

**“ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА ҚИШЛОҚ  
ХЎЖАЛИГИНИ МЕХАНИЗАЦИЯЛАШ  
МУХАНДИСЛАРИ ИНСТИТУТИ” МТУ**

**Ер ресурслари ва кадастра факультети  
Давлат кадастрлари кафедраси**

**“Давлат шаҳарсозлик кадастри” фанидан**

**10-Мавзу: Кўчмас мулк тўғрисида тушунча. Кўчмас мулк  
объектлари ва уларни гуруҳлаш. Қиймат ва баҳо  
тушунчалари**

***Тақдимоти***

**Катта ўқитувчи: Ашуров Абдулло Файзуллоевич**

**Тошкент-2023**

## *Режа:*

### *I. Кириш*

### *II. Асосий қисм*

- 1. Кўчмас мулк ҳақида тушунча.*
- 2. Кўчмас мулк ва унинг бозори.*
- 3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга бўлган эҳтиёж.*

### *III. Хулоса*

### *IV. Фойдаланилган адабиётлар*

## **Кириш**

**Ўзбекистонда бозор ислохотларининг ривожланиши кўчмас ва кўчар мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислох қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини, мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.**

## *Кўчмас мулк ҳақида тушунча.*

**Кўчмас мулк** - бу кенгликда белгиланган ўрнашган жойига эга бўлган жисмоний объектлар ва улар билан ҳам ер ости, ҳам ер усти бўйича чамбарчас боғлиқ бўлган ёки хизмат кўрсатувчи восита ҳисобланган барча нарсалар, шунингдек, объектларга эгалик қилиш билан боғлиқ ҳуқуқлар, манфаатлар ва фойдалардир. Жисмоний объектлар деганда, бир-бири билан чамбарчас боғлиқ бўлган ер участкалари ва уларда жойлашган қурилишлар тушунилади. Кўчмас мулк фуқаролик ҳуқуқларининг объекти ҳисобланади ва у жойлашган ер участкалари билан чамбарчас боғлиқ. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига мувофиқ кўчмас мулкка «ер участкалари ва ер ости, куп йиллик дарахтлар, шунингдек, бино ва иншоотлар» киради. Қонун билан кўчмас мулкка бошқа мол-мулк ҳам киритилиши мумкин.

## **Кўчмас мулк кўринишлари**

**Барпо этилиш ёки қурилиш босқичида бўлган (қурилиши тугалланмаган); кўринишда**

**Белгиланган йўналишига кўра фойдаланилаётган кўринишда**

**Самаралироқ янги йўналишда фойдаланишни белгиланган кўринишда**

**Эскириши туфайли фойдаланишга яроқли бўлмаган кўринишда**



**Республика  
қонунчилигига мувофиқ  
кўчмас мулк**

**Давлат мулки**

**Юридик ва  
жисмоний  
шахслар мулки**

**Ўзбекистон  
резидентлари ва  
норезидентлари**

## ***Кўчмас мулк ва унинг бозори***

***Республика иқтисодиётининг хўжалик юртишининг бозор механизмларига ўтиши, корхоналарни давлат тасарруфидан чиқариши, қайта таркиблаши, хусусийлаштириши ва акциялаштириши жараёнларининг кенгайиши, хорижий сармоянинг жалб этилиши, мулкий ва номулкий ҳуқуқлар билан турли хилдаги муносабатларнинг ривожланиши мулкдорлар ўртасидаги, шунингдек, мулкдорлар ва давлат ўртасидаги муносабатларни замонавий йўллар билан тартибга солиши, кўчмас мулк бозорини пайдо бўлиши заруриятини вужудга келтирди.***

**Сотиладиган ва харид  
қилинадиган объектларга қараб  
кўчмас мулк**

**Бирламчи бозор**

**Иккиламчи бозор**



***Бирламчи бозор*** - бу кўчмас мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тушадиган иқтисодий вазият.

Хужалик юритишнинг маъмурий-буйруқбозлик тизимидан бозор иқтисодиётига ўтиш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш шароитида кўчмас мулк бозорида асосий сотувчи бўлиб, ўз бошқарув органлари орқали давлат иштирок этади.

***Иккиламчи бозор*** – кўчмас мулкнинг илгари истеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга - жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

**Кўчмас мулк бозорининг бу икки таркибий қисми бир – бири билан ўзаро боғланган. Кўчмас мулкни иккиламчи бозорида таклифларнинг ўсиши бирламчи бозорида кўчмас мулкнинг қадрсизланишига олиб келиши мумкин. Ушбу таркибий қисмларнинг ўзаро ҳамкорлиги талаб ва таклифларнинг ўзаро нисбатига қараб “Сотувчилар бозори” ёки “Харидорлар бозори” нинг ташкил этилишига кўмаклашади. Ушбу омилларни ҳисобга олиш янги кўчмас мулк объектларини барпо этиш харажатларини пасайтиришга эришиш ва кўчмас мулк бозорининг самарали ривожланишини таъминлаш имконини беради. Бозорни унда асосий субъектлар сотувчилар ва харидорларнинг иштирокисиз тасаввур этиб бўлмайди. Бунда давлат кўчмас мулк бозорининг иштирокчиси сифатида алоҳида ролини таъкидлаш лозим. Шу билан бирга давлат ваколатли органлари оақали кўчмас мулк олди – соттисига доир операцияларни расмийлаштиради ва рўйхатга олади ҳамда ер кадастри ва кўчмас мулкни ягона кадастрини юритишни ташкил этади.**

## **Кўчмас мулк қийматини баҳолашга бўлган эҳтиёж**

**Баҳолаш мақсадлари ёки кўчмас мулк бўйича баҳолаш ишларини ўтказиш заруратини келтириб чиқарувчи сабаблар, одатда миллий қонунчилик билан белгиланади.**

**Узбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тугрисида» ги қонунининг ҳам бу соҳада узига хос хусусиятлари мавжуд. Мазкур қонуннинг 11- «Баҳолашни ўтказишнинг мажбурийлиги» моддасида белгиланишича «Баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қарашли баҳолаш объектлари битим тузишга жалб этилган тақдирда, шу жумладан:**

**Баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;**

**Баҳолаш объектларидан гаров востиси сифатида фойдаланилаётганда;**

**Баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;**

**Баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;**

**Баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг устав фондларига улуш тариқасида берилаётганда мажбурийдир**

**Баҳолашни  
ўтказиш баҳолаш  
объектининг  
қиймати бўйича  
низо чиққан  
тақдирда ҳам , шу  
жумладан**

мол-мулк национализация  
килинаётганда

ипотека кредити берилаётганда

тарафлардан бирининг талабига  
биноан эр-хотиннинг мол-мулки  
бўлинаётганда

мол-мулк мулкдорлардан давлат  
эҳтиёжлари учун сотиб олинаётганда  
ёки конун хужжатларида назарда  
тутилган бошқача тарзда олиб  
кўйилаётганда

солиқлар ва бошқа мажбурий  
тўловлар тўғри тўланиши устидан  
назорат ўтказилаётганда  
мажбурийдир

**Жаҳон амалиёти баҳолаш мақсадлари ва қиймат даражаларининг қуйидаги ўзаро нисбатини тавсия қилади:**

**Мулкчилик ҳуқуқини бериш** - асосланган бозор қиймати;

**Молиялаш** (кредитлар бериш ва ҳ.к. Мақсадида) фойдаланишнинг давом этишида асосланган бозор қиймати (одатда, бу қиймат энг юқори натижани беради), кўчиришдаги асосланган бозор қиймати, тартибга солинган тугатиш қиймати, тезлаштирилган тугатиш қиймати;

**Мулкка солиқ солиш** - одатда, Фарб қонунчилиги фойдаланишдаги асосланган бозор қийматини қўллаб-қувватлайди, чунки бу даража энг юқори кўрсаткичларни беради;



**Суғурта** - такрор ишлаб чиқаришнинг тўлиқ қиймати.  
Айрим мамлакатларда - фойдаланишнинг давом этишида  
асосланган бозор қиймати, ўрин босишдаги асосланган  
бозор қиймати;

**Лизинг** - худди молиялашдаги каби кўп вариантли ҳисоб-  
китоблар амалга оширилиши мумкин;

**Ҳамкорликни узиш** (масалан, ажрашиш) – фойдаланиш-  
даги асосланган бозор қиймати, ўрин босишдаги асослан-  
ган бозор қиймати;

устав сармоясига улуш, мол-мулкнинг асосланган бозор  
қиймати, ўрин босишдаги асосланган бозор қиймати;

**Меросга солиқ солиш** (вазиятларга қараб) -  
фойдаланишдаги асосланган бозор қиймати, ўрин  
босишдаги асосланган бозор қиймати;

**Лойихаларнинг амалга оширилажаклигини тадқиқ қилиш**

(вазиятларга қараб) - қийматнинг барча турлари;

**Харид нархини тақсимлаш** - 99 фоиз

ҳолатларда фойдаланишдаги асосланган бозор қиймати;

**Ставкилар(Миқдорлар) ва тарифларни аниқлаш** -

коммунал хизматлари (электр узатиш, иситиш ёки телефон алоқаси) компаниялари томонидан қўлланилади, одатда такрор ишлаб чиқаришнинг тўлиқ қиймати, ўрин босишнинг тўлиқ қиймати ёки фойдаланишда давом этишдаги асосланган бозор қиймати.

Баҳоловчи қийматнинг керакли даражаси ва баҳолаш мақсадини мувофиқлаштириши зарур бўлган умумий қоидадан истисно ҳолатлари ҳам мавжуд. Бу тугатиш қийматларини белгилашга таалукли. Ушбу ҳолатларда буюртмачи тугатиш қийматининг муайян турини аниқлашни талаб қилиши мумкин ва баҳоловчи унинг талабини бажаришга мажбур.

**Энди пасайиш тартибига қараб қийматлар даражаларининг намунавий кетма-кетлигини келтирамиз:**

- такрор ишлаб чиқаришнинг тўлиқ қиймати;
- ўрин босишнинг тўлиқ қиймати;
- фойдаланишда давом этишдаги асосланган бозор қиймати;
- фойдаланилмаётган кўчмас мулкнинг асосланган бозор қиймати;
- ўрин босишдаги асосланган бозор қиймати;
- режали тугатиш қиймати (тартибга солинган тугатиш қиймати);
- тезлаштирилган тугатиш қиймати;
- утилизация қиймати;
- синиш қиймати.

**Бу сафлашни амалиётда қиймат даражаларининг бошқа нисбати билан ҳам қўллаш мумкин. Масалан, баъзан янги техниканинг эски техника олдида катта устунликларга эга булиши ва бу билан боғлиқ капитал харажатларнинг ортиб кетиши туфайли кўчмас мулкнинг ўрин босиш қиммати унинг такрор ишлаб чиқариш қийматидан каттарок бўлади. Ёки фойдаланишда давом этишдаги асосланган бозор қиймати тугатиш қийматидан ҳам, ҳатто синиш қийматидан ҳам паст, бўлади. Бундай ҳолат, кўпинча асосий фондларнинг иқтисодий эскиришида юз беради, бу республика иқтисодиётининг кўплаб секторларидаги ҳозирги вазият учун хос хусусиятдир.**

## **Хулоса**

**Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини, мулк турларини, баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки аҳоли яшаш жойлари кадастри ва амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.**

# Б/БХ/Б ЖАДВАЛИ

**Биламан**

**Билишни  
хохлайман**

**Билиб олдим**



# **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати**

- 1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси  
рўйхати(Асосий қонун) Тошкент: 1992**
- 2. Кадастр земель населённых пунктов В.В.Артёменко,  
П.Ф.Лойко, А.П.Огарков, А.В.Севостьянов. Москва  
«КОЛОС» 1997 г.**
- 3. Ўзбекистон Республикасининг “Ер кодекси”  
Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари.  
Тошкент: 1998**



ЭЪТИБОРИНГИЗ

УЧУН  
РАХМАТ!