

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O'RTA MAXSUS TA'LIM  
VAZIRLIGI**

**TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI**

**MAGISTRATURA BO'LIMI**

**Qo'lyozma huquqida**

**UDK: 338.5**

**SHOOMILOV IBROXIM MAXSUDJON O'G'LI**

**UY-JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING METODOLOGIK  
VA AMALIY MASALALARI**

**Mutaxassislik: 5A231501 - "Baholash ishi va rieltorlik"**  
**(mulk obyektlari bo'yicha)**

**Magistr akademik darajasini olish uchun yozilgan**

**DISSERTATSIYA**

**Ilmiy rahbar:**

**i.f.d., dots. Xomitov K.Z.**

**TOSHKENT 2017**

**Dissertatsiya Toshkent moliya instituti “Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrasida bajarilgan.**

**Ilmiy rahbar:**

**i.f.d., dots. K.Z.Xomitov**

**Kafedra mudiri:**

**i.f.n. L.S.Zoyirov**

**Magistratura bo‘limi boshlig‘i:**

**i.f.n. U.D.Ortiqov**

<b>MUNDARIJA</b>		<b>bet</b>
	<b>KIRISH</b> .....	3
<b>I BOB</b>	<b>UY JOY TUSHUNCHASI VA TURLARI, UNING QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI...</b>	9
1.1.	Uy-joy va uning qiymati, mazmun-mohiyati va tasnifi. ....	9
1.2.	Uy-joy qiymatiga ta'sir etuvchi omillar. ....	23
1.3.	Uy-joy qiymatini baholash faoliyatining baholash xizmatlari bozori va iqtisodiyotdagi ahamiyati. ....	30
	I bob bo'yicha xulosa .....	37
<b>II BOB</b>	<b>UY-JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING HORIJIIY VA MILLIY TAJRIBALARI TAHLILI</b> .....	39
2.1.	Uy-joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining horij tajribasi: xususiyatlari va muammolari. ....	39
2.2.	Uy-joylar qiymatini baholash tahlili (konkret obyekt misolida). ..	50
	II bob bo'yicha xulosa. ....	63
<b>III BOB</b>	<b>O'ZBEKISTONDA UY-JOYLAR QIYMATINI BAHOLASH METODOLOGIYASI VA AMALIYOTINI TAKOMILLASHTIRISHNING USTUVOR YO'NALISHLARI</b> .....	64
3.1.	Uy-joylar qiymatini baholashning regulyativ mexanizmi tahlili. ..	64
3.2.	O'zbekistonda uy-joylar qiymatini baholash faoliyatini takomillashtirish masalalari. ....	69
	III bob bo'yicha xulosa. ....	76
	<b>XULOSA VA TAKLIFLAR</b> .....	78
	<b>FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI</b> .....	82
	<b>ILOVALAR</b> .....	89

## KIRISH

**Mavzuning asoslanishi va dolzarbligi.** O'zbekiston Respublikasida jamiyat taraqqiyotining barcha jabhalarida, eng avvalo, iqtisodiy sohada islohatlarni yanada kuchaytirish va erkinlashtirish borasida aniq dasturlar ishlab chiqilgan. Bu dasturni joriy etishdan ko'zlangan asosiy maqsad - O'zbekistonning demokratik va bozor islohatlarini amalga oshirish, jahon hamjamiyatiga keng integratsiyalashuvi va barqaror olg'a borishi uchun mustahkam zamin yaratishdir.

Taraqqiyotning "O'zbek modeli" asosida davlatimiz tomonidan izchil amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy siyosat doirasida aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturlari samarali ishlamoqda va bunda baholash faoliyatini amalga oshirish uchun zarur qonuniy-huquqiy baza shakllantirilgan<sup>1</sup>, uni faol rivojlantirish uchun dastaklar va etarli sharoitlar yaratilgan. Ayni vaqtda O'zbekistonda xususiy uy-joylar qiymatini moliyaviy baholash bo'yicha nazariy qarashlar, terminologik apparat va metodologik bazisini takomillashtirish bilan bog'liq masalalar yechimi zaifligicha qolmoqda. Bu esa respublikada baholash faoliyatiga mas'ul bo'lgan tashkilotlarning amaliy faoliyatiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda. Natijada baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o'tkazilmoqda, baholanadigan obyektlarning haqiqiy qiymati kamaytirilib ko'rsatilmoqda, xolisona baholash xizmatlari bozorining hajmi kam, undagi institutsional tuzilmalarning metodologik bazasi va faoliyat mexanizmi takomil emas, ularning sifati etarli emas, xolisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi ma'suliyati past.

Vaholanki, O'zbekiston Respublikasi Birinchi Prezidenti I.A.Karimov mulkni mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini

---

<sup>1</sup> O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi, Uy-joy kodeksi, "Baholash faoliyati to'g'risida"gi, "Garov to'g'risida"gi, "Mulk to'g'risida"gi, "Ipoteka to'g'risida"gi qonunlari va boshqalar

tartibga solishning samarali usullarini tadbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning ma'suliyatini kuchaytirish zarurligini ta'kidlagan.<sup>2</sup>

O'zbekiston Respublikasining Prezidenti Sh.M.Mirziyoevning 2017 yil 7 fevralda tasdiqlangan "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risidagi" Farmonida belgilangan beshta ustuvor yo'nalishdan biri iqtisodiyotni yanada rivojlantirish va liberallashtirish hisoblanadi. Bu esa 2017-2021 yillar davomida mamlakatimizda mulkchilik tizimini yanada takomillashtirish, kichik biznes, xizmat ko'rsatish va servis sohasini rivojlantirish darajasini yanada oshirish, aholiga yangi zamonaviy va sifatli xizmat turlari ko'rsatish, iqtisodiy o'sishni ta'minlash va aholi bandligi masalasini hal etishda tadbirkorlik va xizmat ko'rsatish sohasining rolini kuchaytirish masalalarini faoliyatimizning eng dolzarb vazifalaridan biri sifatida qo'ymoqda<sup>3</sup>.

Yuqorida aytilganlar asosida aytish mumkinki, davlatning zamonaviy ijtimoiy-iqtisodiy siyosati doirasida O'zbekistonda amalga oshirilayotgan aholini xususiy uy-joy bilan ta'minlash dastaklariga mos ravishda uy-joylar qiymatini baholash va u bo'yicha xizmatlar bozorining iqtisodiy mazmuniga doir nazariy qarashlar, baholash yondashuvlari va faoliyati mexanizmini yanada takomillashtirish bilan bog'liq masalalar yechimi O'zbekistonda samarali mulkchilik munosabatlarining bozor tizimini rivojlantirishda muhim ahamiyatga ega. Zero O'zbekistonning rivojlanishi sharoitidan kelib chiqib ushbu masalalar bo'yicha jahon tajribasini tizimli tahlili asosida foydali xulosalar chiqarish, nazariy tavsiyalar va amaliy takliflar ishlab chiqish ularning echimiga bir muncha ko'mak bo'lishi mumkin. Buning uchun xususiy uy-joylar baholash xizmatlari va ko'chmas mulk bozorlari obyekt sifatida namoyon bo'lishi bilan bog'liq ba'zi tushunchalarni aniqlashtirib tegishli fikr-mulohazalarni berish va bularning asosida xususiy uy-joylar qiymatini baholash usullari va faoliyati mexanizmini takomillashtirish masalasi echimiga doir nazariy qarashlarni baholashning jahon

---

<sup>2</sup> "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma'suliyatini oshirish to'g'risida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, 24 aprel, 2008y PQ-843 sonli Qarori.

<sup>3</sup> Mirziyoev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi ma'ruzasi. // "Xalq so'zi" gazetasi. 2017 yil 16 yanvar №11.

tajribasidagi mavjud nazariy va faktologik bazis asosida shakllantirish maqsadga muvofiq.

Respublikada ko'chmas mulk, ayniqsa uy-joylarning qiymatini baholash xizmatlariga bo'lgan talab bozor iqtisodiyotiga o'tishning dastlabki kunlaridanoq paydo bo'la boshlagan. Davlat mulkini xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko'chmas mulkning ko'payishi, ko'chmas mulkni garov ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar safini shakllantirish hamda rivojlantirishga yo'naltirilgan ko'chmas mulk bilan bajariladigan boshqa fuqarolik-huquqiy operatsiyalar baholash tuzilmalarining majburiy tarzda ishtiroki bilan amalga oshiriladi.

O'tgan yillarda amalga oshirilgan uy-joy obyektlarini baholash faoliyati uni respublika iqtisodiyotini isloh qilish modelining o'ziga xos xususiyatlari va xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarining ko'p yillik tajribasini inobatga oluvchi mustahkam uslubiy asosda rivojlantirish zarurligini taqazo etadi. Bularning barchasi tanlangan dissertatsiya mavzusining dolzarbligidan darak beradi.

**Tadqiqot obyekti va predmeti.** Tadqiqot obyekti alohida uy-joy binolari bo'lsa, uning predmeti bo'lib, bozor iqtisodiyotini liberallashtirish sharoitida uy-joyni baholashda vujudga keladigan moliyaviy-iqtisodiy-huquqiy munosabatlar tizimi hisoblanadi.

**Tadqiqotning maqsadi va vazifalari.** Tadqiqotning maqsadi O'zbekiston Respublikasida uy-joylarni baholashning uslubiy asoslarini takomillashtirish yo'nalishlari bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat bo'lsa, uning vazifalari esa quyidagilar etib belgilandi:

- uy-joy va uning qiymati, mazmun-mohiyati va tasnifini o'rganish;
- uy-joy qiymatini baholash faoliyatining baholash xizmatlari bozori va iqtisodiyotdagi ahamiyatini tahlil qilish;
- uy-joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining horij tajribasi: xususiyatlari va muammolarini o'rganish;
- O'zbekistonda uy-joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining holati, xususiyatlari va muammolarini tahlil qilish;

- uy-joylar qiymatini baholash;
- tahlil natijalariga xulosalar chiqarish va obyektни baholash uslubiyati bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

- uy-joylar qiymatini baholashning regulyativ mexanizmini tahlil qilish;
- O'zbekistonda uy-joylar qiymatini baholash faoliyatini takomillashtirish bo'yicha tavsiyalar berish.

### **Tadqiqot ishining ilmiy yangiligi.**

Dissertatsiyada uy-joylar qiymatini baholashning metodologik va amaliy masalalarini tadqiq etish jarayonida quyidagi ilmiy yangiliklar sifatida belgilandi:

- uy-joylar mazmuni, mohiyati va tasnifining nazariy asoslarini o'rganish asosida mazkur mulk obyektlari qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlari ochib berildi;

- uy-joylar qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar hamda xorij va O'zbekistonda uy-joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini tahlil qilish asosida noturar joy, unga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnining baholash mexanizmi yoritildi;

- uy-joylar qiymatini baholashning huquqiy-me'yoriy bazasini takomillashtirish hamda uy-joylar qiymatini baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish bo'yicha ilmiy asoslangan xulosalar shakllantirildi va tegishli taklif-tavsiyalar ishlab chiqildi.

**Tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari.** Tadqiqot ishida ishlab chiqilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarning amaliyotda qo'llanilishi uy-joylar qiymatini baholashning metodologiyasi va amaliy masalalarining yanada takomillashtirishga, pirovardida, ko'chmas mulk bozori taraqqiyotini ta'minlash va uy-joylar qiymatini baholashning samarali mexanizmini ishlab chiqish imkonini beradi.

**Tadqiqot mavzusi bo'yicha adabiyotlar sharhi (tahlili).** Ko'chmas mulk va uning tarkibiy qismi hisoblangan uy-joylar qiymatini baholashning shakllanishi va rivojlanishining nazariy asoslari, ilmiy-metodologik va amaliy jihatlari bir qator tadqiqotchilar ishlarida keng yoritilgan. O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori va mulkni baholashning ilmiy nazariy asoslari, uni baholashning turli xil yondashuv

va usullari bir qator tadqiqotchi olimlar tomonidan o'rganilgan. Bu boradagi ilmiy ishlar N.J.To'ychiev, R.X.Alimov, B.B.Berkinov, A.N.Kravchenko, K.B.Ganiev, G.I.Ganieva, B.Y.Xodiev, A.Mirxoshimov, K.Plaxtiy, Sh.Shoha'zamiy va boshqalarning asarlari<sup>4</sup>da chop qilingan. Ko'chmas mulkni baholash muammolari vatanimiz olimlari bilan bir qatorda xorijlik tadqiqotchi-olimlar ishlarida, jumladan, A.N.Asaul, M.A.Fedotova, V.Y.Roslov, O.N.Sherbakova, D.A.Lapchenko, D.A.Shevchuk, S.S.Vasilenko, N.E.Simonova, V.A.Prorvich, I.X.Nanazashvili, I.V.Granova, V.A.Litovchenko, Ken Makelroy, M.M.Solovev, N.V.Bulanova, L.N.Tepman, A.V.Kaminskiy va boshqalarning ishlari<sup>5</sup>da tadqiq etilgan va muhim ilmiy-amaliy xulosalar shakllantirilgan.

O'tkazilgan tahlillar ko'rsatishicha, ko'chmas mulk obyekti narxlari dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor qonunlari ta'siri doirasida shakllanadi. Turli toifadagi ko'chmas mulk, xususan, uy-joylar qiymatini aniqlash baholanayotgan obyektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga, mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi. Umuman olganda, ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozorining samarali faoliyat yuritishi ushbu bozorda uy-joylar qiymatini baholashning metodologik va amaliy masalalarini rivojlantirish va amal qilish mexanizmini takomillashtirish zaruriyati ushbu dissertatsiya ishining maqsadi va vazifalari doirasini belgilab beradi.

**Tadqiqotda qo'llanilgan metodikaning tavsifi.** O'zbekiston Respublikasida amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyotning milliy modelidan kelib chiqib, tizimli tahlil, analoglar usuli, o'zaro taqqoslash va qiyosiy tahlil kabi metodlar.

**Tadqiqotda natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati** shundan iboratki, dissertatsiyada umumlashtirilgan nazariy xulosalar va amaliy tavsiyalar uy-joylarni

---

<sup>4</sup> N.J.To'ychiyev, A.M.Mirxoshimov, K.A.Plaxti. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. Toshkent: "Adolar" nashriyoti, 2000y., 156 b; Shoha'zamiy Sh. Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi" Toshkent: Fan va texnologiya, 2012 y

<sup>5</sup> Д.А.Шевчук . Оценка недвижимости и управление собственностью.-Ростов н/Д: Феникс,2007.-155,(2)с. Л.Н.Тепман. Оценка недвижимости./-Юнити-Дана,2005.-464 с. ГрязноваА.,Федотова М.А. Оценка недвижимости./ «Финансы и статистика», 2005.-496 с, А.Н.Асаул, А.В. Карасев. Экономика недвижимости. 2001, ФедотоваМ.А.,УткинЭ.А. Оценка недвижимости и бизнеса/. «ЭКМОС»,2000.-352 с. А.Н.

baholash faoliyatining tahlili bilan bog'liq bo'lgan muammolarni chuqur o'rganishga asoslangan bo'lib, ulardan kelajakda amalga oshiriladigan ilmiy-tadqiqot ishlarida foydalanish mumkin. Dissertatsiyaning nazariy xulosalari va amaliy natijalaridan ko'chmas mulkni baholash faoliyatida mavjud omillar ta'sirini kamaytirish yo'llarini ishlab chiqishda hamda "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" kabi iqtisodiy fanlar va o'quv kurslarini o'qitishda foydalanish mumkin.

**Dissertatsiya ishining tarkibiy tuzilishi.** Dissertatsiya ishi kirish uch bob, xulosa va takliflar, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati va ilovalar bo'limlaridan iborat bo'lib, jami 85 betni tashkil qiladi. Tadqiqot ishida 11 ta jadval va 4 ta rasm keltirilgan.

Tadqiqot ishining kirish qismida mavzuning asoslanishi va uning dolzarbligi, obyekti va predmeti, maqsadi va vazifalari, ilmiy yangiligi, tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari, tadqiqot mavzusi bo'yicha adabiyotlar sharhi, tadqiqotda qo'llanilgan metodikaning tavsifi, tadqiqot natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati keltirilgan.

Dissertatsiyaning birinchi bobida uy-joylarning mazmun mohiyati, qiymati, tasnifi, uy-joylarni baholashda ular qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va sharhi va uy-joylarni baholash xizmatlari bozori va uning iqtisodiyotdagi o'rni haqida ma'lumotlar keltirib o'tilgan.

Ikkinchi bobda esa uy-joylarni baholash metodologiyasi va amaliyotining horij tajribasi, xususiyatlari va muammolari hamda uy-joy obyekting baholash jarayoni, yakuniy qiymatining keltirib chiqarilishi va tahlili bayon etilgan.

Ilmiy ishning uchunchi bobida esa uy-joylar qiymatini baholashning regulyativ mexanizmi tahlili va mamlakatimizda uy-joylar qiymatini baholash faoliyatini takomillashtirish haqida tavsiyalar berib o'tilgan. Yakuniy qismda esa ilmiy ish bo'yicha umumiy xulosa va tavsiyalar keltirib o'tilgan.

## **I BOB. UY JOY TUSHUNCHASI VA TURLARI, UNING QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI**

### **1.1. Uy-joy va uning qiymati, mazmun-mohiyati va tasnifi**

Ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlari mavjud shart-sharoitlar keng doirasining ularning bozor qimatini shakllantirishga ta'siri, bino va inshootlardan turli maqsadlarda foydalanishda to'liq bo'lamagan daromadni ta'minlanishi, bino va inshootlarni, shuningdek, ulardan samarali foydalanish uchun zarur bo'lgan infratuzilmani barpo etishda konstruktiv va texnik qarorlarning yakka tartibda bo'lishi bilan izohlanadi.

Ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham yer osti, ham yer usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'lik huquqlar, manfaatlar va foydalar. Jismoniy ob'ektlar deganda, bir-biri bilan chambarchas bog'lik bo'lgan yer uchastkalari va ularda joylashgan qurilishlar tushuniladi. Ko'chmas mulk fuqarolik huquqlarining ob'ekti hisoblanadi va u joylashgan yer uchastkalari bilan chambarchas bog'liq. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 83-moddasiga muvofiq, mol-mulk fuqarolik huquqlari ob'ekti sifatida ko'chmas mulkka va ko'char mulkka bo'linadi. Bunda ko'chmas mulkka yer uchastkalari va er osti, ko'p yillik ekinlar, shuningdek, bino va inshootlar<sup>6</sup> kiradi. Qonunga ko'ra, ko'chmas mulkka boshqa mol-mulk ham kiritilishi mumkin.

Keng ma'noda ko'chmas mulk jumlasiga yer uchastkalari, yer osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan ob'ektlar kiradi.

Mulk va mulkiy huquqlar tushunchalari, ular qiymati, narxi va bahosi, hamda ular to'g'risidagi bilimlar tizimi, bunda yangi bilimlarni olish usullari, uslublari va

---

<sup>6</sup> O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996. – 83-modda.

yo'sinlari, ular bo'yicha ko'p asrli jahon ilm-fani va amaliyoti tajribasi hozirda yaxlit mulk, uning qiymati va narxi nazariyasini tashkil etadi.

Insoniyat paydo bo'lishi bilan mulk tushunchasi ilk bor qandaydir buyum degan tasavvur sifatida yuzaga kelgan bo'lib, hozirda uning mazmun-mohiyati to'g'risida turli qarashlar va bilimlar tizimi shakllangan. Zero hozirgi zamonda mulkni mazmunan qandaydir buyumga tenglashtirish – bu mulkning soddalashtirilgan ifodasidir.

Fikrimizcha, mulkning hozirgi zamon ifodasi – bu uni ijtimoiy ishlab chiqarish jarayonida va undagi mulkiy munosabatlarda ma'lum atributlarga ega bo'lgan alohida substantsiya deb qarashdir. Bunda o'z-o'zidan bunday substantsiyani o'rganishga mos ravishda ixtisoslashgan mulk nazariyasi to'g'risidagi ilmiy g'oya tabiiydir.

Demak, har qanday nazariya singari mulk va unga egalik huquqi nazariyasi ham o'ziga xos uchta muhim tarkibni qamrab oladi:

- ushbu soha to'g'risidagi ta'rif, tushuncha va bilimlar majmuasi (terminologik apparat);
- mazkur soha bo'yicha jamlangan bilimlar;
- soha bo'yicha yangi bilimlarga ega bo'lish va ularni sohaga oid muammo va masalalarni yechishga qo'llash metodologiyasi (bir-biri bilan kelishtirilgan usul, uslub, dastak va yo'sinlar majmuasi).

Shunday qilib, mulk nazariyasi o'ziga xos terminologik apparatga, maqsad va vazifalarga, ob'ekti va predmetiga hamda bilimlar tizimi va metodologiyasiga ega. Chunki bunda mulk iqtisodiy mazmunga, yuridik konstruktsiya va huquqiy bazaga, turli parametrlarga, axborot ta'minotiga ega va mulkdori rasmiylashtirilgan substantsiyadir.

Yuqoridagi fikrlarga asosan aytish mumkinki, mulk nazariyasi o'z ichiga bir-biri bilan uzviy bog'langan mulkiy naf (qiymat, narx, daromad, foyda, foiz stavkasi, kurs, indeks va shu kabi boshqalar asosida shakllanuvchi va baholanuvchi iqtisodiy manfaat) nazariyasini, mulk huquqi (mulkiy huquq) nazariyasini,

mulkning informatsion substantsiya shaklidagi (axborot ta'minotiga asoslangan) nazariyasini oladi.

Mulk kapital (ne'mat, boylik) sifatida ikkita xosiyatga – qiymat (agar ikkilamchi bozorda sotib olingan, masalan, qimmatli qog'oz bo'lsa narx) va foydaga ega.

Mulk tovar sifatida ikkita xosiyatga – iste'mol qiymati va narxi (iste'molning barqaror davomiy ob'ektiv narxi, bozor qiymati bahosiga asoslangan boshlang'ich (bozorning tovar uchun belgilagan start) narxi turlari) hamda qiymatga va narxga – ega.

Mulk turlari juda ko'p bo'lib, ular tarkibida ko'chmas mulk alohida o'ringa ega.

Ko'chmas mulk (er uchastkalaridan tashkari) barpo etiladi, foydalaniladi va eskiradi. Ko'chmas mulk:

- barpo etilish yoki qurilish boskichida bo'lgan (qurilishi tugallanmagan);
- belgilanishiga ko'ra foydalaniladigan;
- samaraliroq yunalishda foydalaniladigan;
- ularning eskirishi tufayli ulardan foydalanishning iloji bo'lmaydigan ob'ektlar ko'rinishida namoyon etilishi mumkin.

Ko'chmas mulkka egalik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqa shaxslarga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak.

Butun korxonalar mulkiy kompleks sifatida ko'chmas mulk hisoblanadi.

Butun korxonalar yoki uning qismi olish-sotish, garovga qo'yish, ijara hamda ashyoviy huquqlarni belgilash, o'zgartirish va bekor qilish bilan bog'liq boshqa bitimlarning ob'ekti bo'lishi mumkin<sup>7</sup>.

Mulkni baholash- bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan va vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan ob'ektni (bino, inshoot, asbob-uskunalar qisqa va uzoq muddatli vositalar) xaqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni tahminlash.

---

<sup>7</sup> O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996. – 85-modda.

Turli toifadagi mulklarni (ko'chmas va ko'char) ma'lum bir maqsad uchun (sotish, garvga ko'yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari ishlarida keng yoritilgan. Mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chikrish harajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk obyektining narxlarining dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor iqtisodiyoti qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Har bir mulk o'z egasiga foydalanishidan malum daromad keltiradi. Turli toifadagi mulk qiymatini aniqlash baholanayotgan obyektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarini o'rganishda ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi obyektlarni alohida olib o'rganish mumkin (1.1-rasm).

1. Tabiiy obyektlar – yer uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv obyektlari va er osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek ularni “tabiatan ko'chmas mulk” deb ham atashadi.

2. Sun'iy obyektlar (qurilishlar):

a) Turar joy ko'chmas mulk obyektlari.

Ko'p xonadonli uy – kam qavatli uy (3 qavatgacha), ko'p qavatli uy (4dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uy (10 dan 20 qavatgacha), osmono'par uy (20 qavatdan ortiq)<sup>8</sup>.

Shuningdek, sektsiya (podyezd), podyezdagi qavat, yashash xonalari ham turar joy ko'chmas mulklari obyektlari bo'lishi mumkin.

Tura joy xonasi deb, fuqarolarning doimiy yashashlari uchun yaroqli bo'lgan va ko'chmas mulk obyekti bo'lib hisoblanadigan alohida xonaga aytiladi.

Turar joy xonalarining turlari:

- 1) turar joy uyi, turar joy uyining bir qismi;
- 2) xonadon, xonadonning bir qismi;
- 3) xona.

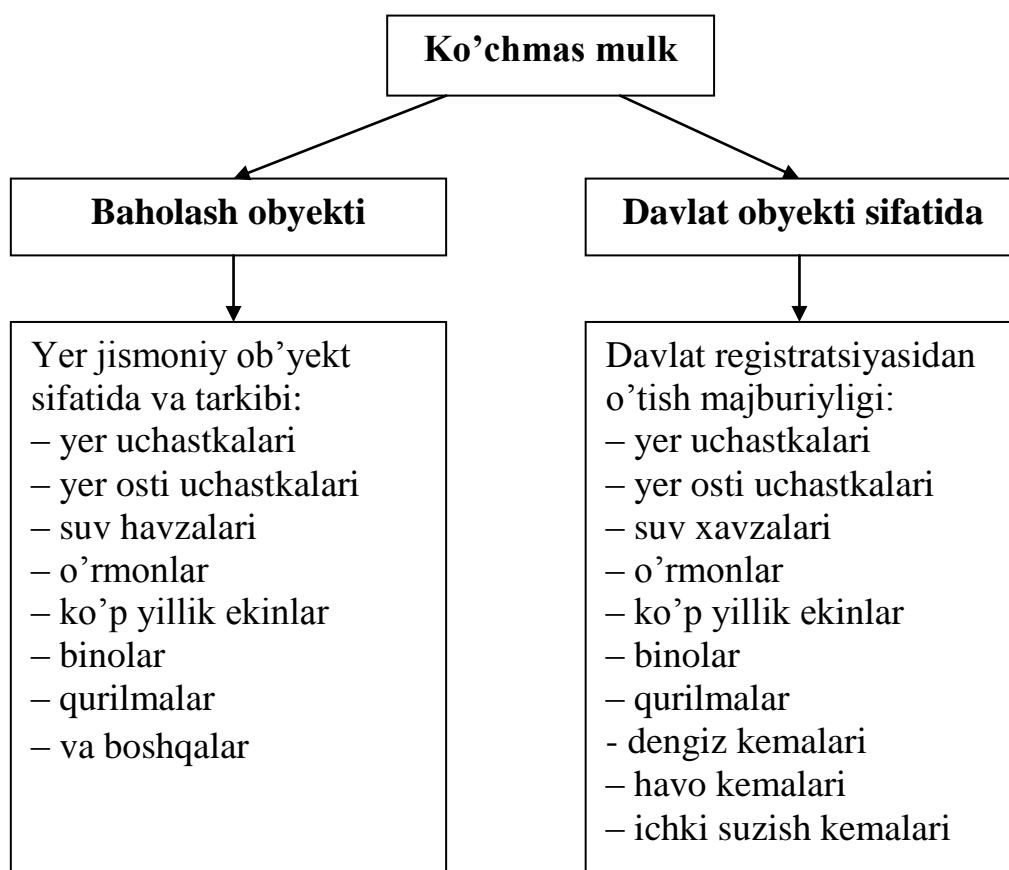
---

<sup>8</sup> Keltirilgan tasniflash Rossiya va O'zbekistonda qo'llaniladi. Jahon amaliyotida binolar qavatlar boy'icha yuqoridagidan farqli tasniflanadi (masalan osmono'par uy – 50 qavatdan boshlanadi).

Turar joy uyi deganda, xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo'ljallangan bino tushuniladi.

Xonadon deb, ko'p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligiga aytiladi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo'lib, o'zi joylashgan uydagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to'g'ridan – to'g'ri aloqada bo'lish imkoniyatini ta'minlaydi.

Xona deb, fuqarolarning turar joy uyi yoki xonadonda bevosita yashash joyi sifatida foydalanishga mo'ljallangan turar joy uyi yoki xonadonning bir qismiga aytiladi.



**1.1- rasm. Ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi.<sup>9</sup>**

<sup>9</sup> Xodiyev B.Yu, Berkinov B.B. "Biznes qiymatini baholash" 128-bet

Baholash faoliyati haqida gapirar ekanmiz biz avvalo baholash faoliyatining o'zini va shu bilan birgalikda unda qo'llaniladigan atamalarni yaxshilab tushunib olishimiz kerak. Shu maqsadda ularning mazmun-mohiyati haqida to'xtalib o'tamiz.

Baholash faoliyatida "qiymat", "narx" va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi.

Qiymat - bu xaridor qandaydir buyum yoki ob'ektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik xaridor baholanadigan qiymatga qancha to'lash uchun tayyor bo'lishining o'lchovi.

Narx esa - bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash ob'ektlarni xarid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. "Narx" atamasi, shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o'lchamini namoyon etishi shart emas.

Xarajatlar - baholanayotgan mulkka o'xshash mulk ob'ektini yaratish uchun zarur bo'lgan chiqimlar o'lchovi hisoblanadi.

Mulkni baholashda bir qator ko'rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkni tasnifiga, daromadlilikiga va xarajatliligiga qarab va eng asosiysi mulkni haqiqatdagi qiymatini narxdagi ifodasini aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o'rin tutadi.

Mulk ob'ektining narxi – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko'zda tutilayotgan bitimdagi narx mulk ob'ekti qiymati bilan bog'liq bo'lganligi sababli ko'pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi.

Ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymati – bu raqobatchilik sharoitida, ochiq bozorda ob'ekt sotilishi mumkin bo'lgan eng ehtimoli yuqori pul miqdori.

“Baholash” (appraise) fe'li, bir necha xil ma'noga ega. U narxni aniqlash, qiymatni belgilash, miqdorni baholash, nimanidir sifati qadr-qimmatini haqida xulosa chiqarish kabi ma'nolarni anglatadi.

Baholovchilar amal qiladigan baholash jarayoni barcha ma'nolarni qamrab olishi tufayli baholovchi nafaqat baholanayotgan obyektning qiymatini aniqlaydi, balki qiymatni aniqlash uchun miqdoriy va sifat ko'rsatkichlarini belgilaydi.

O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunida baholash faoliyati tushunchasiga quyidagicha ta'rif berilgan: Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir. Bir so'z bilan aytganda baholash faoliyati baholash sertifikatiga hamda malakasiga ega bo'lgan baholovchi tomonidan baholanayotgan mulkning eng ehtimolga yaqin qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining vujudga kelishi va shakllanishi uning huquqiy-me'yoriy asosini yaratish va takomillashtirish bilan bir vaqtda olib borilmoqda. Mamlakatimizda baholash faoliyatini yo'lga qo'yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me'yoriy hujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar Mahkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish qo'mitasi qarorlari qabul qilindi. Jumladan, baholash faoliyatining tubdan joriy qilish, uni yo'lga qo'yish maqsadida 1999 yil 19 avgustda "Baholash faoliyati to'g'risida" qonun qabul qilindi. Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori, Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8-maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini lisenziyalash to'g'risida"gi Nizom, 1998-yil 21-yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish, baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida"gi qarori, 2008-yil 28-iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida"gi qarori, "Mulknı baholash milliy standartlari" va boshqa bir qator me'yoriy hujjatlar qabul qilingan.

Ko'chmas mulk va uning tarkibiy qismi bo'lmish uy-joylar qiymatini baholashni tashkil etishda O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni alohida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash

obyektlari, baholash obyekti qiymatining turlari va ularni qo'llash sohalari tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi qonun yo'li bilan tartibga solish mexanizmlari izohlangan. Qonunda baholash startlari aniq ifodalangan bo'lib, (9-modda)<sup>10</sup>, ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillari;
- baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni;
- qiymat turlariga qo'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga qo'yiladigan talablarni;
- baholash o'tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo'llanish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni;

Ko'chmas mulk tarkibiga kiruvchi uy-joylar qiymatini baholashdan avval, ularni izohlash maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Uy-joy fondi - inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa. maxsus maqsadli uylardan) iborat bo'lgan fond.

Uylarda joylashgan savdo, maishiy va nosanoat yo'nalishidagi o'zga ehtiyojlarga mo'ljallangan, yashash uchun mo'ljallanmagan joylar uy-joy fondiga kirmaydi.

Uy-joy fondi xususiy va davlat uy-joy fondlaridan iboratdir.

Xususiy uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

- fuqarolar mulki bo'lgan uy-joy fondi (yakka tartibda qurilgan uylar, xususiylashtirilgan, qurilgan hamda olingan kvartiralar va uylar, uy-joy-qurish hamda uy-joy kooperativlariga qarashli uylardagi pay badallari to'liq to'langan

---

<sup>10</sup> O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

kvartiralar, fuqarolar tomonidan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda mulk qilib olingan kvartiralar va uylar);

- xo'jalik shirkatlari va jamiyatlari, kooperativlar, jamoat birlashmalari, jamoat fondlari hamda boshqa nodavlat yuridik shaxslarning mulki bo'lgan va ularning mablag'lari hisobidan qurilgan yoki auktsionda yoxud qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda olingan uy-joy fondi.

Davlat uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

- mahalliy davlat hokimiyat organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy byudjetga tushgan soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar, shuningdek qonun hujjatlarida nazarda tutilgan asoslar bo'yicha boshqa tushumlar hisobidan barpo etilgan munitsipal uy-joy fondi; davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan idoraviy uy-joy fondi;

- mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy byudjet mablag'lari hisobidan barpo etilgan, shuningdek xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondidan olib ularning balansiga berilgan, fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalangan, kam ta'minlangan toifalari uchun xususiylashtirish huquqsiz ijara shartlari asosida foydalanish uchun berilgan aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi.

Aholining hayot kechirishlari davomida uy-joy fondi bilan bog'liq holda yuzaga keladigan ehtiyojlarni qondirish maqsadida yaratilgan shart-sharoitlar turli guruhlarga bo'linadi. Bulardan asosiylari:

- uy-joyning obodonlashganlik darajasini belgilovchi (elektr energiyasi, gaz ta'minoti, ichimlik suvi, issiq suv va istish tizimi, sanitar uzal, dush-vanna xona mavjudligi va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- keng darajadagi ehtiyojlarni qondiruvchi va shinamlikni ko'rsatuvchi (hammom, yerto'la, yozgi oshxona, ayvon, avtogaraj va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- yuqori darajadagi (nufuzli) ehtiyojlarni qondirish uchun shart-sharoitlar mavjud (keng mehmonxonalar, yozgi-qishgi oshxonalar, sport va sog'lomlashtirish xonalari, basseyn, xiyobon va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- tashqi infratuzilma bilan bog'liq qulaylik (transport uchun qulayligi,

savdo va xizmat ko'rsatish shaxobchalari yaqinligi, ijtimoiy va ma'naviy ma'rifiy ob'ektlar yaqinligi va boshqalar) ko'rsatkichlari;

- tabiiy iqlim sharoitiga moslashuvchanlik (sovuq va issiqdan himoyalovchi devorlar, shamolga, karroziyaga qarshi moslamalar, er relefiga moslashuvchanlik, zilzilabardoshlik va boshqalar) ko'rsatkichlari;

- ekologik muhit bilan bog'liq (havo tozaligi, havo yo'li, atrofda ekologiyaga ta'sir etuvchi sub'ektlar mavjudligi, ichimlik suvi sifati va boshqalar) ko'rsatkichlar kiradi.

Aholining uy-joy fondi bilan bog'liq hayot kechirishlari davomida talab etiladigan ehtiyojlarini cheklab bo'lmaganidek, ularni guruhlashni ham cheksiz davom ettirish mumkin. Ammo, ko'p xonadonli va ko'p qavatli uy-joy binolarida asosan uy-joyni obodonlashganlik darajasini belgilovchi ko'rsatkichlar mavjud bo'ladi. Hozirgi kunda qurilayotgan uy-joy fondida turli yuqori shinamlik darajasiga kiruvchi ehtiyojlarni qondirish uchun imkoniyatlar yaratilmoqda. Ammo, bari-bir ko'p xonadonli uy-joy binolarida yuqorida keltirilgan ehtiyojlarning individual yaratilishi mumkin bo'lganlarini yaratib bo'lmaydi.

Alohida qurilgan hovli joylar aynan fuqaro hohlagan barcha ehtiyojlarni yaratish imkonini beradi. Hovli-joyida turli ehtiyojlarni qondirish uchun shart-sharoitni fuqarolarning o'zlari yaratishlari sababli ushbu sharoitlarni mavjudligi fuqarolarning moddiy imkoniyatlariga bog'liq.

Uy-joy fondidan foydalanishni tashkil etish va kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar bilan bog'liq ko'rsatkichlar shartli ikki guruhga bo'linadi:

Birinchi guruhga uy-joy fondidan yil davomida sifatli foydalanishni tashkil etish bilan bog'liq shart-sharoitlar kiradi. Ko'p xonadonli uy-joylarda ushbu vazifalar xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari tomonidan amalga oshiriladi va bularga asosan uy-joylarni mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash, muxandislik uskunalari (lift, nasos, konditsioner, markaziy teleantenna, gaz taqsimlash punkti (GRP), elektr taqsimlash podstantsiyalari, havo ventilyatsiyalari) ning uzluksiz faoliyatini ta'minlash, tozalikni saqlash, hududni ko'kalamzorlashtirish kabi

xizmatlar kiradi. Hovli-joyida bu guruhga kiruvchi shart-sharoitlarning yaratilishini asosan hovli egalarning o'zlari tashkil qiladilar.

Ikkinchi guruhni kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar tashkil etilib unga uy-joyni obodonlashganlik darajasini belgilovchi ko'rsatkichlarga kiruvchi xizmatlarni tashkil etilishi bilan bog'liq shart-sharoitlar kiradi. Bunda asosan uy-joyni markaziy elektr energiyasi ta'minoti, gaz ta'minoti, ichimlik suvi ta'minoti, issiqlik va issiq suv uzatish tizimiga va oqova suv quvuriga ulanganligini kiritish mumkin.

Turar joy sohasi tarkibiga kiruvchi uy-joylar ulardan foydalanish xususiyatlariga ko'ra aholini joylashtirish usuliga qarab va binolar qurilishida yerdan foydalanish usuliga qarab guruhlanadi<sup>11</sup>.

Turar uy-joylari konstruktiv tuzilishiga ko'ra quyidagi ikki guruhga bo'linadi:

1. Xonadonlarga bo'lingan uy-joylar oilalarni binoda to'siq devorlar bilan to'la chegaralangan, alohida kirish eshigiga ega bo'lgan va barcha imkoniyatlarga ega bo'lgan alohida xonadonlarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi.

2. Xonalarga bo'lingan turar uy-joylar esa yashovchilarni alohida xonalarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi. Bu uylarda sanitar-gigienik xonalar, oshxona va maishiy xizmat bo'limlari umumiy joylashtirilgan bo'ladi. Bunday turar joylarda yolg'iz ishchilar, talabalar, o'rta-maxsus, kasb-hunar ta'lim muassasalari va maktab-internatlar o'quvchilari yashaydilar. Bundan tashqari past kategoriyali mehmonxona va dam olish uylari binolarida ham xonalarga bo'linish saqlab qolinadi. Bu ikki guruhga taalluqli binolarning funktsional xususiyatlariga ko'ra bir-biriga o'xshash tomonlari mavjud bo'lib, ular binolardan foydalanishga qo'yilgan asosiy talablar, vazifalar, funktsional foydalanishining o'xshashligi hamda yashovchilarning talablari bir xilligida nomoyon bo'ladi. O'rta Osiyo sharoitida hovli-kvartirali binolar eng ko'p tarqalgan bo'lib shahar va qishloqlarning asosiy turar joy fondini tashkil etadi.

---

<sup>11</sup> X.M.Ubaydulayev, M.M.Inog'omova, Turar joy va jamoat binolarini loyihalashning tipologik asoslari, "Voriz-nashiyot", Toshkent-2009., Darslik, 382 b..

Mustaqillik yillaridan so'ng baholash sohasidagi ilmiy va amaliy izlanishlar, ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlarini joriy etish muammolari va baholash tizimini isloh etish kabi muammolar nisbatan yosh mustaqil soha sifatida shakllanib kelmoqda. Bozor iqtisodiyoti sharoitida bu sohada ilmiy va amaliy izlanishlar olib boorish jarayoni jdal sur'atlarda olib borilmoqda va, albatta, mamlakatimizda ham bunday izlanishlar mustaqillik yillaridanoq keng tus olgan. Shu sababli dunyo miqyosida muammoni o'rganish borasida nisbatan ko'proq yutuqlarga erishilgan. Muammoga nisbatan bildirilgan mulohazalar va tadqiqotlarni shartli ravishda quyidagi guruhlarga bo'lib o'rganish mumkin:

- xorijiy mutaxassislar va iqtisodchi olimlarning tadqiqotlari;
- O'zbekistonda olib borilgan ilmiy izlanishlar.

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulkni baholashning ilmiy nazariy asoslari, uni baholashning turli xil yondashuvlar usullari bir kator tadqiqotchi olimlar tomonidani ilmiy izlanishlari olib borilgan. Jumladan R.H. Alimov, B.B. Berkinov, A.N.Kravchenko, B.Y. Hodievlarning "Ko'chmas mulkni baholash"<sup>12</sup> nomli asarida ko'chmas mulk bozori haqidagi asosiy tushunchalarning mazmun va mohiyati izohlangan.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning tamoyillari, andozalari hamda huquqiy asoslari tavsiflangan. Shuningdek ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlash asosiy yondashuvlari usullari hamda algoritmlari keltirilgan. Ushbu asarning yana bir ahamiyatli jihati shundaki, turli xildagi hamda turli maqsadlarda foydalaniladigan ko'chmas mulklarning bozor qiymatini baholashning O'zbekistonda qaror toptan o'ziga xos yondashuvlarini izohlashga keng o'rin berilgan.

N.J.Tuychiev, A.M.Mirhoshimov, K.A.Plaxtilarning "Ko'chmas mulkni baholash asoslari"<sup>13</sup> nomli o'quv qo'llanamasida ko'chmas mulk obyektlarini baholashning texnik, huquqiy, iqtisodiy asoslari yoritilgan. Qo'llanmada

---

<sup>12</sup> Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Y./ O'zR FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan". 2005 y. 231 b.

<sup>13</sup> N.J.To'ychiev, A.M.Mirxoshimov, K.A.Plaxti.. Ko'chmas mulkni baholash . Toshkent: "Adolar" nashriyoti, 2000y., 156 b;

baholashning asosiy tushunchalari, tamoyillari va usullari ta'riflanadi. Yana bir muhim jihati davlat va xalqaro. andozalar keng yoritilgan.

Shuningdek N.J.Tuychiev, A.M.Mirhoshimov, K.A.Plaxti, A.S. Usmonov, A.T.Xotamovlarning "Ko'chmas mulkni baholashda hisoblarni bajarish qo'llanmasi"<sup>14</sup> da xususiylashtirish, oldi-sotdi, kredit olish kabi maqsadlar uchun mulkni baholashda hisobni bajarish yoritilgan, jumladan ko'chmas mulk bozorining ishlash mexanizmi va bozor muxitini tushuntirish yo'li bilan mulkning narxini aniqlashda kerak bo'ladigan usullar, tushunchalar, terminlar va aniqliklar berilgan, ko'chmas mulkning boshqa sarmoya shakllariga nisbatan tasnifiy xususiyatlari va mulkning qiymatiga bevosita ta'sir qiluvchi omillar o'z aksini topgan.

Shuningdek, O'zbekistonlik arxitektura sohasidagi olimlar X.M. Ubaydullaev, M.M.Inog'omova<sup>15</sup>lar ko'chmas mulk obyektlari, jumladan ijtimoiy soha obyektlari va ularning arxitekturaviy - texnik parametrlari keng yoritib berganlar. Ushbu tadqiqot natijalaridan ko'chmas mulk obyektlarni baholashda va usullarini ishlab chiqishda foydalanish mumkin.

Ko'chmas mulkni baholash muammolari bir qator xorijlik olimlarning, ishlarida tadqiq etilgan va muhim ilmiy-amaliy xulosalar shakllantirilgan.

Xususan, D.A. Shevchukning "Оценка недвижимости и управление собственностью"<sup>16</sup> asarida ko'chmas mulkni baholash va mulkni boshqarishning nazariy va amaliy jihatlari yoritilgan. Boshqa mualliflarning asaridan farqli bu kitobda ko'chmas mulkni baholashning amaliy jihatlari kam yoritilgan. Shuningdek ko'chmas mulkni moliyaviy munosabatlarda baholash o'rganilgan.

L.N.Tepman o'zining "Оценка недвижимости"<sup>17</sup> kitobida ko'chmas mulkni baholashning eng muhim bosqichlaridan biri - ko'chmas mulk obyektlarining bozor bahosini aniqlashga bag'ishlagan. Kitobda baholashning asoslari va

---

<sup>14</sup> N.J.To'ychiyev, A.M.Mirxoshimov, K.A.Plaxti, A.S.Usmonov, A.T.Xotamov. Ko'chmas mulkni baholashda hisoblarni bajarish qo'llanmasi. Toshkent: "Adolar" nashriyoti, 2011y., 50 b;

<sup>15</sup>X.M.Ubaydulayev, M.M.Inog'omova, Turar joy va jamoat binolarini loyihalashning tipologik asoslari, "Voriz-nashiyot", Toshkent-2011., Darslik, 384 b...

<sup>16</sup> Оценка недвижимости и управление собственностью/Д.А.Шевчук.-Ростов н/Д: Феникс,2007.-155,(2)с.

<sup>17</sup> Оценка недвижимости/ Л.Н.Тепман.-Юнити-Дана,2005.-464 с.

ko'chmas mulk obyektlarining turlari, mulkni va biznesni baholash metodlari keltirilgan. Ipoteka va lizinga alohida urg'u berilgan.

Gryaznova A., Fedotova M.A. larning “Оценка недвижимости”<sup>18</sup> kitobida ko'chmas mulkni baholashning maqsadi va tamoyillari, baholashning axborot bilan ta'minlanganlik darajasi va baholash faoliyatini nazorat qilish asoslari yoritilgan.

Fedotova M.A., Utkin E.A. larning “Оценка недвижимости и бизнеса”<sup>19</sup> kitobida xo'jalik faoliyatida baholash metodlarini qo'llash yoritib berilgan.

A.N. Asaul, A.V. Karasevlarning “Экономика недвижимости”<sup>20</sup> kitobida ko'chmas mulk obyektlarini baholash metodlari keltirilgan. Shuningdek ko'chmas mulk obyektlari narxiga ta'sir qiluvchi omillar o'rganilgan.

Biroq, obyektlarning baholashda oxirgi natijalarni kelish muammosining ko'pgina masalalari hali chuqur o'rganilmagan bo'lib, o'z yechimini kutmoqda. Hozirgi sharoitda uchala yondashuv asosida kelib chiqqan natijani umumlashtirish va yagona yechimga kelishning asosiy usullari hali to'la-to'kis asoslab berilmagan va unga ta'sir qiluvchi omillar inobatga olgan yangi metodlarni ishlab chiqish zarurati tug'ilmoqda va uni istisodiy o'sishdagi samaradorligini oshirish hamda tarmoqning ustuvor yo'nalishlari yetarli darajada o'rganilmagan.

Yuqorida aytilganlar asosida aytish mumkinki, davlatning zamonaviy ijtimoiy-iqtisodiy siyosati doirasida O'zbekistonda amalga oshirilayotgan aholini xususiy uy-joy bilan ta'minlash dastaklariga mos ravishda uy-joylar qiymatini baholash va u bo'yicha xizmatlar bozorining iqtisodiy mazmuniga doir nazariy qarashlar, baholash yondashuvlari va faoliyati mexanizmi yanada takomillashtirish bilan bog'liq masalalar yechimi O'zbekistonda samarali mulkchilik munosabatlarining bozor tizimini rivojlantirishda muhim ahamiyatga ega. Zero O'zbekistonning rivojlanishi sharoitidan kelib chiqib ushbu masalalar bo'yicha jahon tajribasini tizimli tahlili asosida foydali xulosalar chiqarish, nazariy

<sup>18</sup> Оценка недвижимости/ Грязнова А., Федотова М.А. «Финансы и статистика», 2005.-496 с.

<sup>19</sup> Оценка недвижимости и бизнеса/ Федотова М.А., Уткин Э.А. «ЭКОМОС», 2000.-352 с.

<sup>20</sup> А.Н.Асаул, А.В. Карасев/ Экономика недвижимости. 2001. 58 с.

tavsiyalar va amaliy takliflar ishlab chiqish ularning yechimiga bir muncha ko'mak bo'lishi mumkin. Buning uchun uy-joylar baholash xizmatlari va ko'chmas mulk bozorlari obyekt sifatida namoyon bo'lishi bilan bog'liq ba'zi tushunchalarni aniqlashtirib tegishli fikr-mulohazalarni berish va bularning asosida xususiy uy-joylarni qiymatini baholash usullari va faoliyati mexanizmi takomillashtirish masalasi yechimiga doir nazariy va faktologik bazis asosida shakllantirish maqsadga muvofiq.

## **1.2. Uy-joylar qiymatiga ta'sir etuvchi omillar**

Mulkni baholashning nazariy asoslari va jahon amaliyotidan<sup>21</sup> kelib chiqib aytish mumkinki, uy-joy, jumladan ko'p qavatli uylardagi xonadonlar, ko'chmas mulkning alohida turi bo'lib, uning qiymati turli ichki fundamental, maxsus va tashqi omillar hamda jahon mulk bozori tendentsiyalari ta'sirini hisobga olingan holda baholanadi Zero omillarni tasniflab o'rganish baholash faoliyati va unga ta'sir etuvchi omillarning mazmun-mohiyatini va o'zaro sabab-oqibatlilik kategoriyasi asosida bog'liqligi xususiyatlarini hamda uy-joyning baho va narxlari bozori (UBNB) munosabatlari va tendentsion qonuniyatlarni iqtisodiyot bilan bog'liqligini chuqurroq tushunib ochib berishga va tegishli nazariy xulosalar chiqarishga, baholash metodologiyasi va mexanizmini takomillashtirishga qaratilgan tavsiya va takliflar ishlab chiqish uchun hizmat qiladi.

Uy-joyning baho va narxlari bozori munosabatlari va tendentsion qonuniyatlari rivojini hamda baholash mexanizmining rivojlanishini belgilovchi omillar 1.1-jadvalda ko'rsatilganidek uchta yirik guruhga ajratilib tasniflanilishi va har bir guruhga kiritilgan omillarni ularning mazmun-mohiyatiga ko'ra quyidagicha tavsiflash mumkin.

---

<sup>21</sup> Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.; Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика/Под ред. В.В.Григорьева.- М.: Инфра-М, 1997; Алимов Р., Беркинов Б., Кравченко А., Ходиев Б. Кўчмас мулкни баҳолаш. -Т.: Iqtisod-moliya, 2005; [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru).

Aytish joizki, ushbu 1.1-jadvalda keltirilgan har bir guruh omillarini kompleks tarzda – bir-biri bilan bog’liqlikda – tavsiflash va ularni boshqa guruh omillariga bog’liqlikda tizimli o’rganish zarur.

**1.1-jadval<sup>22</sup>**

**Omillar tasnifi**

<b>T.r.</b>	<b>Tasnif guruhi</b>	<b>Ta’siri turli sifatii va miqdoriy indikatorlarda namoyon bo’luvchi asosiy omillar</b>
1	Tashqi omillar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• moliyaviy globallashuv tendentsiyalari</li> <li>• iqtisodiy tsikllar va ularga mos inqirozlar</li> <li>• jahon bozoridagi narxlar</li> <li>• jahondagi nobarqarorlik: ofat va kataklizmlar, urush va revolyutsiyalar, terrorizm</li> <li>• dunyoning etakchi davlatlarining global va mintaqaviy miqyosdagi siyosatlari</li> <li>• dunyodagi har bir davlatning o’ziga xos rivojlanish tendentsiyalari va muammolari va shu kabi boshqalar.</li> </ul>
2	Ichki fundamental omillar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jamiyatning tanlagan ijtimoiy-iqtisodiy, siyosiy va huquqiy rivojlanishi modeli</li> <li>• jamiyatning ijtimoiy-madaniy rivojlanishi</li> <li>• resurslarga egaligi va geografik joylashuvi</li> <li>• makroiqtisodiy sharoit va barqarorlik, investitsiya muhiti va davlatning kredit reytingi</li> <li>• mamlakat mintaqalari va hududlarining o’ziga xos rivojlanish tendentsiyalari va muammolari</li> <li>• mulkchilik tizimining rivojlanganlik darajasi</li> <li>• inson omili</li> <li>• davlat institutlarining rivojlanganlik darajasi va shu kabi boshq.</li> </ul>
3	Maxsus ichki omillar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mulkiy munosabatlar bozorining risk darajasi</li> <li>• baholash institutlarining raqobatbardoshlik va rivojlanish darajasi</li> <li>• bozor (jumladan MBNB) infratuzilmasining rivojlanganligi, uni ochiqligi (transparentliligi) xalqaro darajada integrallashganligi</li> <li>• baholash biznesi muhiti va h.k.</li> </ul>

<sup>22</sup> Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. 386-bet ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Undan tashqari uy-joylar qiymatiga ta'sir qiluvchi maxsus omillar bo'lib, ularni quyidagicha tasniflash mumkin:

1. Obyektiv (odatda, iqtisodiy harakterda bo'lgan) omillar ko'chmas mulk subyektlarining aniq bitimlari narxinining o'rtacha darajasini aniqlaydi.

Ular ikki turga bo'linadi:

1) makroiqtisodiy, bozorning umumiy konyukturasi (soliqlar, yig'imlar, dollar kursining dinamikasi, inflyatsiya, ishsizlik, ish haqi darajasi va shartlari, ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan talab, tashqi iqtisodiy faoliyatning rivojlanishi va h.k) bilan bog'liq omillar;

2) mikroiqtisodiy bitimlarning obyektiv parametrlari (bitimlarning barcha shartlari – pridmeti, amal qilish muddati, tomonlarning huquq va majburiyatlari, bitimni bekor qilish va h.k)ni tavsiflovchi omillar.

2. Ommaviy anglash fenomeni bilan bog'liq omillar va psixologik yo'naltirilgan harakterdagi omillar.

3. Fizik omillar:

- joylashgan o'rni - markazdan uzoqligi, infratuzilma va transport aloqasi (ayniqsa, metroning yaqinligi) ning rivojlanganlik darajasi to'g'ridan-to'g'ri uy-joylar qiymatiga ta'sir ko'rsatadi;

- arxitekturaviy-konstruktiv yechimlar (binoning keyinchalik qo'llanish sohasini aniqlashga bog'liq holda, uning qiymati oshadi yoki kamayadi);

- ko'chmas mulk obyektining holati;

- kommunal xizmatlarning mavjudligi (elektr energiyasi, suv, issiqlik ta'minoti va boshqalar);

- ekologik va seysmik omillar (sanitar-ekologik ekspediza ma'lumotlari uning qiymatini sezilarli darajada pasaytirishi, o'rmonzor park zonalari, suv havzalari, bog'larning mavjudligi esa ularning qiymatini oshirishi mumkin).

4. Uylarning narxi va sotilish tezligiga ta'sir qiluvchi omillar:

- analogik takliflar soni, ulatrning aynan shu turdagi va shaharning shu joydagi uylarga bo'lgan talablarga nisbati;

- obyektning obyektiv kamchiliklari (oxirgi qavatlar, hovliga qaragan derazalar, yomon loyiha, eskirish va h.k);

- tumanning nufuzi;
- tumandagi kologik holat;
- transport aloqalari va tuman infratuzilmasining rivojlanganligi;
- uydagi yashovchilar ijtimoiy tengligi;
- bitimning turi ( “to’g’ridan-to’g’ri” yoki “qarama-qarshi” savdo);
- obyektning yuridik “tozaligi”;
- obyektning funksional qulayligi.

Ko’chmas mulkni taqqoslashda kvartiralar qiymatining oshishiga ta’sir etuvchi quyidagi asosiy omillarga alohida e’tibor qaratish lozim:

- yaxshi joyda joylashganligi;
- kvartiradan manzarani ko’rinishi;
- yashash joyi maydonining planirovkasi va jismoniy xususiyatlari;
- avtomobilni qo’yish uchun joyning mavjudligi;
- tutash hududlarning ahvoli.

Respublikamizda ayniqsa, Toshkent shahrida kvartiralar qiymatiga salbiy ta’sir ko’rsatuvchi omillar quyidagilar:

- ko’p qavatli uylarning yuqori qavatlari;
- ko’p qavatli uylarning chetki kvartiralari;
- ko’cha tomondan to’g’ri kiradigan yo’lning yo’qligi.

Yuqoridagi omillardan tashqari atrof-muhitning tabiiy-antropogen holatining sifati u yoki bu ko’chmas mulk obyektining qiymatiga katta ta’sir ko’rsatadi. Ko’chmas mulkka bo’lgan talablar u joylashgan hududdagi ekologik vaziyatning qulayligiga bog’liq. Ko’chmas mulk bilan tuziladigan bitimlar, odatda, uzoq muddatli xususiyatga ega, bu ( ijobiy va salbiy) ekologik omillarning ko’chmas mulk qiymatiga ta’sirini adekvat tarzda aks ettirishi talab qiladi.

Ko’chmas mulkni baholash kontekstda ekologik baholash – bu mehnat vositasi, iste’mol predmeti yoki energiya va xomashyo manbalari bo’lmagan, lekin

ko'chmas mulk obyektidan foydalanish samaradorligiga va foydaliligiga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi sof tabiiy va tabiiy-antropogen omillar majmuidir.

Ko'chmas mulk obyektiga ta'sir etuvchi ekologik omillar majmuyi ham salbiy, ham ijobiy ta'sir nuqta'i nazaridan atrof-muhitni tahlil qilish ifloslanishining uchta asosiy turi bo'yicha amalga oshiriladi: mexanik, kimyoviy va jismoniy.

Mexanik ifloslanish fizika-kimyoviy oqibatlarsiz faqat mexanik salbiy ta'sir ko'rsatuvchi ko'chmas mulk obyektida hududining ifloslanishi (masalan, axlat).

Kimyoviy ifloslanish-atmosfera, tuproq va suv kimyoviy xossalari o'zgarishining bevosita ko'chmas mulk obyektiga (qishloq xo'jaligi yerlarida qishloq xo'jalik ekinlar hosildorligining pasayishi, binolar va inshootlar metal konstruksiyalarining korroziyasi va h.k) hamda ko'rib chiqilayotgan ko'chmas mulk obyektining foydalanuvchilarga (uy-joyda yashovchilar va h.k) salbiy ta'sir ko'rsatishi.

Jismoniy ifloslanish - ko'chmas mulk obyektini o'rab turuvchi tabiiy-antropogen muhit jismoniy parametrlarining o'zgarishi: issiqligi, to'lqinligi (nurli, shovqinli, elektromagnitli), radiatsiyali va h.k.

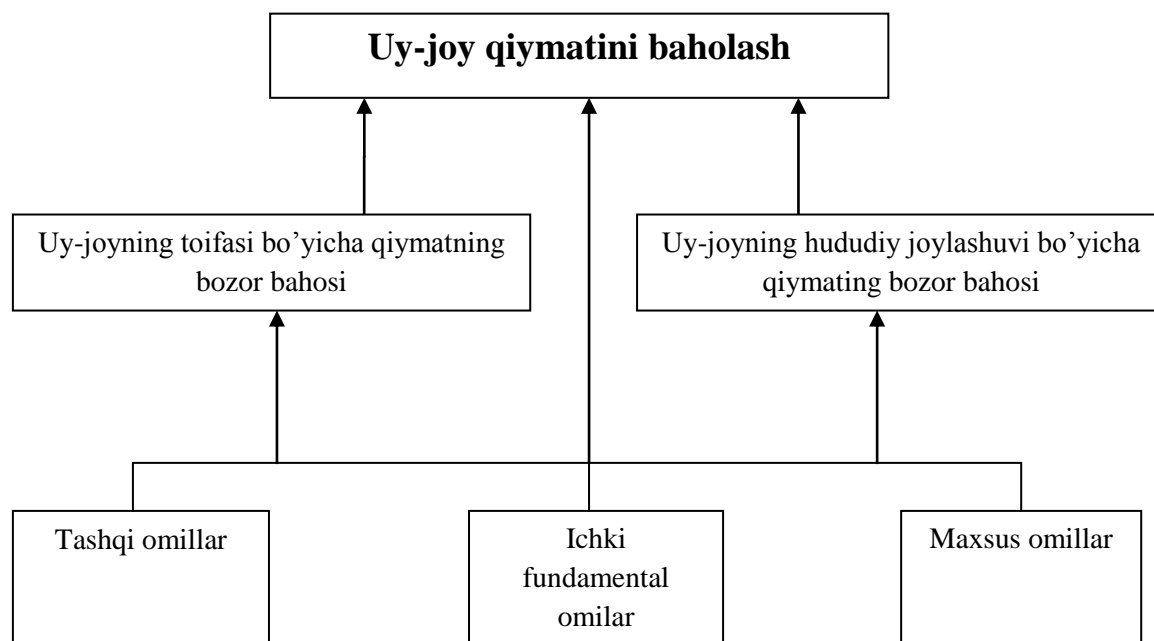
Ko'chmas mulk obyektlarini ekologik jihatdan tahlil qilishda hatlash va ko'chmas mulk obyektini o'rab turuvchi tabiiy-antropogen muhit ifloslanishining salbiy oqibatlarni ko'rib chiqish bilan bir qatorda qulay (ijobiy) ekologik omillarning xususiyatlari ham aniqlanadi, ular ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatiga sezilarli darajada ta'sir etuvchi ijobiy ekologik va ruhiy-ijtimoiy samara sifatida ko'rib chiqiladi. Masalan, ko'chmas mulk obyektini ekologik toza tabiiy-antropogen muhitda joylashgan bo'lsa, ekologik va ruhiy-ijtimoiy samara quyidagi qator ijobiy ekologik omillar bilan tavsiflanishi mumkin:

- tabiiy manzaralanish mavjudligi va uning mazkur ko'chmas mulk obyektini derazalaridan kuztish imkoniyati;

- ko'chmas mulk obyektida istiqomat qiluvchilar uchun ekologik toza tabiiy obyektlarning (istirahat bog'i, suv hvzasi, kurixona va h.k) g'oyat qulayligi;

- yashil daraxtlar turlarining hilma-hilligi va ko'chmas mulk obyekti joylashgan hududda ularning yuqori ekologik nafisligi.

Omillar ta'siridagi UBNB (MBNB)ning yuqorida keltirilgan rivojlanish tendentsiyalari va ularga mos ravishda baholash mexanizmining uy-joylar qiymatini baholash xizmatlari bozori (UQBXB)da faoliyat yurituvchi institutlar amaliyotidagi baholash jarayonini quyidagi model (1.2-rasm) bilan ifodalash mumkin.



**1.2-rasm. Uy-joy qiymatini baholash sxemasi<sup>23</sup>**

Unga (1.2-rasm) ko'ra, uy-joyning haqiqiy bozor qiymatini hisoblash jarayoni ikki tarkibiy qismdan va bunda ularning har biriga va umuman baholash jarayoniga birdek ta'sir etuvchi omillar kompleksidan (1.1-jadval) iborat bo'ladi. Ushbu model bo'yicha uy-joylar qiymatini baholash jarayonida har ikkala tarkibiy qism – uy-joyning toifasi va uning ko'rsatkichlari hamda uy-joyning xududiy joylashuvi va u bo'yicha parametrlari – hisobga olingan holda omillarning kompleks ta'siri ostida uy-joyning bozor qiymati hisoblab topiladi.

<sup>23</sup> Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. 380-386-bet ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Ilmiy-uslubiy va amaliy nuqtai nazardan qaraganda, har bir tarkibiy qism bo'yicha uy-joy qiymatini alohida baholash maqsadga muvofiq. Bunda uy-joyning (uni qaysi tarkibiy qismga kirishiga qarab) qiymatini baholash quyidagicha qaralishi mumkin:

- mulkiy majmua sifatida yersiz uy-joy;
- mulkiy majmua sifatida yerli uy-joy;
- to'liq mulkiy majmua sifatida ijaradagi uy-joy;
- qisman mulkiy majmua sifatida ijaradagi uy-joy;
- mulkiy majmua sifatida garovga qo'yilgan ersiz uy-joy;
- mulkiy majmua sifatida garovga qo'yilgan erli uy-joy.

Ta'kidlash joizki, uy-joylar qiymatini baholashda omillar ta'siri vaqt birligi ichida hamda tabiiy, ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy va xududiy shart-sharoitlarning turli xolatlari (parametrlari) o'zgarishiga mos ravishda doimo o'zgarib turadi. Shuning uchun uy-joylarning bozor bahosi va bozor narxi ham o'zgaruvchan bo'ladi.

Yuqorida keltirilgan omillarning O'zbekiston sharoitida UBNBni shakllantirilishi jarayoniga ta'siri shaklan va mazmunan o'ziga xos tarzda kechgan. Bunda barcha guruhlariga kiruvchi omillarning ta'siri xarakterini shakllanishida O'zbekiston Respublikasi Birinchi Prezidenti I.A Karimov tomonidan yaratilgan, bosqichma-bosqich va izchil amalga oshirilayotgan rivojlanishning "O'zbek modeli" va uning asosida davlat tomonidan muvoffaqiyatli amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish siyosati muhim rol o'ynaydi. Masalan, tashqi omil sifatida qaraladigan jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozining O'zbekistonga ta'siri boshqa mamlakatlaridek mudxish kechmadi. Bunga sabab, ichki fundamental omillar sifatida mamlakatda etarlicha yaratilgan qulay ijtimoiy va makroiqtisodiy sharoit, resurslar hamda ushbu inqirozga qarshi mo'ljallangan investiya loyihalarini amalga oshirish dasturining yuqori potentsiali bo'ldi.<sup>24</sup> Ushbu sabab

---

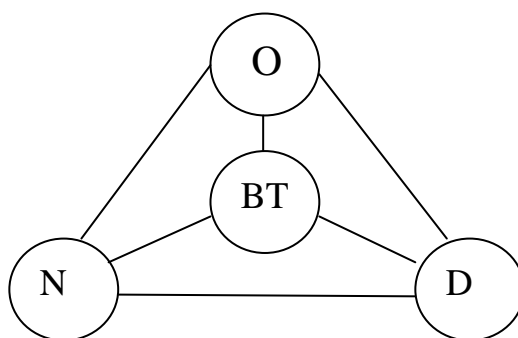
<sup>24</sup> Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни баргараф этишининг йўллари ва чоралари. –Т.: Ўзбекистон, 2009. -56 б.; Асосий вазиғамиз - ватанимиз тараккиёти ва халқимиз фаравонлиғини янада юксалтиришдир. – Т.: Ўзбекистон, 2010. -80 б.

O'zbekiston sharoitida UBNB va unda baholash faoliyati rivojlanishini davlatning progressiv ijtimoiy-iqtisodiy siyosati doirasida shakllantirilishiga ham muhim omil bo'lib xizmat qiladi.

### 1.3. Uy-joy qiymatini baholash faoliyatining xizmatlari bozori va iqtisodiyotdagi ahamiyati

Respublikamizda mulkni baholash sohasi endi rivojlanib kelayotgan sohalardan biri hisoblanadi. Baholashga bo'lgan talab bozor iqtisodiyotiga o'tganimizdan keyin yuzaga kela boshladi.

Mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MSBXXB)ning institutsional tuzilmasi quyidagi sxemada keltirilgan:



1.3-rasm. MSBXXBning funksional-tuzilmaviy sxemasi<sup>25</sup>

Bu yerda, BT – baholovchi tashkilot;

O – baholash obyekti va uning egasi;

D – turli mulkni baholash faoliyatini tartibga solishga vakolatli bo'lgan davlat regulyativ organlari;

N – baholovchilarning o'zini o'zi tartibga soluvchi nodavlat notijorat tashkilotlari.

Hozirda MSBXXB va baholash faoliyati alohida nazariyaga va yuqori darajada tartiblashtirilgan murakkab, samarali infratuzilmaga va dinamik muhitga ega bo'lib, zamonaviy iqtisodiyot rivojini qiymatli belgilaydigan murakkab tizim sifatida namoyon bo'lmoqda.

<sup>25</sup> Shoxa'zamiy Sh. Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi" Toshkent Fan va texnologiya, 2012 y. 233-bet.

Umuman, zamonaviy MQBXB yuqori darajada tashkillashgan va uzluksiz rivojlanayotgan, brogan sari jahon miqyosida globallashib borayotgan alohida bir butun va o'z muhitiga ega munosabatlar va institutlar majmuasi sifatida namoyon bo'luvchi murakkab tizim ekanligi aniq bo'lmoqda.

MQBXB – bu ma'lum hajm va narxga ega bo'lgan baholash xizmatlari ko'rsatish bilan bog'liq tashkillashgan ijtimoiy-iqtisodiy-informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirilishini ta'minlovchi yaxlit murakkab tizim sifatida namoyon bo'luvchi baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasi. Ushbu tizimning faoliyat mexanizmi davlat, baholovchi tashkilotlar va mulkdorlar tomonidan birgalikda ularni har birining alohida manfaatli maqsadlari doirasida harakatga keltiradi. Bu bozorda baholash xizmatlari holis baholovchi tomon, moliyaviy resurslar esa aksincha yo'nalishda harakat qiladi.

MQBXB har qanday mamlakat iqtisodiyotining asosiy va o'z tabiatiga ega qismidir. Bunda MQBXB iqtisodiyotni baholash xizmatlari bilan ta'minlaydi, mulkdorlarning iqtisodiy faolligi va mulkiy tizim sifatini aks ettiradi. Zero, mulk qiymati bahosisiz mulkiy munosabatlar, ijtimoiy ishlab chiqarish jarayoni va bozor faoliyati natijalarini aniqlash qiyin.

MQBXBning maqsadi – mulk qiymatini baholash bilan bog'liq erkin raqobatga asoslangan malakali xizmatlar ko'rsatish uchun baholovchi va mulkdor o'rtasidagi ochiq munosabat, obyektiv konyuktura, yetarli, zaruriy va qulay shart-sharoitlar yaratish.

MQBXBning vazifasi – uning ushbu maqsadga erishishi bilan bog'liq funksiyalarni samarali bajarishni ta'minlash.

MQBXBni uchta yirik guruhga ajratish orqali tasniflash mumkin:

- ko'chmas mulklar qiymatini baholash xizmatlari bozori;
- ko'char mulklar qiymatini baholash xizmatlari bozori;
- biznes qiymatini baholash xizmatlari bozori.

Uy-joylar qiymatini baholash xizmatlari bozori ham tabiiy ravishda ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining tarkibiga kiradi.

Iqtisodiyotda quyidagi shart-sharoitlar mavjud bo'lganda MQBXB samarali faoliyat ko'rsatishi mumkin:

- effektiv mulkchilik tizimining mavjudligi;
- baholovchilarni sifatli xizmatlar, mulkdorlarni esa bunday xizmatlarga ekvivalent pul mablag'lari bilan ta'minlanganligi;
- talab va taklifni obyektiv mutanosibli;
- bozor iqtisodiyoti infratuzilmasining samarali faoliyati;
- bozor iqtisodiyoti qonunlari, tamoyillari va qonunchiligini hukm surishi;
- iqtisodiy barqarorlik, raqobatbardoshlik va havfsizlik, risklarni hamda turli indikatorlarni tahliliyligi va bashoratligi.

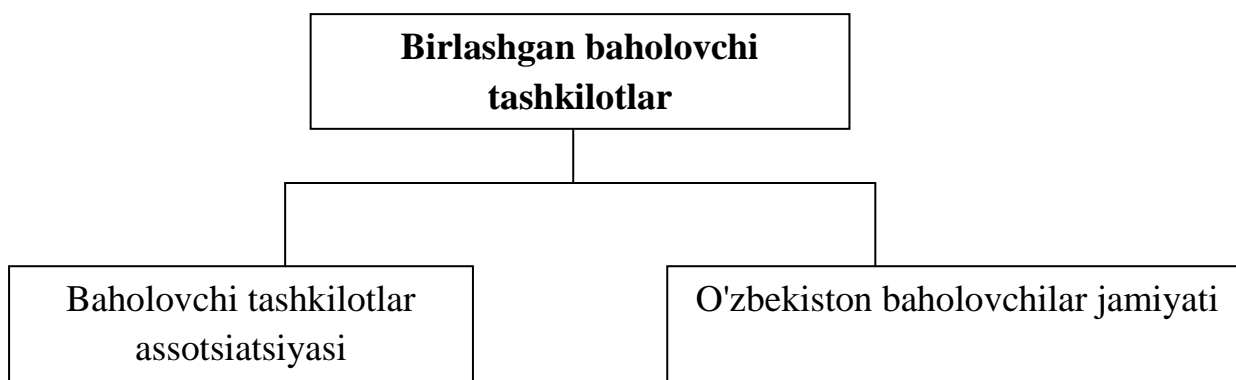
MQBXBning faoliyat ko'rsatishini asosiy tamoyillari quyidagilardan iborat;

- barcha potensial buyurtmachilar o'z mablag'larini foydali tarzda baholash xizmatlariga yo'naltirishlari uchun ularga teng shart-sharoitlar yaratib berish;
- bozorda tuziladigan bitimlarning ixtiyoriyligi, ularning narxlarini obyektivligi va qonuniyligi;
- erkin raqobatga yo'lidagi to'siqlarni bartaraf etish;
- baholash faoliyati huquqiy ta'minotining sifatligi;
- baholash tashkilotlarining transparentligi;
- baholovchi va mulkdorlar huquqlari va manfaatlarini himoya qilinganligi.

MQBXBning asosiy tamoyillariga rioya etilishi davlatning tartibga solishga oid chora-tadbirlari bilan birga baholovchilarning birlashmalari ishlab chiqqan qoidalarinin uyg'unlashtirish asosida ta'minlanadi. Bunda baholash xizmatini ko'rsatish bitimining tartibi va intizomi katta ahamiyatga ega.

MQBXBni tartibga solish tamoyillari ko'p hollarda mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy va iqtisodiy holatga bog'liq bo'ladi, ammo shu bilan birga ular shakllangan jahon tajribasini ham inobatga olishlari kerak.

Yuqoridagi 1.3-rasmda aks ettirilgan ushbu bozorni tartibga soluvchi nodavlat regulatorlari bo'lib odatda, baholovchilarning o'zini-o'zi muvofiqlashtiruvchi nodavlat notijorat tashkilotlari tushunilib, ular quyidagi chizmada aks ettirilgan:



#### **1.4-rasm. Baholovchilar uyushmasi<sup>26</sup>.**

Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi davlat ro'yxatidan 2009-yil 3-avgustda o'tgan. Mazkur assotsiatsiya respublikaning turli viloyatlariga tegishli bo'lgan 54 ta baholovchi tashkilotni birlashtirgan bo'lib, mamlakatimizda mulkni baholash bo'yicha asosiy faoliyatni muvofiqlashtirib boradi.

Assotsiatsiyaning maqsad va vazifalari quyidagilardan iborat:

- baholash faoliyatini rivojlantirish va ko'rsatiladigan xizmatlarning sifatini oshirish;
- baholash faoliyati subyektlarining huquqlarini himoya qiluvchi yagona davlat siyosatini tashkil qilishga o'z hissasini qo'shish;
- yuqori malakali baholovchi mutaxassislarni etishtirish va ularning kvalifikatsiyasini oshirish;
- baholovchi sub'yektlar, davlat organlari, iste'molchilar va baholash xizmatidan foydalanuvchilar bilan aloqalarni mustahkamlash;
- baholash sohasiga tegishli bo'lgan eng zamonaviy texnologiya va texnik vositalarni yaratish va rivojlantirish.

Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasiga a'zo tashkilotlar ma'lum a'zolik badalini muntazam to'lab boradilar.

Baholovchi tashkilotlar hozirgi kunda uch xil faoliyat uchun litenziya olishlari mumkin bo'lib, ular soni haqidagi ma'lumot quyidagi jadvalda keltirib o'tilgan:

<sup>26</sup> "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma'suliyatini oshirish to'g'risida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, 24 aprel, 2008y PQ-843 sonli Qarori.

Baholash litsenziyasiga ega tashkilotlar soni<sup>27</sup>

Hudud	Baholovchi litsenziyasiga ega tashkilotlar soni				
	Ko'char mulkni baholash	Ko'chmas mulkni baholash	Biznes qiymatini baholash	Jami	%
Toshkent shahri	8	-	84	92	45,1
Toshkent viloyati	-	-	2	2	0,98
Sirdaryo viloyati	-	-	1	1	0,49
Jizzax viloyati	1	-	2	3	1,47
Samarqand viloyati	1	-	13	14	6,86
Farg'ona viloyati	1	3	12	16	7,84
Namangan viloyati	1	-	9	10	4,9
Andijon viloyati	3	-	12	15	7,35
Qashqadaryo viloyati	-	-	6	6	2,94
Surxondaryo viloyati	1	-	3	4	1,96
Navoiy viloyati	-	-	5	5	2,45
Buxoro viloyati	4	-	11	15	7,35
Xorazm viloyati	2	1	9	12	5,88
Qoraqalpog'iston Respublikasi	1	-	8	9	4,41
<b>Jami</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>177</b>	<b>204</b>	<b>100</b>

Yuqorida berilgan jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, mamlakatimizda 2017 yilning 1 aprel holatiga 204 ta baholash litsenziyasiga ega bo'lgan tashkilotlar bo'lib ularning 92 tasi yoki 45,1 % Toshkent shahri hissasiga to'g'ri keladi. Toshkent va Sirdaryo viloyatidagi baholash xizmatlariga bo'lgan talabning asosiy qismi Toshkent shahridagi baholovchi tashkilotlar zimmasiga tushadi. Qashqadaryo, Surxondaryo, Navoiy va Jizzax viloyatlarida esa baholovchi tashkilotlar yetishmasligi, buning oqibatida baholash zimatlari boziri yetarli darajada rivojlanmayotganligi xulosa qilishimiz mumkin. Mazkur baholash

<sup>27</sup> www.gkilicenz.uz - Davlat raqobat qo'mitasi sayti ma'lumotlari asosida shakllantirildi.

litsenziyasiga ega tashkilotlarning ham 177 tasi biznesni baholash, 23 tasi ko'char mulkni baholash va 4 tasi ko'chmas mulkni baholash sohasida xizmat ko'rsatishadi.

### 1.3-jadval

#### Respublikamizdagi baholovchi tashkilotlari soni, yillar kesimi bo'yicha<sup>28</sup>

Ko'rsatkichlar	2014-yil 1-yanvar holatiga	2015-yil 1-yanvar holatiga	2016-yil 1-yanvar holatiga	2017-yil 1-yanvar holatiga
Jami amaldagi litsenziyalar:	148	170	183	204
-biznes qiymatini baholash	121	140	155	177
- ko'char mulk qiymatini baholash	25	28	26	23
- ko'chmas mulk qiymatini baholash	2	2	2	4

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, mamlakatimizda baholovchi tashkilotlar soni yildan yilga o'sib bormoqda. Ularning aksariyati biznes qiymatini baholash litsenziyasiga ega bo'lib, ushbu ko'rsatkichlar baholash xizmatlari bozorining rivojlanishidagi ijobiy tendensiyani ko'rsatmoqda. Jumladan, 2014-yil 1-yanvar holatidan 2017-yil 1-yanvar holatiga baholovchi tashkilotlar soni 137% ga yoki 56 taga oshgan. Bu yerda salmoqli sezilarli o'sish biznes qiymatini baholash bo'yicha berilgan litsenziyalar hissasiga to'g'ri kelmoqda. Biznes qiymatini baholash tashkilotlari soni 2014-yil 1-yanvar holatidan 2017-yil 01-aprel holatiga qadar 146% o'sishga erishgan.

<sup>28</sup> Gki.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Amaldagi baholovchi malaka sertifikatlari tahlili<sup>29</sup>

Hudud	Amaldagi baholovchi malaka sertifikatlari soni			
	01.01.2015	01.04.2017	Farqi	O'sishi % da
Andijon viloyati	54	74	+20	137%
Buxoro viloyati	41	47	+6	114%
Toshkent shahri	200	265	+65	132%
Jizzax viloyati	16	25	+9	156%
Qashqadaryo viloyati	29	45	+16	155%
Navoiy viloyati	19	29	+10	152%
Namangan viloyati	42	63	+21	150%
Qoraqalpog'iston Respublikasi	34	38	+4	111%
Samarqand viloyati	44	64	+20	145%
Surxondaryo viloyati	13	21	+8	161%
Sirdaryo viloyati	10	9	-1	90%
Toshkent viloyati	42	59	+17	140%
Farg'ona viloyati	54	63	+9	116%
Xorazm viloyati	35	44	+9	125%
Jami	633	846	+213	133%

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, baholovchi malaka sertifikatiga ega mutaxassislarning aksariyati (265 ta) Toshkent shahrida o'z faoliyatini amalga oshiradi. Bu esa poytaxtda baholash xizmatlari bozorining rivojlanishining bosh omillaridan biridir. Malaka sertifikatlari soni 2015-yil boshida nisbatan esa 132% yoki 65taga o'sgan. Viloyatlar kesimida esa Andijon, Namangan, Samarqand, Farg'ona va Toshkent viloyatlarida holat o'rtacha bo'lib, o'rta hisobda 65 ta baholovchi to'g'ri keladi. Ularda ham 2015-yil boshiga nisbatan sezilarli o'sish kuzatilgan. Jizzax, Navoiy, Surxondaryo, Sirdaryo viloyatlarida esa mutaxassislarning yetishmasligi kuzatilishi mumkin bo'lib, ushbu hududdagi baholovchilar soni 30 taga bormaydi. Buning oqibatida esa viloyatlarda baholash faoliyatining sust rivojlanayotganligi, natijada esa baholash xizmatlari bozorida ham sezilarli o'zgarish bo'lmayotganligidan dalolatdir. Umumiy hisobda esa

<sup>29</sup> Gkilisenz.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

malaka sertifikatlari soni ikki yilda 213 taga yoki 133% ga oshganligi ko'rishimiz mumkin.

Hozirda mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori va baholash faoliyati alohida nazariyasiga va yuqori darajada tartiblashtirilgan samarali infratuzilmaga va dinamik muhitga ega bo'lib, zamonaviy iqtisodiyot rivojini qiymatli belgilaydigan murakkab tizim sifatida namoyon bo'lmoqda. Bu esa mulkdorlarning mulkiy huquqlari va munosabatlari hajmi va samarasini keskin o'sishiga olib keladi.

Umuman olganda, zamonaviy MQBXB yuqori darajada tashkillashgan va uzluksiz rivojlanayotgan, brogan sari jahon miqyosida globallashib borayotgan alohida bir butun va o'z muhitiga ega munosabatlar va institutlar majmuasi sifatida namoyon bo'luvchi murakkab tizim ekanligi bilan iqtisodiyot rivojida ahamiyatlidir. Chunki MQBXB baholagan qiymatisiz mulkning huquqiy va iqtisodiy fantomlarini boshqarish, mulkiy munosabatlarni samarali amalga oshirish va ishonchli biznes qarorlar qabul qilish mumkin emas. Zero, hozirda MQBXB mulkdorlarning mulkiy huquqlari qiymatini belgilaydi va boshqarilishiga ko'maklashadi, mulk bozori obyektiv narxlarini va mulkdorlar jamg'armalari real qiymatini shakllanishiga xizmat ko'rsatadi.

## **I bob bo'yicha xulosa**

Ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham yer osti, ham yer usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'lik huquqlar, manfaatlar va foydalar. Uy-joylar esa ko'chmas mulkning tarkibida salmoqli ulushni egallaydi.

Uy-joy fondi - inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun

internat-uylar, Shuningdek bolalar uylari va boshqa. maxsus maqsadli uylardan) iborat bo'lgan fond.

Uy-joylarni baholash bo'yicha bir qator olimlar ilmiy ishlarini keltirib o'tishimiz mumkin bo'lib, ushbu faoliyat ma'lum me'yoriy-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinib, litsensiyaga ega baholovchi tashkilot tomonidan amalga oshirilib, tegishli davlat organlari tomonidan nazorat qilinadi. Ular qiymatiga tashqi omillar, ichki fundamental omillar va maxsus omillar ta'sir ko'rsatadi.

Uy-joylarni baholash xizmatlari bozori yildan yilga rivojlanib bormoqda. Buni yuqoridagi baholovchi tashkilotlar va malaka sertifikatlari soni oshib borayotgani aks ettirilgan jadvallar ko'rsatib turibdi.

## **II bob. UY-JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING HORIJIY VA MILLIY TAJRIBALARI TAHLILI**

### **2.1. Uy-joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining horij tajribasi: xususiyatlari va muammolari**

Biz ko'rib chiqmoqchi bo'lgan xorij tajribasi rivojlangan davlatlarda amal qilib kelayotgan mulkni baholash munosabatlari bilan bog'liq. Bugungi kunda jahon bozori yo'nalishlarini rivojlanishiga ko'plab iqtisodiy muammolar taalluqli. Ularning ko'plari nostandart va o'ziga xos. Bu birinchi navbatda biznesni baholash muammosiga tegishli. Inqiroz davrida asosiy e'tibor zamonaviy mutaxassislikni shakllantirishga qaratilgan. Har qanday tashkilotni to'g'ri boshqarishni talab etadi. Biznesni baholash juda katta rol o'ynaydi. To'g'ri xulosalar qabul qilishda baholash xizmatidan foydalanish zarur.

Buyuk Britaniyada baholovchilar faoliyati boshqaruvi. Buyuk Britaniyada baholovchi kasb egalarining faoliyati davlat tomonidan boshqarilmaydi. Har qanday shaxs biznes va ko'chmas mulkni baholash bilan shug'ullanishi mumkin. Bu holat odamlarning o'z kompetentligi va muomala qoidalariga rioya qilishi bilan o'z xizmatlarini reklama qilish imkonini beradi. Bu esa kasaba tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi va ular orasidagi peshqadamlardan biri ko'chmas mulk bo'yicha sertifikatlangan qirollik jamiyati mutaxassislari. Ushbu jamiyatlarga imtihonlardan o'tib tajribali mutaxassis nazorati ostida muayyan muddat mobaynida amaliy ishlagandan so'nggina a'zo bo'lish mumkin. Faqatgina tegishli kasaba uyushmasi a'zosi hisoblanadigan malakali baholovchi tomonidan imzolangan hujjatlarga asl baholash hujjatlari sifatida katta ishonch bildiriladi va ular qabul qilinadi.

Buyuk Britaniyada baholovchilarni shahodat qilmasligi va ularga litsenziya berilgani tufayli baholash standartlari ham belgilanmagan. Biroq baholash standartlari mamlakatda 1970 yillardan beri qo'llanilib kelinmoqda. Lekin ular nodavlat kasaba birlashmalar tomonidan ishlab chiqilgan.

Baholash standartlari dastlab 1970 yillarda ta'riflangan, o'sha yillar Britaniya ko'chmas mulk bozorida ko'tarilgan shov-shuvlar oqibatida ko'chmas mulk narxi birdan oshib ketgan, so'ngra esa tushib ketgan. Shov-shuvlar vaqtida ko'chmas mulkni (egallik qilish uchun) xarid qilganlar yoki ijaraga olganlar shov-shuvlar tinchib ularning ko'chmas mulkini narxi tushib ketgandan keyin ular tomonidan baholash sifati masalasi ko'tarilgan. 1971 yilda ko'chmas mulk bo'yicha sertifikatlangan qirollik jamiyati mutaxassislari mol-mulkni baholash standartlar bo'yicha qo'mita tashkil qildi va mol-mulk obyektlarini baholash bo'yicha qisqa qo'llanma nashr etdi. Shu zayl 1976 yil "Qizil kitob" nashrdan chiqdi va unga 1981-1990 yillarda tegishli o'zgartirish va qo'shimchalar kiritildi. 1980 yil "Qizil kitob"da muhokama qilinmagan masalalarni o'z ichiga qamrab olgan "Oq kitob" nashrdan chiqdi. 1996 yilda esa ikki kitobni jamlagan "Baholashlar bo'yicha qo'llanma" chop etildi va ushbu risola doimiy tarzda takomillashib bormoqda. Qo'llanma har bir sohada faoliyat yurituvchi baholovchilar uchun majburiy bo'lgan qator amaliy nizomlarni o'z ichiga oladi, masalan: foydali qazilmalarga ega erlarni yoki pensiya jamg'armalari yoki kompaniyalarning moliya bo'linmalarini baholash bilan shug'ullanayotgan mutaxassislar uchun.

Baholash uslubiyotida baholash bazislari tushunchasi muhim o'rin egallaydi. Ma'lum baholash standartlarini tahlil qilib baholashning quyidagi ikki bosh bazisini keltirib o'tamiz:

Asosiy va aksar ishlatiladigan baholash bazisi bu bozor qiymati hisoblanadi. Bozor qiymati ta'rifida belgilangan xossalardan bitim shartlari og'ishi kuzatilganda bozor bahosi bo'lmagan boshqasi qo'llaniladi.

Xalqaro tajriba va standartlardan o'rnak olgan holda (mol-mulk toifasi, nazarda tutilgan operatsiya va har xil cheklamalardan kelib chiqib) baholash bazislarining yanada mufassal ro'yxatiga bozor qiymati; joriy ishlatilishdagi bozor qiymati; qayta tiklashda to'liq qiymati; qayta tiklashda qoldiq qiymati; o'rnini to'ldirishda to'liq qiymati; o'rnini to'ldirishda qoldiq qiymati; joriy korxonaning qiymati; investitsion qiymat; sug'urta qiymati va boshqa qiymatlar.

Amerikada baholash faoliyati. Amerikada hozirgi kunda mulkni baholash bilan tajribali, yuqori malakali, maxsus tayyorlangan mutaxassislar shug'ullanishadi. Lekin o'z vaqtida Amerikada baholovchilarning professional tayyorgarliklari juda past darajada bo'lgan. Amerikada ko'chmas mulkni baholovchilar qoidaga ko'ra biznesni, intellektual mulkni baholash bilan shug'ullanishmaydi.

Ko'chmas mulkni baholovchilarni o'zini ham tor guruhlariga ajratish mumkin. Joylashgan joyiga qarab ixtisoslashgan (masalan G'arbiy Los-Andjelos yoki Kaliforniyadagi Santa-Barbara), baholanadigan obyektiga qarab ixtisoslashgan (masalan, faqat mehmonxonalarni, kichik omborlarni, parklarni yoki uylarni). Bundan tashqari daromad olib keluvchi mulkni baholovchilar va daromad olib kelmaydigan mulkni baholovchilar ham mavjud.

Federal qonunlarning qabul qilinishi shtat hukumati tomonidan baholash faoliyatini litsenziyalashni majburiy qilib qo'ydi. Bu qonunlardan oldin baholash faoliyati professional baholovchilar jamiyatlari tomonidan tartibga solinib, nazorat qilib turilgan. Bunday jamiyatlar Amerikada juda ko'p, lekin ular orasida o'zining yuqori professionallik darajasi bilan faqat uchtasi ajralib turgan, ya'ni:

1. "Ko'chmas mulkni baholovchi Amerika instituti" – daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholovchilar.
2. "Ko'chmas mulkni baholovchilar jamiyati" – daromad keltirmaydigan ko'chmas mulkni baholovchilar.
3. "Amerika baholovchilar jamiyati" – mashina va uskunalarni baholovchilar.

AQShda ko'chmas mulkni baholash – sherikchilik huquqiy shakliga ega bo'lgan, unchalik ko'p bo'lmagan baholovchi kompaniyalarning faoliyat turidir. Bunday firmalar ko'p hollarda bitta yoki ikkita sheriklar orasida tuziladi va ularda odatda 3-10 tagacha baholovchi faoliyat yuritadi. Ushbu bozorda bu firmalar bilan birgalikda boshqa yirik korxonalariga tegishli bo'lgan baholash korxonalari ham faoliyat yuritishadi. Masalan, "Chushman wake field" yoki "CB Commercial" katta bir brokerlik firmasining baholash bo'limi hisoblanadi. Odatda ular yirik

loyihalarni baholashadi, agar zarur bo'lsa chetdan investorlarni yoki Wall-streetdan "yirik kapital" jalb qilishadi.

Baholashda omad yoki omadsizlikka uchrashi baholovchining to'g'ri axborotlarni, ma'lumotlarni yig'ishiga bog'liq bo'ladi. Daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholashda kerak bo'ladigan zaruriy axborotlarni Compas Ins. kompaniyasi orqali olish mumkin. Ushbu tijorat firmasi sanoat obyektlari, ofis binolari, mehmonxonalar, savdo obyektlari hamda maxsus obyektlar to'g'risidagi ma'lumotlarni taqdim etadi. Ma'lumotlar har ikki haftada buyurtmachining pochtaga jo'natilib turiladi. Baholovchi uchun aniq ma'lumotlarni olishning boshqa yo'li brokerlik va rieltorlik firmalari hisoblanadi. Ushbu firmalar daromad keltiruvchi ko'chmas mulk bozoriga ixtisoslashgan bo'lishadi, obyektlarni oldi-sotdisi, shartnomani moliyalashtirish shartlari, аренда to'lovlari haqida barcha haqqoniy ma'lumotlarga ega hisoblanishadi.

Baholashning professional normalari – baholash amaliyotining professional standarti bo'lib, baholovchilar faoliyatini baholash maqsadida professional tashkilotlar va davlatlar tomonidan ishlab chiqilgan. Ushbu standartlarni bilish baholovchilarga yagona bo'lgan terminologiyani va baholash metodlarini qo'llashga imkon beradi.

Mulkni baholash klassik va zamonaviy iqtisodiyotning ildizlariga borib taqaladi. XX asrning 40-yillariga kelib ko'p mamlakatlarda bir-birinikiga o'xshash bo'lgan baholash usullari va prinsiplari yaratila boshladi, lekin aynan XX asrning ikkinchi yarmiga kelib, baholashga nisbatan professional yondashuv paydo bo'ldi. Hozirgi kunga kelib, turli mamlakatlar iqtisodiyotining globallashuvi va integrallashuvi tufayli xalqaro standartlar har doimgidan ham dolzarb muammoga aylandi. Shuning uchun xalqaro standartlar o'rganilganda har bir mamlakatning o'ziga xos xususiyatiga e'tibor berish kerak bo'ladi.

Har bir baholash metodining maqsadi erkin bozorda bemalol sotiladigan mulkning kutilayotgan qiymatini aniqlashdir. Shuning uchun model mulk xaridori va sotuvchisi obyektning bozor qiymatini qanday baholashini aks ettirishi lozim bo'ladi.

Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo'yicha xalqaro komitet (IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi. Ushbu komitet xalqaro tashkilot bo'lib, 1981-yilda tashkil topgan va o'zida 50 dan ortiq mamlakatlarning professional baholovchilar tashkilotini birlashtiradi. AQShda ham, Evropada ham ushbu baholash standartlari yoki normativlari mustahkam qonunlar to'plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSCning asosiy maqsadi barcha davlatlar qo'llay olishi mumkin bo'lgan xalqaro standartlarni ishlab chiqishdir.

Xorijiy mamlakatlar jumladan MDH davlatlari ichida Rossiya uchun davlatga bozor yo'nalishlarini rivojlanishiga ko'plab iqtisodiy muammolar taalluqli. Ularning ko'plari nostandart va o'ziga xos. Bu birinchi navbatda biznesni baholash muammosiga tegishli. Inqiroz davrida asosiy e'tibor zamonaviy mutaxassislikni tushunishga qaratilgan. Har qanday tashkilotni to'g'ri boshqarishni talab etadi.

Asosiy maqsad menedjerlarga o'ziga xos fikrlashni o'rgatish, har bir boshqaruv xulosasi har tomonlama o'ylangan, kompaniya qiymatini oshishiga zamin yaratib berish. Jamg'arma bozori rivojlangan joyda, kompaniyaning bozor qiymati real baholanadi. Rossiyada hali bunday emas lekin obyektiv biznesni baholash bozorining asosida jiddiy tahlillar yotadi. Tabiiyki, bugungi kunda Rossiyaning real tahlillari aniq emas. Shuningdek bizning davlatda har doim ham tashkilot bahosi va aktiv materiallar bahosi doimo teng bo'lmaydi.

Bizda tashkilotlar rivojlanishi aniq strategiyalar asosida bo'ladi va keyinchalik biznes qiymatini o'zgarishiga bog'lanib qolmaydi.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, jamg'arma bozorlari narxining o'sishiga har xil munosabat bildiradi. U asosan, uzoq muddatli faktorga tayanadi. Jamg'arma bozori shunga e'tibor beradiki, masalan, bio-tehnologiya yo'nalishida kompaniyaning paydo bo'lishi uchun unga uzoq muddatli, istiqbolligini inobatga olishadi. Demak, bozor faqat foyda keltiruvchi aktsiyalarga tayanib qolmaydi.

Bozor tashkilot hozirgi va kelayotgan belgilangan foydani buzmasligini talab qiladi. Korxonalar qo'shilishi natijasida har doim ham qo'shilgan korxonalar narxi oshmaydi.

Bu yerda nafaqat chuqur tahlil, balki qo'shilish rejasi chuqur o'rganilishi kerak.

Eng asosiy tomoni shundaki, Rossiyada ko'chmas mulk bozori rivojlanishi natijasida baholovchi kasbi paydo bo'ldi. Baholovchi yechishi lozim bo'lgan asosiy muammolar baholashga bog'liq. U oldi-sotdi shartnomasida asosiy o'rinni egallaydi. Baholovchining asosiy mijozi davlat hisoblanadi.

Hozirgi kunda oddiy fuqaro ham mijoz bo'la oladi. Ular yerning qiymatini baholash uchun kvartira hamda dala hovlilarni sug'urta qilish uchun murojat qilishadi. Ko'chmas mulkni oldi-sotdi shartnomasi nafaqat ixtiyoriy, balki majburiy ham bo'lishi mumkin. Mutaxassis bahosi nafaqat asosiy muammolarni, balki oldi sotdi, ijara va ko'chmas mulkni qaytib kredit olishga yordam beradi. Baholash sug'urta vaqtida ham qo'l keladi, mulkning qiymatini belgilab beradi. Ajrim vaqtida mulkning bo'linishida ham baholovchining o'rni alohida ahamiyat kasb etadi. Shunday ekan bozor iqtisodiyotida baholovchining o'rni, boshqaruvi, moliyaviy menedjerlik faoliyati juda o'rinni.

Rossiyadagi baholash faoliyatining metodologik asoslari o'ziga xos xususiyatlarga ega. Rossiya Federatsiyasi Xalqaro baholash standarti qo'mitasining (XBSQ) a'zosi hisoblanadi<sup>30</sup>. Xalqaro baholash standartining kirish qismiga kiritilgan XBSQ materiallari:

Xalqaro baholash standartining qo'mitasi masalalari ikkilamchi xarakterga ega:

- baholash standartlarini mulk narxini baholash va uni dunyo bo'yicha qo'llash uchun ishlab chiqish va jamoat ehtiyojidan kelib chiqqan holda chop (nashr) etish mumkin bo'lsa, turli mamlakatlar standartlarini uyg'unlashtirish, standartlarni qo'llashda va shakllantirishda farqlikni aniqlash.

Xalqaro baholash standartlari umumiy qabul qilingan prinsip va baholash tushunchasi kabi mashhur bo'lgan baholash kasbiga kiritilgan yoki eng zo'r amaliyotni taqdim etadi. Tahmin qilinadiki, XBSQ a'zolariga tegishli xalqaro

---

<sup>30</sup> [www.golddisk.ru](http://www.golddisk.ru)- «Золотой оценщик» hisoboti ma'lumotlari

baholash standarti va milliy standartlar bir-birini to'ldirib, qo'llab-quvvatlashi kerak.

XBSQ shakllantirish yoki milliy va xalqaro baholash standartlari farqlarini ochib berishga jonbozlik qilmoqda.

Xalqaro baholash standartlari shunday yo'l yo'riqlarni talab etadiki, mahalliy amaliyot milliy yo'naltirishdan farqlanish kerak.

Ajralish holatlari bor joyda, amaliyot olib borayotgan mutaxassislar qiymatdagi farqlarni sonlarda ko'rsatib va tushuntirib berishlari kutiladi. Metodologiyaning to'liq o'rganilishi va mulk yoki bozorlarning aniq turlarida qo'llanilishida tegishli adabiyot hisoblanadi.

Shu sababli XBSQ malakali baholovchilarni ularni butun faoliyati davomida qo'llab-quvvatlaydi. Xalqaro baholash standarti baholovchilar nima qilishi kerakligini aytishadi, lekin aniq muolajalar va metodologiyalar qanday qo'llanilishini tushuntirib berishmayapti.

XBSQ tan oladi, baholovchi har bir muammoni echimiga qanday yondashishiga, ishga aloqadorligi va kerakli xulosalar chiqarishiga bog'liq.

Baholash amaliyoti kengashi natijasida mulk qiymatini baholash atamasi o'rnini aktivlar qiymatini baholash atamasi egalladi, moliyaviy hisobotlardan foydalanishda qo'llaniladi.

XBSQ xalqaro baholash standartini xalqaro moliyaviy standart hisoboti va boshqa standart hisobotlarida va baholovchilarni boshqa soha standartlariga muvofiq ish ko'rishlariga erishildi.

Boshqa sohalar standartlari, masalan, buxgalteriya hisoboti baholashda qo'llanilishi mumkin. XBSQ baholovchilariga baholashda buxgalteriyadan foydalanishni tavsiya etadi.

Baholovchi moliyaviy hisobot standartlari talablariga moliyaviy hisobot yoki boshqa buxgalteriya ilovalarini baholash faoliyati asosida rioya etishi shart. Ikkita standartlarda qarama-qarshilik yuzaga kelganda baholovchi bu holatni ochib berishi shart.

So'nggi ko'rsatma judayam muhim, shu bilan birga qiyin. Chunki buxgalteriya hisobini isloh qilish butun dunyoda, shuningdek Rossiyada milliy buxgalteriya standartlariga olib kelinishiga sabab bo'ldi.

Mavjud qo'llanma "Baholash faoliyatini metodologiyasi Rossiya Federatsiyasi zamonaviy holati va baholash faoliyatining rivojlanishi" fondining texnik vazifalari asosida bajarilgan iqtisodiy tahlil byurosi" XBS va YBS to'plamiga muvofiq 2000-yil Rossiya baholash standartini o'z ichiga olgan.

Rossiya tomonidan ushbu jamoaviy ish muhokama qilingan va ijobiy baholangan. Bu projekt davlat organlari tomonidan o'z vaqtida va talab etilayotgan ish deb topildi. Rossiya mulkchiligiga taqdim etilgan materiallar projekt mualliflari tomonidan quyidagi normativ-hujjatlarni o'z ichiga oladi:

- RF baholash faoliyatining rivojlantirish kontseptsiyasi;
- tashkilotni baholash qiymati standarti;
- ko'chmas mulkni baholash standarti;
- mashina va jihozlarni baholash standarti.

Nomoddiy aktiv va intellektual salohiyatlarni baholash me'zoni to'g'risida to'xtalib o'tish muhimdir.

Quyida keltirilgan hujjatlar loyihalari ilova sifatida hujjatga kiritilgan, ular 6-aprel 2000-yilda o'tkazilgan "Sohalararo kengash yig'ilishi" da muhokama qilingan.

Oxirgi jarayon Rossiyaning kichik mulki tashkil qilingan va mualliflik jamoasining asosiy bajaruvchi qismi "Baholash me'zoni" ko'chirma hujjatlar loyihasini tayyorlashga ruxsat berildi. Bu hujjat Sohalararo kengashining roziligidan keyin va Rossiya Federatsiyasi hukumati tomonidan o'zgarishlar tasdiqlandi.

Xalqaro va Yevropa me'yorlari tarkibiga mos keladigan bir qator umumiy va tashkiliy me'yorlarni o'z ichiga oladigan ma'muriyat va alohida yo'nalishdagi baholash faoliyati. Bu bo'limga kiradigan tayyorlangan loyiha ko'rinishida to'rtta boshqaruv hujjatlari ham huddi shunday tayyorlangan.

Bu materiallardan terminlar bo'limi istisno, bu savollar alohida adabiyot shaklida nashr etilgan.

2003-yildagi MSO va ESO islohat bo'yicha ishlarni tasvirlash, Rossiyaning buxgalter uchyotini MSFOga o'tishi munosabati bilan yangi ma'lumotlarda Rossiya standartlari va boshqarish mulkni qiymatini baholash bo'yicha barcha bo'lib o'tgan o'zgarishlarda aks etadi.

Parlament eshituvining ishtirokchilari "Rossiya Federatsiyasida Qonun chiqarish faoliyatining muammolari" 6-dekabr 2002-yilda Davlat Dumasida bo'lib o'tgan yig'ilishda doklidlarni muhokama qilib chiqib quyidagilarni ta'kidlab o'tishdi:

"Hozirgi davlat siyosati qonuniy normativ aktlarni qabul qilishda (standartlarni, metodik tavsiyalarni va boshqa hujjatlarni) ularni tez o'zgaruvchi qoidalar asosida qabul qilish kerakligi haqida guvohlik beradi. Shuning uchun Rossiya mulkiga o'zining amaliyotida xalqaro baholash standartini, Yevropa baholash standarti va o'z-o'zini boshqaruvchi baholash standartidan foydalanish tavsiya etiladi. Shuning bilan bu narsalar Rossiya Qonunchilik palatasiga qarshi bo'lmasligi kerak"<sup>31</sup>. Rossiya mulkiga iqtisodiy sharoitlar o'zgarib turganligi uchun kerakli o'zgarishlarni kiritishni tavsiya qiladi.

Rossiyada bozor iqtisodiyotini rivojlantirish bilan korxonalar va muassasalarning raqobatbardoshligi, asosiy faktori ularning uzoq muddatli biznes rejasi rivojlantirishi maqsad va vazifalari - real qiymatning oshirish va sifatli boshqaruv tizimini o'rnatishdir.

Rossiyada bozor iqtisodiyoti paydo bo'lishi natijasida biznesni baholash uchun texnologiyalardan foydalanish sezilarli darajada oshdi. Birinchi navbatda ko'chmas mulk bozorining o'sishi uning bozor qiymatini baholash talabini oshiradi. So'ngra kredit, sug'urta va ijara munosabatlarini rivojlantirish, ko'chmas mulk, shuningdek, mashina va jihozlar oldi-sotdisi, biznes rejalari ishlab chiqarish, tashkilotlarning ko'chishini va ajralishi aktsiya sotish uchun auktsion hamda konkurslar o'tkazilishi, bankrotlik va boshqa ko'plab xo'jalik amaliyotida yuzaga

---

<sup>31</sup> Государственное учебно-консультативное учреждение РБШ, «Оценка стоимости имущества» Учебное пособие том-1, Ташкент-2012г. 56 стр.

keladigan holatlar u yoki bu obyektlari aniq holatda ishonchli baholashga bo'lgan ehtiyojni shakllantiradi.

Kompaniya menejmentining yo'l-yo'riq va usullari qay darajada bo'lishi bu biznesni baholashda va tashkilotni kuzatishda yordam beradi, shu bilan birga tashkilotni bozordagi bahosini tushishini oldini oladi.

“Rossiya Federatsiyasining huquqiy ba'zasini baholash faoliyati tahlil qilindi hamda biznes yo'l-yo'rig'i va usullarini baholash qiymati umumlashirildi. Bu kitob keng auditoriyaga mo'ljallangan”<sup>32</sup>.

Rossiya Federatsiyasi iqtisodiyotida baholash faoliyatning o'rni va vazifasi o'ziga xos va o'ziga mosdir. Rossiya iqtisodiyotining takomillashtirish, ya'ni bilim, tajriba va ma'lumotlardan foydalanishga bo'lgan ehtiyojni aniqladi. Birinchi navbatda bu iqtisod, boshqaruv va huquqshunoslik sohalariga tegishli. So'nggi yillarda Rossiya iqtisodiyotida mustahkam o'sish holatlari kuzatilmoqda.

Mulklarning dastlabki bo'linish davrida baholash xizmatlarning to'liq tarqalmasligi shunga olib keldiki, atayin pasaytirilgan narxlarda davlat korxonalarining ko'plari shaxsiy mulkka aylantirildi.

Davlat iqtisodiy obyektlarni past narxlarda sotishi natijasida, ularning faoliyatidan keladigan foydani o'zlashtirish huquqini yo'qotdi. Iqtisodiyotda har qanday hatti-harakat baholashga uchraydi. Bozor tamoyillari turli xil mulk obyektlarini baholashni talab qiladi. Turli xil (tashkilot, biznes, intellektual mulk va boshqa mulkiy va nomulkiy huquqlar) mulk obyektlarini baholash natijalari xususiy va davlat sektorlarida xulosa chiqarishda asos bo'lib xizmat qiladi.

Narxni bahosi bu korxonada kelajakda qanday ishlashi haqida tushunchalar beradi. Bu hamma uchun qimmatli: boshqaruvchilar, iste'molchilar, yetkazib beruvchilar, bankirlar, sug'urta va soliqchilar uchun. Narx bahosi Rossiyaning zamonaviy biznesmenlari, muhandislari uchun eng kerakli qurol bo'lib qoladi. Baho faoliyati haqida tushunchalarsiz korxonada rahbari, davlat amaldorlari, siyosatchilar va oddiy fuqarolar uchun bozor sharoitida juda qiyin bo'ladi.

---

<sup>32</sup> Государственное учебно-консультативное учреждение РБШ, «Оценка стоимости имущества» Учебное пособие том-1, Ташкент-2012г.85 стр.

Bozor narxining bahosi sotuvchilar va haridorlar o'rtasida tovar bahosiga tayanib bitim tuzishga yordam beradi, chunki bozor narxi nafaqat chiqimlarni bozordagi holatni, balki umumiy iqtisodiy rivojlanishni hisobga oladi. Biznes jarayon bahosi korxonalariga reja ishlab chiqarish uchun xizmat qiladi. Bozor narxi o'lchamini bilish tadbirkorga biznesda bozor narxini kengaytirishga yo'naltirilgan tadbirlar majmuasini ishlab chiqarishga yordam beradi. Doimo olib boriladigan baho narxi boshqarish natijasini ko'taradi va inqirozga uchrashini oldini olishga yordam beradi. Baholash investitsion qarorlarni to'g'ri qabul qilishda, yordam beradi. Agar har bir ishtirokchi tahlil qilinayotgan bitim loyihasini mustaqil baholashga harakat qilganda chiqimlar ozroq bo'lgan bo'lar edi, chunki bu ma'lumotni boshqalar ko'chirib ololmas edi.

Malakaviy baholovchida ishlab chiqarish vositalarini ko'p ishlatish natijasida muammolalar kamroq uchraydi. Bundan tashqari baholash ishlarini olib borish alohida bilim va o'ziga xos qobiliyatni talab qiladi.

Shuning uchun hozirgi zamon iqtisodida narx bahosi ixtisoslashtirilgan tayyorlovni o'tab kelgan ekspert baholovchilar olib boradi, malakaviy baholovchiga buyurtma berayotib, buyurtmachi baholovchi bilan bitim tuzadi. Bu bitimda tomonlarning huquq va majburiyatlari ko'rsatiladi. Baholovchi olib borayotgan ishning sharoiti uchun javobgar hisoblanadi, vaholanki noto'g'ri baholash xavfi buyurtmachining emas, balki baholovchining zimmasiga yuklatiladi. Shu tomonlarini hisobga oladigan bo'lsak Rossiyada ham baholash faoliyatida o'ziga yarasha kamchiliklari mavjud va ular izchillik bilan, bosqichma-bosqich bartaraf etib kelinmoqda.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, korxonalarining uzoq muddatli va mustahkam faoliyatini aniqlashda jamiyat va davlatni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishda mulk bahosining ijobiy dinamikasi yordam beradi. Bu o'z navbatida mulk qiymatini baholashning zarurligini, uning bozor bahosi va baholash mexanizmlarini takomillashishi jarayoni bilan amalga oshiriladi.

## **2.2. Uy-joylar qiymatini baholash tahlili (konkret obyekt misolida)**

Dissertatsiya ishida nazariy jihatdan tadqiq etilgan materiallarni bevosita amaliyotga qo'llash va amaliy jihatdan asoslab berish maqsadida dissertat tomonidan hozirda baholash sohasida faoliyat yuritayotgan "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJda o'talغان ilmiy-tadqiqot amaliyoti jarayonida Buxoro viloyati, Vobkent tumanida joylashgan uy-joy binosini baholash yuzasidan tayyorlagan hisoboti tanlab olindi.

Aynan ushbu hisobotni, tanlab olinishida baholanayotgan obyektни Buxoro viloyatining qishloq joylarida joylashganligi hamda obyektning konstruktiv jihatdan mukammal loyihalashtirilganligi, uni "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" 10-sonli MBMS talablariga, shuningdek, obyekt bo'yicha barcha kadastr hujjatlari me'yoriy talablarga javob berishi inobatga olindi.

Baholanayotgan uy-joy binosi qishloq joyda joylashishiga qaramay shahar joyga yaqinroq va yer unumdorligi ancha yuqori, shuning uchun ham bu yerdagi uy-joylarga bo'lgan talab ancha yuqori. Uy-joyni qurilishiga ketgan xarajati qishloq joydaligi uchun transport xarajatlari anchagi qimmatga tushganligi tabiiy holdir. Baholash jarayonida uy-joy binoga borib foto effektlar asosida ko'zdan kechirildi. Ushbu bino ikki qavat shaklida yashash maqsadida ko'tarilgan. Binoni poydevori beton va monolit, lentosimon tipda. Asosiy devorlar pishiq g'ishtdan iborat. Ichki pardozlash ishlari qurilishi tagullanmaganligi sababli tugatilmagan. Baholash jarayonida shularni inobatga olgan holda va baholashni qiyosiy yondashuvi asosida, ushbu uy-joy binosiga o'xshash Buxoro viloyati Vobkent tumanida joylashgan uy-joy binolari uchasi analog sifatida tanlab olindi va tahlil qilindi. Ko'pgina qishloq joylarda kadastr ishlari oxiriga yetmaganligi yoki ba'zi sabablarga ko'ra ko'pgini uy-joy binolarini kadastr hujjatlarini yo'qligi baholovchilarga ancha qiyinchiliklar tug'diradi. Baholovchi kadastr hujjatlarsiz biror bir obyektни baholay olmaydi. Biz baholayotgan obyektни kadastr ishlari yaxshiligi sababli uncha qiyinchiliklarga duch kelinmadi.

Yer uchastkasi tavsifi<sup>33</sup>

Joylashgan yeri	O'zR Buxoro viloyati, Vobkent tumani, Navbahor QFY.
Yer uchastkasining umumiy maydoni	1228 kv.m.
Qurilishning umumiy maydoni	420,43 kv.m.
Uchatka shakli	To'g'ri to'rtburchak
Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquq	Foydalanish huquqi
Bino va inshootga bo'lgan huquq	To'la mulkdorlik huquqi;
Muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi	Elektrenergiya, gaz va suv bilan ta'minlangan, kanalizatsiya mavjud, alohida isitish tizimi (AGV), telefon
Kadastr raqami	№ 21:02:07:10:14:0021
Ma'lumot manbasi	Kadastr hujjati va vizual tadqiqot
Topografiya	Tekislik
Yo'l holati	Yaxshi

Taqdim etilgan hujjatlar va vizual tekshirishga muvofiq, obyekt 1228 kv.m<sup>2</sup> yer uchastkasida joylashgan turar joy maqsadidagi bino. Qurilishning umumiy maydoni 420,43 kv.m<sup>2</sup>. iborat. Elektrenergiya, gaz va suv bilan ta'minlangan, kanalizatsiya tizimlari o'tkazilgan. Topografiya jihatdan tekislikda joylashgan holati yaxshi.

Ushbu obyekt haqidagi ma'lumotlar yetarliligi sababli bahalash jarayonida katta muammolarga duch kelinmadi. Endi esa ushbu uy-joyning yaxshilashlar tavsifi keltirib o'tamiz.

<sup>33</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

**Buxoro viloyati, Vobkent tumanida joylashgan uy-joyni baholashning  
yaxshilashlar tavsifi<sup>34</sup>**

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar</b>	<b>Tavsifi</b>
1	Umumiy tavsif	Kadastr hujjati vizual tekshirishga muvofiq yer uchastkasida quyidagi qurilishlari joylashgan: Ikki qavatli turar joy binosi, yerto'la, soyabon, hammom, ovulxona, tandırxona.
2	Qavatlar soni	Ikki qavatli
3	Kapitallilik guruhi	№ 4
4	Qurilgan yili	2014 y.
5	Qurilish sifati	Tugallanmagan qurilish
6	Imoratning jismoniy holati	yaxshi (eskirish 15%)
7	Qo'shimcha qulayliklar	Tugallanmagan qurilish bo'lganligi sababli qo'shimcha qulayliklar mavjud emas

Binoni qurilish ishlari endi boshlanganligi sababli eskirish holati deyarli mavjud emas, ammo binoni qurilish ishlari bir yil davom etganligi inobatga olgan holda eskirish holatini 15 % qilib ko'rsatildi. Kadastr hujjatlari asosan bino ikki qavatli turar joy binosi, yerto'la, soyabon, hammom, ovulxona, tandırxonalari mavjud. Shuningdek tugallanmagan qurilish bo'lganligi sababli qo'shimcha qulayliklar mavjud emas. 2.2 -jadval

Quyida ushbu obyektning qisqacha tavsifi berilgan:

2 -qavatli turar joy binosi, ertulasi bilan – 6 ta literdan iborat:

Ikki qavatli g'ishtli turar joy binosi, alohida loyiha bo'yicha qurilgan murakkab geometrik shaklga ega.

Turar joy binosida quyidagi xonalar joylashgan:

1- qavat:

- dahliz
- yashash xonasi
- zinapoya

<sup>34</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

- 2- qavat
- dahliz
- yashash xonasi

Darvozaxona, soyabon, tandırxona, xammom va ovulxonadan iborat.

### 2.3-jadval

#### Hududning obodonlashganligi<sup>35</sup>

Hovli	To'g'ri to'rtburchak shaklda, kelgusida ko'rgazmali va mevali daraxtlardan iborat bog' yaratish imkoniyati mavjud
Ko'kalamzorlashtirish	Qurilish ishlari davom etayotganligi sababli ko'kalamzorlashtirish ishlari amalga oshirilmagan

Bino to'g'ri to'rtburchak shaklda qurilgan, ko'cha tamonidan hali tuzatish ishlari amalga oshirilmagan, mevali daraxtlardan iborat bog' yaratish imkoniyatlari mavjud. Qurilish ishlari davom etayotganligi sababli ko'kalamzorlashtirish ishlari amalga oshirilmagan. 2.3-jadval

### 2.4-jadval

#### Binoning qurilish osti maydoning umumiy hajmini hisoblash<sup>36</sup>

No	Bulimlari	Kvatlar soni	Qurilgan yili	Uzunligi	Eni	Maydon	Buyi	hajmi
1	A turar joy	2	2014	16,40	10	164	6,40	1049,60
2	B Darvozaxona	1	2014	5,40	10	54	3,20	172,80
3	V Soyabon	1	2014	21	5,50	115,50	3,20	369,60
4	G Hammom	1	2014	3,60	4,75	17,10	2,20	37,62
5	D Tandırxona	1	2014	4,60	4,75	21,85	2,40	52,44
6	E Ovulxona	1	2014	10,1	4,75	47,98	2,40	115,152

Ushbu jadvalda shartli ravishda tanlab olingan baholash obyektining qurilish osti maydoning umumiy hajmi hisoblab chiqarilgan. Hisoblash ishlari davomida obyektga taalluqli kadastr hujjatlari hamda obyektning ko'zdan kechirish jarayonidan olingan foto suratlar asos sifatida qabul qilingan. Bunda, quyidagi formula<sup>37</sup> dan foydalanilgan:

<sup>35</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

<sup>36</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

<sup>37</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

$$Q_{om} = O_{uz} \cdot O_{en} \cdot O_{buy} \quad (2.1)$$

bu yerda,  $Q_{om}$  – qurilish osti maydoni;

$O_{uz}$  - uzunligi;

$O_{en}$  - eni;

$O_{buy}$  - bo'yi.

Unda bino literlarining uzunligi, eni hamda balandligi quyida ko'rsatilgan kadastr hujjatlariga muvofiq olindi. Hisob kitioblar natijalariga ko'ra obyektning umumiy qurilish osti maydoni 1049.6 kub.mni tashkil etdi. (2.4-jadval)

Quyida konstruktiv elementlar va mavjud pardozlarning qisqa tavsifi berilgan, lekin qurilish hali tugallanmaganligi sababli uy-joy binoning pardozlash ishlari hali tugatilmagan.

## 2.5-jadval.

### Binoning konstruktiv elementlari<sup>38</sup>

Nomlanishi	Tavsifi
Poydevor	Beton va monolit, lentosimon tipda
Asosiy devorlar	Pishiq g'ishtdan
Peregrodkalar	Pishiq g'ishtdan
Orayopma	Beton plita orayopma va monolit
Yopma	Yog'och va metalldan issik koplamasi bilan
Pol	yo'q
Tom	Tom – ikki tarnovli yog'och stropilali. Yopmasi metal tunka
Deraza	plastik profildan
Eshik	plastik profil

Binoning konstruktiv elementlari: Poydevor beton va monolit, lentosimon tipda. Asosiy devorlar pishiq g'ishtdan iborat. Orayopma Beton plita orayopma va monolit kilingan. Yopma yog'och va metalldan issik koplamasi bilan qurilgan. Binoning pol qismi hali mavjud emas. Tom ikki tarnovli yog'och stropilali,

<sup>38</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

yopmasi metal tunka bilan yopilgan. Eshik va derazalarning ma'lum qismi plastik profil qogan eshik va derazalar qurilishi oxiriga yetkazilmagan. 2.5-jadval.

Endi uy-joy binosini xarajatlar nuqtai nazardan yondashib baholashga o'tamiz. Xarajatlarga oid yondashishda analog obyekt qurilish qiymatiga taqqoslashga asoslanadi. Bunda analog analog obyekt qurilish qiymati aniqlanadi, so'ng jamg'arilgan eskirish ayiriladi. Olingan ko'rsatkich baholanayotgan obyekt qiymatini ko'rsatadi.

Ushbu yondashuv quyidagi bosqichlarda aniqlanadi:

- tiklash yoki o'rnibosa oladigan qiymatni baholash (bevosita va bilvosita xarajatlar);

- binoning jamg'arilgan eskirishini aniqlash;

- rekonstruktsiya (ta'mirlash)ga xarajatlar aniqlanadi

Amaliyotda ko'chmas mulk qiymati, qurilish xarajatlari yoki chiqimlar tarkibi quyidagicha ifodalanadi:

$$K_{mo} = B_{ch} + B_x + T_d \quad (2.2)^{39}$$

bunda,  $K_{mo}$  - yangi qurilish qiymati;

$B_{ch}$  - bevosita chiqimlar;

$B_x$  - bilvosita (chet) harajatlar;

$T_d$  - tadbirkorlik daromadlari.

Baholash obyektining tiklash qiymatini baholash.

Yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plamidan baholash ketma-ketligi quyidagicha:

- normativ ma'lumotlar bazasidan analog obyekt tanlash;

- analog - obyekt qiymatini baholsha obyektidan farqli tomonlarini inobatga olgan to'g'irlash;

- qo'llanilayotgan baza bo'yicha bazis narxlarda obyekt qiymati aniqlanadi;

- qiymatni ma'lumotlar bazasining bazis narxlardan baholanayotgan sanadagi narxlarga o'tkazish.

---

<sup>39</sup> "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" 10-sonli MBMS

1. Ikki qavatli turar joy binosi yer to'lasini bilan – jami oltita literdan iborat. Bular, A,B,V,G,D,E.

Analog sifatida ikki qavatli alohida loyiha asosida qurilgan uy-joy binosi qabul qilingan. Tiklash qiymatini aniqlash ilovada 1-ilovada keltirilgan jadvallarda ko'rsatib o'tilgan.

Ilovada keltirilgan jadvalda shartli ravishda baholash obyekti sifatida tanlab olingan, uy- joy binosining tiklanish qiymati hisoblab chiqarilgan. Uni hisoblab chiqarishda binoni bir butun majmua ekanligi inobatga olingan. Lekin, shunday bo'sa ham binoning tiklanish qiymati kadastr hujjatlarga muvofiq, literlarga bo'linib alohida-alohida hisoblangan hamda umumlashtirilgan.

Takidlash lozimki, baholanayotgan literlarning har biri tiklanish qiymati umume'tirof etilgan yagona formula<sup>40</sup> asosida hisoblandi.

$$S_n = S_z + S_{str} + PP - I_{sov} \quad (2.3)$$

bu yerda,  $S_n$  - ko'chmas mulk narxi/qiymati;

$S_z$  – tiklanish qiymati

$S_{str}$  – qurilish narxi;

$PP$  – tadbirkor daromadi;

$I_{sov}$  – yalpi eskirish.

$$S_{vosst} = S_{sr.ed.91} \cdot V \cdot I_{udor} \cdot PP \quad (2.4)^{41}$$

bu yerda,  $S_{vosst}$  – tiklanish qiymati;

$S_{sr.ed.91}$  – 91 yil holatiga 1m<sup>2</sup> maydoning o'rtacha narxi;

$V$  – hajmi;

$I_{udor}$  – qimmatlashuv indeksi;

$PP$  – tadbirkor daromadi.

$$S_{sr.ed.91} = S_{tab} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_x) \quad (2.5)^{42}$$

bu yerda,  $S_{sr.ed.91}$  – 91 yil holatiga 1m<sup>2</sup> maydoning o'rtacha narxi;

<sup>40</sup> «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» 10-sonli MBMS

<sup>41</sup> «GOLD-GRAND ESTIMATION» MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

<sup>42</sup> «Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko'p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari 1-to'plami» («O'zkomxizmat» Davlat agentligining 04.10.2001y. 109-sonli bo'yruqi bilan tasdiqlangan).

$S_{tab}$  – Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami (SUPVS);

$(K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_x)$  – tuzatish (tahrir kiritish) koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzila bardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.).

Yaxshilanishlarning yalpi eskirish salmog'i – jismoniy, funktsional hamda tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisidan hosil bo'ladi va quyidagi formula<sup>43</sup> yordamida hisoblanadi:

$$I_{sov} = (1 - I_{fiz.S\ voss/zamesh}) \cdot (1 - I_{fun.S\ voss/zamesh}) \cdot (1 - I_{vnesh.S\ voss/zamesh}) \quad (2.6)$$

bu yerda,  $I_{sov}$  – yalpi eskirish;

$I_{fiz.S\ voss/zamesh}$  – fizik/jismoniy eskirish;

$I_{fun.S\ voss/zamesh}$  – funktsional eskirish;

$I_{vnesh.S\ voss/zamesh}$  – iqtisodiy/tashqi eskirish.

Bevosita hisob-kitoblar quyidagi izchillik va ketma-ketlikda amalga oshirildi:

- birinchi navbatda SUPVS kerakli to'plamlari tanlab olindi;
- tanlab olingan SUPVS dan baholash obyektiga xos analog tanlandi, bunda baholash obyektining konstruktiv elementlari inobatga olindi;
- 1991 yil holatiga 1m<sup>2</sup> qiymati obyektning hajmidan kelib chiqqan holda tanlab olindi va kiritildi;
- barcha konstruktiv elementlarga tegishli eskirish darajalari berildi;
- tegishliligi bo'yicha Davlat Statistika Qo'mitasining baholash sanasigacha bo'lgan qimmatlashuv indeksleri hamda tuzatish koeffitsientlari tadbiq etildi.

Uy-joy ko'chmas mulkning eskirishini aniqlash. Eskirish deganda umuman olaganda obyekt qiymatining turli sabablarga ko'ra yo'qotilishi tushuniladi. Xarajat nuqtai nazaridan yondashuvda eskirish yangi obyekt va real baholanayotgan ko'chmas mulk obyektining tafsilotlaridagi farqlarni hisobga olish uchun foydalaniladi. Uy-joy ko'chmas mulk uchun eskirishning uchta turi farqlanadi: jismoniy, funktsional, iqtisodiy (tashqi sabablarga va joylashgan o'rniga ko'ra). (Ilova 1-jadval).

<sup>43</sup> Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011. 28-б.

Jismoniy eskirish –obyekt jismoniy xususiyatlarining vavqt bilan hamohang tarzda o'zgarishlari bilan bog'liq jismoniy eskirish amortizatsiya ajratmalari me'yorlari hisobga olinadi.

Funksional eskirish –obyektning bozor talablariga mos kelmasligi tufayli qiymatning yo'qotilishi. Funksional eskirish mamlakatimiz amaliyotida ma'anviy eskirish deb nomlanadi. Funksional eskirish ham bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan bo'ladi.

Iqtisodiy (tashqi) eskirish -iqtisodiy, siyosiy boshqa omillar (obyekt yonida aeroport, tez yurar magistral, zavod va h.k.lar qurilishi) bilan shartlangan tashqi muhitning yomonlashuvi tufayli eskirish.

Eskirishni aniqlash usuliga ko'ra jami eskirish quyidagi formula<sup>44</sup> orqali aniqlanadi:

$$I = (1 - (1 - I_{fiz}) \times (1 - I_{fun}) \times (1 - I_{ek})) * 100\%$$

Bu erda,  $I_{fiz}$  – jismoniy eskirish,  $I_{fun}$  – funksional eskirish;  $I_{ek}$  – tashqi eskirish

Shunday holat yuqoridagi formula bo'yicha umumiy eskirish quyidagini tashkil etadi:

$$Si = (1 - (1 - 0,268) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 26,8\%.$$

Xarajatlarga oid yondashuvda yakuniy qiymat:

Baholanayotgan turar joy ko'chmas mulkining xarajatlarga oid yondashuvda yalpi eskirish darajasini ayirib tashlashdan so'ng tashkil qilgan qiymati:

$S = 96\,168\,240$  (to'qson olti million bir yuz olmish sakkiz ming ikki yuz qirk ) so'm.

Endi esa uy-joy qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholashga o'tamiz.

Sotuvlarni to'g'ridan to'g'ri qiyoslash bilan baholash, baholanuvchi mulk qiymati o'z xususiyatlari bilan o'xshash bo'lgan mulk bilan yaqinda bo'lib o'tgan kelishuvlar narxlari baholanuvchi mulk qiymatini aniqlanishi shart-sharoitidan kelib chiqadi. Har bir solishtiriluvchi sotuv baholanuvchi ko'chmas mulk bilan

---

<sup>44</sup> O'zbekiston Respublikasi Davlatarxitektqurilish tomonidan 13.08.1996 yilda tasdiqlangan "Turar joy binolarini jismoniy eskirishini hisoblash qoidalari" QMQ 2.01.16-97.

qiyoslanadi. Solishtiriluvchi sotuv narxiga ular o'rtasidagi muhim farqlarni aks ettiradilar, to'g'rilashlar kiritiladi.

Uy-joy ko'chmas mulkni baholashga nisbatan qiyoslama yondashuv algoritmi quyidagicha:

1. Bozor va sotuv uchun takliflarni, ya'ni baholanuvchi obyekt bilan solishtirib bo'ladigan ko'chmas mulk obyektlarini o'rganish;

2. Sotilish narxi va so'ralgan narx kelishuvning to'lanishi, jismoniy xususiyatlar, joylashish o'rnini va kelishuvni boshqa shartlari haqida har bir tanlangan obyekt bo'yicha axborot to'plash va tahlil qilish;

3. Sotilish vaqtiga nisbatan baholanayotgan obyektning joylashish o'rnini, jismoniy xususiyatlari va sotuv shartlari bo'yicha har bir tanlangan obyektlar bilan qiyoslash va tahlil etish;

4. Har bir solishtiriluvchi obyekt bo'yicha sotuv narxlari yoki so'ralayotgan narxlar va baholanuvchi obyekt o'rtasidagi mavjud farqlarga muvofiq tuzatishlar kiritish;

5. Solishtiriluvchi ko'chmas mulk obyektlarining tuzatilgan narxlariga keltirish va baholanuvchi obyekt qiymatini chiqarish.

Shuni aytib o'tish kerakki, xaridor sotuvchiga o'tgan mablag'larni real summalari bilan sotib olish va sotish shartnomalarida yozib quyilgan narxlar o'rtasidagi katta farq tufayli joriy sharoitlarda sotuvlarni qiyoslash usulini qo'llash murakkabdir.

Boshlangich axborotlar yig'ish bosqichida baholanuvchi obyektga o'xshash bo'lgan obyektlarni sotib olish va sotish bo'yicha real kelishuvlar haqida ma'lumotlar topishga muvaffaq bo'linmaydi. Bunday obyektlarning ko'chmas mulk bozori hali shakllanmaganligi, sotilish shartlari va barcha turdagi obyektlarni real sotilish narxi haqidagi ma'lumotlarni yashirishlar bunga sababdir. Obyekt qiymatini qiyosiy tahlil etganimizda, taklif narxlariga tayaniladi. Fikrimizcha, bunday yondoshish shu nuqtai nazardan oqlanganki, salohiyatli xaridor ko'chmas mulk obyektini sotib olishga qaror qilishdan avval, joriy bozor taklifini tahlil etib chiqadi va taklif etilayotgan obyektning qiyoslash obyektiga nisbatan barcha

afzalliklari va kamchiliklarini hisobga olib, taklif etilayotgan obyektning imkoniyatli narxi haqidagi xulosaga keladi.

Baholashni o'tkazish vaqtida Buxoro viloyati Vobkent tumanida joylashgan va o'z xususiyatlariga ko'ra baholash obyekti bilan taxminan bir xil bo'lgan uchta obyektни <sup>45</sup> aniqlashga erishildi. Qiyoslanuvchi obyektlar haqidagi ma'lumotlar 3- ilovada keltirilgan.

Hisoblashlar olib borilgan qiyoslash birligi sifatida imorat umumiy maydoning 1 m<sup>2</sup> olindi. Birinchi to'g'irlash, foizda ifodalangan, mos obyektning sotish narxiga ko'paytiriladi. Ikkinchi foiz to'g'irlash, boshlang'ich narxga emas, to'g'irlangan narxga ko'paytiriladi. Bu ketma-ketlik hamma to'g'irlashlar kiritilmaguncha davom ettiriladi.

1. Mulk huquqi. Qo'yilgan obyektlarnig hammasida turar joyga mulk huquqi mavjud. Obyektdan foydalanishga alohida cheklanishlar yo'q.

2. Bozor sharti (taklif sanasi). Takliflar narxining boshlang'ich ma'lumotlari 2010 yil yanvar oyiga tegishil, shuning uchun ush bu parametrlar bo'yicha to'g'irlash qilinmagan.

3. Joylashuv o'rnini to'g'irlash

Obyekt qiymatiga ko'proq uning joylashuv o'rnini ta'sir ko'rsatadi. Taqqoslanayotgan obyektlarning ushbu belgi bo'yicha klassifikatsiyasi uch darajada: "a'lo", "yaxshi", "o'rta". Jadvalda taqqoslangan obyektlar ushbu ierarxik darajada joylashgan. Shuning uchun joylashuv o'rnini bo'yicha berilgan analoglar bo'yicha to'g'irlashlar qo'llanilmadi.

4. Xonalar holati bo'yicha to'g'irlashlar

Ushbu to'g'irlash ekspert usuli bilan aniqlanadi. Oldi-sotdida turgan obyekt holati bevosita uning narxiga ta'sir ko'rsatadi. Obyektlar o'zining holati bo'yicha bir xil emas. To'g'irlashlar yaxshi/yomon holatda  $\pm 5-30\%$  oralig'ida olindi.

5. Qo'shimcha qulayliklar bo'yicha to'g'irlashlar

Ushbu to'g'irlashlar bo'yicha ko'rsatkichlar juft ma'lumotlar bo'yicha aniqlandi. Ushbu holatda qo'shima qulayliklar zarur mebel va maishiy texnika,

---

<sup>45</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

katta zal, zamonaviy dizayn va katalog bo'yicha xonalar planirovkasi, tomorqa (bog'), yozgi va qishgi basseyn, yerto'la, sauna va boshqalar. Ushbu ko'rsatkich bo'yicha to'g'irlashlar mavjud qulayliklari bo'yicha 30 %gacha qabul qilindi.

#### 6. Yerto'la mavjudligi bo'yicha to'g'irlash

Ushbu ko'rsatkich bo'yicha to'g'irlashlar  $\pm 0\%$  miqdorida yerto'la mavjudligi yoki yo'qligi bo'yicha qabul qilindi.

#### 7. Qavatlilik bo'yicha to'g'irlash .

Ushbu ko'rsatkich bo'yicha to'g'irlashlar qavatlar farqi bo'yicha qabul qilinmadi.

#### 8. Kanalizatsiya va telefon mavjudligi bo'yicha to'g'irlashlar

Ushbu ko'rsatkich bo'yicha to'g'irlashlar  $\pm 1\%$  miqdorida kommunikatsiya mavjudligi/yo'qligi bo'yicha qabul qilindi.

Tahlillar natijalari, obyekt taklif narxi 301 376 so'm. Ushbu holatda qiyosiy usul yondashuv bilan aniqlangan qiymati quyidagicha bo'ladi:

$$S = 301\,376 * 420,42 = 126\,704\,497 \text{ so'm}$$

bu yerda, 301 376 - imorat maydonining 1 m.kv narxi, AQSH dollari.

420,42 - baholanayotgan obyektning umumiy maydoni, m. kv.

1874,85- baholanayotgan sanada AQSH dollarining rasmiy kursi.

Baholash obyekti - yakka tartibdagi uy-joyning qiyosiy yondashuv bo'yicha yaxlitlangan qiymati:

$S = 126\,704\,497$  (bir yuz yigirma olti million yetti yuzi to'rt ming to'rt yuz to'qson yetti ) so'm.

Buxoro viloyatidagi analog obyektlar tahlili 2-ilovada keltirilgan.

Obyektlarni qiyoslash orqali baholash jarayoni 3-ilovada o'z aksini topgan.

Yakuniy qiymat tegishli yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlarni koeffitsientlariga ko'paytirish orqali aniqlaymiz.

Umumiy bozor qiymati 100 foizga teng deb qabul qilinadi. Obyektning bozor qiymati quyidagi jadval bo'yicha aniqlanadi:

## 2.6-jadval

### Buxoro viloyati, Vobkent tumani , Navbahor QFYda joylashgan 2 qavatli uy-joy binosi baholashga yondashuv<sup>46</sup>

Baholashga yondashuv	Qiymati, so'm	Salmog'i	Kelishilgan qiymati, so'm
Xarajatga oid yondashuv	96168240	50%	48 084 120
Qiyosiy yondashuv	126704497	50%	63 352 249
Jami			111 436 369
Yaxlitlash bilan			111 436 369

Buxoro viloyati, Vobkent tumani , Navbahor QFYda joylashgan 3 qavatli uy-joy binosining bozor qiymati 111 436 369 (bir yuz o'n bir million to'rt yuz o'ttiz olti ming uch yuz oltmish to'qqiz) so'mni tashkil qiladi.

Baholashdan maqsad, obyektning uy-joy binosining hozirgi bozordagi haqiqiy bahosini aniqlashdir. Ushbu uy-joyning egasi mazkur binoni tiklash amalga oshirdi va sifatli pardozi buyicha muayyan ishni bajardi. Baholovchi, ko'chmas mulkni baholashni «Baholash faoliyati to'g'risida» gi qonunga, Davlat baholash andozalariga muvofiq va baholash maqsadiga bog'liq holda zarur usullarni tanlaydi.

Yuqorida ta'riflangan maqsadni hisobga olgan holda, me'yoriy-xarajatli yondoshish, ya'ni tiklanuvchi qiymat usuli; daromadlarni kapitallashtirish uslubining daromadli usuliga yondoshish va sotuvni qiyoslash usuli tanlandi.

Xozirgi vaqtda sotuvlarni qiyoslash usuli yordamida baholash qiyin, negaki shunday obyektни sotib olish va sotishning ikkilamchi bozori mavjud emas. O'zining funktsional, konstruktiv, texnologik alomatlariga ko'ra baholash obyekti bilan bir xil bo'lgan ba'zi obyektlarning taklif etilish narxlari xakidagi ma'lumotlar bor. Banklar haqidagi sotuvlarning mavjud emasligi yoki kam qiymatning

<sup>46</sup> «GOLD-GRAND ESTIMATION» MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

ko'rsatilishi, mazkur obyektlar uzoq muddatli investitsiya obyekti bo'lib, katta mablag'lar qo'yilishini va ko'p miqdordagi joriy xarajatlarni talab etadi.

## **II bob bo'yicha xulosa**

Baholash faoliyati jahonda 1970- yillardan boshlab rivojlanib kelayotgan bo'lib, ushbu yili ilk baholash faoliyatining jahon standarti ishlab chiqilgan. Buyuk britaniya, AQSH, Germaniyada ushbu soha boshqalarga qaraganda tez rivojlangan. Rossiya va MDH davlatlarida esa baholash faoliyati mustaqillik yillaridan so'ng, xususiylashtirish jarayoni bilan mutanosib ravishda rivojlanib kelmoqda.

Dissertatsiyaning ikkinchi bobida Buxoro viloyati Vobkent tumanida joylashgan uy-joyning hozirgi bozordagi haqiqiy bahosini aniqlash maqsadida baholash ishlarining hisoblashlari keltirildi.

Obyekt xarajatli va qiyosiy yondashuv usullarida baholandi. Baholash ob'ektidan ijaraga berish va undan foyda olish maqsadida foydalanilmaganligi va bundan keyin ham ijaraga berish maqsadi yo'qligi sababli, baholash jarayonida daromad yondashuvidan foydalanilmadi.

Obyektни xarajatli yondashuv bilan baholaganda avval uning tiklanish qiymati aniqlandi, so'ngra binoning jismoniy eskirishi aniqlandi. Binoni xarajatli yondashuv usullarida baholangan qiymati 96 168 240 so'mni tashkil etdi. Obyektning qiyosiy yondashuv orqali aniqlangan qiymati esa, 126 704 497 so'mni tashkil etdi.

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymati mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan aniqlandi.

Shunday qilib, tadqiqot ob'ekti bo'lgan, Buxoro viloyati Vobkent tumani Navbahor QFYdagi uy-joyning bozordagi haqiqiy bahosini bilish maqsadida aniqlangan bozor qiymati 111 436 369 so'mni tashkil etdi.

### **III BOB. O'ZBEKISTONDA UY-JOYLAR QIYMATINI BAHOLASH MEXANIZMINING TAHLILI**

#### **3.1. Uy-joylar qiymatini baholashning regulyativ mexanizmini tahlili**

Davlatimizning hozirda olib borayotgan keng ko'lamli ijtimoiy-iqtisodiy siyosati doirasida uy-joy qiymatini kapital sifatida baholash xizmatlari bozori (UQBXB) va uning tovar sifatidagi muomalasi bozori (UJB) faoliyat mexanizmlarini o'zaro bog'liqlikda o'rganish muhim masala hisoblanadi. Chunki uy-joylar bir vaqtning o'zida UQBXB va UJB obyekti bo'lganligi hamda ularning tendentsiyalari davlatning ijtimoiy-iqtisodiy siyosati bilan uyg'unlikda va bevosita kechganligi uchun mazkur bozorlarni bir-biri bilan uzviy bog'liq ravishda faoliyat yurituvchi, lekin mazmunan turlicha bo'lgan va davlat tomonidan tartibga solinuvchi, bozor tuzilmalari sifatida qarash lozim. Bunda, odatda, avvalambor uy-joyning qiymati kapital sifatida UQBXBda o'ziga xos usullar asosida maxsus baholovchi firma (kompaniya)lar tomonidan holisona baholanib keyin tovar sifatida UJBda savdo-sotiq obyekti bo'ladi.

Makroiqtisodiy nuqtai nazardan har ikkala bozorni kompleks tartibga solish va buning asosida ularning ekvivalentligini ta'minlashda davlatning regulyativ funksiyasi muhim rol o'ynaydi. Chunki mazkur funktsiyani umumiy regulyator (UR) yordamida samarali bajarilishi ushbu bozorlarning zaruriy ekvivalentlilik darajasiga erishish demakdir. Aynan shu fikr (modelda ko'rsatilishicha, bozorlarning har biri mazmunan farqli, lekin bir-biri bilan umumiy regulyator orqali uzviy bog'liq bo'lganligi uchun ularni kompleks tartibga solish asosida ularning ekvivalentligini ta'minlash mumkin) nuqtai nazaridan ularni uy-joyning regulyator tomonidan o'zaro balanslashtiriluvchi baho va narxlari bozori (UBNB) sifatida bir butun bozor deb qabul qilish mumkin. Aks ettirilgan model makroregulyatsiyali o'z-o'zidan rivojlanuvchan murakkab dinamik tizim hisoblanib, unda UQBXB eng ideal holatda UJB bilan ekvivalent bo'ladi, demak, Ushbu masala doirasida quyidagi savollarga javob topish o'rinli: "UBNB, ya'ni

umumiy regulyatorli UQBXB va UJB, regulyativ tizimi qanday tuzilgan?”, “UBNB regulyativ tizimi davlatning tuzilmaviy model bo’yicha qaralgandagi makroregulyativ siyosati talablariga javob berayaptimi?”

Qo’yilgan savollarga javob tariqasida quyidagilarni aytish mumkin.

O’zbekistonda UBNB, ya’ni umumiy regulyatorli UQBXB va UJB, regulyativ tizimi shakllangan bo’lib, uning asosiy institutsional tuzilmasini Davlat mulkini boshqarish Qo’mitasi (DMBQ) va u bilan bog’langan baholovchilarning nodavlat notijorat tashkilot (BNNT)lari tashkil etadi. Huquqiy bazasini esa UBNBdagi munosabatlarni bevosita va bilvosita tartibga soluvchi bir qator qonunlar va qonunosti me’yoriy xujjatlar tashkil qiladi, ya’ni: O’zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi, Uy-joy kodeksi, “Garov to’g’risida”gi, “Mulk to’g’risida”gi, “Mualliflik huquqi to’g’risida”, “Ipoteka to’g’risida”, “Baholash faoliyati to’g’risida”gi qonunlari, O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 1996 yil 31 yanvardagi “Toshkent shahrida uy-joy qurilishini davlat tomonidan qo’llab quvvatlashni kuchaytirish to’g’risida”gi va 1997 yil 24 martdagi “O’zbekiston Respublikasida uy-joy qurilishidagi islohotlarni chuqurlashtirish bo’yicha chora-tadbirlar to’g’risida”gi Farmonlari, 2005 yil 16 fevraldagi “Uy-joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi Qarori, “Ipoteka krediti berishni qo’llab-quvvatlash jamg’armasi faoliyatini tashkil qilish chora-tadbirlari to’g’risida” 2005 yil 6 may, PQ-69-sonli Qarori, “Qishloq qurilish bank” aktsiyadorlik tijorat bankini tashkil etish to’g’risida”, “Yosh oilalarni moddiy va ma’naviy qo’llab-quvvatlash” 2007 yil 18 maydagi “Yosh oilalarni moddiy va ma’naviy qo’llab-quvvatlashga doir qo’shimcha chora-tadbirlar to’g’risida”gi Farmoni, 2009 yil 30 martdagi PQ-1083-sonli Qarori, “Tasdiqlangan namunaviy loyihalar bo’yicha yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun “Qishloq qurilish bank” aktsiyadorlik tijorat banki tomonidan imtiyozli ipoteka krediti berish tartibi to’g’risidagi Nizomni tasdiqlash haqida” 2009 yil 25 maydagi №148-sonli Qarori, O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2007 yil 3 yanvarda 2-sonli “Uy-joy qurilishiga, uni rekonstruktsiya qilishga va sotib olishga ipoteka krediti berish to’g’risidagi Nizomni tasdiqlash to’g’risida” Qarori, O’zbekiston

Respublikasi Markaziy bankining “Aholining keng qatlami, shu jumladan, yosh oilalar uchun qurilgan yoki rekonstruktsiya qilingan uy-joylarni xarid qilish uchun ipoteka kreditlari berish tartibi to’g’risidagi Nizomni tasdiqlash haqida” Boshqaruvi qarori (O’zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2008 yil 12 iyulda 1835-son bilan davlat ro’yxatidan o’tkazildi), “Yuridik va jismoniy shaxslarga ipoteka krediti ajratish tartiblari to’g’risida”gi yo’riqnomalari va boshqalar.

Taraqqiyotning “O’zbek modeli” va uning asosida jahon globallashuvi sharoitida amalga oshirilayotgan davlatning progressiv makroiqtisodiy siyosati nuqtai nazaridan jahon tendentsiyalarini hisobga olgan holda o’rta muddatli istiqbolda milliy UBNBni shakllantirib rivojlantirish va tizimli tahlilning metodologik bazisi bo’lib O’zbekiston Respublikasi Birinchi Prezidenti I.A.Karimovning fundamental asarlari va iqtisodiyotni tartibga solinadigan murakkab iqtisodiy tizim sifatida ifodalab tizimli yondashuv asosida o’rganuvchi iqtisodiy sistemologiya hisoblanishi shubhasiz. Chunki iqtisodiy sistemologiya O’zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimovning asarlari nuqtai nazaridan Yuqorida ko’rsatilgan masalani tizimlilik va komplekslilik jihatidan hal etish imkoniyatlarini kengaytirishga qodir.

Umuman olganda aytish mumkinki, taraqqiyotning “O’zbek modeli” asosida davlat tomonidan samarali amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy siyosat doirasida respublikada aholini uy-joy bilan ta’minlash dasturlari ishlamoqda, bunda baholash faoliyatini amalga oshirish va UBNBda munosabatlarni tartiblashgan ravishda samarali amalga oshirish uchun zaruriy qonuniy-me’yoriy baza va regulyativ tuzilma shakllantirilgan, ushbu bozorni faol rivojlantirish uchun dastaklar va yetarli sharoitlar yaratilgan.

Shunday qilib, aytish mumkinki, UBNBning regulyativ mexanizmi hozircha to’liq takomil bo’lmaganligi sababli davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosati talablariga to’liq javob bera olmayapti. Chunki baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o’tkazilmoqda, baholanadigan obyektlarning haqiqiy qiymati kamaytirilib ko’rsatilmoqda, holisona baholash xizmatlari

bozorining hajmi kam, uning hududiy institutsional tuzilmasi va metodologik bazisi takomil emas, undagi xizmatlarning sifati past, holisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi ma'suliyati past. Vaholanki, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimov mulkni mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tadbiq etish, baholash ishlarining natijalari va holisligi bo'yicha ularning ma'suliyatini kuchaytirish zarurligini ta'kidlagan.<sup>47</sup>

Uy-joylarni baholash faoliyati baholash standartlari yordamida ham amalga oshirilib, ushbu standartlar o'zaro bog'liq norma va qoidalar majmuidan iborat bo'lib, ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va printsiplarini;
- baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni;
- qiymat turlariga qo'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga qo'yiladigan talablarni;
- baholashni o'tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo'llanish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga qo'shimchalar va o'zgartishlar kiritish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilaydigan tartibda davlat organi amalga oshiradi.

Shartnomaga baholovchi tashkilotda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaning mavjudligi to'g'risidagi ma'lumotlar ushbu litsenziyaning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami va berilgan sanasi ko'rsatilgan holda, shuningdek baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi haqidagi ma'lumotlar

---

<sup>47</sup> "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma'suliyatini oshirish to'g'risida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, 24 aprel, 2008y PQ-843 sonli Qarori.

kiritilishi shart. Baholash obyektini baholashdan o'tkazganlik uchun pul mukofotining miqdori shartnomada belgilab qo'yiladi va u baholash obyektini qiymatining baland-pastligiga bog'liq bo'lishi mumkin emas. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlikda aybdor shaxslar belgilangan tartibda javobgar bo'ladi. Baholovchi tashkilot shartnomani bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi oqibatida buyurtmachiga zarar etkazilganligi uchun uning oldida javobgar bo'ladi.

Buyurtmachiga yetkazilgan zararining, shu jumladan, boy berilgan foydaning o'rni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot tomonidan qoplanishi kerak. Baholovchi baholash obyektini baholashni sifatsiz o'tkazganligi yoki lozim darajada o'tkazmaganligi, mahfiy ma'lumotlarni oshkor etganligi natijasida yetkazilgan zarar yoki baholovchi tashkilotning zarar ko'rishiga olib kelgan boshqa xatti-harakatlar uchun baholovchi tashkilot oldida qonun hujjatlariga muvofiq javobgar bo'ladi.

Baholovchi tashkilotlar va baholovchilar o'z manfaatlarini himoya qilish hamda ifoda etish maqsadida uyushmalarga (ittifoqlarga) va boshqa birlashmalarga qonun hujjatlarida belgilangan tartibda birlashishi mumkin. Baholash faoliyati amalga oshirilayotganda yuzaga keladigan nizolar belgilangan tartibda hal etiladi. Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasiga, O'zbekiston Respublikasi qonunlariga, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi qarorlari va boshqa hujjatlariga, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining farmonlari, qarorlari va farmoyishlariga, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari va farmoyishlariga, boshqa normativ hujjatlarga, amal qiladi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi qarori qabul qilindi. Bu qaror yangi bosqichga yo'l ochdi.

Mazkur qaror baholash tashkilotlarining vazifalari, huquqlari va majburiyatlarini to'laqonli belgilab berdi:

Baholovchi tashkilotlarning asosiy vazifalari quyidagilar hisoblanadi:

- baholash obyekti qiymatini qonun hujjatlariga muvofiq belgilash; baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ta'minlash;
- baholovchilar tomonidan baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlariga rioya etilishini nazorat qilish va ularning kasbiy saviyasini oshirish uchun zarur shart-sharoitlar yaratish.

### **3.2. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati va rivojlanish tamoyillari**

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o'z ichiga oladi.

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lgusi holati tahlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish kontseptsiyasida asos solingan. Keltirilgan kenglik quyidagilarni nazarda tutadi:

1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ning rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash subyektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi) ning rivojlanishi;
- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;
- mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning rivojlanishi;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

2. Baholash faoliyati sistemasining umumiy rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati sistemasini rivojlantirishning yagona maqsadiga birlashishi;
- baholash faoliyati sistemasini ichida barcha elementlarning o'zaro aloqalarini rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasini va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) ning o'zaro aloqasining rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasini boshqarishni tashkil qilinishi;
- respublika viloyatlarida baholash faoliyati sistemasining rivojlanishi.

Baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va unda mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish uchun avvalambor unga yaxlit bir tizim sifatida qarash kerak. Ushbu fikr bilan ta'kidlangan muayyan yaxlitlikning o'zi tizim deb ataladi. Shunday qilib, tizim, bu – muammoni hal etuvchi narsa. Talab qilinayotgan va mavjud natijalar orasidagi tafovut bilan tavsiflanuvchi vaziyat esa, muammo deyiladi. Ushbu masalaning mohiyati shunday iboratki, mavjud natijani mavjud tizim beradi.

Amalda, muammo mavjud va u talab qilinayotgan tizimlar orasidagi bo'shliqdir. Bu bo'shliqni to'ldirishning o'zi muammoning yechimidir. Demak, talab qilinayotgan natijaga erishish uchun, avvalo, mavjud tizim talab qilinayotgan natijalarni bera oladigan darajada o'zgartirilishi zarur. Tegishlicha, tizimning faqat bir yoki bir necha elementlarini o'zgartirish yo'li bilan muammoni hal etishga urinish biron-bir natija bermaydi.

Yuqorida aytilganlarning barchasini baholash faoliyatiga to'la-to'kis tatbiq etish mumkin. Hozirga qadar baholash faoliyatining ahvolini yaxshilashga urinishlar tizimli bo'lmasdan, fragmentar tusga ega edi. Oqibatda bu holat olinayotgan natijalarda o'z aksini topib keldi. Chunki, tizim yaxlit, tirik organizm sifatida qanday ishlashi anglab yetilmagunicha uning tarkibiy elementlari to'g'risidagi hech qanday bilimlar tizim ishi haqida to'liq tasavvur hosil qilish imkonini bermaydi. Tegishlicha, qo'yilgan vazifalarni hal etish maqsadida tizimga jiddiy ta'sir ko'rsatishning ham imkoni bo'lmaydi.

Har qanday tizim singari baholash faoliyati ham elementlar (komponentlar, tarkibiy qismlar) dan iborat o'z tuzilishiga ega. Quyidagilar O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimini qurishda asosiy poydevor vazifasini bajaradi:

- baholashga oid qonun hujjatlari bazasi;
- baholashga oid metodologik baza;
- baholash sub'yektlari: (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari);
- baholash uchun zarur axborot manbalari;
- litsenziya beruvchi organ;

- baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish bilan shug'ullanuvchi o'quv muassasalari;

- baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar);

- baholash obyektlari.

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o'z ichiga oladi.

### 3.1-jadval

#### O'zbekiston Respublikasi bo'yicha baholash kompaniyalarining taqsimoti.<sup>48</sup>

№	Hudud	Amaldagi litsenziyaga ega baholovchi tashkilotlar			
		01.01.2015	01.04.2017	Farqi	% da
1	Andijon viloyati	14 ta	14 ta	0	-
2	Buxoro viloyati	15 ta	15 ta	0	-
3	Toshkent shahri	69 ta	92 ta	+23	133%
4	Jizzax viloyati	3 ta	3 ta	0	-
5	Qashqadaryo viloyati	6 ta	7 ta	+1	116%
6	Navoiy viloyati	4 ta	5 ta	+1	125%
7	Namangan viloyati	7 ta	10 ta	+3	142%
8	Qoraqalpog'iston Respublikasi	9 ta	9 ta	0	-
9	Samarqand viloyati	9 ta	11 ta	+2	122%
10	Surxondaryo viloyati	2 ta	3 ta	+1	150%
11	Sirdaryo viloyati	1 ta	1 ta	0	-
12	Toshkent viloyati	2 ta	2 ta	0	-
13	Farg'ona viloyati	13 ta	19 ta	+6	146%
14	Xorazm viloyati	8 ta	9 ta	+1	113%

<sup>48</sup> www.stat.uz hamda www.gkilisenz.uz internet saytlari yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

O'zbekiston Respublikasi bo'yicha baholash kompaniyalarining taqsimoti jadvali ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki respublikamizda baholash faoliyati turli hududlarda turlicha rivojlangan va rivojlanib kelmoqda. Bu ko'rsatkichlarning turlicha bo'lishiga ushbu hududdagi ijtimoiy-iqtisodiy muhit, aholining ko'char va ko'chmas mulkka bo'lgan talabi, baholash faoliyatiga bo'lgan ehtiyojning qay darajada bo'lishi katta ta'sir ko'rsatadi. Tabiiyki poytaxt Toshkent shahrida qolgan viloyatlarga qaraganda baholash ishiga bo'lgan talab nisbatan yuqoriroq. Buning sabablaridan biri ushbu hududda ko'char, ko'chmas hamda intellektual mulk obyektlari bozorining nisbatan faolroq rivojlanganligidir.

Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish va mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish maqsadida so'nggi yillarda yurtimizda jumladan poytaxtimizda juda ko'p amaliy tadbirlar, konferensiyalar, davra suhbatlari va xorijlik mutaxassislar bilan turli xildaga anjuman va seminar-treyninglar muntazam ravishda o'tkazilib kelinmoqda. Bu esa tabiiyki, o'zining ijobiy samarasini ko'rsatmay qolmaydi.

Ko'rsatilayotgan baholash xizmatlarining salmog'igina oshib qolmasdan uning sifati ham mutanosib ravishda rivojlanib bormoqda. Yuqorida ta'kidlaganimizdek keyingi paytlarda mamlakatimiz bo'ylab baholash faoliyatiga oid turli anjumanlar, seminar-treyninglar va turli xil xalqaro yig'ilishlarning muntazam o'tkazilib borishi buning yaqqol dalilidir.

Prezidentimiz rahnamoligida yurtimizda baholash xizmatini izchil rivojlantirishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Soha qonunchilik ba'zasining mustahkamlangani va zarur shart-sharoitlar yaratilgani bunda muhim omil bo'layotir.

Baholash bo'yicha mahalliy bozorni rivojlantirish hamda ayrim masalalarga e'tiborni kuchaytirish zarurligiga keyingi paytlarda katta urg'u berilmoqda. Xususan, baholovchi tashkilotlar bilan hamkorlikdagi ishlarni jonlantirish, ko'chmas mulkni, biznesni, mashina-uskunalarni va boshqa aktivlarni baholash bo'yicha hisobotlarning yagona nusxasini tatbiq etish choralarini ko'rish, sohaga daxldor me'yoriy-huquqiy hujjatlarning xatlovini olib borish va baholovchilarni sertifikatlashtirish uslubiyotini ishlab chiqish, hududlardagi baholovchi tashkilotlar

faoliyat darajasini oshirish kabi bir qator vazifalar hozirgi kunning dolzarb masalalaridan biridir.

Ayni paytda Davlat mulki qo'mitasi tomonidan qabul qilingan reja-jadvalga asosan, mashina va uskunalarni, transport vositalarini, shuningdek qimmatbaho tosh va metallar, zargarlik buyumlarini, qurilishi tugallanmagan binolarni, turli xil mulk va unga bo'lgan huquqlar bo'yicha yo'qotilgan foyda hamda zararni baholash deb nomlangan milliy standartlarni ishlab chiqish belgilangan.

So'nggi yillarda Respublika biznes maktabi tomonidan Davlat mulk qo'mitasiga yangi loyiha taqdim etilmoqda. Unga asosan oliy o'quv yurtlarida malakali baholovchilarni tayyorlash bo'yicha maxsus kurslar tashkil etish taklifi berilmoqda. O'z kasbini yaxshi bilgan mutaxassisning ish faoliyati ham barakali bo'lishini inobatga olinsa, demak, kelajakda malakali baholovchilar oliy o'quv yurtlarining maxsus bo'limlarini bitirib faoliyat olib boradilar. Bundan esa, albatta iqtisodiyotimiz ham salmoqli manfaat ko'radi.

Yurtimizda baholash faoliyatini rivojlantirish uchun o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishga juda katta e'tibor berilmoqda. O'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish borasidagi asosiy vazifalar mavjud.

Demak ushbu asosiy vazifalar quyidagilardan iborat:

- 1) bo'lajak baholovchi mutaxassislarni sifatli o'qitish;
- 2) baholovchilarning malakasini samarali oshirib borish;
- 3) baholash fanlari bo'yicha malakali o'qituvchilar tayyorlash;
- 4) zamonaviy ta'lim usullarini joriy etish, ilmiy-tadqiqot ishlarini tashkil etish;
- 5) samarali o'quv dasturlarini ishlab chiqish, joriy etish va boshqalar.

Har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish borasidagi asosiy vazifa tizimning har bir elementini butun baholash faoliyati tizimini taraqqiy ettirish yo'nalishida rivojlantirishdan iboratdir.

Baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirishning asosiy vazifalari turdosh sohalar taraqqiyotini hisobga olgan holda baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat.

Respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirishning asosiy vazifasi respublikaning barcha mintaqalarida baholash faoliyati bir maromda va barqaror yuksak darajada rivojlanishini ta'minlashdan iborat.

### **III bob bo'yicha xulosa**

Baholash faoliyatini tizim sifatida rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari quyidagicha:

- baholashga oid qonun hujjatlari ba'zasini rivojlantirish;
- baholash sub'yektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari)ni rivojlantirish;
- baholash uchun zarur axborot manbalarini rivojlantirish;
- litsenziya beruvchi organ faoliyatini rivojlantirish;
- o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish;
- professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish;
- baholash buyurtmachilari (jumladan davlat)ni rivojlantirish;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarni rivojlantirish.

Demak ushbu asosiy vazifalar quyidagilardan iborat:

- bo'lajak baholovchi mutaxassislarni sifatli o'qitish;
- baholovchilarning malakasini samarali oshirib borish;
- baholash fanlari bo'yicha malakali o'qituvchilar tayyorlash;
- zamonaviy ta'lim usullarini joriy etish, ilmiy-tadqiqot ishlarini tashkil etish;
- samarali o'quv dasturlarini ishlab chiqish, joriy etish va boshqalar.

Undan tashqari baholash faoliyatini nazorat qilish organlari faoliyatini yanada rivojlantirish, baholash faoliyatini amalga oshiruvchi tashkilotlarning viloyatlar kesimidagi soni va sifatini oshirishga qaratilgan ishlar olib borishlik maqsadga muvofiq.

## XULOSA VA TAKLIFLAR

Uy-joy qiymatini baholash metodologiyasi va amaliy masalalarini tadqiq etish bilan bog‘liq mazkur ilmiy tadqiqot ishida quyidagi ilmiy asoslangan xulosalarga kelindi:

1. Davlatning zamonaviy ijtimoiy-iqtisodiy siyosati doirasida O‘zbekistonda amalga oshirilayotgan aholini xususiy uy-joy bilan ta‘minlash dastaklariga mos ravishda uy-joylar qiymatini baholash va u bo‘yicha xizmatlar bozorining iqtisodiy mazmuniga doir nazariy qarashlar, baholash yondashuvlari va faoliyati mexanizmini yanada takomillashtirish bilan bog‘liq masalalar yechimi O‘zbekistonda samarali mulkchilik munosabatlarining bozor tizimini rivojlantirishda muhim ahamiyatga ega.

2. Ko‘chmas mulkni baholashning o‘ziga xos xususiyatlari mavjud shart-sharoitlar keng doirasining ularning bozor qimmatini shakllantirishga ta‘siri, bino va inshootlardan turli maqsadlarda foydalanishda to‘liq bo‘lamagan daromadni ta‘minlanishi, bino va inshootlarni, shuningdek, ulardan samarali foydalanish uchun zarur bo‘lgan infratuzilmani barpo etishda konstruktiv va texnik qarorlarning yakka tartibda bo‘lishi bilan izohlanadi.

3. Uy-joylar esa ko‘chmas mulk tarkibida salmoqli o‘rinni egallaydi. Uy-joy fondi - inson yashashi uchun yaroqli bo‘lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg‘iz qariyalar uchun internat-uylar, Shuningdek bolalar uylari va boshqa. maxsus maqsadli uylardan) iborat bo‘lgan fond hisoblanadi.

4. Baholash jarayonini boshlashdan avval baholovchidan ob‘ektga tegishli bo‘lgan ma‘lumotlarni to‘plash talab etiladi. Ma‘lumotlarning to‘laligi va aniqligi ob‘ekt bahosining aniqligini oshirishga xizmat qiladi. Mazkur tadqiqot ishni yozish jarayonida bir qancha vazifalar bajarildi, jumladan, ko‘chmas mulkni baholash tamoyillari, yondashuvlari, turli ko‘chmas mulk qiymatini baholashning o‘ziga xos xususiyatlari tahlil qilindi.

5. Tadqiqot ob'ekti bo'lgan Buxoro viloyati, Vobkent tumani, Navbahor QFYda joylashgan uy-joy binosi misolida baholash yondashuvlari va uning qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tahlili o'tkazildi.

6. Obyektni xarajatli yondashuv bilan baholaganda avval uning tiklanish qiymati aniqlandi, so'ngra binoning jismoniy eskirishi aniqlandi. Binoni xarajatli yondashuv usullarida baholangan qiymati 96 168 240 so'mni tashkil etdi. Ob'ektning qiyosiy yondashuv orqali aniqlangan qiymati esa, 126 704 497 so'mni tashkil etdi.

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymati mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan aniqlandi.

Shunday qilib, tadqiqot ob'ekti bo'lgan, Buxoro viloyati Vobkent tumani Navbahor QFYdagi uy-joyning bozordagi haqiqiy bahosini bilish maqsadida aniqlangan bozor qiymati 111 436 369 so'mni tashkil etdi.

7. Baholash jarayonida uy-joylarning qiymatiga ta'sir qiluvchi bir qator asosiy omillar tahlil qilinib, ko'rib chiqildi. Ularga ob'ektning joylashgan joyining nufuzi, transport qulayligi, ijtimoiy infratuzilma, seysmik omillar, hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi, tabiiy muhit kabi omillarni misol qilish mumkin.

8. Uy-joylar qiymatini baholash xizmatlari bozori – bu ma'lum hajm va narxga ega bo'lgan baholash xizmatlari ko'rsatish bilan bo'g'liq tashkillashgan ijtimoiy-iqtisodiy-informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirilishini ta'minlovchi yaxlit murakkab tizim sifatida namoyon bo'luvchi baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasi. Ushbu tizimning faoliyat mexanizmi davlat, baholovchi tashkilotlar va mulkdorlar tomonidan birgalikda ularni har birining alohida manfaatli maqsadlari doirasida harakatga keltiradi.

9. Uy-joylar qiymatini baholashdagi bosh muammo – bu asos sifatida ob'ektning o'tmishi va hozirgi ahvoli to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati maqbul prognozlarini topishdan iborat. Baho berishda baholashning

uch an'anaviy yondashuvi bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

Uy-joylarini baholash sifatini oshirish takomillashtirish quyidagi taklif va tavsiyalarni keltirib o'tisgni joiz deb topdik:

- ishlab chiqilayotgangan me'yoriy-huquqiy hujjatlar baholash faoliyatiga oid qonun hujjatlari bazasini rivojlantirishga, umumiy metodologik bazani yaratishga, baholash faoliyati sohasi mutaxassislarni tayyorlashga, baholash faoliyati milliy axborot tizimini vujudga keltirishga, litsenziya beruvchi organ ishining samaradorligini oshirishga, professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirishga, baholash natijalaridan foydalanuvchilarning hamda yosh kadrlarning baholash faoliyatidagi bilim va ko'nikmalarini muntazam oshirib borishga doir ishlarni amalga oshirish;

- bo'lajak baholovchi mutaxassislarni sifatli o'qitish; baholovchilarning malakasini samarali oshirib borish; baholash fanlari bo'yicha malakali o'qituvchilar tayyorlash; zamonaviy ta'lim usullarini joriy etish, ilmiy-tadqiqot ishlarini tashkil etish; samarali o'quv dasturlarini ishlab chiqish, joriy etish va boshqalar.

- mutaxassislarni mahalliy sharoitlarga, baholashning xorijiy, professional standartlariga moslashtirishni va baholash faoliyatining ilmiy asosini ta'minlovchi uslubiy materiallarni ishlab chiqishni hisobga olgan holda ularni qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalalariga ham alohida e'tibor berish;

- bugungi kunda baholash faoliyati sohasida mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirishni tashkil qilish bo'yicha shoshilinch kompleks choralar ko'rish zarurati tug'ilmoqda. Ma'lumki, ayni paytda O'zbekistonda baholovchi mutaxassislarni tayyorlaydigan o'quv muassasalar yetarli emas. Ta'limning mazkur yo'nalishi xalqaro tajribaga tayanishi lozim. Zamonaviy fan va amaliyot asosidagi me'yoriy-metodologik, qonunchilik-huquqiy masalalarni ham mukammal kiritish darkor. Ko'chmas mulk bozoriga real ta'sir ko'rsatish maqsadida baholash faoliyati uchun mutaxassislarni tayyorlashga tizimli yondashuv sifatida qarash maqsadga muvofiqdir.

- baholash faoliyatini yanada takomillashtirish va mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish maqsadida amaliy tadbirlar, konferensiyalar, davra suhbatlari va xorijlik mutaxassislar bilan turli xildaga anjuman va seminar-treyninglar o'tkazish va bu orqali baholash xizmatlarining salmog'igina oshib qolmasdan uning sifati ham mutanosib ravishda rivojlantirish.

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

### I. Normativ-huquqiy hujjatlar va metodologik ahamiyatga molik nashrlar

- 1.1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. -Toshkent: O‘zbekiston, 2003. -46 b.
- 1.2. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. -T.: Adolat, 1996. -528 b.
- 1.3. O‘zbekiston Respublikasining Yer Kodeksi. O‘zbekiston Respublikasi 30.04.1998 y. 598-I-son Qonuni bilan tasdiqlangan. O‘zR 30.04.1998 y. 599-I-son Qarori bilan amalga kiritilgan.
- 1.4. O‘zbekiston Respublikasining Uy-joy Kodeksi. 1998 yil 24 dekabrda 713-I-son Qonun bilan tasdiqlangan. 1998 yil 24 dekabrda 714-I-son Qaror bilan 1999 yil 1 apreldan amalga kiritilgan.
- 1.5. O‘zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksi. –T.: “Norma”, 2008.
- 1.6. O‘zbekiston Respublikasini “Mulk to‘g‘risida”gi Qonuni, 31.10.1990 y. N152-XII., 13.12.2002 y. 447-II-son Qonuniga muvofiq o‘zgartirishlar kiritilgan.
- 1.7. O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni, 19.08.1999 y.
- 1.8. O‘zbekiston Respublikasining “Sug‘urta faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. 24.05.1994 y.
- 1.9. O‘zbekiston Respublikasining “Uy-joy to‘g‘risida”gi Qonuni. 05.08.1996 y.
- 1.10. O‘zbekiston Respublikasining “Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish to‘g‘risida” gi Qonuni, 1991y.
- 1.11. “Ipoteka to‘g‘risida” gi Qonun. 2006 yil 4 oktyabr O‘zbekiston Respublikasi Qonuni-58-son.
- 1.12. “Garov to‘g‘risida” gi Qonun. 2006 yil 4 oktyabr O‘zbekiston Respublikasi Qonuni -58-son.

1.13. O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlari. (MBMS №№1-13).

1.14. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma‘suliyatini oshirish to‘g‘risida” 2008 yil 24 apreldagi PQ-843 Qarori.

1.15. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2011-2015 yillarda Respublika moliya-bank tizimini yanada isloh qilish va barqarorligini oshirish hamda yuqori halqaro reyting ko‘rsatkichlariga erishishning ustuvor yo‘nalishlari to‘g‘risida”gi 2010 yil 26 noyabrdagi PQ-1438-sonli Qarori.

1.16. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Xususiy mulk, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni ishonchli himoya qilishni ta‘minlash, ularni jadal rivojlantirish yo‘lidagi to‘siqlarni bartaraf etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2015 yil 15 maydagi Farmoni.

1.17. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Tadbirkorlik faoliyatining jadal rivojlanishini ta‘minlashga, xususiy mulkni har tomonlama himoya qilishga va ishbilarmonlik muhitini sifat jihatidan yaxshilashga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi 2016 yil 5 oktyabrdagi Farmoni.

1.18. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi to‘g‘risida”gi 2017 yil 7 fevraldagi Farmoni.

1.19. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasi Investitsiyalar bo‘yicha davlat qo‘mitasini tashkil etish to‘g‘risida” 2017 yil 1 apreldagi Farmoni.

1.20. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasini tashkil etish to‘g‘risida” 2017 yil 18 apreldagi Farmoni.

1.21. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Xususiylashtirilgan korxonalar bilan ishlash samaradorligini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risi” 2017 yil 18 apreldagi Qarori.

1.22. «Jismoniy shaxslarning mulki boʻlgan binolar va inshootlarni baholash uchun Oʻzbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi koʻp kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan koʻrsatkichlari 1-toʻplami» (“Oʻzkomxizmat” Davlat agentligining 04.10.2001y. 109-sonli boʻyruqʻi bilan tasdiqlangan).

1.23. Oʻzbekiston Respublikasi iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining mustaqillik yillaridagi (1990-2010 yillar) asosiy tendensiya va koʻrsatkichlari hamda 2011-2015 yillarga moʻljallangan prognozlar: stat. toʻplam. -T.: Oʻzbekiston, 2011.-140 b.

1.24. Karimov I.A. Ona yurtimiz baxt-u iqboli va buyuk kelajagi yoʻlida xizmat qilish – eng oliy saodatdir. –T.: “Oʻzbekiston” NMIU, 2015. 304 b.

1.20. Mirziyoev SH.M. Tanqidiy tahlil, qatʻiy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi boʻlishi kerak. Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga moʻljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yoʻnalishlariga bagʻishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi maʼruzasi. // “Xalq soʻzi” gazetasi. 2017 yil 16 yanvar №11.

1.21. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений-Т.;”НОРМА”, 2011. -448с.

1.22. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. / Oʻz FA Akademigi Gʻulomov S.S. tahriri ostida. Koʻchmas mulkni baholash. Toshkent: “Fan”, 2005. -231 b.

1.23. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.

1.24. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, КОНСАУДИТИНФОРМ-НАШР, 2010. -232 с.

1.25. Гребенников В.Г. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации. Фонд «Бюро экономического анализа», М., 2000. -318 с.

- 1.26. Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003.-704 с.
- 1.27. Грабова П.Г. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов: 2-х частях. «Смолин Плюс», М.: Издательство «АСВ», 2001. -328 с.
- 1.28. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. -Т.: 2010. -226 с.
- 1.29. Касяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Эсипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие / .- М.:КНОРУС, 2010.- 752 с.
- 1.30. Mahmudov E.X. Kapital qurilish iqtisodiyoti. O‘quv qo‘llanma. T.: TDIU, 2009. -214 б.
- 1.31. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Э.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
- 1.32. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: Издательство РОО, 1997. -718 с.
- 1.33. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998. -421 с.
- 1.34. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Э.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 704 с.
- 1.35. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.
- 1.36. Тарасевич Э.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995. -372 с.
- 1.37. Тарасевич Э.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999. -228 с.
- 1.38. To‘uchiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: “Adolat”, 2000. -184 б.
- 1.39. To‘uchiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma.- Т.: 2011.-148б.

- 1.40. Дж. Фридман, Ник. Ордуей. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995. -616 с.
- 1.41. Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. -Toshkent: TAQI, 2014. -200 b.
- 1.42. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. T.: TAQI, 2011. -212 b.
- 1.43. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi.-T.: Fan va texnologiya, 2012. 263 b.
- 1.44. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. 460 b.
- 1.45. Xomitov K.Z., Qosimova S.K. “Ko'chmas mulk qiymatini baholash” fanidan amaliy mashg'ulotlar. O'quv-uslubiy qo'llanma. -T: TMI 2017.-121 b.
- 1.46. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости.-М.: Русская деловая литература, 1996.-269 с.
- 1.47. Экономика недвижимости: учебник /А.Н. Асаул и др. /Под общ. ред. М.А.Икрамова. - Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.
- 1.48. Экономика строительства: Учебник / под общей ред. И.С.Степанова.- 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 620с.
- 1.49. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. Учебное пособие. - С. Петербург: 2008.120 с.
- 1.50. Янин Д.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – М.: 2009. 80с.

## **II. Monografiya, ilmiy maqola, patent, ilmiy to'plamlar**

2.1. Abdikarimova D. Baholash faoliyatining tashkiliy-huquqiy asoslari va garov ta'minotini baholashdagi qo'llanish xususiyatlari // Banklarning moliyaviy barqarorligi va resurslari yetarliligini xalqaro me'yorlar va standartlar talablari

asosida baholash va boshqarish: Xalqaro ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallari to'plami. – T.: -Iqtisod-Moliya, 2017. -b.441-444.

2.2. К.Менгер, Э.Бём-Баверк, Ф.Визер. Австрийская школа в политической экономии. -М.: Экономика, 1992.

2.3. Tashpulatov G.T. Mulk qiymati va narxi bog'liqligini rieltorlik va baholash faoliyatida hisobga olishning ahamiyati va yo'li// “XXI asr-intellektual avlod asri” mavzusida yosh olimlar va talabalarning shiori ostida toshkent shahri va Toshkent viloyati hududiy ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallari (2015yil 25-26 may), T., M.Ulug'bek nomidagi O'zbekiston Milliy universiteti.-b.110-113.

2.4. Xomitov K.Z., Shoomilov I.M. Moliyaviy barqarorlikni ta'minlash va korporativ boshqaruv tizimini takomillashtirish masalalari. Uy-joylar qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi. Magistrantlarning XVI an'anaviy ilmiy-amaliy konferensiya materiallari, 2016 yil 25-may. -Toshkent: Iqtisod-moliya, 2016. 304-305 b.

2.5. Xomitov K.Z., Shoomilov I.M. Banklarning moliyaviy barqarorligini xalqaro me'yorlar va standartlar talablari asosida baholash va boshqarish. O'zbekiston Respublikasi banklari faoliyatida baholash amaliyotini rivojlantirish. // Xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya-T.: 2017 yil, 290-291-b.

2.6. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. –М.: Филин, 2002. -287 б.

2.7. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От остенки до новоселя. – М.: Филин, 2002.

2.8. Шохаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок ее объектов и услуг. -Ташкент: Из-во Ибн Сино, 2004. - 928с.

2.9. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости. -Т.: Iqtisod va moliya, 2014. 304 с.

2.10. Shoxa'zamiy Sh.Sh., Tashpulatov G.T. Mulk qiymati va narxi bog'liqligini rieltorlik va baholash faoliyatida hisobga olishning yo'li va ahamiyat// “Iqtisodiyotning real sektori samaradorligini oshirishda buxgalteriya hisobi,

iqtisodiy tahlili va auditni takomillashtirish maslali” mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya materiallari (2015 yil 10 aprel), T., TDIU.-b.36-39.

2.11. Шохазамий Ш.Ш., Абдураулов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. Монография.- Т.: Iqtisod va moliya, 2015. 224 с.

### **III. Foydalanilgan boshqa adabiyotlar.**

3.1. O‘zbekiston Respublikasi Davlat Statistika Qo‘mitasining 2011-2016 yillar bo‘yicha statistik ma’lumotlari.

#### **Internet saytlari.**

-<https://www.rmm.uz> (Respublika mulk markazi sayti)

-<https://www.gki.uz> (O‘zR Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi sayti)

-<https://www.stat.uz> (O‘zR Davlat Statistika Qo‘mitasi sayti)

-<https://www.lex.uz> (O‘zR Davlat milliy qonunchilik sayti)

-<https://www.mf.uz> (O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti).

-<https://www.gkas.uz> (O‘zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo‘mitasi rasmiy sayti)

-<https://www.stroyinfo.uz> (Kapital qurilishda iqtisodiy islohotlar va narxlarni shakllantirish Markazi sayti)

-<https://www.soliq.uz> (O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi).

# Ilovalar

Binoning tiklanish qiymatini aniqlash<sup>49</sup>

Obyekt		Turar joy binosi, A bulimi		
Qisqacha texnik tasnif				
Qavatlar		2		
Qurilgan yili		2014 g.		
Maydoni	16,4 x 10	164,00 kv.m		
Balandligi		6,40 m		
Hajmi		1 049,60 kub.m		
Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami (SUPVS) bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati, 16-bet, 2-jadval.				53,07 sum
<b>Analog tariqasida: «Ikki qavatli turar joy» tanlagan</b>				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farqlanishni hisobga olish.				1,00
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti				1,08
Kapitallik guruhi koeffitsienti				1,00
Hududiylik koeffitsienti				1,01
Zilzilabardoshlik koeffitsienti				1,10
Ichki va tashqi pardoqlash holatini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibliigi koeffitsienti				0,51
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati				37,21 sum
Baholash sanasiga yakuniy qimmatlashuv indeksi				1565,269
Tadbirkor daromadi koeffitsienti				1,11
QQS koeffitsienti				1,00
Baholash sanasiga tiklanish qiymati				67 848 784,26 sum
Jismoniy eskirishni hisoblash				
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %
Poydevor	12 / 12	Beton yaxshi	5,0	0,60

<sup>49</sup> "GOLD-GRAND ESTIMATION" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

Devor va tusiqlar	21 / 21	Kirpich yaxshi	5,0	1,05
Pardevor	7 / 7	J/b plity, Yog'och Yaxshi	5,0	0,35
Yopma tom	7 / 7	Shifer yaxshi	5,0	0,35
Pol	8 / 0	Yo'q	5,0	0,00
Eshik va derazalar	8 / 4	Akfa yaxshi	5,0	0,20
Pardozlash ishlari	14 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Elektrotexnika santexnika holati	17 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Qo'shimcha ishlar	6 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Jismoniy eskirish	100 / 51		0,0	2,55
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		6,8
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, sum		4 639 364,17 sum
Baholash qiymati			63 209 420,09 so'm	
1m <sup>2</sup> narxi			385 423,29 so'm	
<b>Obyekt</b>			<b>Darvozaxona, B bulimi</b>	
Qisqacha texnik tasnif				
Qavatlar			1	
Qurilgan yili			2014 g.	
Maydoni	5,4 x 10		54,00 kv.m	
Balandligi			3,20 m	
Hajmi			172,80 kub.m	
Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami № 2(SUPVS) bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati.				37,40 sum
Analog tariqasida: «Soyabon» tanlagan				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farklanishni hisobga olish.				1,00
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti				1,00
Kapitallik guruhi koeffitsienti				1,00
Hududiylik koeffitsienti				1,01

Zilzilabardoshlik koeffitsienti					1,10
Ichki va tashqi pardoqlash holatini hisobga olish koeffitsienti					1,00
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti					1,00
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibliigi koeffitsienti					0,90
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati					37,81 sum
Baholash sanasiga yakuniy qiymatlashuv indeksi					1565,269
Tadbirkor daromadi koeffitsienti					1,11
QQS koeffitsienti					1,00
Baholash sanasiga tiklanish qiymati					3 547 548,83 so'm
<b>Jismoniy eskirishni hisoblash</b>					
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %	
Poydevor	7 / 7	beton yaxshi	5,0	0,35	
Devor va tusiqlar	8 / 8	Kirpich yaxshi	5,0	0,40	
Pardevor	75 / 75	Shifer yaxshi	5,0	3,75	
Yopma tom	5 / 0	Yo'q	5,0	0,00	
Pol	0 / 0	Yo'q	5,0	0,00	
Eshik va derazalar	5 / 0	Yo'q	5,0	0,00	
Jismoniy eskirish	100 / 90		0,0	4,50	
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		8,7	
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, sum		308 707,70 sum	
Baholash qiymati					3 238 841,13 sum
1m <sup>2</sup> narxi					59 978,54 sum
<b>Obyekt</b>		<b>Soyabon V bulimi</b>			
Qisqacha texnik tasnif					
Qavatlar			1		
Qurilgan yili			2014 g.		
Maydoni	21 x 5,5			115,50 kv.m	
Balandligi				3,20 m	
Hajmi				369,60 kub.m	

Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami № 2(SUPVS) bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati, 34-bet, 16-jadval.				22,90 sum
Analog tariqasida: «Soyabon (yogoch)» tanlangan				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farklanishni hisobga olish.				1,00
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti				1,00
Kapitallik guruhi koeffitsienti				1,16
Hududiylik koeffitsienti				1,01
Zilzilabardoshlik koeffitsienti				1,10
Ichki va tashqi pardoqlash holatini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibligi koeffitsienti				1,00
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati				29,11 sum
Baholash sanasiga yakuniy qimmatlashuv indeksi				1565,269
Tadbirkor daromadi koeffitsienti				1,11
QQS koeffitsienti				1,00
Baholash sanasiga tiklanish qiymati			5 840 834,24 sum	
Jismoniy eskirishni hisoblash				
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %
Ustun	56 / 56	Metali ustun yaxshi	5,0	2,80
Yopma tom	40 / 40	Shifernaya yaxshi	5,0	2,00
Pol	4 / 4	beton yaxshi	5,0	0,20
Jismoniy eskirish	100 / 90		0,0	5,00
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		9,2
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, so'm		536 188,58 so'm
Baholash qiymati			5 304 645,66 so'm	
1m <sup>2</sup> narxi			45 927,67 so'm	
<b>Obyekt</b>			<b>Xammom G bulimi</b>	

Kratkaya texnicheskaya xarakteristika				
Qavatlar			1	
Qurilgan yili			2014 g.	
Maydoni	3,6 x 4,75		17,10 kv.m	
Balandligi			2,20 m	
Hajmi			37,62 kub.m	
Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami № 2(SUPVS) bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati			89,20 so'm	
Analog tariqasida: «Bani » tanlangan				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farqlanishni hisobga olish.			1,00	
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti			1,00	
Kapitallik guruhi koeffitsienti			0,93	
Hududiylik koeffitsienti			1,01	
Zilzilabardoshlik koeffitsienti			1,10	
Ichki va tashqi pardozlash holatini hisobga olish koeffitsienti			1,00	
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti			1,00	
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibliigi koeffitsienti			0,50	
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati			48,26 so'm	
Baholash sanasiga yakuniy qimmatlashuv indeksi			1565,269	
Tadbirkor daromadi koeffitsienti			1,11	
QQS koeffitsienti			1,00	
Baholash sanasiga tiklanish qiymati			3 154 225,76 so'm	
Jismoniy eskirishni hisoblash				
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %
Poydevor	11 / 11	beton yaxshi	5,0	0,55
Devor va tusiqlar	39 / 39	Shlakablok yaxshi	10,0	3,90
Pardevor	10 / 0	Yo'q	0,0	0,00

YOpma tom	7 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pol	4 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Eshik va derazalar	11 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pardozlash ishlari	13 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Elektrotexnika santexnika holati	3 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Qo'shimcha ishlar	2 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Jismoniy eskirish	100 / 50		0,0	4,45
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		8,7
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, sum		272 973,01 so'm
Baholash qiymati		2 881 252,75 sum		
1m <sup>2</sup> narxi		168 494,31 sum		
<b>Obyekt</b>		<b>Tandirxona D bulimi</b>		
Kratkaya texnicheskaya xarakteristika				
Qavatlar		1		
Qurilgan yili		2014 g.		
Maydoni	4,6 x 4,75		21,85 kv.m	
Balandligi			2,40 m	
Hajmi			52,44 kub.m	
Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati GKKINP-18-013-04.				40,10 so'm
Analog tariqasida: «Choyxona, kafe» tanlangan				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farklanishni hisobga olish.				1,00
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti				1,04
Kapitallik guruhi koeffitsienti				1,16
Hududiylik koeffitsienti				1,01
Zilzilabardoshlik koeffitsienti				1,10
Ichki va tashqi pardozlash holatini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibliigi koeffitsienti				0,33
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati				25,70 so'm

01.05.2015 y holatiga Davstatqo'm koeffitsienti				1,117
Baholash sanasiga yakuniy qimmatlashuv indeksi				1565,269
Tadbirkor daromadi koeffitsienti				1,11
QQS koeffitsienti				1,00
Baholash sanasiga tiklanish qiymati		2 341 946,39 sum		
Jismoniy eskirishni hisoblash				
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %
Poydevor	8 / 8	Beton yaxshi	5,0	0,40
Devor va tusiqlar	25 / 25	Shlakablok yaxshi	10,0	2,50
Pardevor	9 / 0	Yo'q	0,0	0,00
YOpmatom	8 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pol	7 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Eshik va derazalar	13 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pardozlash ishlari	16 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Elektrotexnika santexnika holati	12 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Qo'shimcha	2 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Jismoniy eskirish	100 / 33		0,0	2,90
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		7,2
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, sum		167 973,76 so'm
Baholash qiymati		2 173 972,63 sum		
1m <sup>2</sup> narxi		99 495,31 sum		
<b>Obyekt</b>		<b>Ovulxona E bulimi</b>		
Kratkaya texnicheskaya xarakteristika				
Qavatlar		1		
Qurilgan yili		2014 g.		
Maydoni	10,1 x 4,75		47,98 kv.m	
Balandligi			2,40 m	

Hajmi				115,14 kub.m
Koeffitsientlarni hisoblash				
Turar joylarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatchiklari to'plami bo'yicha 1 m <sup>2</sup> analogning qiymati GKKINP-18-013-04.				29,70 so'm
Analog tariqasida: «Ovulxona» tanlangan				
Qabul qilingan balandlik koeffitsientidan farqlanishni hisobga olish.				1,00
Baholash obyektini analogning hajmiga nisbatan bo'lgan farqlarni hisobga olish koeffitsienti				1,08
Kapitallik guruhi koeffitsienti				0,93
Hududiylik koeffitsienti				1,01
Zilzilabardoshlik koeffitsienti				1,10
Ichki va tashqi pardoqlash holatini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Qulayliklar turini hisobga olish koeffitsienti				1,00
Konstruktiv qurilmalarning nomutanosibliigi koeffitsienti				0,26
Tuzatishlar (tahrirlar)ni hisobga olgan holda 1 m <sup>2</sup> qiymati				11,43 so'm
Baholash sanasiga yakuniy qimmatlashuv indeksi				1565,269
Tadbirkor daromadi koeffitsienti				1,11
QQS koeffitsienti				1,00
Baholash sanasiga tiklanish qiymati			2 287 469,27 sum	
Jismoniy eskirishni hisoblash				
Konstruktiv elementlarni nomlanishi	Alohida konstruktiv elementlarning salmog'i, %	Konstruktiv elementlar tavsifi / holati	Konstruktiv elementlarning eskirishi %	Eskirishlar ning bino qiymatidagi salmog' ulushi %
Poydevor	10,6 / 10,6	beton yaxshi	5,0	0,53
Devor va tusiqlar	15,8 / 15,8	Shlakablok yaxshi	10,0	1,58
Pardevor	15,9 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Yopma tom	4,1 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pol	11,8 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Eshik va derazalar	9,5 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Pardoqlash ishlari	2,4 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Elektrotexnika santexnika holati	16,3 / 0	Yo'q	0,0	0,00

Qo'shimcha ishlar	13,6 / 0	Yo'q	0,0	0,00
Jismoniy eskirish	100 / 26,4		0,0	2,11
Funksionali eskirish, %	4,4	Umumiy eskirish, %		6,4
Tashqi yoki iqtisodiy eskirish, %	0,0	Umumiy eskirish, sum		146 790,56 so'm
Baholash qiymati			2 140 678,71 so'm	
1m <sup>2</sup> narxi			44 620,71 so'm	

Buxoro viloyatidagi analog obyektlar tavsifi<sup>50</sup>

	Analog obyekt №1	Analog obyekt №2	Analog obyekt №3
Analog obyektlar / Tavsifi	Turar joy binosi	Turar joy binosi	Turar joy binosi
Joylashish o'ri	Buxoro viloyati, Vobkent tumani	Buxoro viloyati, Vobkent tumani	Buxoro viloyati, Vobkent tumani, Oybek ko'chasi
Er uchastkasi maydoni	12 sotix	8 sotix	12 sotix
Imoratning umumiy maydoni	320 m.kv.	120 m.kv.	250 m.kv.
Qurilgan yili	Ma'lumot yo'q	2008 y.	Ma'lumot yo'q
Qavatlar soni	2-qavatli	2-qavatli	2-qavatli
Xonalar soni	10	4	8
Yerto'la	Mavjud	Mavjud	mavjud
Qo'shimcha qulayliklar	Qurilishi tugatilmagan	Kamin	Kamin
Mebel i texniklar mavjudligi	Qurilishi tugallanmagan	Hamma zarur mebel va maishiy texnik	«zima-letto» split sistema
Obyekta holati	Yaxshi	Evroremont	Evroremont
Tayyorgarligi	100%	100%	100%
Isitish	AGV	AGV	AGV
Gaz, suv bilan ta'minlanganlig, kanalizatsiya, elektrenergiya	Mavjud	Mavjud	mavjud
Telefon	Mavjud	Mavjud	mavjud
<b>Obyektning taklif narxi</b>	<b>100 000 000 so'm</b>	<b>110 000 000 so'm</b>	<b>93 742 500 so'm</b>
<b>Imoratning umumiy maydoning birligi narxi</b>	<b>312 500 so'm / m. kv.</b>	<b>916 667 so'm / m. kv.</b>	<b>356 250 so'm / m. kv.</b>

<sup>50</sup> «GOLD-GRAND ESTIMATION» MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

Ma'lumot manbaasi	<a href="http://www.Arka.uz">www.Arka.uz</a>	<a href="http://www.Arka.uz">www.Arka.uz</a>	<a href="http://www.torg.uz">www.torg.uz</a>
-------------------	--	--	--

### 3-ilova

## Obyektlarni qiyoslash orqali baholash<sup>51</sup>

Qiyoslash elementi	O'lchov birligi	Baholash obyekti	Qiyoslash obyektlari		
			Analog obyekt №1	Anlog obyekt №2	Analog obyekt №3
Taklif narxi	so'm		100 000 000	110 000 000	93 742 500
Imoratnig umumiy maydoni	kv.m.	420,42	320	120	250
TSimorat maydoning birilig narxi	so'm/m.kv.		312 500	916 667	374 970
To'g'irlashlar		( hamma to'g'irlashlar baholash obyekti qiyoslash orqali aniqlanad )			
Joylashish o'rni		Buxoro viloyati, Vobkent tumani	Buxoro viloyati, Vobkent tumani	Buxoro viloyati, Vobkent tumani	Buxoro viloyati, Vobkent tumani
To'g'irlashlar	%		0	0	0
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	916 667	374 970
Er uchastkasi maydoni		12 sotix	12 sotix	15 sotix	15 sotix
To'g'irlashlar	%		0%	-10%	-10%
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	825 000	337 473

Davomi

Yerto'la mavjudligi		Mavjud	Mavjud	mavjud	mavjud
To'g'irlashlar	%		0	0	0
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	825 000	337 473
Tayyorligi		100%	100%	100%	100%
To'g'irlashlar	%		0	0	0
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	825 000	337 473

<sup>51</sup>“GOLD-GRAND ESTIMATION” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan

Xonalar holati		Tugallanmangan qurilish	Tugallanmangan qurilish	Evroremont	Evroremont
To'g'irlashlar	%		0	-30	-30
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	577 500	236 231
<b>Qo'shimcha qulayliklar mavjudligi</b>		Tugallanmangan qurilish	Tugallanmangan qurilish	YOzgi basseyn, qishgi, sauna	YOzgi basseyn, sauna
To'g'irlashlar	%		0%	-15%	-15%
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	490 877	200 796
Qavatlilik		2 qavatli	2 qavatli	2 qavatli	2 qavatli
To'g'irlashlar	%		0 %	0 %	0 %
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	490 877	200 796
Mebel i texniklar mavjudligi		Tugallanmangan qurilish	Tugallanmangan qurilish	Hamma zarur mebel' va maishiy texnik	Hamma zarur mebel' va maishiy texnik
To'g'irlashlar	%		0 %	-15%	-15
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	417 244	170 677
<b>K o m m u n i k a t s i y a :</b>					
Gaz, suv bilan ta'minlanganlig, kanalizatsiya, elektrenergiya		Mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
To'g'irlashlar	%		0 %	0%	0 %
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	417 244	170 677
<b>Telefon</b>		Mavjud	Mavjud	mavjud	mavjud
To'g'irlashlar	%		0 %	0 %	0 %
To'g'irlangan narxi	so'm / kv.m.		312 500	417 244	170 677

Koeffitsienti			0,40	0,30	0,30
Imoratning umumiy maydoning birligi narxi	so'm / kv.m.	301 376	312 500	417 244	170 677
Baholash obyekti qiymati	Sum	126 577 920			