МАҲАЛЛИЙ БЮДЖЕТ ДАРОМАДЛАРИ ТАРКИБИДА КЎЧМАС МУЛКДАН ОЛИНАДИГАН МАҲАЛЛИЙ СОЛИҚЛАР

Раимов Шамшод Исомиддин ўғли
Тошкент солиқ техникуми ишлаб чиқариш таълими устаси

Аннотация: *Мақолада Маҳаллий бюджет даромадлари таркибида кўчмас мулкдан олинадиган маҳаллий солиқлар асосий даромад манбаини ташкил этади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига мувофиқ, мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти 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-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради. Қонунда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

Қонунчиликка кўра кўчмас мулклар учта гурухга 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 объетларини 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 гапирар 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 объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни 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 объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очиқ бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатлари йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, 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 объектдан қанчалик кўпроқ самарали фойдаланиш мақсадида аниқланиб, бозордаги талаб ва таклифни ўрганиш, объектнинг баҳолаш моделини ишлаб чиқиш, шунингдек энг мақбул сотиш баҳосини прогноз қилиш жараёнидир. Баҳолашнинг мазмуни шундаки, кўчмас мулк объектнинг реал баҳосини аниқлаш ҳисобланади. Чунки, бозорда объектнинг баҳоси турли сабаблар ва шароитлар туфали тушиб кетиши ёки кўтарилиши мумкинлиги таъкидланган

1.Харажат усули ва унинг хусусиятлари

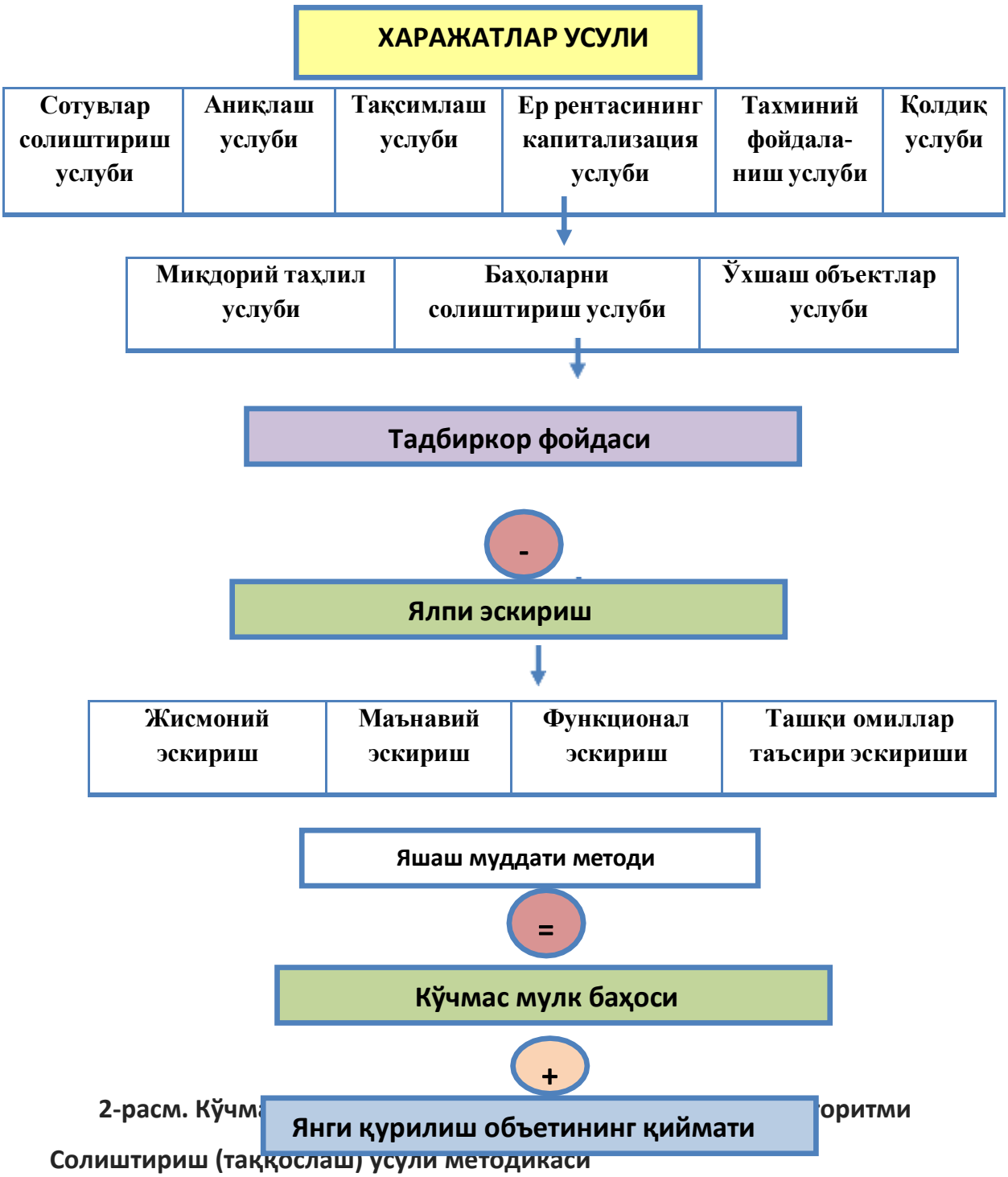
Харажат усули –баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг эскириши ҳамда ернинг қийматини ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкнинг баҳоси харажатлар ҳисоб китобига асосан аниқланади (Каминский, 2005).

Харажатлар усулининг асосий тамойили шундан иборатки, сотиб олувчи томонидан кўчмас мулк объети 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 харажатлар усули элементларидан ер устига қурилиши амалга оширилган бўлса қўллаш мумкин.

Кўчмас мулк қийматини харажатлар усулида баҳолаш босқичлари ва методлари қуйидаги 2-расмда акс эттирилди :



2-расм. Кўчма оритми

Солиштириш (таққослаш) усули методикаси

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

Солиштириш усулида кўчмас мулкни баҳолаш учта асосий тамойиллар асосида амалга 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.

Солиштириш усули орқали мулкни баҳолашда асосий тамойил ўрнини қоплаш ҳисобланиб, унда бозордаги бир нечта объектларнинг ўхшашлиги, инвестор томонидан ушбу обьектни 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 объкет ва ҳудуд учун хавф хатар даражаси ҳисобга олинади74.

Даромадлар усули асосан кўчмас мулкнинг инвестицион ва бозор қийматини аниқлашда фойдаланиш лозим. Даромадлар усулини қўллашда икки метод: даромадлар капитплизацияси ва пул оқимлари дисконти методларидан фойдаланиш тавсия этилади75.

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

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

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 афзалликка 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 объектдан келадиган даромад ва бозордан келадиган даромад нобарқарор бўлса, ҳамда объект 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 усуллари

Профессор Р.Х.Алимов ва Б.Б.Беркиновлар мулкни баҳолаш жараёнини ташкил қилиш ва сохани ривожлантириш учун қуйидагиларни 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 кўлланиладиган кўчмас мулкларни бозор қийматини баҳолашнинг харажат, даромад ва тақослаш усулларини 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.