

O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULKLAR QIYMATINI KREDIT GAROVI MAQSADIDA BAHOLASH HOLATI TAHLILI

Majidov Amirxon Abdumalik o'g'li

“TDIU huzuridagi O'zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning ilmiy asoslari va muammolari ilmiy tadqiqot markazi” 1-kurs doktoranti

amirxon23@mail.ru

Raimjanova Madina Asrarovna

Ilmiy rahbar, Toshkent moliya instituti dotsenti

Annotatsiya. Mamlakatimizning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishida bozor islohotlarining amalga oshirilishi ko'char va ko'chmas mulklar, ularga nisbatan huquqlar qiymatini baholash xizmatlarining yuzaga kelishiga hamda baholash xizmatlari bozorining paydo bo'lib, barchasini o'zaro bog'liqlikda takomillashishiga olib keldi.

Shuningdek, 2022-2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning Taraqqiyot strategiyasidagi 13-maqsadi: Mulk huquqlarining daxlsizligini ishonchli himoya qilish hamda davlat organlarining mulkiy munosabatlarga noqonuniy aralashuvini cheklash maqsadida keltirilgan eng birinchi vazifasi bu - xususiy mulk daxlsizligi va himoyasi kafolatlarini kuchaytirish, mulkiy, shu jumladan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni so'zsiz ta'minlash vazifasiga alohida e'tibor qaratilganligi ushbu sohadagi islohotlarga hukumatimiz tomonidan alohida e'tibor qaratilayotganligini anglatadi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, kredit, garov, mol-mulk, baholash, bank, risk, tijorat banklar, mulkiy munosabatlar.

Аннотация. Реализация рыночных реформ в социально-экономическом развитии нашей страны привела к появлению услуг по оценке стоимости движимого и недвижимого имущества, прав на них, а также к возникновению и совершенствованию рынка услуг по оценке во взаимосвязи.

Также 13-Я цель новой стратегии развития Узбекистана на 2022-2026 годы: надежная защита неприкосновенности имущественных прав и ограничение незаконного вмешательства государственных органов в имущественные отношения - это усиление гарантий неприкосновенности и защиты частной собственности, особое внимание уделяется задаче безусловного обеспечения имущественных прав, в том числе на земельный участок. означает, что нашему правительству уделяется особое внимание.

Ключевые слова: недвижимость, кредит, залог, имущество, оценка, банковское дело, риск, коммерческие банки, имущественные отношения.

Abstract. The implementation of market reforms in the socio-economic development of our country led to the emergence of services for assessing the value of movable and immovable property, rights in relation to them, as well as the emergence and improvement of the market for valuation services, all in interconnection.

Also, the 13th goal of the New Uzbekistan development strategy for 2022-2026: the first task, which is presented in order to reliably protect the inviolability of property rights and to limit the illegal intervention of state bodies in property relations, is to strengthen guarantees of inviolability and protection of private property, and to pay special attention to the task of unconditionally.

Keywords: real estate, credit, collateral, property, valuation, banking, risk, commercial banks, property relations.

Kirish. O'zbekistonda bank kreditlari bo'yicha garov ta'minotini baholash amaliyotini takomillashtirish, xususan, banklarning kredit ta'minotini baholashda ma'muriy yondashuvlarga barham berish, baholash tashkilotlari o'rtasida o'zaro raqobatni kuchaytirish, garov ta'minotini haqqoniy va oqilona baholash, kredit ta'minoti sifatida olingan mol-mulkni zarur hollarda zudlik bilan sotish, bank kreditlari ta'minotiga qo'yilgan garovni baholashda yuqori malakali va tajribali baholovchilarni jalb etish, bank kreditlari ta'minotini baholash bo'yicha tashkiliy-huquqiy asoslarni takomillashtirish bilan bog'liq muammolarni hal etish dolzarb ahamiyat kasb etmoqda.

Kredit garovi maqsadida ko'chmas mulklar qiymati baholanishining jahon va O'zbekiston amaliyotini tizimlashtirish orqali ko'chmas mulklar qiymati baholanishi mexanizmlarini takomillashtirish mamlakatimizda ushbu sohada amalga oshirilayotgan vazifalarning amaliy isboti bo'lishi mumkin deb hisobladik.

Asosiy qism. Bugungi kunda dunyoda tajribasida xaridlar va xizmatlar kreditini ta'minlash uchun garov kafolati amalga oshiriladi. Kredit tizimi ayni vaqtda mavjud bo'lgan pul mablag'lariga bog'lanib qolmaslik, xohish-istaklarimizni ro'yobga chiqarishni ertaga qoldirmay, bugun va hozir yashash imkonini beradi. Bozor iqtisodiyoti sharoitida insonlarni ehtiyojlari cheksiz bo'lib bormoqda. Bu ehtiyojlarni qondirish esa juda ko'plab resurslar talab qiladi. Respublikamizdagi tijorat banklari bu ehtiyojlarni qarz evaziga, ya'ni kredit olish yo'li orqali qondirish imkoniyatini bermoqda. Hozirgi kunda respublikamizdagi tijorat banklari jismoniy va yuridik shaxslarga iste'mol, ipoteka, va boshqa kredit turlarini taklif etadi.

Garov – bir shaxsning boshqa shaxsga mol-mulkni yoki unga bo'lgan huquqni majburiyatlarni ta'minlash uchun berishi garov hisoblanadi. Garovga ko'ra qarzdor garov bilan ta'minlangan majburiyatni bajarmagan yoki lozim darajada bajarmagan taqdirda kreditor bu majburiyat bo'yicha garovga qo'yuvchi tomonidan garovga qo'yilgan mol-mulkning qiymatidan boshqa kreditorlarga qaraganda imtiyozli sur'atda qanoatlantirishiga haqli bo'ladi, qonunda belgilab qo'yilgan hollar bundan mustasnodir¹.

Garov bank kreditining asosiy ta'minoti sifatida kredit riskini pasaytirish va bankka kredit berishga asos bo'lib xizmat qiladi. Albatta, bu o'z-o'zidan bank garov ta'minotini baholash zaruriyatini keltirib chiqaradi. E'tirof etish joizki, bu borada xorijiy mamlakatlarda uzoq yillar davomida yetarli tajriba, usul va tamoyillar shakllangan.

¹ O'zbekiston Respublikasi "Garov to'g'risida"gi qonun 2009 yil 1- modda www.lex.uz ma'lumoti

Garov maqsadida ko'chmas mulk obyekti o'z joylashuv hududiga ega bo'lganligi sababli u yerdagi umumiy muhit, shuningdek, yerdan foydalanish holatlari va huquqiy xususiyatlarini ham o'rganish maqsadga muvofiqdir.

Shuningdek, ixtisoslashgan mulk obyektlarini sotish imkoniyati ularning ta'rifiga asosan cheklangan bo'ladi va ular biznesning tarkibiy qismi sifatida qiymatga ega bo'lib, alohida olinganda, ssudalarning ta'minoti sifatida yaroqsiz bo'lib chiqishi mumkin. Agar ular garov sifatida (alohida yoki birgalikda) bo'lsa, ularni eng samarali foydalanish asosida egasi qoldirib chiqib ketgan mulk obyektlari sifatida baholash kerak, barcha qilingan farazlar uchun to'liq izohlar berilishi lozim.

Ixtisoslashgan mulk obyektlarini baholash uchun bozor ma'lumotlari bo'lmaganda, odatda eskirishni hisobga olgan holda o'rnini bosish uchun xarajat usuli qo'llanadi, lekin uni ssudalarning ta'minoti uchun baholashning bozor usullari bilan (shu jumladan bozor ma'lumotlariga asoslangan xarajat usuli bilan) adashtirmaslik lozim.

Xorij amaliyotida kredit uchun qo'yilayotgan garov ta'minotini baholashda uning likvidligi, bozor bahosi, bozor konyukturasi o'zgarishi natijasida sotish imkoniyati hamda investitsion jozibadorligiga alohida e'tibor qaratiladi².

Shuningdek, kredit oluvchi yuridik yoki jismoniy shaxs bankni tanlagandan so'ng garovga qo'yayotgan ta'minotni baholash jarayonini amalga oshiradi. Chunki banklarning kreditlash siyosati va garov ta'minotini baholashga qo'yayotgan talablari bir-biriga mos kelmasligi mumkin. Bundan tashqari, kreditlovchi bank kredit olish bo'yicha taqdim etilgan hujjatlarni ko'rib chiqishi jarayonida qo'shimcha ma'lumotlar zarur bo'lishi yoki baholash bo'yicha tayyorlangan xulosaning dolzarbligi yo'qolishi mumkin.

Xorij amaliyotida bank kredit ta'minotini baholashning aniq belgilab qo'yilgan tamoyillari joriy etilmagan. Biroq, garov ta'minotini baholash jarayoniga e'tibor beradigan ayrim tamoyillar mavjudki, bank kreditini olish uchun baholanayotgan garov ta'minoti mazkur tamoyillarga javob bermagan hollarda bank kredit shartnomasini imzolamaydi³.

Xususan, baholash jarayonida quyidagi asosiy tamoyillar bajarilishi maqsadga muvofiq:

- baholanayotgan obyektning kreditning asosiy garovi sifatida yuridik va jismoniy jihatdan neytralligini ta'minlanganligi;
- baholash jarayonida obyektning likvidligiga ta'sir etuvchi barcha omillarning inobatga olinganligi;
- garov ta'minotini sotishning bir necha variantlarining mavjudligi;
- baholanayotgan obyektning bahosiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan huquqiy, iqtisodiy va siyosiy vaziyatlar xolisona baholanganligi;

² International Valuation Standards, Eighth Edition, International Valuation Standards Committee, 2007. 23 p.

³ Лобанова Е.И. Оценка объектов арбитражного управления: Учебное пособие для слушателей курсов подготовки специалистов по арбитражному управлению, 5-е изд. перер. и доп. Новосибирск: НОУ ВПО САФБД, 2013.-386с.

- baholash jarayonida qo'llaniladigan metodlar va yondashuvlar bo'yicha vujudga kelishi mumkin bo'lgan o'zgarishlar va farqlar konservativ va yuqori talab asosida yondoshish kabilar shular jumlasidandir⁴.

Xalqaro amaliyotda bank kreditining garov ta'minotiga qo'yilgan ko'chmas mulkni baholashda uning bozor bahosini emas, balki maksimal darajada tezroq sotish imkonini beruvchi likvid qiymatidan foydalanadi. Garov ta'minoti sifatida olingan ko'chmas mulklarni baholashda axborotlar ochiqligi hamda bozorda talab va taklif mexanizmlarining amal qilishi sharoitida ularning bozor bahosini aniqlash unchalik qiyin bo'lmaydi. Baholashda ko'chmas mulkning 1 kv.m. asos sifatida qabul qilinadi. Odatda ko'chmas mulkni baholashda ikkita metod qo'llaniladi:

- 1 kv.m. ko'chmas mulkni shunga o'xshash ko'rinisdagi va foydalanish maqsadi bir xil bo'lganining qiymati bilan solishtirish orqali aniqlash metodi;

- ko'chmas mulk ijarasidan olinadigan daromadlarni kapitalizatsiya qilish orqali bozor bahosini aniqlash metodi.

Xalqaro amaliyotda bank kreditining garov ta'minotiga qo'yilgan ko'chmas mulkni baholashda uning bozor bahosini emas, balki maksimal darajada tezroq sotish imkonini beruvchi likvid qiymatidan foydalanadi.

Xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarini tashkil etish va amalga oshirish amaliyotini o'rganish natijalari shuni ko'rsatmoqdaki, baholash munosabatlari bilan bog'liq jarayonlarning bugungi kundagi holati uzoq davrlar, sinovlar hamda baholash xizmatiga bo'lgan ehtiyojlarining o'zgarishi natijasida rivojlangan va takomillashib kelmoqda.

Xulosa va takliflar. Baholash faoliyatining huquqiy ta'minoti rivojlanishi bevosita baholash tizimini tartibga solish shakli bilan bog'liq. Davlat tomonidan tartibga solish keng qonunchilik va huquqiy ta'minot bo'lishini ko'zda tutadi, chunki davlatning o'zi baholash faoliyatining umumiy qoidalari, shartlari va xususiyatlarini belgilab beruvchi hamda baholash faoliyatini litsenziyalash, sertifikatlash va o'qitish bo'yicha qonun va me'yoriy hujjatlarni ishlab chiqadi va qabul qiladi. Baholash faoliyatining o'zini-o'zi tartibga solish tizimi mavjud mamlakatlarda esa qonunchilik hujjatlari asosan o'zini-o'zi tartibga soluvchi tashkilotlarning tashkiliy-huquqiy masalalarini boshqaradi.

Xorij amaliyotida garovni baholash va garov turlari uzoq yillar davomida amaliy talablar asosida shakllanib va rivojlanib kelgan, ularning ijobiy jihatlari mahalliy baholash amaliyotida qo'llash o'zining ijobiy natijasini beradi.

Tadqiqot davomida amalga oshirilgan tahlil xulosalariga asosan kredit garovi maqsadida ko'chmas mulklar qiymati baholanishining jahon va O'zbekiston amaliyotlari xususiyatlarini umumlashtirgan holda kredit garovi maqsadida ko'chmas mulklar qiymati baholash tizimini takomillashtirishga doir quyidagi takliflar shakllantirildi:

⁴ Miller N. G., Jr. and Markosyan S. The academic roots and evolution of real estate appraisal // Appraisal Journal. April 2003.

1. Respublikamiz banklari tomonidan qimmatli qog'ozlar garovi ostida loyihalarni moliyalashtirish amaliyotini kengaytirish orqali ko'chmas mulkni bozori faoliyatini qo'llab-quvvatlash.

2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda xorij tajribasida ko'chmas mulk bozorida tijorat ko'chmas mulki investitsion jozibadorligini oshirish yetakchi ahamiyat kasb etadi, shu sababli mamlakatimiz ko'chmas mulk bozorida ko'chmas mulki investitsion jozibadorligini oshirishga yo'naltirilgan loyihaviy jarayonlarni qo'llash maqsadga muvofiq, ushbu holat ko'chmas mulkning investitsiyalanayotgan kapitalni qaytarilish nuqtai nazaridan moliyaviy asoslangan, ya'ni tijorat ko'chmas mulki sifatida foydalanish kapital xarajatlar, ekspluatatsiya xarajatlaridan yuqori bo'lgan daromadni ta'minlaydi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasi "Garov to'g'risida"gi qonun 2009 yil.
2. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, КОНСАУДИТИНФОРМ-НАШР, 2010.
3. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. - Т.: "НОРМА", 2011.
4. Маршалл А. Основы экономических наук / Пер. с англ. – М.: Эксмо, 2012.
5. Лобанова Е.И. Оценка объектов арбитражного управления: Учебное пособие для слушателей курсов подготовки специалистов по арбитражному управлению, 5-е изд. перер. и доп. Новосибирск: НОУ ВПО САФБД, 2013.
6. Коупленд Т., Коллер Т., Мюррин Дж. Стоимости компаний: оценка и управление. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2015.;
7. Miller N. G., Jr. and Markosyan S. The academic roots and evolution of real estate appraisal // Appraisal Journal. April 2003.
8. International Valuation Standards, Eighth Edition, International Valuation Standards Committee, 2007.
9. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. - T.: Iqtisod-moliya, 2018.

Internet saytlari:

10. www.oecd.org - Iqtisodiy Hamkorlik va Taraqqiyot Tashkilotining rasmiy veb sayti.
11. www.lex.uz - O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari milliy baza portal.
12. www.uza.uz - O'zbekiston Milliy axborot agentligi rasmiy sayti.
13. www.sciencedirect.com - Ilmiy maqolalar va dissetatsiyalar fondi.
14. www.tfi.uz - Toshkent Moliya instituti rasmiy sayti.