

“ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА МЕЛИОРАЦИЯ ИНСТИТУТИ”
МИЛЛИЙ ТАДҚИҚОТ УНИВЕРСИТЕТИ

ДАВЛАТ КАДАСТРЛАРИ КАФЕДРАСИ

БИНО ВА ИНШООТЛАР ДАВЛАТ КАДАСТРИ ФАНИДАН

«КУЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШ ТАМОИЛАРИ» маъвзуси бўйича


МАЪРЎЗА

катта ўқт. Ашуров А

Тошкент 2023

Режа

- 1. Кўчмас мулкни баҳолаш тамойиллари.**
- 2.Талаб ва таклиф тамойили ва бошққа тамоиллар.**



Кўчмас мулкларни баҳолашнинг назарий асослари бўлиб кўчмас мулк бозори қатнашчиларини жаҳон амалёти жараёнида ишлаб чиқарилган баҳолаш тамоиллари (талаб ва таклиф, ўзгариш, рақобат, ўрнини эгаллаш чегараланган маҳсулдорлик, юқори самарадорлик билан фойдаланиш, мослик, кутиш) нинг соддалаштирилган тўплами ҳисобланади



**Талаб ва таклиф
тиамойил**

Кўчмас мулк қийматга эга, негаки у қайсидир фойдаланувчи учун фойдали, у эса нисбатан камёб. Кўчмас мулкка талаб уни фойдалилиги ва қулайликлари асосида яратилган, аммо одамлар уни сотиб олишдаги молявий имкониятлари билан чегараланади.

Кўчмас мулк объектлари бозоридаги таклиф қанчалик юқори бўлса шунчалик нарх пасаяди.

Ўсиш тамоили.

Аҳоли даромадларини ошиши ва кўчмас мулкнинг модернизация даври.

Барқарорлик.

Аҳоли даромадлаининг унчалик ўсмаслиги ва олдин яратилган кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш даври.

**Янгиланиш
тамойили.**

Кўчмас мулкка бозор
талабларини қайта тикланиши
ва уларни модернизация
даври.

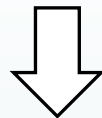
Пастлаш.

Олдин яратилган кўчмас
мулк объектларига
талабнинг камайган даври.

Рақобат тамойили.

Фойда бу иш кучи, капитал, бошқарув ва ерга(яъни ишлаб чиқариш омиллари) сарфланган харажатлардан ташқари ва улардан юқори бўлган кўчмас мулкдан ойдаланишдан келадиган даромаднинг бир қисмодир. Тадбиркорлик фаолияти учун мукофат ва пул манфатлари нормал фойдани ташкил этади. Нормал фойда рақобатни келтириб чиқаради, негаки у бозорни самарали ишлашини тامينлайди. Аммо ортиқча рақобат фойдани йўқ қилиши мумкин.

Ўрнини эгаллаш тамойли.




Кўчмас мулкнинг максимал баҳоси ва қиймати шундай баҳо ёки қиймат билан аниқланадики, қайсики ш баҳода шунга мос фойда берувчи бошқа объектларни сотиб олиш мумкин бўлади. Бу тамоил кўчмас мулкларни баҳоланишнинг анъанавий учта усуллари асосида ётади.


Кутиш тамойли.



Кутиш - бу кўчмас мулк объектига эга бўлишга келгусида олиниши мумкин бўлган жорий қиймат даромад ёки бошқа фойдадир. Умуман кучмас мулк объектнинг фодалилиги келгусида башоратланадиган фойданинг қиймати билан боғлиқдир. Фойда келтирадиган кучмас мулк учун қиймат потентсияли инвестори кучмас мулк объектини бошқариш (фойдаланиш) ва уни кейинги сотишдан кутаётган қандай соф фойда каби аниқланади.



**Энг яхши ва анча жадаллашган ҳолда
фойдаланиш тамойили.**



Энг яхши ва анча жадаллашган ҳолда фойдаланиш асосан жисмоний жихатдан мумкин бўладиган ўзини оқлайдиган ва ҳақиқий жихатдан қонуний, молявий нуқтаий назаридан амалгам ошириш мумкин бўладиган кўчмас мулкдан фойдаланишдир. Бунинг натижасида баҳоланадиган мулкнинг қиймати энг юқори бўлади.

Юқори маҳсулдорлик тамойили.

Бу тамоил шуни билдирадики, қайсики кўчмас мулкнинг исталган алоҳида элементи (таткибий қисмини)нинг қиймати унинг умумий қийматидаги ҳоссанинг миқдорига ёки у бўлмаган тақдирда унинг камайиш миқдорига боғлиқ. Шу нарса кўзда тутилиши зарурки, хисса - бу умумий ҳолда кўчмас мулк объектининг қийматига қўшимча бўлиб элемент сарфланган ҳақиқий харажат бўлмасдан балки янги элементнинг киритилиши билан таминланади.

Мослик тамойили.

Бу тамоил ушбу кўчмас мулк объектининг меъморий симоли, Унғайлилик ва хизмат кўрсатиш даражаси бозор талаблари ва шариатига қай даражада жавоб бериши билдиради. Эрдан фойдаланиш характери билан меъморий бир хилликнинг тўғри даражаси мос келган тақдирда энг юқори қиймат вужудга келади. Фойдаланишдаги мослик одатда кўчмас мулкнинг хоҳлайдиган элиментини юқори даражаси кўринишида бўлади:

Хулоса

Кўчмас мулк объектнинг изоҳи объектни аниқ белгилашни ҳамда чегара белгиларининг йўқолиб кетиш ёки чегаралари бўйича мунозаралар чиққан тақдирда уларни тиклаш ва ҳал қилишни таъминлаши зарур. Шаҳарда йер участкасини изоҳлаш эскиз ёрдамида ёки ер участкаси чегараларининг бурилиш нуқталари координаталарини кўрсатган ҳолда бажарилади. Изоҳлаш усулини танлаш йер –ҳуқуқий муносабатларни расмийлаштириш босқичига ҳамда ҳуқуқлар турига боғлиқдир. Эскизлар расмийлаштиришнинг бошланғич босқичида ҳамда қисқа муддатли ижараларни расмийлаштиришда қўлланилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати



1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси рўйхати (асосий қонун). Т; Ўзбекистон, 1992.
2. Ўзбекистон Республикасининг «Ер кодекси» Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19-жилд. Т; Адолат, 1998.
3. Ўзбекистон Республикасининг қонуни «Давлат ер кадастри тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19 – жилд. Т; Адолат 1998».