

## МАҲАЛЛИЙ БЮДЖЕТ ДАРОМАДЛАРИ ТАРКИБИДА КЎЧМАС МУЛҚДАН ОЛИНАДИГАН МАҲАЛЛИЙ СОЛИҚЛАР

Раимов Шамшод Исомиддин ўғли  
Тошкент солиқ техникуми ишилаб чиқариш таълими устаси

**Аннотация:** Мақолада Маҳаллий бюджет даромадлари таркибида кўчмас мулқдан олинадиган маҳаллий солиқлар асосий даромад манбани ташкил этади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига мувофиқ, мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари обьекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлиниши.

**Калит сўзлар:** Кўчмас мулк, Бозор қиймати, кўчмас мулкни баҳолаш, кўчмас мулкни баҳолашнинг даромадлар усули алгоритми, бозор қиймати, харажат усули ва унинг хусусиятлари.

**Аннотация:** Согласно статье, местные налоги на недвижимое имущество являются основным источником доходов в структуре доходов местных бюджетов. В соответствии с Гражданским кодексом Республики Узбекистан разделение имущества на недвижимое и движимое имущество как объекта гражданских прав.

**Ключевые слова и понятия:** недвижимость, рыночная стоимость, оценка недвижимости, доходный метод, алгоритм оценки недвижимости, рыночная стоимость, затратный метод и его особенности.

### 1. Кириш

Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дараҳтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган обьектлар киради. Қонунда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

Қонунчиликка кўра кўчмас мулклар учта гурӯхга бўлинади: турар жойлар, ер ва нотурар жойлар. Хар бири ўзининг меъёрий-хуқуқий базасига эгадир (1.5-расм).



1-расм. Кўчмас мулкнинг асосий турлари[1]

Мулк обьетларини солиқ солиш мақсадида унинг бозор қийматини аниқлашдан аввал, мулкни баҳолаш ва баҳолаш жараёни ўзи нима ҳамда амалиётда қандай баҳолаш методлари қўлланилишини ўрганиш мақсадга мувофиқдир. Шу мақсадда, баҳолаш фаолияти хақида гапирап эканмиз, биз аввало баҳолаш фаолиятининг ўзини ва шу билан биргаликда унда қўлланиладиган атамалар ҳамда баҳолаш усулларнининг хусусиятлари хақида тўхталиб ўтамиз.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат" ва "нарх" каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу ҳаридор қандайдир буюм ёки обьектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик ҳаридор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш обьектларни ҳарид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади[2]

Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси кўчмас мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бироқ шуни назарда тутиш лозимки, кўчмас мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таърифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.

"Бозор қиймати" тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонунида қуйидагича таъриф берилган: - "Баҳолаш обьектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш обьекти очиқ бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатлари йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қиласи, битим нархининг баланд пастлигида эса бирон-бор фавқулотда ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди".

Кўчмас мулкни баҳолаш – бу иқтисодий таҳлил бўлиб, иқтисодий нуқтаи назардан обьектдан қанчалик кўпроқ самарали фойдаланиш мақсадида аниқланиб, бозордаги талаб ва таклифни ўрганиш, обьектнинг баҳолаш моделини ишлаб чиқиш, шунингдек энг мақбул сотиш баҳосини прогноз қилиш жараёнидир. Баҳолашнинг мазмуни шундаки, кўчмас мулк обьектнинг реал баҳосини аниқлаш ҳисобланади. Чунки, бозорда обьектнинг баҳоси турли сабаблар ва шароитлар туфали тушиб кетиши ёки кўтарилиши мумкинлиги таъкидланган

### 1.Харажат усули ва унинг хусусиятлари

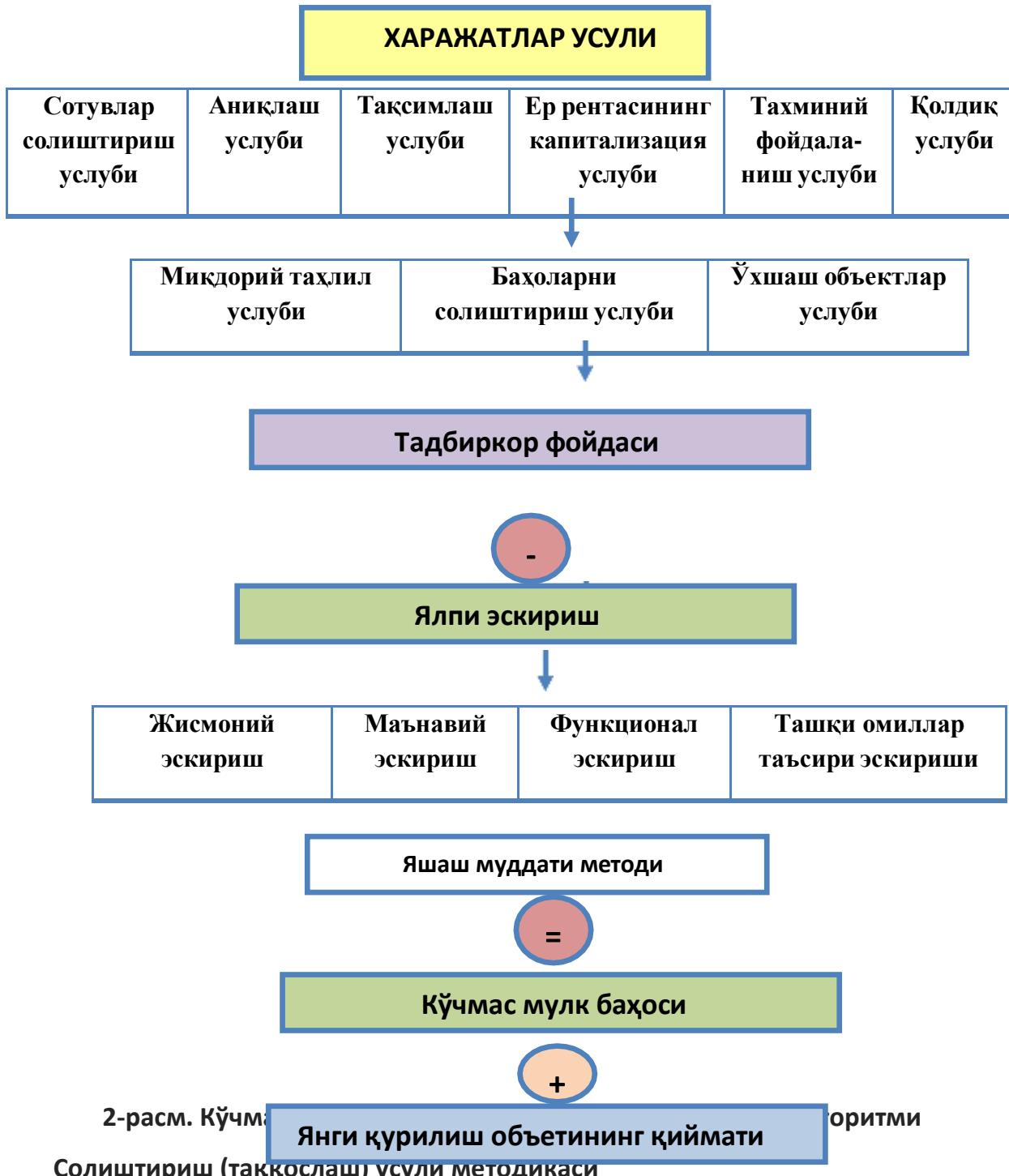
Харажат усули –баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг эскириши ҳамда ернинг қийматини ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкнинг баҳоси харажатлар ҳисоб китобига асосан аниқланади (Каминский, 2005).

Харажатлар усулининг асосий тамойили шундан иборатки, сотиб олувчи томонидан кўчмас мулк обьети учун кўп пул тўламаслик, яъни муайян муддатларда ер ва қурилиши биноси қанча миқдорда сотиб олинишидир.

Харажатлар усули ер учусткасини яхшилаш ёки унумдорлигини оширишда қўлланилмайди, чунки ерни ташкил қилиш учун хеч қандай харажат қилинмаган.

Бироқ харжатлар үсули элементларидан ер устига қурилиши амалға оширилган бўлса қўллаш мумкин.

Кўчмас мулк қийматини харжатлар үсулида баҳолаш босқичлари ва методлари қўйидаги 2-расмда акс эттирилди :



Солишириш (таққослаш) усули – кўчмас мулк баҳоси бозордаги сотувлар тўғрисидаги маълумотлар асосида, худди шундай объектларни сотиш баҳосини солишириш орқали аниқланади.

Солишириш усулида кўчмас мулкни баҳолаш учта асосий тамойиллар асосида амалға оширилади: талаб ва таклиф, ўрнини қоплаш ва сармоя. Ушбу тамойиллар

асосида кўчмас мулкнинг баҳоси турли миқдорий ва сифатли методлар, бозордаги қиёсий маълумотлар ҳамда элементларга кўра объектнинг қиймати аниқланади.

Солишириш усули орқали мулкни баҳолашда асосий тамоийил ўрнини қоплаш ҳисобланиб, унда бозордаги бир неча объектларнинг ўхшашлиги, инвестор томонидан ушбу объектни сотиб олиши ва фойдаланиш самарадорлиги учун кўп миқдорда пул тўламаслиги мухим ҳисобланади.

лаш методлари жамланмаси асосида объектдан фойдаланишда кутилаётган даромад олишга қаратилган объект қийматини белгилаш.

Даромадлар усули орқали кўчмас мулк қийматини баҳолаш, келажакдаги пул оқимларини жорий даврдаги қийматини аниқлашдир. Бунда, кўчмас мулкни фойдаланиш муддатида келтириш мумкин бўлган даромаднинг миқдори ва сифати ҳамда баҳоланаётган объект ва ҳудуд учун хавф хатар даражаси ҳисобга олинади<sup>74</sup>.

Даромадлар усули асосан кўчмас мулкнинг инвестицион ва бозор қийматини аниқлашда фойдаланиш лозим. Даромадлар усулини қўллашда икки метод: даромадлар капитализацияси ва пул оқимлари дисконти методларидан фойдаланиш тавсия этилади<sup>75</sup>.

Кўчмас мулкни даромадлар усули орқали баҳолашда капитализация коэффициенти бир йилда олинадиган даромадга қўлланилади ва қўйидаги формула орқали ҳисобланади:

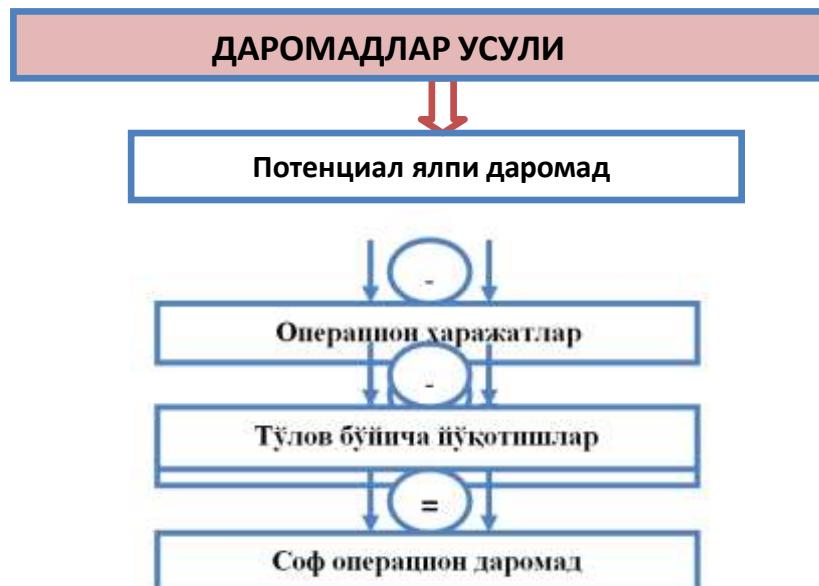
$$K=K_t/(1/1+n) \quad (2)$$

К – жорий қиймат (хозирги даврдаги қиймат).

$K_t$  – йил охирига кутилаётган дарома  $t$  йилда ( $t=1$  йил);

$n$  – дисконт ставкаси (даромад меъёри ёки фоиз ставкаси).

( $1/1+n$ ) капитализация коэффициенти миқдори ёки дисконт коэффициенти билдиради.



### 3-расм. Кўчмас мулкни баҳолашнинг даромадлар усули алгоритми

#### Даромадлар усулининг ижобий томонлари:

- ушбу усулдан кўчмас мулкни инвестиция мақсадларида таҳлили қилишда фойдаланиш афзаликка эгадир;
- ушбу усул инвесторнинг кўчмас мулкдан келадиган даромад манбани аниқ тасаввур қилиш имконини беради;
- капитализация методидан фодаланиш оддий бўлиб, бозор тўғрисидаги маълумотларни аниқлаштиради ва кичик рискли кўчмас мулклар учун яхши натижани келтиради;
- пул оқимларини дисконтлаш методи энг яхши назарий методлардан бири бўлиб, унда бозорнинг ўзгариши, динамикаси, даромадлар ва харажатларни ўзгариши ҳисобга олинади. Ушбу методдан обьектдан келадиган даромад ва бозордан келадиган даромад нобарқарор бўлса, ҳамда обьект қурилиш ёки реконструкция қилиш даврида бўлса фойдаланиш устувор ҳисобланади[3].

Мулкни баҳолаш андозалари Халқаро қўмитаси (МБАХҚ) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича Андозалар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради.

Мулкларни баҳолаш фаолияти Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, Вазирлар Маҳкамасининг бир қатор қарорлари ҳамда Давлат мулк қўмитаси томонидан ишлаб чиқилган қарорлар ва миллий стандартлар асосида олиб борилади.



#### 4-расм. Мулк қийматини баҳолашнинг асосий усуслари

Профессор Р.Х.Алимов ва Б.Б.Беркиновлар мулкни баҳолаш жараёнини ташкил қилиш ва сохани ривожлантириш учун қуийдагиларни амалга оширишни таъкидлаб ўтган:

Биринчидан, баҳолаш жараёни қонундан ташқари бўлган барча тартибсизликларга барҳам бериши, кўчар ва кўчмас мулкни баҳоси сунъий олдини олиши ҳамда бир маромга келтиришини таъминлайди;

Иккинчинчидан, қонунда кўрсатилган тартибда баҳоловчи компанияларни яратиб улар ўртасида рақобатчилик мухитини яратиш ва эркинлик принципларга таянган холда фаолият юритишини таъминлаш;

Учинчидан, солиқ солиш мақсадларида мулкларни баҳолаш ва давлат солиқ сиёсатида мулкни баҳоловчи ташкилотларга солиқ бўйича имтиёзлар бериш ҳамда уларни қўллаб кувватлаш;

Тўттинчидан, молиявий инқироз шароитида мулк (кўчмас мулк)ни баҳосини турғунлигини сақлаб туришини таъминлаш;

Бешинчидан, мулкни баҳолашда кенг фойдаланилаётган меъёрий хужжатларни қайта кўриб чиқиб, уни мос равишда жамиятимизнинг мулк бозорига реаллаштиришини ҳамда баҳоловчи ташкилотларни иш фаолиятида фойдаланадиган меъёрий хужжатларини такомиллаштиришни таъминлаш.

### **Хулоса ва таклифлар.**

Хулоса қилиш мумкинки, маҳаллий бюджетлар молиявий имкониятларини кенгайтириш, уларнинг мунтазам ва ишончли солиқ солиш базасини шакллантириш, солиққа тортишни янада ихчамлаштириш мақсадида, мол-мулк ва ер солиқларини бирлаштириб, босқичма – босқич кўчмас мулк солиғига ўтиш лозим.

Халқаро амалиётда кенг қўлланиладиган кўчмас мулкларни бозор қийматини баҳолашнинг харажат, даромад ва тақослаш үсулларини амалиётга қўллаш ҳамда мулкларни бозор баҳосини хар уч йилда кўриб чиқиш тизимини жорий этиш лозим.

Кадастр органлари томонидан кўчмас мулкни бозор баҳосида баҳолаш бўйича норматив-ҳуқуқий хужжатларнинг йўқлиги сабабли баҳолаш бўйича ягона методикани ишлаб чиқиш лозим.

### **АДАБИЁТЛАР:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси
2. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
3. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.-133 с
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
5. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
6. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000, - 280 б.