlar imzolandi. Ko'chmas mulk va unga bo'lgan xuquqlarni himoya qilish maqsadida bir qator qonun va farmonlar imzolandi O'zbekiston respublikasining 1999-yil 19-avgustidagi 811-sonli "Baholash faoliyati" to'g'risida qonun imzolandi. Bu qonun doirasida mamlakat va aholi o'rtasida iqtisodiy va ijtimoiy munosabatlarni yanada yaxshilash maqsadida ko'plab ishlar olib borilmoqda. Ko'chmas mulk tushunchasini jamiyatimizning barcha qatlamlari xabardor, sababi mulk bilan bog'liq jarayonlarni juda ham ko'p kuzatishimiz mumkin. Endi ko'chmas mulk va unga bo'lgan huquqlar to'g'risida batafsil o'rganib chiqamiz.

Tadqiqot maqsadi. Ko'chmas mulk bozorida noturar joy ko'chmas mulk obektning bozor bahosini aniqlash bilan bog'liq munosabatlarni mazmun-mohiyatini ochib berish va baholash jarayonida taklif-tavsiyalar ishlab chiqish.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 27-martda "Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" gi PQ–4241-son qarori noturar joy obyektlarini baholash faoliyatiga zamonaviy metod va texnologiyalarni joriy etish, baholash sohasini raqamlashtirish va shaffofligini oshirish bo'yicha aniq vazifalar belgilangani sohani modernizatsiya qilish yo'lida muhim bosqich hisoblanadi. Shuningdek, "2022–2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi"da infratuzilmaviy loyihalarni samarali rejalashtirish, shaffof va zamonaviy baholash tizimini yaratish, shuningdek, investitsion muhitni yaxshilash ustuvor yo'nalish sifatida belgilangan. Strategiyaning 4-ustuvor yo'nalishi infratuzilmani rivojlantirish va investitsiyalarni jalb etishda ilmiy asoslangan qarorlar qabul qilish mexanizmlarini joriy etish baholash faoliyatining ahamiyatini yanada oshiradi.

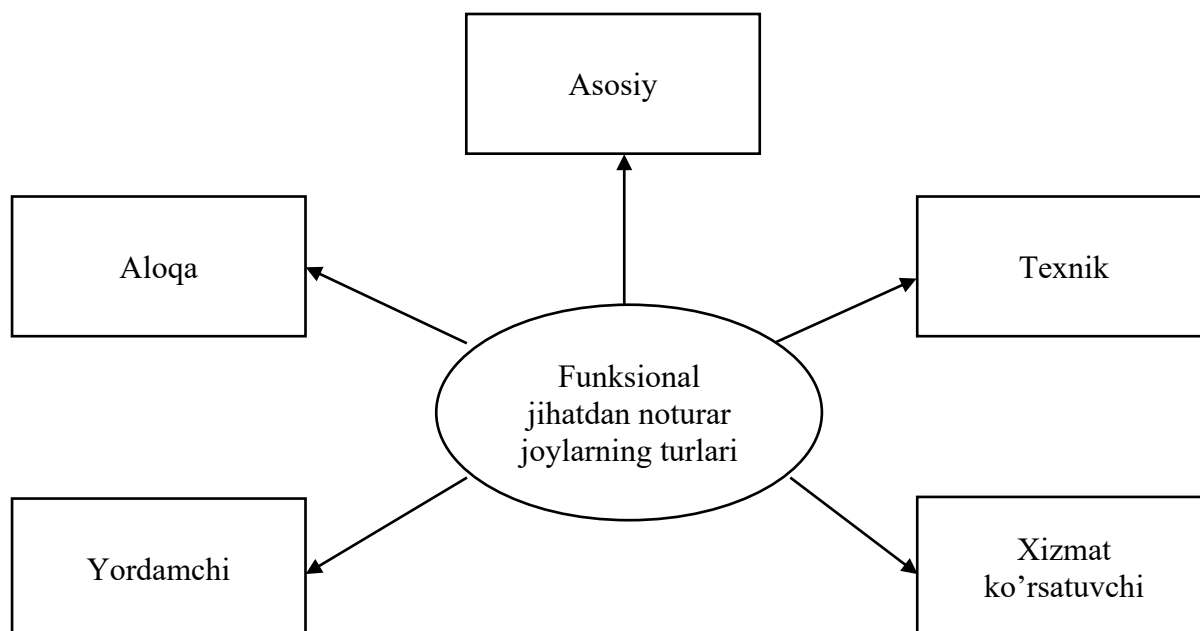
2022-yilda qabul qilingan "O'zbekiston – 2030" Taraqqiyot strategiyasida ko'chmas mulk sohasini liberallashtirish, bozor mexanizmlarini kuchaytirish, shaffoflikni ta'minlash va raqamli boshqaruv elementlarini keng joriy etish ko'zda tutilgan. Mazkur strategiyada noturar joy obyektlarini investitsiyalarni jalb qilish vositasi sifatida samarali baholash va ularning iqtisodiyotdagi faolligini oshirish asosiy yo'nalishlardan biri sifatida ilgari surilgan.

Tahlil va natijalar. Ko'chma mulk bozorida noturar joy ko'chmas mulk tushunchasini ochib berish jarayonida avvalo ko'chmas mulk va uning turlari va tasniflanishini haqida ko'rib chiqamiz. Ko'chmas mulk tasniflanishiga ko'ra ikki turga bo'linadi: tabiiy ko'chmas mulk va sun'iy ko'chmas mulk ob'ektlariga. Tabiiy ko'chmas mulk ob'ektlari inson omili aralashmasdan tabiat tomonidan vujudga kelgan ob'ektlar hisoblanadi. Sun'iy ko'chmas mulk ob'ektlari inson omili aralashuvi natijasida vujudga kelgan ko'chmas mulk ob'ektlari hisoblanadi. Endi umumiy tasnifga ko'ra, ko'chmas mulk quyidagilarni o'z ichiga oladi.



1-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanishi

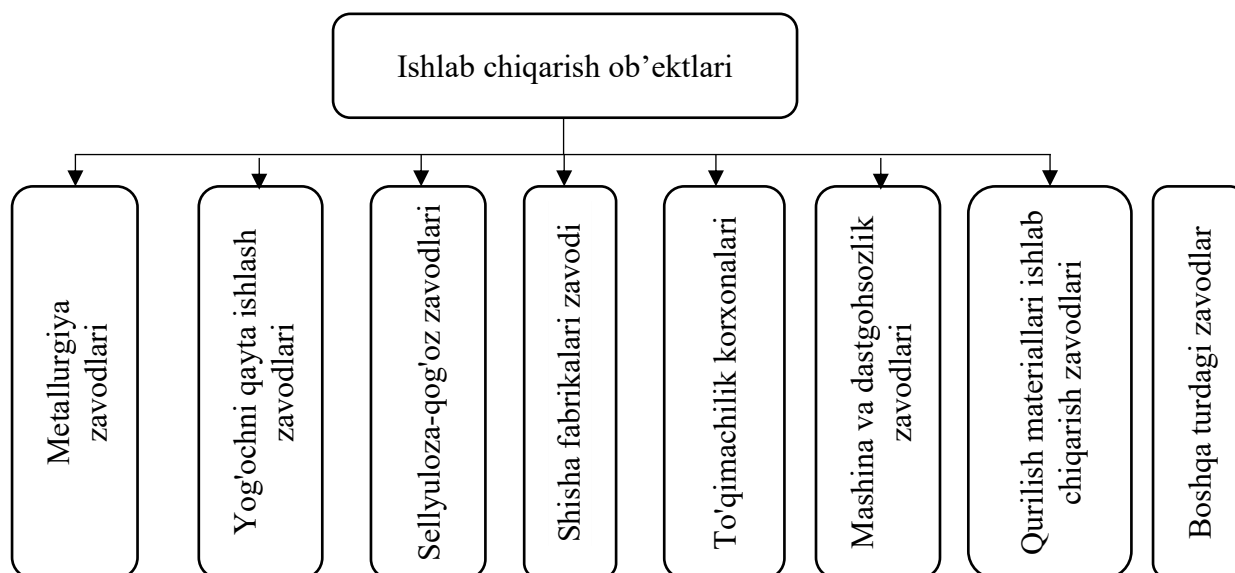
Ko'chmas mulk bozorida noturar joy ko'chmas mulk obektlarini nazariy asoslarini ochib berar ekanmiz ularning funksional jihatdan ham ko'rib o'tishimiz maqsadga muvofiq deb hiosblayman zero ko'chmas mulk va u bilan yuzaga keladigan operatsiyalar murakkab bo'lganligi tufayli har bir jihatlarni ko'rib o'tish lozim. Noturar joy ko'chmas mulk ob'ektlari funksional maqsadiga ko'ra quyidagi turlarga ajratiladi:



2-rasm. Funksional jihatdan noturar joylarning turlari

Asosiy noturar joy binolar - bu binoning asosiy funksiyalarini amalga oshirish uchun ishlatiladigan ob'ektlar: masalan, savdo markazidagi do'kon bo'limlari yoki biznes markazidagi ofislar. Ushbu ro'yxatdagi boshqa barcha turga tegishli bino va inshootlar butun binoga yoki uning ba'zi qismlariga xizmat qiladi. Ularga faqat mulk egalari yoki vakolatli xodimlar kirishi mumkin, chunki odatda bu xonalar kommunikatsiyalarni qo'llab-quvvatlash tizimlari bilan chambarchas bog'liq: masalan, isitish, shamollatish yoki suv ta'minoti.

Ishlab chiqarish ob'ektlari faoliyat sohalari bo'yicha ob'ektlarining turlari: Inson faoliyatining har qanday sohasida siz ishlab chiqarish ob'ektlarini topishingiz mumkin. Ishlab chiqarish ob'ektlarni ishlab chiqarilgan mahsulotiga qaragan holda yoki uning funksiyaviy vazifasiga ko'ra ajratishimiz ham mumkin. Ularning barchasi maqsadga muvofiq tasniflanishi mumkin.



3-rasm. Ishlab chiqarish ob'ektlarining turlari

Ko'chmas mulkni baholash doirasida biz avvalombor ko'chmas mulk bozori va u bilan bog'liq munosabatlarni ko'rib chiqamiz. Ko'chmas mulk bozori-ko'chmas mulk bilan operatsiyalar o'tkazish bilan bog'liq munosabatlarning umumiyliqi. Ko'chmas mulk bozorlarini farqlashning asosiy me'zonlarini ko'rib o'tamiz.

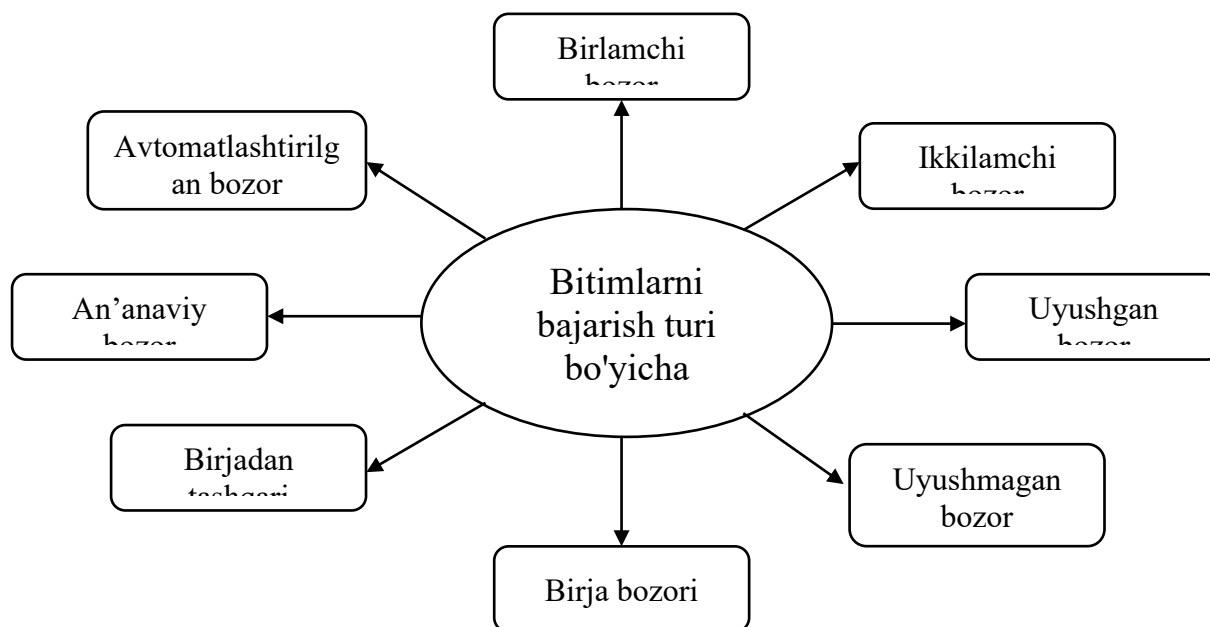
Foydalanishga tayyorlik darajasi bo'yicha ko'chmas mulk bozorni quyidagilarga ajratishimiz mumkin:

- qurilgan va foydalanishga tayyor ob'ektlar;
- tugallanmagan qurilish;
- dastlabki bosqichda qurilish.

Sotuvchi va xaridor o'rtasidagi iqtisodiy munosabatlarni hisobga olgan holda shartnoma turlari bo'yicha quyidagilar:

- oldi-sotdi shartnomasi;
- ipoteka shartnomasi;
- ijara shartnomasi;

Bundan tashqari noturar joy ko'chmas mulk obektlarini bitimlarini bajarish bo'yicha turlari mavjuda.



4-rasm. Ko'chmas mulk bozorida bitimlarni bajarish turlari

Ko'chmas mulk bozorida bozor birlamchi va ikkilamchi bozoriga bo'linadi.

Birlamchi bozorda - ko'chmas mulk birinchi marta tovar sifatida namoyon bo'ladi. Bunday holda, ko'chmas mulkning asosiy sotuvchilari davlat o'zlarining federal, mintaqaviy va mahalliy hokimiyat organlari, shuningdek turar joy va noturarjoy ko'chmas mulkni yetkazib beruvchi qurilish kompaniyalari. Ko'chmas mulk bozorida bozor birlamchi va ikkilamchi bozoriga bo'linadi.

Ikkilamchi bozorda - ko'chmas mulk ilgari ishlatilgan va ma'lum bir egasiga jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo'lgan tovar sifatida ishlaydi.

Bozorning bunday bo'linishi iste'mol tovarlari bozorida, qimmatli qog'ozlar bozorida va boshqalarda sodir bo'ladi. Ammo u yerda tovarlar iqtisodiy makonda erkin harakatlanadi, ko'chmas mulk bozorida taklif har doim ma'lum bir mintaqaga, shahar doirasida - ma'lum bir tumanga yoki hatto mikrorayonga bog'langanini yaxshi bilamiz.

Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulkni baholash - bu ko'chmas mulk, jumladan, ofislar, omborxonalar, garajlar, tijorat ko'chmas mulk turlari umumiy olganda turar bo'lmagan barcha ob'ektlar baholanishini tushunishimiz mumkin. Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulk bilan bog'liq bo'lgan ishlarni hal etishning asosiy sharti - mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan ko'chmas mulk qiymatini shaffof va adolatli baholash nazarda tutiladi.

Xulosa va takliflar. Noturar joy obyektlarini baholashda ko'plab omillarni inobatga olish zarur. Bunga qurilish materiallari, binoning eskirish darajasi, joylashuv xususiyatlari, infratuzilmaning mavjudligi va ko'chmas mulkning umumiy holati kiradi. Yirik shaharlar va ularning atrofida hududlarda bu obyektlarning qiymati ancha yuqori bo'lib, iqtisodiy rivojlanish va talabning yuqoriligi tufayli o'zgarib turadi.

Natijada, ko'chmas mulk va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzishda, ko'chmas mulk qiymatini aniqlash maqsadida yuridik va jismoniy shaxslar mulkning bozor bahosini



aniqlashda baholash faoliyati bilan bog'liq sifatli xizmatlarni ko'rsatish bugungi kundagi dolzarb masalalardan biri sanaladi. Baholash jamiyatlari va baholovchilarning ixtisoslashuvi tobora rivojlanib borishi fuqarolik jamiyatida mulk va mulkiy huquq tushunchasini o'rganish va ularni baholash faoliyati ti sifatida qarashimizga imkon yaratmoqda. Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash maqsadida baholanayotgan ob'ektlarining barcha ma'lumotlari haqida aniq va xolis xulosa qilishni talab qilmoqdalar. Ko'chmas mulkni baholash hozirgi vaqtda juda muhim va dolzarb masalaga aylanmoqda.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. To'ychiyev N.J., Alimov R.H., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., HodiyeV B.Y.,(2005) "Ko'chmas mulkni baholash " Toshkent; "Fan".
2. A.N., Akramov M.I., Mirahmedov M.M., Yodgorov V.U. (2011) "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti"Darslik. "Alisher Navoiy MK" nashiriyoti.
3. Matmurodov F.M (2012). "Baholashning metodologik asoslari" O'quv uslubiy majmua <https://lib.bimm.uz/items/download/9507> .
4. Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh. (2014) "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish." O'quv qo'llanma. <https://namdu.uz>
5. Qaror (2018) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori. <https://lex.uz/docs/-3760277>
6. Farmon (2022) O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. M. Mirziyoyevning "2022 – 2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi Farmoni. <https://lex.uz/docs/-5841063>
7. Farmon (2023) O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. M. Mirziyoyevning 2023-yilda qabul qilingan "O'zbekiston – 2030" Taraqqiyot strategiyasi. <https://lex.uz/docs/-6600413>