

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLIIY VA O‘RTA MAXSUS TA‘LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

MAGISTRATURA BO‘LIMI

Qo‘lyozma huquqida

UDK: 338.5

RAXMONOV XURSHID XAYRULLA O‘G‘LI

**KO‘CHMAS MULK QIYMATINI MAQSADLI BAHOLASHNING
METODOLOGIK VA AMALIY MASALALARI**

Mutaxassislik: 5A231501 – «Baholash ishi va rieltorlik
(mulk obektlari 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

	MUNDARIJA	bet
	KIRISH.....	3
I BOB	KO‘CHMAS MULK QIYMATINI MAQSADLI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI.....	10
1.1.	Baholash faoliyati va uni O‘zbekistonda rivojlanishining nazariy asoslari.....	10
1.2.	Ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymatini baholashda qo‘llaniladigan asosiy yondashuvlar va usullar.....	22
1.3.	Turar joy binolarni baholashning o‘ziga xos xususiyatlari va ularning qiymatiga ta’sir etuvchi omillar va risklar.....	34
	I bob bo‘yicha xulosa.....	42
II BOB	TURAR JOY OB’EKTINI HUDUDIIY OMILLAR TA’SIRINI HISOBGA OLGAN HOLDA TURLI YONDASHUVLARDA BAHOLASH.....	43
2.1.	Ko‘chmas mulk ob’ekti sifatida turar joy binosining qisqacha tavsifi.....	43
2.2.	Turar joy ko‘chmas mulki bozori joriy holati va rivojlanish tendensiyalarining tahlili.....	50
2.3.	Turar joy binosi qiymatini baholashda xarajatga asoslangan yondashuv.....	55
2.4.	Turar joy binosini qiyosiy yondashuv orqali baholash.....	62
	II bob bo‘yicha xulosa.....	68
III BOB	KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHDA HUDUDIIY OMILLAR TA’SIRINI HISOBGA OLISH VA BAHOLASH METODOLOGIYASINI TAKOMILLASHTIRISH.....	69
3.1.	Ko‘chmas mulki qiymatiga ta’sir etuvchi hududiy omillar va baholash jarayonida ularni hisobga olish.....	69
3.2.	Ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymatini baholash yondashuvlaridagi mavjud kamchiliklar va ularni bartaraf etish yo‘llari.....	74
	III bob bo‘yicha xulosa.....	78
	XULOSA VA TAKLIFLAR.....	80
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI.....	83
	ILOVALAR.....	90

KIRISH

Mavzuning asoslanishi va uning dolzarbligi. «Inson manfaatlari hamma narsadan ustun» degan olijanob g‘oyani izchillik bilan hayotga tatbiq etishga asoslangan «Xalq bilan muloqot va inson manfaatlari yili» Davlat dasturi negizida mamlakatimizda chuqur o‘zgarishlar siyosiy va ijtimoiy-iqtisodiy hayotning barcha tomonlarini izchil isloh etish va liberallashtirish, jamiyatimizni demokratik yangilash va modernizatsiya qilish jarayonlari jadal rivojlanib bormoqda. Mazkur Davlat dasturida belgilangan eng muhim vazifalar ijtimoiy-iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirishning asosiy yo‘nalishlari va ustuvor vazifalariga jiddiy o‘zgartirishlar kiritish uchun poydevor bo‘lishi kerak.

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. Bugungi kunda kichik biznes va xizmat ko‘rsatish sohasining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 2010 yildagi 49 foizdan 2016 yilda 59,9 foizga yetdi. Jami band aholining 78 foizidan ko‘pi ushbu sohada mehnat qilmoqda¹.

Ayni vaqtda respublikamizda bank, sug‘urta, lizing, konsalting, mulkni baholash va boshqa turdagi bozor xizmatlari barqaror sur‘atlar bilan rivojlanmoqda, ular xususiy sektor va kichik biznes rivojiga xizmat qilmoqda. Xizmat ko‘rsatish sohasida 80 ming 400 ta kichik biznes sub’ekti faoliyat

¹ 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.

yuritmoqda va bu xizmat ko'rsatish sohasi korxonalari umumiy sonining 80 foizdan ortig'ini tashkil qiladi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida mulkchilik munosabatlarining o'zgarishi va xususiy mulkning vujudga kelishi ko'pgina sohalar kabi jumladan ko'chmas mulk bozori va baholash xizmatlari faoliyati rivojlanishiga ham turtki bo'ldi. Shuningdek, kredit munosabatlarining rivojlanishi ham baholash faoliyatiga bo'lgan ehtiyojni yanada kuchaytirdi.

Bugungi kunda baholash faoliyati hayotimizning deyarli barcha sohalarida zarur. Mulk bilan bog'liq har qanday jarayonlarni olib borishda yoki bitimlar tuzishda professional baholash xizmatlaridan foydalaniladi. U xo'jalik boshqaruv qarorlarini qabul qilish uchun axborotlar asosini ta'minlaydi, iqtisodiyotni tuzilmaviy qayta qurishga xizmat qiladi.

Shu jumladan yuqorida ta'kidlab o'tilgan sohalar faoliyati ob'ekti hisoblangan, ko'chmas mulk qiymatini baholashning me'yoriy asoslari yildan yilga takomillashib kelmoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 aprelda qabul qilingan PQ-843 - son qarori²ga muvofiq yurtimizda 2009-2015 yillarda baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari ishlab chiqildi. Bu esa qonunchilik bazasini yanada takomillashtirish, baholash faoliyati sohasida malakali mutaxassislar tayyorlash, baholash xizmatlari faoliyatida milliy axborot tizimini shakllantirish, litsenziya berish samaradorligini oshirishga yordam bermoqda.

Shu bilan birga, mulkni mustaqil va xolisona 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 mas'uliyatini yanada kuchaytirish zarurligi taqozo etilmoqda.

Ko'chmas mulk ob'ekti hisoblangan alohida turar joy binolari qiymatini baholashda bir qancha muammolar vujudga kelmoqda. Chunki ko'chmas mulk qiymatini baholash omillarining o'zgaruvchanligi va qiyoslama usulni qo'llashda

² O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi 2008 yil 24 aprel PQ-843-sonli qarori. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2008 y., 18-son, 145-modda.

muayyan ma'lumotlar bazasining yo'qligi bunga ta'sir ko'rsatmoqda. Mazkur muammolar, pirovardida ko'chmas mulk qiymatini aniq va real baholashga ta'sir qilmoqda.

Respublikamizda bozor islohotlarining rivojlanishi va xususiylashtirish jarayonlarini chuqurlashtirish natijasida uy-joy fondi moliyaviy hamda huquqiy munosabatlarda qatnashib kelmoqda. Ushbu munosabatlarda ob'ektlar qiymati baholash maqsadiga qarab o'zgarmoqda.

Yuqoridagi keltirilgan muammo va masalalar yechimiga qaratilgan ilmiy xulosalar berish, nazariy takliflar va amaliy tavsiyalar ishlab chiqish zarur bo'lib, bular tanlangan dissertatsiya mavzuning dolzarbligi va chuqur o'rganishga nechog'lik ehtiyoj sezilayotganligidan dalolat beradi.

Tadqiqot ob'ekti va predmeti. Toshkent shahrida joylashgan alohida turar joy ko'chmas mulk binolari tadqiqot ob'ekti bo'lsa, uning predmeti bo'lib, bozor iqtisodiyotini modernizatsiyalashtirish sharoitida ko'chmas mulk hisoblangan alohida turar joylarni baholashda vujudga keladigan moliyaviy-iqtisodiy-huquqiy munosabatlar tizimi hisoblanadi.

Tadqiqot maqsadi va vazifalari. Iqtisodiyotni modernizatsiyalashtirish sharoitida turar joy ko'chmas mulk qiymatini ularga ta'sir ko'rsatuvchi turli omillar ta'sirini hisobga olgan holda maqsadli baholashning metodologik va amaliy jihatlarini takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqot ishining bosh maqsadidan kelib chiqib, quyidagilar dissertatsiyaning vazifalari sifatida belgilandi:

- baholash faoliyati va uni O'zbekistonda rivojlanishining nazariy-uslubiy asoslarini o'rganish;
- ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini baholashda qo'llaniladigan asosiy yondashuvlar va usullar mohiyatini ochib berish;
- turar joy binolarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari va ularning qiymatiga ta'sir etuvchi omillar va risklarni tahlil qilish;
- Toshkent shahridagi turar joy ko'chmas mulki bozorining joriy holati va rivojlanish tendensiyalarini tahlil qilish;

- Toshkent shahridagi turar joy binosi misolida uning qiymatiga ta'sir qiluvchi hududiy omillarni tahlil qilish va baholash yondashuvlari asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash;

- turar joylar ko'chmas mulki qiymatini hududiy omillar ta'sirini hisobga olgan holda aniq va real baholashni takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqot ishining ilmiy yangiligi. Respublikamizda bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni, jumladan turar joy binolarini baholashda ular qiymatiga ta'sir etuvchi hududiy omillarni hisobga olishga oid nazariy va amaliy muammolarni hal etish borasidagi ilmiy yangiliklar quyidagilardan iborat:

- turar joy ko'chmas mulki qiymatini baholashning nazariy-metodologik asoslari o'rganilgan;

- turar joy ko'chmas mulkini baholash mexanizmi yoritib berilgan;

- turar joy binolarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari va ularning iqtisodiy bahosiga ta'sir etuvchi omillari ochib berilgan;

- turar joylar ko'chmas mulki qiymatini hududiy omillar ta'sirini hisobga olgan holda aniq va real baholashni takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari.

Masala. "Ko'chmas mulk ob'ekti hisoblangan turar joy binolari qiymatini baholash xizmatlari bozori faoliyat ko'rsatishining ilmiy-metodologik bazasini yetarli darajada takomillashmaganligi mazkur bozor rivojlanishi darajasining pasayishiga olib keladi".

Faraz. "Ko'chmas mulk ob'ekti hisoblangan turar joy binolari qiymatini baholash xizmatlari bozori faoliyat ko'rsatishining ilmiy-metodologik bazasini yetarli darajada takomillashtirish ushbu bozorning rivojlanishiga olib keladi".

Tadqiqot mavzusi bo'yicha adabiyotlar sharhi (tahlili). Mavzuning ilmiy-metodologik asoslari va amaliy masalalari xorij iqtisodchi-olimlaridan Marshall A., Genri S. Xarrison, Djozefa K. Ekkerta, Dj. Fridman, Nik. Orduey, Charlz B. Akerson, Djeffrey D. Fisher, Robert S. Martin ilmiy tadqiqotlarida keng

yoritilgan³. Mavzuning muammoli jihatlarini va dolzarbligini o'rganib, o'zlarining ilmiy izlanishlari va tadqiqotlarida keltirib o'tgan MDH mamlakatlari olimlardan Gribovskiy C.V., Gryaznova A.G., Kasyanenko T., Maxavikova G., Esipov V., Mirzajanov S., Zarubina V.N., Rutgayzera V.M., Gribovskiy S.V., Grigoreva V.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E., Tatarova A.V., Tarasevich E.I., Fedotova M.A., Shabalin V.G., Sherbakova Yu.V., Grabovskogo P.G. kabilarni sanab o'tishimiz mumkin⁴. Shuningdek, O'zbekistonda ko'chmas mulki qiymatini baholashning nazariy asoslari, metodologik va amaliy masalalari Abduraxmanov I.Yu. Alimov R., Asaul A.N., Akramov M.I., Berkinov B., Ganiev K.B., Ganieva G.I., Kravchenko A., Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh., Mirahmedov M.M., Isamuxamedova Sh.A., Yodgorov V.U. To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. va Shoxa'zamiy Sh.Sh.⁵ boshqalar tomonidan o'rganilgan va yanada rivojlantirilgan.

Mazkur adabiyotlar tahlili ko'rsatishicha, ko'chmas mulk qiymati talab va taklifning o'zaro nisbati va Shu kabi boshqa bozor qonunlari ta'siri ostida

³ Маршалл А. Основы экономических наук / Пер. с англ. – М.: Эксмо, 2008. -832 с.; Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие / Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994.; Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: Издательство РОО, 1997.; Дж. Фридман, Ник. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело ЛТД, 1995.; Charles B. Akerson, MAI. The Appraiser's Workbook. Chicago, Illinois. 1985. - 262 p.; Jeffrey D. Fisher & Robert S. Martin. Income Property Valuation. Real Estate Education Company, 1994.

⁴ Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.; Оценка недвижимости: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика, 2008. -560 с.; Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Касьяненко, Г.Махавикова, В.Есипов, С.Мирзажанов. – М.: “КНОРУС”, 2010. – 752 с.; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.; Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.; Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобэлт, 1995.; Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999.; Теория и методы оценки недвижимости. СПб.: Изд-во СПб ГУЭФ, 1998.; Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. –М.: Филин, 2002.; Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. –М.: Филин, 2002.; Щербакова Ю.В. Экономика недвижимости. Ростов-на-Дону: ФЕНИКС, 2002.; Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов/ Под ред. проф. П.Г. Грабовского. Смоленск: Изд-во «Смолин плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999.

⁵ Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. –Т.: “Норма”, 2011, -448 с.; Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. -T.: Fan. - 2005. – 232 б.; Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Alisher Navoiy МК”, 2011.; Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости. – Ташкент: Консаудитинформ-Нашр, 2010. -360 с.; Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. O'quv qo'llanma. – Т.: TAQI, 2014. – 200 б.; Isamuxamedova Sh.A., Yodgorov V.U. Ko'chmas mulkni boshqarish va uning ekspertizasi. – Т.: “TAQI”, 2011. – 198 б.; To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. –Т.: Adolat, 2000.; Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar / O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2015. 460 b.

shakllanadi. Turli toifadagi ko'chmas mulk, xususan, turar joylar qiymatini aniqlash baholanayotgan ob'ektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, Shu bilan birga mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi hududiy va boshqa turli omillar bilan belgilanadigan murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi. Umuman olganda, ko'chmas mulkni baholovchilari va baholash xizmatlari bozorining samarali faoliyat yuritishi, ushbu bozorda turar joylar qiymatini baholashning metodologik-amaliy masalalarini rivojlantirish va amal qilish mexanizmini takomillashtirish zaruriyati ushbu dissertatsion tadqiqotning maqsadi va vazifalari doirasini belgilab berdi.

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

Tadqiqot natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati shundaki, dissertatsiyada umumlashtirilgan nazariy xulosalar va amaliy tavsiyalar ijtimoiy-iqtisodiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni 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 94 betni tashkil qiladi. Tadqiqot ishida 18 ta jadval va 2 ta rasm keltirilgan.

Tadqiqot ishining kirish qismida mavzuning asoslanishi va uning dolzarbligi, ob'ekti 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, ko'chmas mulk qiymatini maqsadli baholashning nazariy va metodologik asoslari yoritilgan bo'lib, unda baholash faoliyatining mazmun-mohiyati, ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini baholashda qo'llaniladigan asosiy yondashuvlar va usul hamda turar joy binolarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari va ularning qiymatiga ta'sir etuvchi omillar va risklar o'rganilgan.

Tadqiqot ishining ikkinchi bobida, baholash ob'ektini tavsifi yoritilgan, turar joy ko'chmas mulki bozori joriy holati va rivojlanish tendensiyalari tahlil etilgan. Shuningdek, kredit ta'minoti uchun garov predmeti sifatida turar joy binosi qiymatini baholashda harajatga asoslangan yondashuv va qiyosiy yondashuv orqali baholash ob'ektining bahosi aniqlangan.

Dissertatsiyaning uchinchi bobida, O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini baholashda hududiy omillar ta'sirini hisobga olish va baholash jarayonini takomillashtirishning ustuvor yo'nalishlari bo'yicha bir nechta masalalar yoritilgan. Bundan tashqari, ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini baholash usullaridagi mavjud kamchiliklar va ularni bartaraf etish yo'llari yuzasidan amaliy fikr va mulohazalar, taklif va tavsiyalar keltirilgan.

I BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI MAQSADLI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Baholash faoliyati va uni O‘zbekistonda rivojlanishining nazariy asoslari

Baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi respublikamizda nisbatan yaqinda paydo bo‘lgan. Bularga ehtiyoj iqtisodiyotning ma‘muriy-buyruqbozlik boshqaruvi usulidan bozor usullariga o‘tish va bozor sharoitining ajralmas qismi hisoblangan xususiylashtirish jarayonlarining jadallashuvi bo‘yicha muntazam ishlar olib borilishining boshlanishi bilan vujudga keldi. Bu o‘tish davrida, aynan davlat asosiy islohotchi mas‘uliyatini o‘z zimmasiga oldi. Mustaqillikning ilk davrlaridagi keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug‘diradigan muammolarni hal etish, zarur bo‘lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo‘llanilishi oxir-oqibatda o‘zini to‘la oqladi.

Mamlakatimizda davlat mulkining keng ko‘lamli transformatsiyasi va ko‘p ukkladli iqtisodiyotni yaratish jarayoni O‘zbekiston Respublikasining “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida”gi Qonun (19 noyabr, 1991 yil) kuchga kirgan vaqtdan boshlandi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M. Mirziyoevning 2017 yil 7 fevralda tasdiqlangan “O‘zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi to‘g‘risidagi” Farmonida belgilangan va bajarilishi 2017-2021 yillarga mo‘ljallangan beshta ustuvor yo‘nalishni qamram olgan Harakatlar strategiyasi - bozor munosabatlarini chuqurlashtirishga asoslangan huquqiy davlat va xo‘jalik tizimini rivojlantirish, respublikamizda olib borilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy-huquqiy islohotlarning asosiy maqsadi va barqaror taraqqiyotga erishish asosi hisoblanadi. Bozor mexanizmlarining rivojlanishi va takomillashuvi o‘z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobatchilik muhitining shakllanishini taqozo qiladi. Turli xildagi mulklarni baholash esa bu masalalarni hal qilishga qaratilgandir.

Huquqiy davlatni shakllantirish va rivojlantirish masalalari mulkiy huquqlarni ham hisobga olgan holda, jamiyatning barcha a'zolarini teng huquqlar bilan ta'minlashni qamrab oluvchi butun bir majmuani o'z ichiga oladi. Shuning uchun istalgan huquqiy davlatning bosh maqsadi mulkiy huquqlarni himoya qilish va ularni adolatli qiymat asosida iqtisodiy baholanishi uchun sharoit yaratish hisoblanadi.

Zotan, zamonaviy mulkni boshqarish, yaratish va rivojlantirishga investitsiyalarni jalb qilish jarayonlari qiymat kategoriyasi bilan uzviy bog'liq. Bunda investitsion va boshqaruv qarorlarini qabul qilishda qiymat muhim mezon bo'lib xizmat qiladi. Hozirda mulkni baholashda, asosan bozor qiymati, adolatli qiymat (adolatli narx mazmunida), fundamental qiymat kabi kategoriyalarni boshqaruv amaliyotida bosh mezon sifatida qo'llash tavsiya etilgan. Afsuski, bu kategoriyalarning umumiy kamchiligi real aktivlar bo'yicha "puffak" fenomenini bartaraf etishga ojizligi. Chunki ularning barchasi o'zida "puffak" effektini avtomatik ravishda davriy shakllantiruvchi mulk bozor narxi kategoriyasiga bevosita bog'liq. Vaholanki, bunday fenomen effekti moliyaviy inqirozlar sodir bo'lishining asosiy sababchilaridan biri hisoblanadi. Bunday salbiy fenomen effektini bartaraf etishga qodir bo'lgan asoslangan adolatli qiymat konsepsiyasini boshqaruv va investitsiya amaliyotlarida qo'llash maqsadga muvofiq⁶.

Shunday qilib, baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining 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. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik

⁶ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar / O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi. – T.: "Iqtisod-moliya", 2015. 319-b.

shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenziya talab va shartlarining bajarilishini nazorat qilishni o'z ichiga oladi.

O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga ko'ra: "baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash ob'ekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatidir"⁷. Baholash faoliyati litsenziya asosida amalga oshiriladi. Baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo'lgan yuridik shaxsdir. Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida mustaqildir. Xizmatlarning iste'molchisi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashkilot faoliyatiga aralashishiga yo'l qo'yilmaydi.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlarida nazarda tutilgan istalgan tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirishi mumkin, aksiyadorlik jamiyati bundan mustasno. Bunda quyidagi majburiy shartlarga rioya etilishi kerak:

- baholovchi tashkilotning rahbari baholovchi bo'lishi;
- baholovchi tashkilotning shtat birligi tegishli malakaga ega bo'lgan baholovchilarning shtatdagi eng kam soniga doir, qonun hujjatlarida belgilangan talablarga muvofiq bo'lishi;
- baholovchi tashkilotda qonun hujjatlarida nazarda tutilgan miqdordagi ustav fondining mavjudligi;
- baholovchi tashkilotda baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi.

Ko'chmas mulk bozori shakllanishi yuridik va jismoniy shaxslarga, investitsion muhitni yaratilishiga, aholi ehtiyojlarini qondirishga, ipoteka kreditini rivojlantirilishi va kredit olish uchun qulay muhitni yaratilishi va bular asosida umumiy iqtisodiy-ijtimoiy rivojlanish uchun muhim ahamiyatga ega. Qayd etish joizki, ko'chmas mulkni baholash turli maqsadlarda amalga oshiriladi, jumladan: mulkni qayta rasmiylashtirish; moliyalashtirish; daromaddan soliqqa tortish

⁷ O'zbekiston Respublikasining 1999 yil 19 avgustdagi "Baholash faoliyati to'g'risidagi" qonuni. 3-modda.

holatlari; mulkni soliqqa tortish; sug'urtalash; moliyaviy rejalashtirish; lizingga berish; hamkorlik tuzish va ajratish; meros qolgan mulkni baholash; loyiha bajarilishini tadqiq qilish; sotib olish narxini taqsimlash; stavkani aniqlash; ob'ektni sotish; likvidatsiya qiymatini aniqlash; mulkni bo'lib olish; xususiyashtirish; ustav fondini aniqlash; balans qiymatini aniqlash; qayta tiklash qiymatini aniqlash; chet el korxonalari va qo'shma korxonalar mulkining ulushini baholash va h.k.

Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli huquqiy-me'yoriy hujjatlar haqida gap yuritiladi. Baholashda qo'yilgan maqsadga binoan, mulkning iqtisodiy ko'rsatkichlari aniqlanadi. Baholash jarayoni murakkab jarayon hisoblanib, har bir ob'ekt o'zining o'ziga xos, boshqa ob'ektlardan ajratib turuvchi belgi va xususiyatlariga ega bo'ladi.

Baholash jarayoni baholash maqsadini aniqlashdan boshlanadi. Ana shu maqsadning qanchalik aniq va to'g'ri qo'yilishi baholashning yakuniy natijasiga ta'sir ko'rsatmay qolmaydi.

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy-huquqiy 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.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash tashkilotlari faoliyatini takomillashtirish va ko'rsatiladigan xizmatlar sifatiga ularning mas'uliyatini oshirish haqida"gi 24 aprel 2008 yilda qabul qilingan PQ-843-sonli Qaroriga muvofiq, O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotida islohotlarni amalga oshirish umumiy jarayonining tarkibiy qismi sanalgan, baholash faoliyatini davlat

tomonidan tartibga solish tizimini va mulkni baholashni rivojlantirishni takomillashtirish maqsadi qo'yilgan.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy makon bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish konsepsiyasida asos solingan. Keltirilgan makon quyidagilarni nazarda tutadi⁸:

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

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash sub'ektlari (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 tizimining umumiy rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni qamrab oladi:

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati tizimni rivojlantirishning yagona maqsadiga mosligi, undan kelib chiqishi;
- baholash faoliyati tizimi ichida barcha elementlarning o'zaro bog'lanishlarini rivojlanishi;

⁸ Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й. 28-б.

- baholash faoliyati tizimi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sugʻurtalash va boshqalar) ning oʻzaro bogʻlanishining rivojlanishi;

- baholash faoliyati tizimini boshqarishni tashkil qilinishi;
- respublika hududlarida baholash faoliyati tizimining rivojlanishi.

Boshqa tizimlar kabi, baholash faoliyati ham elementlar (komponentlar, tarkibiy qismlar) dan tashkil topadigan tuzilmaga ega. Oʻzbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimi quriladigan asosiy poydevor boʻlib quyidagilar hisoblanadi: baholash qonunchilik bazasi, baholashning uslubiy bazasi, baholash subʼektlari (baholash tashkilotlari, Shu jumladan, baholovchilarning oʻzi), baholashni amalga oshirish uchun zarur boʻlgan maʼlumot manbalari, litsenziyalovchi organ, baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish boʻyicha taʼlim muassasalari, mutaxassis jamoat tashkilotlari, baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat), baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar) va baholash obʼektlari.

Baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi.

Oʻzbekistonda baholash faoliyatining qabul qilingan tartibi(instituti)ni rivojlanishi, baholashning qonunchilik bazasini rivojlanishini ham taqozo etadi. Baholash faoliyatining qonunchilik bazasi rivojlanishining asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati meʼyorlarini tizimli ravishda ishlab chiqish va qabul qilish;
2. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan oʻzboshimcha atamalar, taʼriflar va tushunchalarni oʻrnatishiga yoʻl qoʻymaslik;
3. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan kelishilmagan, bir birini takrorlovchi yoki inkor etuvchi meʼyorlarni qabul qilishiligiga yoʻl qoʻymaslik;
4. Baholash va unga yondashgan qonunchilik oʻrtasida aniq chegaralarni oʻrnatish;
5. Ilgʻor chet el tajribasini hisobga olgan holda, yagona va ziddiyatsiz baholash faoliyatining qonunchilik bazasini yaratish;

6. Havola qilinuvchi me'yorlar sonini sezilarli kamaytirish va bir vaqtning o'zida to'g'ridan-to'g'ri ta'sirga ega me'yorlarni ko'paytirish.

Yuqorida keltirilgan vazifalarni ado etish uchun turli hujjatlar orasidagi ziddiyatlarni bartaraf qilish maqsadida, baholash faoliyati haqidagi qonun hujjatlari (shu jumladan, unga yondashgan qonunchilikning me'yoriy-huquqiy xujjatlari) ro'yxatdan o'tkazib tartibga solish va inventarizatsiya natijalari bo'yicha tegishli me'yoriy-huquqiy xujjatlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish lozim. Shu bilan birga, qonun me'yorlarining bir xil ma'noni kasb etmaydigan tushunchalarini va o'zboshimcha yoki har xil talqin qilinishi mumkin bo'lgan holatlarni bartaraf etish kerak.

Baholash uslubiy bazasining rivojlanishi.

Baholash faoliyati xo'jalik va boshqaruv qarorlarini qabul qilish uchun ma'lumotlar zamini bilan ta'minlaydi. Uslubiy bazani rivojlantirish zarurati baholash faoliyati umumiy rivojlanishining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

Baholash faoliyati uslubiy bazasi rivojlanishining asosiy yo'nalishlari quyidagilar hisoblanadi:

1. Mavjud uslubiy hujjatlar inventarizatsiyasini quyidagi maqsadlarda o'tkazish:

- mavjud ziddiyatlarni bartaraf etish;
- eskirgan va dolzarblikka ega bo'lmagan hujjatlarni o'z kuchini yo'qotgan deb hisoblash;
- hujjatlarni turlari, yo'nalishlari, idoraviy turlari bo'yicha tasniflash;
- hujjatlarni mulkni baholashning Milliy standartlariga mos ravishda muvofiqlashtirish.

2. Baholashning xalqaro standartlariga zid kelishi mumkin bo'lgan holatlarni bartaraf etish maqsadida, qonun doirasida, mutaxassis jamoaviy birlashmalarining fikrlarini hisobga olgan holda, qayta tashkil etilgan Xususiylashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasida tegishli metodologik hujjatlarning majburiy uslubiy ekspertizasini yo'lga qo'yish.

3. Mulkni baholashning Milliy standartlarini xalqaro standartlar bilan muvofiqlashtirishni amalga oshirish.

4. Uslubiy va ma'lumotli materiallarni chop etish, hamda davlat tiliga tarjima qilishni tashkillashtirish.

5. Quyidagi mulkni baholashning yangi Milliy standartlari va ular uchun uslubiy qo'llanmalarni ishlab chiqish: mashina-uskunalar va transport vositalarini baholash, , shahar erlari va qishloq xo'jalik mulklarini bozor qiymatida baholash, qurilishi tugallanmagan ob'ektlarni baholash, zargarlik buyumlari, qimmatbaho toshlar va metallarni baholash, davlat ehtiyojlarini qoplash uchun ko'chmas mulkni musodara qilishda, uning o'rnini badal puli bilan to'ldirish (kompensatsiyalash) maqsadida baholash, turli xildagi mulk va mulkiy huquqlar uchun zarar va qo'ldan chiqarilgan foydani baholash, ko'p yillik o'simliklar, shu jumladan, meva ekinlarini baholash, qishloq xo'jalik va chorvachilik mahsulotini bozor qiymatida baholash, san'at asarlari va arxitektura yodgorliklarini bozor qiymatida baholash, atrof-muhit ta'siri va ifloslanish omillarini baholash, ko'chmas mulk ob'ektini yaxshilashga ijarachining qo'shgan hissasini baholash, majburiyatlarni baholash, mulkiy huquqlarni baholash.

Baholash sub'ektlari rivojlanishining yo'nalish va bosqichlari:

1. Baholovchilar tashkilotida ishlovchi xodimlarni o'qitish, mutaxassislik konferensiyalarida, baholash faoliyati sohasidagi tajribalarni almashish bo'yicha seminarlarda ishtiroki orqali doimiy ravishda malakasini oshirish;

2. Arifmetik va uslubiy xarakterdagi xatoliklarga yo'l qo'ymaslik, hamda "buyurtma" qilinishi mumkin bo'lgan baholarni oldini olish maqsadida baholash tashkilotlaridagi hisobotlarning samarali ichki sifat nazoratini ta'minlash;

3. Baholanayotgan mulk turlari va baholash maqsadlari bo'yicha baholovchilarning ixtisosliklarini rivojlantirish;

4. Baholovchilarga mutaxassislik xizmatlarini bajarish jarayonida ma'lum qilingan, buyurtmachining maxfiy va ish bilan bog'liq ma'lumotlarini oshkor tutilishini nazorat qilishni ta'minlash;

5. Baholovchi tashkilotlarga baholash ishlari tariflarini ishlab chiqish va buyurtmachilar bilan ishlayotgan vaqtda shu tariflarga amal qilish;

6. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga shaxsiy veb-saytlarni yaratish va ularni doimiy ravishda qo'llab borishni kiritish. Har bir veb-saytda baholovchi tashkilotning faoliyati, uning ishchilari tarkibi, tajribasi, ko'rsatiladigan xizmatlar ko'lamini, hamda mijozlarning mulohazalari haqidagi ma'lumotlar aks ettirilishi kerak;

7. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga o'z baholovchilarini xalqaro darajaga javob beruvchi sertifikatlar, masalan, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) sertifikatini olish uchun yo'naltirishini kiritish;

8. Baholovchi tashkilotlarni moliyaviy holati qismida ham, mutaxassis kadrlar tarkibi qismida ham yiriklashtirish yo'nalishida rivojlantirish.

Baholash faoliyati ma'lumot manbalarini rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholovchilarni baholash ob'ekti bo'yicha ma'lumotlar bilan ta'minlash;

2. Baholash ob'ekti bo'yicha tasdiqlashni talab qilmaydigan ma'lumotning aniqligi va yetarliligi;

3. Ma'lumotlarni sifatli va tez to'plash, tahlil qilish, saqlash va uzatish mexanizmini yaratish.

Baholash faoliyatini litsenziyalovchi organning rivojlanishining (davlat tomonidan berilgan vakolatlar doirasida) asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati sohasida yangi me'yoriy-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish va amaldagilariga o'zgartirishlar kiritish;

2. Baholash sohasida milliy standartlar ishlab chiqish va ularni takomillashtirish;

3. Mulkni baholash bo'yicha me'yoriy-uslubiy hujjatlarni tuzish va takomillashtirish ishlarini muvofiqlashtirish;

4. Baholash faoliyatini litsenziyalash;

5. Baholovchilarni sertifikatlash;

6. Baholash faoliyati sohasida qonunga amal qilinishi bo'yicha nazoratni amalga oshirish;

7. Baholash hisobotlarini aniq va ishonchliligini tasdiqlovchi ekspertlar xulosalarini o'rganib chiqish;

8. Sud organlari talablariga binoan kelib tushgan baholash materiallarini ko'rib chiqish bo'yicha, hukumat qaroriga muvofiq tuzilgan, ekspert komissiyasida ishtirok etish.

Yuqorida keltirilgan vazifalarni amalga oshirish uchun ixtisoslashtirilgan kompyuter ma'lumotlar bazasini joriy qilish va personalni u bilan ishlashga o'rgatishni yo'lga qo'yish orqali litsenziyalovchi organning xizmatini avtomatlashtirish zarur. Buning uchun quyidagi kompyuter dasturlarini ishlab chiqish va joriy etish lozim:

- baholash tashkilotlari haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

- baholovchilar haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

- litsenziyalovchi organ va baholash tashkilotlari o'rtasida hisobotlarni axborot texnologiya vositalaridan foydalangan holda (elektron imzo bilan) taqdim qilish orqali elektron hujjatlar almashinuvini tashkil etish bo'yicha.

Shuningdek, litsenziyalovchi tashkilotga xos bo'lmagan funksiyalar qismini baholash faoliyati infratuzilmasiga, uning rivojlanish va tayyorlik darajasi bo'yicha bosqisma-bosqich o'tkazishni amalga oshirish ham muhimdir.

Baholash faoliyati tizimning umumiy rivojlanishi.

Tizimning har bir elementining rivojlanish maqsadini baholash faoliyati tizimi rivojlanishining yagona maqsadiga keltirishdagi asosiy vazifa baholash faoliyati tizimning umumiy rivojlanishi yo'nalishida tizimning har bir elementining rivojlanishi hisoblanadi:

1. Baholash faoliyati tizimining umumiy maqsadidan kelib chiqqan holda, har bir elementning maqsadini belgilash;

2. Har bir element maqsadini ishlab chiqish bo'yicha tizimning elementlari o'rtasida ishlarning taqsimlanishini ta'minlash.

Baholash faoliyati tizimining elementlari o'rtasidagi munosabatlar rivojlanishining asosiy maqsadi baholash faoliyati tizimining boshqa elementlari rivojlanishini hisobga olgan holda, tizimning har bir elementining alohida rivojlanishi hisoblanadi:

1. Tizim elementlari va litsenziyalovchi organ o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

2. Tizim elementlari va mutaxassis jamoat tashkilotlari o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

3. Mutaxassis jamoat tashkilotlari va litsenziyalovchi organ o'rtasida samarali aloqa o'rnatish;

4. Baholash faoliyati tizimining barcha elementlari o'rtasida o'zaro samarali aloqa o'rnatish;

5. Baholash faoliyati tizimi va unga bog'liq sohalar o'rtasidagi aloqalarning rivojlanishi.

Baholash faoliyati tizimi va unga bog'liq sohalar (buxgalteriya hisoboti, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) o'rtasidagi aloqalar rivojlanishining asosiy vazifasi o'ziga bog'liq sohalar rivojlanishini hisobga olgan holda, baholash faoliyati tizimining rivojlanishi hisoblanadi.

Hozirda qator davlatlarda mulk qiymatini baholash va narxini shakllantirish faoliyatlari bir-biri bilan uyg'un va mutanosib emasligi, ularning o'zaro teng bog'liqlikda va barcha uchun shaffoflikda amalga oshirilishini hamda mulkning haqiqiy qiymati va ob'ektiv narxini o'zaro bog'liqlikda kompleks baholash, ularni o'zaro teng bog'liqlikda samarali boshqarilishini ta'minlash bo'yicha nazariy-metodologik bazisni shakllantirish, samarali baholash faoliyatini takomillashtirish bilan bog'liq muammolar yechimi zaifligicha qolmoqda. Bunday holat aynan O'zbekistonga ham xos bo'lganligi sababli, respublikamizda nafaqat xususiy mulkchilik tizimi, mulkiy munosabatlar va yuqori darajada tashkillashgan mulk bozori rivojlanishiga hamda mulk qiymatini adolat

nuqtai nazaridan maqsadli baholash va ob'ektiv narxini shakllantirish faoliyatlariga mas'ul bo'lgan tashkilotlarning amaliy faoliyatiga, balki mulkdorlarning o'z aktivlari va kapitali qiymatini samarali boshqarish faoliyati doirasida uchraydigan, lekin manfaat nuqtai nazaridan odatda bir-biri bilan qarama-qarshi bo'luvchi, turli maqsadlarga – ikki tarflama to'g'ri va manfaatli sug'urtalash, haqqoniy soliq to'lash, adolatli qiymat baholarida va ob'ektiv narxlarda oldi-sotdi bitimlari tuzish, adolatli sud qarori chiqarilishi, turar-joy qiymatini boshqarish, kredit uchun garov sifatida qo'llash, ijara va lizingga berish, ustav fondiga kiritish, qismlarga bo'lish, ipotekada ishtirok etish, ishonchli boshqaruvga berish, tugatish, almashtirish va h.k.larga erishish jarayonlariga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda. Bunda mulk qiymatini baholashning har bir maqsadiga mos keluvchi qiymat (yoki narx) turi qo'llaniladi. Natijada, bir mulk bir vaqtning o'zida baholash maqsadlariga ko'ra bir-biridan miqdoriy farqlanuvchi bir nechta qiymat (narx) turiga ega bo'lishi mumkin. Masalan, tiklash qiymati bozor qiymatidan bir necha barobar past bo'lishi mumkin.

Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash ob'ekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatidir. Ta'kidlash joizki, baholash biznesida xarajatlar va qiymat tushunchalari farqlanadi. Bunda narx va qiymat kategoriyalari ushbu biznes turining diqqat markazida bo'lib, xarajatlarni o'lchash texnik xarakterga, qiymatni aniqlash va ob'ektiv narxni erkin bozor sharoitida shakllanishi esa ijtimoiy-iqtisodiy, informatsion-huquqiy xarakterga ega. Bunda mulkning haqiqiy qiymati va narxini o'rganish mumkin bo'lsada, ularning ko'p omillar ta'siriga va maqsadlarga bog'liqligi sababli, ularni turli ko'rinishlarda ifodalash mumkinligini keltirib chiqargan. Masalan, fundamental qiymat, bozor qiymati va narxi, adolatli narx, ob'ektiv narx, real qiymat, inventarizatsion qiymat, tugatish qiymati va h.k.

Baholash va narxni shakllantirish amaliyotlarini adolat nuqtai nazaridan tahlil qilinsa, ideal holda ularni baholashning barcha maqsadlari uchun mulkning nafaqat real qiymatini, balki ob'ektiv bozor narxini qo'llanilishi zarurligini idrok qilish qiyin emas. Lekin, haqiqatda esa, baholash faoliyatlarida bir-biriga har doim ham mos kelmaydigan qiymat va narxlarning mavjudligi holatlarini ko'ramiz. Shu sababli, ekspertlar mulkni baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatining professional saviyasi

hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini kompleks tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, ularning ma'suliyatini kuchaytirish zarurligini ta'kidlamogda.

Umuman olganda, mulkning real qiymati va ob'ektiv narxining o'zaro bog'liqligini hisobga olish baholash amaliyotida muhim ahamiyatga ega. Zotan, bunday qiymat va narx kategoriyalarining bog'liqligi adolatli qiymat konsepsiyasi asosida ta'minlanadi. Bunda qiymat narx emasligi, real qiymat va ob'ektiv narxning tengligi tamoyili, bir-biriga transformatsiyalanishi va transferlanishi mulk qiymati baholari va narxlari shakllanuvchi bozor muhitida yaqqol namoyon bo'lishi nazarda tutiladi.⁹ Bu esa mamlakatimizda mulk qiymatini baholash faoliyatining keyingi rivojlanish jarayonining umumiy masalalari tarkibiga kiradi.

1.2. Ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini baholashda qo'llaniladigan asosiy yondashuvlar va usullar

Turar joy binosi sifatidagi ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash qaytadan tashkil etilgan O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi tomonidan 2009 yil 12 oktyabrda 01/19-18-21-sonli qaror bilan tasdiqlangan 10-sonli MBMS O'zbekiston Respublikasining Mulkni baholash milliy standarti "Ko'chmas mulk qiymatini baholash"ga asosan olib boriladi.

O'zbekiston Respublikasining 10-sonli MBMS "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" standartida ko'chmas mulkni baholash masalalari keng yoritilgan hamda ko'chmas mulk qiymatini baholashning metodologik asoslari, tartibi, yondashuvlari qat'iy belgilab berilgan.

Ko'chmas mulkni 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.

⁹ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. - 324 b.

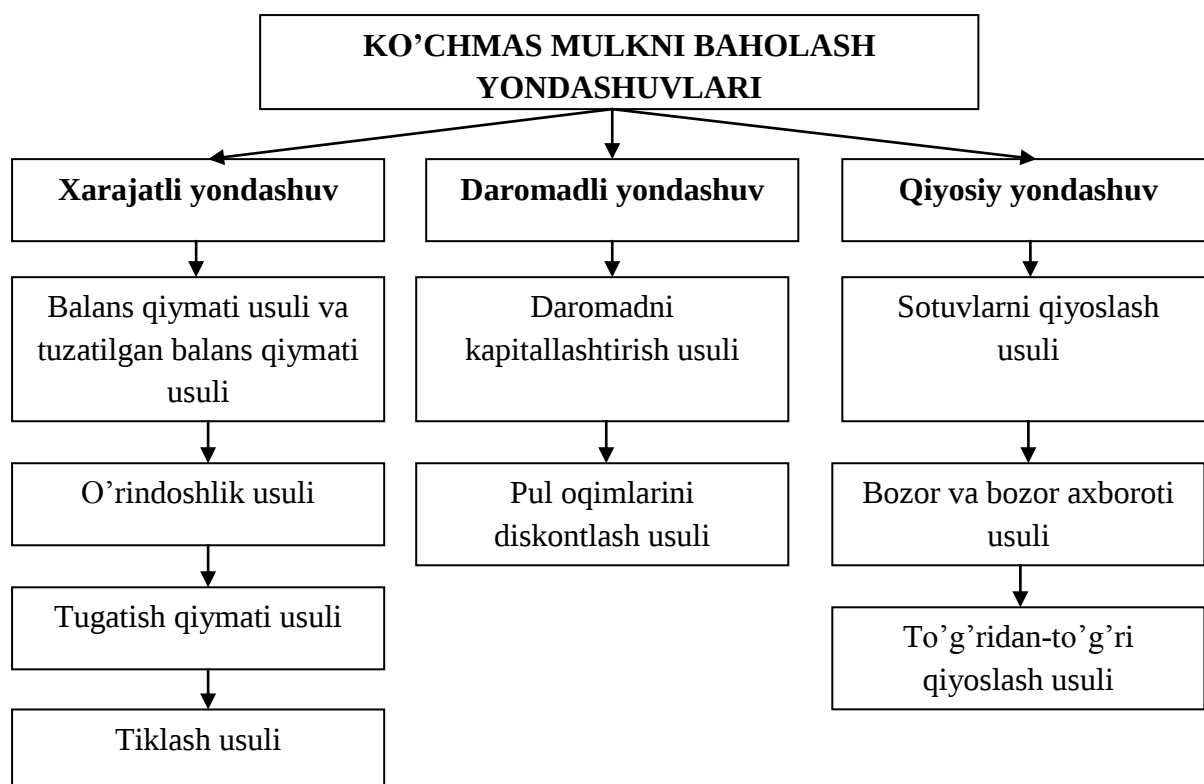
Qiymatni aniqlash, faqatgina ko'chmas mulk bozoriga emas, balki ko'rilayotgan mulk qiymatiga xam sezilarli ta'sir ko'rsatuvchi omillarni hisobga olgan holda amalga oshiriladi.

Mulkni baholashda an'anaviy, uch xil yondashuvni qo'llash aynan shu ob'ektning uch xil qiymatini keltirib chiqaradi. Ma'lum ob'ektning so'nggi bahosi uch xil yondashuvni qo'llash orqali olingan natijalarni tahlil qilgandan so'ng keltirib chiqariladi.

Baho berishda bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

Bu yondashuvlarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o'z usullari bo'yicha tasniflash mumkin.

Baholovchi mutaxassislarda eng ko'p tarqalgan, shu tasnif bo'yicha ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari uchta guruhga birlashgan (1.1-rasm)¹⁰:



1.1-rasm. Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari tasnifi.

¹⁰ To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000. -31 b.

- 1) xarajatli yondashuv;
- 2) daromadli yondashuv;
- 3) qiyosiy (bozorga xos) yondashuv.

1. Xarajatli yondashuv.

Xarajatli yondashish o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Jumladan:

- balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli;
- o'rindoshlik usuli;
- tugatish qiymati usuli;
- tiklash usuli.

a) Balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli. Ko'chmas mulk (korxona) ning qiymati u o'tmishda qanday salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans (yoki kitobiy) qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgalteriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

b) O'rindoshlik usuli.

Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega erishish uchun qancha mablag' zarur? Mazkur usul baholanadigan mulkning funksional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxona mulkining iqtisodiy qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

c) Tugatish qiymati usuli.

Tugatish qiymati korxona tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlar to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zahiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan harajatlarni o'z

ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi. Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxona mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi. Bunda shulardan biri tugatish qiymatini oshirgan holda boshqalarini kamaytiradi. Keyin majburiyatlar va tugatish chiqimlarini ayiradilar. Tugatish qiymatidan biznes daromad keltirmaganida va rivojlanish istiqboliga ega bo'lmaganida foydalaniladi. Shunday qilib, tugatish qiymati korxonaning bankrotlikka uchrashi ehtimoli katta bo'lganida uning minimal sotilish narxini belgilaydi.

d) Tiklash usuli.

Tiklash usuli deganda binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish me'yorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: hozir mavjud bo'lgan ob'ektni tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud ob'ektda o'xshash natijaga erishish uchun qancha mablag' lozim? Bu usul smeta hujjatlardagi summani, indeksatsiya koeffitsientiga ko'paytirish yo'li bilan ob'ekt qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

Harajatli yondoshishda yemirilishlarni aniqlash muhim ahamiyat kasb etadi. Bunda yemirilish shartli ravishda quyidagi turlarga bo'linadi:

- jismoniy yemirilish – tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- vazifaviy yemirilish – tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- tashqi yoki iqtisodiy yemirilish.

Vaqt o'tishi bilan turli omillar ta'sirida ko'chmas mulk qiymatining pasayishi yemirilish deb yuritiladi.

Agar yemirilishni tuzatishga ketadigan harajat ayni paytda qo'shiladigan qiymatdan kam bo'lsa, u tiklanadigan deb sanaladi.

Agar yemirilishni tiklashga sarflanadigan chiqim binoning qo'shiladigan qiymatidan ko'p bo'lsa, u tiklanmaydigan hisoblanadi.

1) Binoning jismoniy yemirilishi.

Jismoniy yemirilish deganda vaqt o'tishi bilan qurilish konstruksiyalari, muhandislik asbob uskunalari va umuman bino holatining yomonlashuvi tushuniladi. Jismoniy yemirilish natijasida konstruksiya elementlari va butun ob'ekt qiymati yo'qolib boradi. Bino 70% yemirilganda foydalanish uchun yaroqsiz hisoblanadi¹¹.

Yemirilish darajasi bahosining ob'ektivligi oxir-oqibat muhandis - ekspert, baholovchining tayyorgarlik darajasi va tajribasiga bog'liq. Chunki, yuk ko'taruvchi konstruksiyalardagi shikast ajratib turuvchi konstruksiya qismlariga qaraganda ancha jiddiy ahamiyatga ega. Shuning uchun konstruksiyadagi shikast ta'mirlash va qayta tiklash qiymatiga turlicha ta'sir ko'rsatadi.

Binoning jismoniy yemirilishi ayrim konstruktiv elementlarning uzil-kesil yemirilishi sifatida belgilanadi.¹²

$$I_j = \sum g_i \times L_i / 100, \quad (1.1)$$

bunda, I_j - binoning dastlabki paytdagi darajasiga ko'ra jismoniy yemirilishi.

g_i - binoning ayrim elementlari yemirilishi.

L_i - bino elementi qiymatining butun bino qiymatiga nisbatan ulushi

Jismoniy yemirilishni hisobga olgan holda binoning qiymati quyidagicha ifodalanadi:¹³

$$K_{mk} = K_{sk} * 100 - I_j / 100, \quad (1.2)$$

bunda, K_{mk} - binoning yemirilishni hisobga olib baholanayotgan paytdagi qiymati.

K_{sk} - tiklash qiymati. Aniqrog'i, xuddi shunday yangi binoning hozirgi narxi.

I_j - binoning jismoniy yemirilishini hisobga oluvchi koeffitsient (foizda).

Ba'zan jismoniy yemirilish darajasi xizmat muddatiga qarab belgilanadi. Taxminiy hisoblarda shunday qilsa bo'ladi. Bunday hollarda xatolik 1,5 - 2 baravar oshib ketadi. Yemirilishlar tiklanadigan va tiklanmaydigan bo'ladi.

¹¹ M.Q.Ziyaev, V.U.Yodgorov. Bino va inshootlarni qurish va ta'mirlash ishlarini tashkil etish. -T., 2009 yil. -21 b.

¹² M.Q.Ziyaev, V.U.Yodgorov. Bino va inshootlarni qurish va ta'mirlash ishlarini tashkil etish. -T., 2009 yil. -23 b.

¹³ M.Q.Ziyaev, V.U.Yodgorov. Bino va inshootlarni qurish va ta'mirlash ishlarini tashkil etish. -T., 2009 yil. -23 b.

Tiklanadigan jismoniy yemirilish. Bu xildagi yemirilishning nomi o'z mazmunidan anglatib turibdi. Tiklanadigan yemirilish – bu unchalik katta bo'lmagan joriy ta'mir bilan o'z holiga keltirish mumkin bo'lgan yemirilishdir.

Tiklanmaydigan jismoniy yemirilish. Tiklanmaydigan jismoniy yemirilishni qurilish konstruksiyasining xizmat ko'rsatish muddati bo'yicha ikkiga ajratish mumkin:

- kapital ta'mirlash orqali almashtirish mumkin bo'lgan yemirilish.
- kapital ta'mirlash orqali qisman almashtiriladigan qurilish konstruksiyasining eskirganligi.

2) Vazifaviy yemirilish.

Ushbu yemirilish – hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar bo'yicha zamonaviy talab hamda davlat andozalariga mos kelmaslikni anglatadi. Ya'ni, ob'ekt ishlab turaveradi, biroq zamonaviy ekspluatatsiya talablariga javob bermaydi. Vazifaviy yemirilish ham ikkiga – tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan vazifaviy yemirilish. Tiklanadigan vazifaviy yemirilish ob'ekt qiymatining yangi qurilish ob'ekti qiymatiga nisbatan pasayganligida namoyon bo'ladi. Bu holatda quyidagi kamchiliklar mavjud bo'ladi:

- almashtirilishi, modernizatsiya qilinishi zarur bo'lgan elementlar;
- olib tashlash (o'ta darajada yaxshilash) talab etiladigan elementlar;
- qo'shimchalar qilinishi talab etadigan elementlar.

Tiklanmaydigan vazifaviy yemirilish. Tiklanmaydigan vazifaviy yemirilish hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar, materiallarning zamonaviy talablarga mos kelmasligi bilan bog'liq bo'lgan tannarx pasayishida aks etadi. Bunday nomuvofiqlikni iqtisodiy nuqtai nazardan to'g'rilash maqsadga muvofiqdir.

3) Tashqi yoki iqtisodiy yemirilish

Tashqi, ma'naviy yemirilish ko'chmas mulk omillari chegaralariga nisbatan tashqi zararlarni anglatadi. Ular iqtisodiy, siyosiy, ekologik bo'lishi mumkin va asosan ko'chmas mulk joylashgan o'ringa bog'liqdir. Ob'ektning qiymatiga uning yonida qurilgan shovqinli ishlab chiqarish korxonalari - aeroport, restoranlar salbiy ta'sir etishi mumkin. Yomon landshaft, ya'ni botqoq, joyning

ifloslanganligi uning iqtisodiy jihatdan eskirganligini, keraksizligini anglatadi. Muayyan turdagi binolar uchun kommunal to'lovlar, mulk solig'ining oshishi binoning yemirilishiga siyosiy yoki ma'muriy ta'sir ko'rsatadi.

2. Daromadli yondashuv.

Daromadli yondashuv o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Ular quyidagilar:

a) Daromadni kapitallashtirish usuli.

Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxona daromadlariga tayanadi.

Ushbu usulning mohiyati Shundan iboratki, u korxonaning har yilgi sof daromadlari miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi korxona narxi hisoblab chiqiladi.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biridir.

Daromadni kapitallashtirish ob'ektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin:¹⁴

$$PV = SED/SK, \quad (1.3)$$

bu yerda, **PV** – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK – kapitallashtirish koeffitsienti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol-mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol-mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi.

Quyidagilarni ajratib ko'rsatamiz:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi – sof ekspluatatsiya daromadining ob'ektning umumiy qiymatiga nisbati;

¹⁴ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -52 b.

- oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun prognoz qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabul qilinadi;

- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining ob'ektni sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadarning xususiy mablag'lariga nisbati;

- qarz mablag'lari uchun kapitallashtirish qo'yilmasi (garov doimiysi);

- kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati.

Biror ob'ektni ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko'pincha foyda me'yori qo'llaniladi. Foyda me'yori ko'chmas mulkga egalik qilish vaqtida keltiradigan daromadining ko'rsatkichidan iboratdir. Bunda quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

- egalikning butun vaqti davomida qo'yilgan mablag'lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko'rsatuvchi foydaning ichki me'yori;

- xususiy mablag'lar uchun foyda me'yori - kredit bo'yicha to'lovlar va ob'ekt sotilishidan tushgan puldan so'ng qo'yilgan xususiy mablag'lar uchun sarmoyador oladigan foyda;

- qarz mablag'lari uchun foyda me'yori - berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va ob'ekt sotilgan holda kredit qoldig'ini to'lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi va foyda me'yori o'rtasida muayyan aloqa mavjuddir.

b) Pul oqimlarini diskontlash usuli.

Korxonani yoki boshqa mulk ob'ektini uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. Shu usul bilan korxonani yoki boshqa mulk ob'ektini baholashning eng murakkab va ma'suliyatli usuli, korxona yoki boshqa mulk ob'ekti daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin besh yilga mo'ljallangan prognozini tuzishdan iboratdir.

Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o'z kapitallashtirish koeffitsienti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Diskont qo'yilmasi – joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to'lanadigan pul oqimlari o'rtasidagi bog'liqlikni aks ettiruvchi koeffitsientdir. Diskont qo'yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kiritimlarni olish huquqi uchun bugun to'lay oladigan summani (joriy qiymatini) aniqlaydi. Sarmoyador daromadlarni kelgusida olishni mo'ljallagan sababli ularni ololmaslik ehtimoli ham mavjud bo'lishi mumkin.

Tavakkal deyilganda, kelgusi daromadlarni olish mo'ljalining oqlanganligi darajasi yoki prognoz baholanishlarini amalga oshirish ehtimoli tushuniladi. Diskont qo'yilmasining tanlanishi hisob-kitobning asosiy pallalaridan biridir.

Diskontlash qo'yilmasini tanlashda, qo'yilmani kamaytirish uchun bir necha qo'yilmaga asoslangan kommulyativ usulni qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me'yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun tuzatilgan holda ko'zdan kechirilayotgan bozor tarmog'ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me'yori qo'shiladi. Olingan summa konkret ob'ektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi. Daromad me'yorining oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

Investitsiyalash bo'yicha tavakkalsiz ishlar jumlasiga mablag'larni O'zbekiston banklarida joylashtirish imkoniyati kiradi. Bu qayta investitsiyalashning tavakkalsiz mazmundagi qo'yilmasidir.

Likvidlik uchun tuzatish. Mavjud ijarachi bankrotlikka uchragan yoki ijaradan voz kechgan holda yangi ijarachini izlash vaqti, ob'ektning bozorda sotuvga qo'yilganligi va sotuvning muddati hisobga olinadi.

Hozirgi vaqtda bozorning rivojlanmaganligi tufayli ob'ekt ko'rgazmasi vaqtini belgilash murakkab ish. Birinchi yondoshishda ko'rgazmaning normal muddatini 4 oyga teng deb qabul qilish mumkin¹⁵.

Tavakkalliklar. Bundan tashqari, ob'ektni boshqarish borasida boshqa tavakkalliklarga ham duch kelishi mumkin, bular tashqi ta'sir, etakchi ishchilarni jalb qilish, siyosiy, ekologik ta'sirlarni hisobga olish va h.k.

3. Qiyosiy yondashuv.

¹⁵ To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000. -36 b.

Sotuvlarni qiyoslash usuli, Shuningdek bozor va bozor axboroti usuli, to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli qiyosiy yondashuv asosida baholashning keng qo'llaniladigan usullari hisoblanadi. Har xil nomlariga, turli mamlakatlarda har xil qo'llanishiga qaramasdan, yondashuv ning mohiyati bir xil, ya'ni mulk qiymati o'xshash ob'ektlarning yaqindagi oldi-sotdi baholariga qiyosiy solishtirish yo'li bilan aniqlanadi.

Bunday yondashuv usullarining mohiyatini qisqacha qilib aytganda, mulk qiymatini o'ziga o'xshash ob'ekt tuzilishining farq qiluvchi omillariga tuzatish kiritish orqali aniqlaniladi.

Qiyosiy yondashuv usuliga tarkibiy qismlarni tanlash. Qiymatga bog'liq bo'lgan tarkibiy qismlarni ajratish uchun bozor sharoitlarini mufassal tahlil etish zarurdir. Qiyoslash ob'ektlarini baholash ob'ektlari bilan solishtirish uchun qiyoslashning har bir ajratilgan tarkibiy qismi bo'yicha qiyoslash ob'ektlarining sotilishi narxlariga tuzatishlar kiritish lozim.

Baholash amaliyotidan kelib chiqqan holda majburiy tartibda aniqlanishi kerak bo'lgan asosiy 9 ta qiyoslash tarkibiy qismlari quyidagichadir¹⁶:

1. Ko'chmas mulkka egalik huquqi.
2. Moliyalashtirish shartlari.
3. Sotuv shartlari.
4. Bozor ahvoli.
5. Joylashish o'рни.
6. Jismoniy xususiyatlari.
7. Iqtisodiy xususiyatlari.
8. Foydalanish.
9. Ko'chmas mulkdan tashqi holatdagi qiymatning birikmalari.

Ko'chmas mulkka egalik qilish huquqlari. Ko'chmas mulk narxi ko'p hollarda taqdim etilgan ko'chmas mulkga egalik qilish huquqlaridan tushgan foyda bilan belgilanadi. Mulkni mavjud ijara shartnomalari bilan birga sotish bozorda

¹⁶ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -66 b.

odatdagi amaliyotdir. Shu bilan birga, agar bitimli ijara to'lovi bozornikidan farq qilsa, unda mulkning bo'lajak egasi bozornikidan tafovut qiladigan pul oqimlarini ijara shartnomasining qolgan muddati davomida oladi.

Moliyalashtirish shartlari. Bozorga umuman bir xil xususiyatlarga ega bir necha ob'ekt sotuvga chiqarilgan, deb faraz qilaylik. Ularning hammasi sotilganidan keyin esa qiymatlari bir-biridan katta farq qilgani ma'lum bo'ldi. Buning eng ehtimolga yaqin sabablaridan biri bitimlarni moliyalashtirish shartlaridagi tafovutlardir. Masalan, xaridor katta sotilish narxiga ko'nishi va bunda bozornikidan pastroq foiz qo'yilmasi bilan sotuvchidan kredit olishi mumkin.

Sotuv shartlari. Sotuv shartlari uchun tuzatish sotuvchi va xaridor o'rtasidagi bozorga xos bo'lmagan munosabatlarni aks ettiradi. Agar sotuvchi mulkni darhol sotishi zarur bo'lsa, sotuvchiga bosim qilinsa, kelishuv ishtirokchilari o'rtasida oilaviy, ish yuzasidan yoki moliyaviy aloqa mavjud bo'lsa, sotuv bozordan pastroq narxda amalga oshirilishi mumkin.

Boshqa tomondan esa, agar xaridor uchun uning umumiy mulki qiymati sezilarli oshsa yoki sotib olinayotgan mulk unga oila yodgorligi sifatida qadrlil bo'lsa, sotuv bozordan yuqoriroq narxda bajarilishi mumkin.

Bozor ahvoli. Bozor ahvoli uchun tuzatish avvalo vaqt o'tishi bilan yuz beradigan bozor shartlarining o'zgarishini hisobga oladi.

Inflyasiya va deflyasiya, soliq qonunlari va boshqa qonunlarning, talab va taklif o'zgarishlari bozor shartlarini o'zgartiruvchi asosiy omillar hisoblanadi. Bozor shartlari ham umuman, ham mulkning ayrim turlari uchun o'zgarishi mumkin.

Doimiy jismoniy va iqtisodiy parametrlarga ega bir ob'ektning qayta sotilishi bozor ahvolining muqobil indikatoridir. Bunday ma'lumotlar mavjud bo'lmaganda shunday ob'ektlarning bir bozorning o'zida sotilishini qo'llash mumkin. Odatda bozor shartlarining o'zgarishi avvalgi narxlarning foizlarida o'lchanadi.

Joylashish o'ri. Qiyoslash ob'ektining jo'g'rofiy o'ri baholash ob'ekti o'rnidan farq qilgan vaqtda joylashish o'ri uchun tuzatish talab qilinadi. Eng soz tarzda tuzatish kattaligi bunday ob'ektlarning turli joylarda sotilishi tahlilidan hosil qilinadi. Shuning uchun joylashish o'ri uchun tuzatish mazkur ob'ektlar uchun er qiymatidagi farqni aks ettiradi, deyish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar. Deyarli har doim qiyoslash ob'ektlarining jismoniy xususiyatlari bir-biridan ajralib turadi. Masalan, turli o'lchovlar, konstruktiv tarkibiy qismlar, materiallar sifati, yemirilish, tashqi ko'rinishni olaylik. Bunga atrof-muhit holatini, amaliy imkoniyatlar va estetik xususiyatlarni qo'shimcha qilish mumkin.

Iqtisodiy xususiyatlar. Qiyoslashning ushbu tarkibiy qismini odatda daromad keltiruvchi ob'ektlarga nisbatan ishlatadilar. Sof joriy daromad miqdoriga ta'sir etadigan joriy harajatlar, boshqaruv sifati, ijara to'lovini tushirishlar, ijara shartlari va muddatlari va boshqalar iqtisodiy xususiyatlar sanaladi. Mulk huquqlari va bozor shartlarini iqtisodiy xususiyatlar qatoriga kiritishdan juda ehtiyot bo'lish zarur.

Foydalanish. Qiyoslash ob'ektlari tanlangan vaqtda sotuvdan so'ng baholash ob'ekti kabi ishlatilmaydiganlaridan voz kechish lozim. Masalan, sport zali sotuvdan so'ng yopiq avtomobillar to'xtash joyi sifatida ishlatiladi. Bunday holda sotilish narxi sport majmuasining bozor qiymatidan yuqoriroq bo'lishi mumkin. Baholash ob'ektidan ehtimolli foydalanishni aniqlash uchun mahalliy zonalashtirish me'yorlariga tayangan ma'qul. Agar ikkita ob'ekt ularning bir xilda ishlatilishini istisno etadigan turli zonalarda joylashgan bo'lsa, ularni qiyoslanuvchilar sifatida muhokama etib bo'lmaydi.

Ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan qiymat komponentlari. Mehmonxonalar, restoranlar, do'konlar va boshqa shu kabi savdo ob'ektlariga ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan komponentlarning qiymatda borligi xosdir. Jihozlar, mebel, moslamalar, idish-tovoq va boshqalarning qiymati alohida hisobga olinishi lozim, negaki bunday o'rinlarning iqtisodiy xususiyatlari ko'chmas mulk xususiyatlariga mos kelmaydi. Ijara to'lovi asosida ko'chmas mulk baholanganda

baholash va qiyoslash ob'ektlari uchun ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan qiymat komponentlari albatta ajratilishi zarur.

1.3. Turar joy binolarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari va ularning qiymatiga ta'sir etuvchi omillar va risklar

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda avvalambor, uning texnik holatini, yemirilganlik darajasini va keyin ma'lum iqtisodiy usullardan foydalangan holda uning bozor bahosini aniqlash taqozo etiladi.

Ko'chmas mulkni 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 bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi¹⁷.

Turar joy binosini baholash uchun eng qulay usul bo'lib takliflarning o'rtacha bozor narxlarini aniqlash hisoblanadi. Respublikadagi ko'plab firmalar sotuvga taklif etilgan kvartiralar bo'yicha ma'lumotlar bazasini yuritadi. Biroq, ko'p xollarda oluv va sotuv narxlarini tahlil qilish amalga oshirilgan bitimlar to'g'risidagi yetarlicha ishonchli axborotning mavjud emasligi tufayli qiyinlashgan. Shuning uchun harajat va daromad usullaridan foydalanish ancha qiyin. Yuzaga kelgan vaziyatdan takliflar narxlarini tahlil qilishga nisbatan to'g'ridan-to'g'ri bozor yondashuvini uyg'unlashtirish yo'li bilan, Shu jumladan ularning turli xil omillarga bog'liqligini, Shu va boshqa turdagi narxlar (xarid va sotuv narxlari va xk.) o'rtasidagi bog'liqliklarni aniqlash orqali chiqish mumkin bo'ladi. Natijada ushbu narxlar turlarining ularni belgilab beruvchi omillarga to'g'ridan-to'g'ri statistik tahlil etib bo'lmaydigan bog'liqligini belgilash va ko'chmas mulkning ommaviy ob'ektlari (kvartira (xonadon)lar turlari) qiymatini baholash vazifasini hal etish mumkin.

¹⁷ Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008. С. -74.

Turar joylarning bozor qiymatini aniqlashda dastlabki mo'ljal baholar, asosan ma'lumotlar bazasida mujassamlangan takliflardan istiqbolli variantlarni oldindan tanlash uchun foydalaniladi. Bunda ushbu bazada mavjud bo'lgan axborotdan foydalanish lozim. Yakuniy baholash turar joy ko'zdan kechirilib, unga tegishli hujjatlar yig'ilganidan so'ng amalga oshiriladi. Baholashning ushbu bosqichida turar joy haqidagi to'liq axborotdan foydalanish kerak.

Turar joylar qiymatini baholash uchun vaqt omili muhim ahamiyatga ega. Ushbu omilni hisobga olish baholash sanasini hisobga olinadigan ko'rsatkichlar to'plamiga kiritish va turar joy narxlarining o'rtacha yillik o'zgarishini prognoz qilish metodikasidan foydalanish bilan amalga oshirilishi mumkin.

Turar joyni baholash algoritmi quyidagilarda namoyon bo'ladi:

1. Baholash maqsadi: Asosiy vazifa turar joydan eng yaxshi usulda foydalanish haqida qaror qabul qilish uchun uning bozor qiymatini (shu jumladan u keltirishi mumkin bo'lgan daromadni) aniqlashdan iborat. Turar joydan foydalanishning qaysi usuli egalariga ma'lum bir vaqt mobaynida (hamma harajatlar chiqarib tashlangan holda) eng ko'p sof daromadni keltirishini aniqlash lozim.

2. Baholash bosqichlari: So'nggi ikki yildagi turar joy va ijara bozorining narx kon'yunkturasini o'rganish va rivojlanishning joriy va kutilayotgan tahlilini o'tkazish.

Turar joy qiymatini aniqlash baholashga nisbatan uchta an'anaviy yondashuvdan foydalanilgan holda amalga oshiriladi.

Xarajat nuqtai nazaridan yondashuv. Ko'chmas mulk bozoriga taqdim etilgan turar joylarning haqiqiy bozor qiymati balans qiymatidan 3-4 marta ortiq. Shu munosabat bilan davlat organlari tomonidan amalga oshiriladigan turar joylarning balans qiymatini aniqlash metodikasini ko'rib chiqishga zarurat yo'q.

Xarajat nuqtai nazaridan yondashuvda qayta tiklash qiymatini aniqlash uchun eski imoratdagi 1 kv.m joy rekonstruksiya umumlashtirilgan qiymati haqidagi ma'lumotlardan foydalanish mumkin. Ushbu ma'lumotlar asosida

qilingan hisob-kitoblarni to'g'ri va yaqin yarim yilda qurilishdagi ishlar ahvolini aks ettiradigan holat deb hisoblash lozim.

Turar joyning qayta tiklash qiymati quyidagini tashkil qiladi:¹⁸

$$S = S \times E, \quad (1.4)$$

bu yerda, S - kayta tiklash qiymati;

S - turar joyning umumiy maydoni;

E - 1 kv.m qurilish qiymati.

Daromad nuqtai nazaridan yondashuv. Respublikamizda hozirgi vaqtda daromad nuqtai nazaridan yondashuv chog'ida qo'llaniladigan Turar joylarni baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

- Shunga o'xshash ob'ektlar uchun ijara bozoridagi joriy stavkalar va tariflarni tahlil qilish asosida daromadning yillik yalpi salohiyatini baholash.
- To'liq foydalanilmaslik (ijaraga berish) tufayli qurilgan yo'qotishlarni baholash.
- Ob'ektni ushlab turish bo'yicha harajatlarni tahlil qilish asosida undan foydalanish harajatlarini hisoblab chiqish.
- Kapitalizatsiya stavkalarini hisobga olgan holda bozor qiymatini aniqlash.

Uslubiy yondashuvlar bo'yicha turar joylarni baholashning yuqorida ko'rsatilgan bosqichlari muhim xususiyatlarga ega emas va to'g'ridan-to'g'ri kapitalizatsiyalash usulida daromad nuqtai nazaridan yondashuvdagi baholash ishlarini o'tkazishning uslubiy tamoyillaridan amalda farq qilmaydi.

Pul oqimlarini diskontlash usulida daromad nuqtai nazaridan yondashuv bilan turar joylarni baholash respublikada hozirgi vaqtda rivojlanmagan.

Qiyosiy yondashuv. Qiyosiy yondashuv bilan bozor qiymatini aniqlash uchun baholashning bir necha usullari qo'llanilishi mumkin. Ana shu usullarning biri o'tgan ikki-uch oy ichida Shunga o'xshash turar joylarning 1 kv.m sotilish narxining o'rtacha statistik ma'lumotlaridan foydalanishga asoslanadi. Ushbu ma'lumotlardan muayyan hududda turar joylar narxlari o'zgarishining

¹⁸ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -77 b.

tendensiyalari va yoʻnalishlarini oʻrganishda, narxlar indekslarini hisoblash uchun foydalanish mumkin.

Mazkur usul asosida muayyan koʻchmas mulk obʼektini baholash oʻrtachalashtirilish xususiyatiga ega boʻladi. Agar turar joylarning absolyut narxlarini koʻrib chiqishga mantiqan oʻtilsa, u holda narxlardagi farq juda kattaligi koʻzga tashlanadi.

Shuning uchun obʼektivlik talablari sotilgan obʼektlarning oʻziga xos xususiyatini batafsil koʻrib chiqishga majbur qiladi. Nafaqat oʻtgan oldi-sotdi bitimlari haqidagi axborotni inobatga olish, balki tahlil etilayotgan maʼlumotlar doirasiga sotuvga qoʻyilayotgan obʼektlar haqidagi axborotni ham qoʻshish zarur.

Koʻchmas mulkni taqqoslashda turar joylar qiymatining oshishiga taʼsir etuvchi quyidagi asosiy omillarga alohida eʼtibor qaratish lozim:

- yaxshi joyda joylashganligi;
- turar joydan manzarani koʻrinishi;
- yashash joyi maydonining planirovkasi va jismoniy xususiyatlari;
- avtomobilni qoʻyish uchun joyning mavjudligi.

Respublikamizda, ayniqsa Toshkent shahrida turar joylar qiymatiga salbiy taʼsir koʻrsatuvchi omillar quyidagilar:

- koʻp qavatli uylarning yuqori qavatlar;
- koʻp qavatli uylarning chetki kvartira (xonadon)lari;
- koʻcha tomondan toʻgʻri kiradigan yoʻlning yoʻqligi;
- tutash hududlarning ahvoli.

Turar joyning yakuniy qiymatini aniqlashda oʻzgaruvchan yondashuvlarning ustunlik tomonlari va kamchiliklari solishtirilishi kerak. Bunda, odatda, qiyosiy yondashuvni qoʻllash natijasida olingan qiymat muhim ahamiyatga ega boʻladi va bazaviy hisoblanadi.

Boshqa turdagi koʻchmas mulklari kabi, turar joylar qiymatini baholashga bir qator omillar doimo taʼsir koʻrsatadi¹⁹.

¹⁹ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / Oʻzbekiston FA Akademigi Gʻulomov S.S. tahriri ostida. Koʻchmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -78 b.

Ijtimoiy omillar. Asosan aholining xususiyatlari bilan namoyon bo'ladi. Ularga demografik tarkib, nikohdan o'tish va ajratishlar darajasi, oilalardagi bolalarning o'rtacha soni, aholining yosh guruhlari bo'yicha taqsimlanishi va hokazolar kiradi.

Bularning barchasi mol mulkka bo'lgan potensial talab va uning tarkibidan dalolat beradi.

Uyning joylashgan o'rnini. Ob'ekt turar joy binoning qiymatiga qo'proq ta'sir qiladigan, muhim bo'lgan omil uning joylashgan o'rnidir.

Baholovchidan talab qilinadigan natijalardan biri ham aynan ushbu binoning shu yer maydoniga qanchalik mos ekanligi masalasidir. Baholovchi bino o'lchamlarini yer maydoni o'lchamiga taqqoslashi va yer maydonning unga qo'yilgan talablarga javob berishini aniqlashi kerak. Bunda asosiy tavsiyalar keltirilgan. Shaharning markaziy qismlarining hududi nisbatan kichikligi sababli bu joylarda yuqori saviyadagi do'konlar joylashishi cheklangan va joylashgan o'rnining atigi bir necha metr chekkaroqda bo'lishi ham bahoning sezilarli farqiga olib kelishi mumkin. A'lo darajadagi idora binolar ham xuddi shunday klaster shaklida joylashadi, yani shaharning qaysidir bir qismi yoki bitta ko'chasi, faoliyatning biror turini jalb qilgan holda, jozibadorligi bilan e'tiborni tortib turadi. Ko'pchilik hollarda jamoat transportining mavjudligi, avtomobillar to'xtash joylarining mavjudligi, bir vaqtning o'zida ko'pchilik aholining yig'ilishi boshqa do'konlarning ham yaqin joylashishi imkoniyatini beradi.

Uyning konstruktiv (me'moriy) loyihasi. Bino konstruksiyasi ham baholashda muhim o'rin tutadi, ko'chmas mulk nafaqat iqlim sharoitlariga mos bo'lishi, ko'pchilik hollarda bino bahosiga ta'sir qiluvchi loyihasining yaxshi bajarilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishini e'tiborini jalb qiluvchi tashqi ko'rinishi va albatta mos ravishda texnik talablarga javob berish kerak. Binoning umumiy holati asosiy yuk ko'taruvchi konstruksiyalari va uning iqtisodiy ko'rsatkichlariga to'g'ridan -to'g'ri ta'sir qiladi. Bu holat ayniqsa alohida o'rin tutuvchi, takrorlanmaydigan binolar uchun, bundan tashqari, firmalar uchun ofis kvartiralar joylashtirish uchun binolar tanlashda muhimdir.

Ko'pchilik hollarda binolar ishlab chiqarish jarayonlarini maxsus joylashtirish uchun maxsus oraliq yopmalarga ega bo'lishi kerak. O'zbekiston Respublikasidagi barcha turdagi ko'chmas mulk ob'ektlari zilzilabardoshlik va boshqa xususiyatlar (kunlarning issiqligi, quyoshli kunlarning ko'pligi, harorat amplitudasining kattaligi) talablarga javob berishi kerak.

Iqtisodiy omillar. Turar-joylarning qiymatini baholashni belgilab beruvchi asosiy iqtisodiy omillar quyidagilardan iborat:

- uy-joylarga bo'lgan talab;
- ana shunday uyni barpo etish harajatlari;
- ana shunday ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklifning o'zaro nisbati;
- ko'chmas mulkdan daromadlar olish ;
- ko'chmas mulkni nazorat qilish darajasi va uing likvidlilik darajasi;

Siyosiy omillar. Asosiy siyosiy omillar ko'chmas mulkning qiymatini baholashga katta ta'sir ko'rsatuvchi va ba'zan ayrim mintaqalarda talab va taklifning o'zaro nisbati kabi mavjud iqtisodiy sharoitlarga egalik qilishga qodir bo'lgan barcha darajalarda ko'chmas mulk qiymatining davlat tomonidan tartibga solinishini o'z ichiga oladi.

Davlat tomonidan tartibga solish sohasiga quyidagilar kiradi:

- Ko'chmas mulk aylanmasi va yerdan foydalanish usullarining chegaralanishi, qurilishdagi meyorlar;
- Kommunal xizmatlar, yong'indan saqlash va tartibini saqlash, chiqindilarni yig'ish va jamoat transporti;
- Soliq siyosati;

Ko'chmas mulkning qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi maxsus huquqiy me'yorlar (ijara stavkalarining me'yoriy belgilanishi, mulkchilik huquqlarining chegaralanishi, atrof muhitni muhofaza qilish to'g'risidagi qonunlar, kapital qurilishga davlat investitsiyalari va x).

Tabiiy omillar. Tabiiy omillarning ta'siri ham tabiiy, ham sun'iy shart sharoitlar, yani hududning iqlim sharoitlari (yog'ingarchilik, harorat, namlik) topografiya, tuproqning xususiyati, zaharli elementlar, qurilishni davom ettirish

yoʻlidagi tabiiy toʻsiqlar, baholanayotgan mol mulk joylashgan hududning toshqinlar, qurgʻoqchilik, dovullar, quyunlar, zilzilalar va oʻpirilishlarga tez-tez uchrashi nuqtai nazaridan koʻrib chiqiladi.

Koʻchmas mulk qiymatini baholash uni barpo etish uchun sarflangan mehnat oʻlchovlari sifatida ham, mulkiy va nomulkiy huquqlarning ekvivalenta rolini bajaruvchi vosita sifatida ham uni barpo etish uchun oʻziga xos sharoitlarni talab qiluvchi alohida tovarni oʻzida namoyon qiladi. Ushbu sharoitlar iqtisodiy, texnologik va ijtimoiy jihatlarini belgilaydi.

Baholovchi koʻchmas mulk qiymatini baholash uchun, ushbu koʻchmas mulk bahosiga taʼsir qiluvchi omillar yigʻindisi yoki alohidagi omillar taʼsiri toʻgʻrisida tasavvurga ega boʻlishi lozim. Sotuvchi yoki xaridor avvalambor, bino eng sifatli materiallardan, loyihasi soʻnggi texnologik talablarga javob beradigan, bundan tashqari istemol talabiga qarab oʻzgartirish mumkin boʻlishini hohlagan boʻlishardi. Asosiy eʼtibor, binoning undan foydalanish talablariga javob beradigan joyda boʻlishiga qaratiladi. Albatta bu talablar juda yuqori boʻlganligi uchun unga aksariyat binolar javob bermaydi. Gap shundaki, ushbu ideal variantdagi bino talablaridan har bitta cheklanish binoning istemol narxini pasaytirishiga olib keladi.

Baholovchi yakuniy bahoga ushbu taʼsir qiluvchi omillardan qaysi biri qay darajada taʼsir qilishini, umuman berilgan qiymatni tahlil qilishda oʻzini obʼekt mulkdori, yoki obʼektdan foydalanuvchi oʻrniga quyib koʻrib, yakuniy xulosasini tekshirib koʻrishi kerak. Ushbu omillarni har birining taʼsirini miqdoriy jihatdan baholagan boʻlishiga qaramay baholovchi bu omillarning barchasini birgalikdagi taʼsirini oʻrganishi va undan keyin kerakli asoslarga ega boʻlgan tasdiqlar bilan umumiy xulosa qilishi kerak.

Uyning kommunal xizmati - elektr taminoti, tabiiy gaz, issiq va sovuq, suv, elektr va boshqa xil muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, bundan tashqari barcha taminotning sifati va ishonchliligi baholash jarayonida tekshirilishi kerak. Agarda tarmoqlar ulangan holatda boʻlsa, ishga tushirish uchun ketadigan harajatlar inobatga olinishi kerak.

Uyning holati - turar joy binosining hozirgi texnik va me'yoriy holati muhim omil bo'lib xizmat qiladi. Shuning uchun ko'chmas mulk bozorida sotilayotgan ob'ektlar tafsilotlariga uning holati ham qo'shib aytiladi. Agar binoni ta'mirlash uchun mablag' sarflanadigan bo'lsa, ayonki xaridor o'rnatilgan qiymatdan ushbu harajat miqdorini chegirib tashlaydi. Biroq, faqatgina yengil ta'mir talab qilinadigan bo'lsa, ushbu holat baholashda e'tiborga olinadi, lekin uning bino bahosiga sezilarli ta'siri bo'lmashligi mumkin²⁰.

Xududiy atrof muhitning ifloslanganligi. Ob'ektning joylashishi atrof muhitning muhofazasi nuqtai nazariga ko'ra chegaralanishi mumkin. Ushbu chegaralanish mahalliy hukumat tomonidan tuzilgan hududlar xaritasidan yoki ob'ektning foydalanish jarayonida yuzaga kelish mumkin bo'lgan ifloslanish fakti aniqlanish jarayonida yuzaga kelishi mumkin.

Bundan tashqari, atrof muhitning ko'pgina omillari aktivlarni baholashga tayyorgarlik jarayonida inobatga olinadi. Shuni qayd qilish lozimki, baholanayotgan ob'ekt ifloslangan hududda yoki ob'ektning o'zi atrof muhitni ifloslantirsa, uning qiymati salbiy tomonga o'zgaradi. Bunday ta'sir baholovchi tomonidan bajarilayotgan tadqiq jarayonida atrof muhit holati bilan bog'liq muammolarni aniqlashdan keyin yuzaga keladigan fikrlarida o'z aksini topadi. Bunda baholovchi sanitariya, ekologik ekspertiza yoki shaxsiy tadqiqotlar asosida ifloslanish tabiatini va o'lchamlarini aniqlash lozim. Bundan tashqari baholovchi majburiyatiga, boshlang'ich tadqiq vaqtida turli xil ifloslanishlar qayd etilgan bo'lsa to'liq ekspertiza va tavsiyanomalar berishi ham kiradi.

Ko'pgina hollarda baholovchi vazifasiga ifloslanishni bartaraf etishga ketgan harajatlarni aniqlash kirmaydi. Atrof-muhitni ifloslanishi qayd etilsa yoki shunday muammo borligi gumon qilinayotgan bo'lsa, baholovchi baholash jarayonida ekologik ekspertiza o'tkazish tavsiyasi bilan chiqishi lozim. Ammo baholovchilar shuni nazarda tutishi kerakki, erkin bozorda tiklash ishlaridan keyin ko'chmas

²⁰ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -82 b.

mulkning qiymati, shu tiklash uchun ketgan harajatlarni olib tashlagandan keyin ham oddiy matematik farqdan kam yoki ko'p bo'lishi mumkin.

I-bob bo'yicha xulosa

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil rivojlanayotgan sohasiga aylandi. O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur me'yoriy-huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan, buning natijasida esa baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi.

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. Baholash ob'ektining bozor qiymati to'g'risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko'chmas mulk bozori, baholash ob'ekti joylashgan yer va baholash ob'ektining tavsiflari haqida axborot yig'ishi va uni tahlil qilishi lozim.

Ko'chmas mulk ob'ekti sifatida turar-joy binolarini baholashning o'ziga xos xususiyatlarini aniqlashda mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilish asosida mintaqaning tabiiy-iqlim xususiyatlarini, asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni, iqtisodiyot tarmoqlari bo'yicha asosiy ko'rsatkichlarni, ularning o'zgarish dinamikasi va baholash ob'ektining bozordagi holatiga ta'sirini o'rganishi kerak bo'ladi.

Turar joyning yakuniy qiymatini aniqlashda o'zgaruvchan yondashuvlarning ustunlik tomonlari va kamchiliklari solishtirilishi kerak. Bunda, odatda qiyosiy yondashuvni qo'llash natijasida olingan qiymat muhim ahamiyatga ega bo'ladi va bazaviy hisoblanadi.

II BOB. TURAR JOY OB'ECTINI HUDUDIIY OMILLAR TA'SIRINI HISOBGA OLGAN HOLDA TURLI YONDASHUVLARDA BAHOLASH

2.1. Ko'chmas mulk ob'ekti sifatida turar joy binosining qisqacha tavsifi

Ob'ektning qiymati baholash maqsadi va vazifasiga bog'liq holda aniqlanib, buning uchun baholashning tegishli tamoyillari va usullari tanlanadi.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda baholash maqsadidan kelib chiqqan holda quyidagi uchta yondoshuv qo'llaniladi: harajatli yondoshuv; to'g'ri qiyosiy tahlil yondoshuvi; daromadli yondoshuv.

Har bir usul bir xil boshlang'ich ma'lumotlarga tayanadi, lekin bozorning turli tomonlarini aks ettiradi. Uchta yondoshuvdan kelib chiqadigan baholash usullari dissertatsiya 1-bobining 1.2 paragrafda batafsil keltirilgan. Shu boisdan ham har bir usul bilan olingan qiymatlar turlicha bo'lishi mumkin. Faqatgina talab va takliflar bir xil bo'lgan mukammal bozorda, haridorlar va sotuvchilar yaxshi xabardor bo'lganlarida va bozorda lozim ob'ektlar soni yetarli bo'lganida ularning qiymati bir-biriga yaqin bo'lishi mumkin. Usullardan faqat bittasi foydalanilganida uni qo'llash uchun ishonchli asoslar bo'lishi lozim.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda yagona usuldan foydalanish uchun usullar tasnifi va ularning xususiyatlarini yaxshi bilish lozim, chunki baholash usullarining imkoniyatlarini bilmasdan turib ulardan baholash maqsadidan kelib chiqqan holda samarali foydalanish mumkin emas.

2.1-jadval

Baholash ob'ektning bozor narxini aniqlash usullarini tasnifi²¹

Joriy faoliyat ma'lumotlariga asoslangan usullar	Bashorat ma'lumotlariga asoslangan usullar	Faoliyatning o'tgan, joriy va bashorat ma'lumotlarining birligiga asoslangan usullar
- balansli qiymat; - tuzatilgan balans qiymati; - o'rindoshlik; - tugatish qiymati.	- sotuvni qoplash davriyligi; - joriy sof qiymati; - daromadning ichki qo'yilmasi.	- daromadni kapitallshtirish; - qiyosiy taqqoslash; - tarmoqlararo munosabatlar.

²¹ To'ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O'quv qo'llanma. – Toshkent, TAQI. 2011. – 37 b.

Ob'ektning bozor narxini aniqlash usullarini tasnifi 2.1- jadvalda keltirilgan.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda qaysi usullardan foydalanish samaradorligini aniqlash uchun baholash usullarining xususiyatlarini aks ettiradigan ko'rsatkichlari solishtiriladi.

Ko'chmas mulkni baholash uslubiyatining mohiyati quyidagilardan iborat:

1. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ekti to'g'risida ma'lumotlarni to'plash va tahlil etish:

- yuridik mulk huquqlari va servitutlar;
- yer maydonining holati va chegaralari;
- ko'chmas mulk tarkibga kirgan binolar, inshootlar, uzatuvchi moslamalar;
- ko'chmas mulk bo'lmagan, lekin baholanishi lozim bo'lgan mulk;
- ob'ekt qiymatiga ta'sir qiladigan tevarak-atrof va u joylashgan yer;
- ko'chmas mulk ob'ektiga tadbiquan ko'chmas mulk bozorining holati.

2. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektidan hamda u egallagan yer maydonidan bo'sh va qurilmagan yerdan samarali foydalanish variantlarini tahlil qilish.

3. Shunday ko'chmas mulk ob'ektlari bilan kelishuvlar haqida ma'lumotlarni to'plash va tahlil etish.

4. Yer maydonidan eng samarali foydalanishni iqtisodiy tahlil qilish.

5. Vazifasiga ko'ra shunday bino qurilishiga ketadigan ehtimoli bo'lgan joriy harajatlarning miqdori bo'yicha qiyosiy tahlil qilish.

6. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy, vazifaviy, ma'naviy yemirilishlari darajasini baholash.

7. Ko'chmas mulk ob'ektining iqtisodiy ko'rsatkichlari to'g'risida ma'lumotlarni yig'ish. Bunga ob'ektning ekspluatatsiyasiga aloqador daromadlar, harajatlar, shunga o'xshash ob'ektlar uchun ijara to'lovi miqdori kiradi. Ko'chmas mulkdan foydalanishdagi ehtimoli bo'lgan kelgusi daromadlar va harajatlar haqida baholovchining bashorat qilingan ma'lumotlarini olish.

8. Baholanayotgan ko'chmas mulkga tadbiquan kapitallashtirish (diskontlash) me'yorlarini hisoblash uchun belgilash.

9. Baholashda ob'ekt ijarasining amaldagi shartnomalari, ob'ektni yoki uning bir qismini sotish haqidagi shartnomalarning ta'sirini hisobga olish.

10. Turli usullar bilan (harajatli, qiyosiy sotuvlar, daromadli) bajarilgan baholash natijalarini asoslangan holda muvofiqlashtirish.

Tadqiqot ishini amalga oshirish jarayonida baholash ob'ekti sifatida, Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan turar joy binosi tanlab olindi. Bunda baholash maqsadi ob'ektning bozor bahosini aniqlash deb belgilandi. Baholash ishlari kredit olish maqsadida garovga qo'yish uchun amalga oshirildi.

Baholash jarayoni. Ob'ektlarning bozor qiymatini baholash quyidagi bosqichlarni o'z ichiga oladi:

- umumiy ma'lumotlarni yig'ish va tahlil qilish: bu bosqichda bozor bahosiga ta'sir qiluvchi tabiiy, iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillar tahlil qilindi.

- maxsus ma'lumotlarni yig'ish va tahlil qilish: bu bosqichda baholanayotgan ob'ektga taalluqli chuqur o'rganilgan ma'lumotlar yig'ildi.

- baholanayotgan ob'ektni ko'rikdan o'tkazish, ob'ektning va undagi kommunikatsiyalarning jismoniy holatini aniqlash.

- bozordagi analog ob'ektlar haqida ma'lumotlar yig'ish, ob'ekt qiymatiga ta'sir qiluvchi barcha omillarni aniqlash.

- ob'ektni baholashda turli yondashuvlarning qullanishi: ob'ektning bozor qiymatini baholash uchun uch xil yondashuv ko'rib chiqildi (xarajat, qiyosiy va daromadli yondashuvlar):

- xarajatli yondashuv bilan baholash – qayta tiklash qiymati asosida;
- qiyosiy yondashuv bilan baholash – bozorni tahlil qilish natijasida aniqlangan analog ob'ektlarni sotilishi haqidagi ma'lumotlar asosida;
- daromadli yondashuv bilan baholash – analog ob'ektlarning ijarasi va ularning reversiya qiymati asosida.

- olingan natijalar muvofiqlashuvi, xar bir baholash yondashuviga koeffitsientlarni taqsimlash va yakuniy bahoni aniqlash;

- baholash haqidagi hisobotni tayyorlash: bu bosqichda o'tgan bosqichlarda olingan barcha natijalar birlashtirildi va yozma hisobot shakliga keltirildi.

2.1-jadval

Baholash haqida belgilangan vazifalar²²

Baholash ob'ekti (nomi va qisqacha tavsifi)	Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan to'rt qavatli turar-joy binosining 1-qavati
Baholash ob'ekti joylashgan manzil	Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon.
Baholovchi	Raxmonov X.X.
Baholashni o'tkazish uchun asos	Shartnoma
Baholash ob'ekti tashkiliy-huquqiy shakli	Bino
Baholashning maqsadi va vazifalari	Kredit olish maqsadida garovga qo'yish uchun
Aniqlanayotgan qiymat turi	Bozor qiymati
Cheklovchi shartlar	Baholash jarayonida noturar joyni foydalanish turi saqlangan holda baholash ob'ektini bozor qiymatini aniqlash
Baholash sanasi	2017 yil 22 fevral
Foydalanilgan ma'lumotlar ro'yxati	Bino va inshootlarga egalik huquqi uchun kadastr hujjatlari to'plami. Kadastr raqami №1008030102/5055/0001/030
Hisobot shakli	Yozma
Baholash vaqtida valyuta kurslarining so'mga nisbati	AQSH dollari – 1 / 3 313,57

Baholashga oid vazifalar buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholashga oid vazifada 2.1-jadvalda keltirilganidek, quyidagilar ko'rsatilishi lozim:

- baholash ob'ekti tavsifi;
- baholash sanasi;
- baholash maqsadi (maqsadlari) va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan qiymat turi;
- farazlar va cheklovchi shartlar;
- buyurtmachi yoki uning vakili taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati;

²²“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

- baholash ishlarini bajarish muddatlari.

Shu bilan birga, baholash vaqtida valyuta kurslarining soʻmga nisbati belgilanishi lozim.

Baholash maqsadiga va baholash ob'ektining xususiyatlariga qarab baholashga oid vazifa qoʻshimcha shartlarni oʻz ichiga olishi mumkin.

Baholash ob'ektining tavsifi quyidagilarni oʻz ichiga olishi lozim:

- baholash ob'ektining nomini;
- baholash ob'ektining manzili (joylashgan yeri)ni;
- baholanayotgan koʻchmas mulk tarkibi haqidagi uning har bir tarkibiy qismini identifikatsiya qilish uchun yetarli boʻlgan axborot koʻrsatilgan maʼlumotlarni;
- baholanayotgan koʻchmas mulkka boʻlgan mulkiy huquqlar, shuningdek mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi haqidagi maʼlumotlarni.

2.2-jadval

Yer uchastkasining qisqacha taʼrifi²³

Joylashgan oʻrni	Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon.
Shaharsozlik zonasi va zonalashtirishga muvofiqligi	Turar joy
Uchastkaning umumiy maydoni	68,91 kv.m
Umumiy yashash maydoni	41,54 kv.m.
Uchastka reliefi	Tekis
Uchastka chegaralari	Uchastka ikkilamchi avtomobil yoʻli bilan chegaralangan
Kommunal xizmatlarning mavjudligi	Elektr, gaz, suvtaʼminoti, isitish tizimi, ventilyasiya
Maʼlumotlar manbaasi	Kadastr hujjatlari va vizual koʻrik

Baholash jarayonining keyingi bosqichida yer uchastkasining taʼrifi keltiriladi (2.2-jadval). Bunda avvalo, baholash ob'ektini joylashgan joyi, shaharsozlik zonasi va zonalashtirishga muvofiqligi, yaʼni turar yoki noturar joyligi, hamda uchastkaning umumiy maydoni, shundan umumiy yashash maydoni (bizning misolimizda 41,54 kv.m.) belgilanadi. Turar joy ob'ektlari

²³“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

uchun kommunal xizmatlarning mavjudligi (Elektr, gaz, suvta'minoti, isitish tizimi, ventilyasiya) ham muhim ahamiyatga ega.

2.3-jadval

Yaxshilanishlarning ta'rifi²⁴

Umumiy tavsif	Umumiy maydoni 41,54 kv.m. li ma'muriy bino
Qurilgan yili	Aniqlanmagan
Qavatlar soni	To'rt qavatli
Qurilish sifati	Qurilish ishlari – A'lo. Pardozlash ishlari–A'lo.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun avval uning texnik holatini, yemirilganlik darajasini va so'ngra ma'lum iqtisodiy usullardan foydalanib, uning bozor bahosini aniqlashni taqozo etadi (2.3-jadval).

Bino va inshootlarni hujjatlashtirish, ya'ni pasportlashtirish va inventarizatsiyalash, ularning texnik holatini majburiy tekshirishni ko'zda tutadi.

Bino va inshootlar konstruksiyalarini texnik baholash, konstruksiyalarning mustahkamligi va shikastlanganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar olish, shuningdek, ko'rib chiqilayotgan konstruksiyalarning ekspluatatsiya uchun yaroqliligini umumiy baholash, ya'ni qurilish sifatini aniqlash uchun amalga oshiriladi. Mazkur ko'rsatkich bizning misolimizda "a'lo" darajada ekanligi aniqlangan.

2.4-jadval

Baholanayotgan ob'ekt konstruktiv elementlari tavsifi²⁵

Bino nomi	4-qavatli turar-joy binosining 1-qavati
Balandligi, m	2,8
Maydoni m²	68,91
Poydevorlar	Beton
Devorlar	Panel
Ora yopma	Temirbeton
Tom	Yumshoq qoplama
Pol	Beton, parket
Eshik va deraza	Alyumin profil

²⁴“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

²⁵“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

Konstruksiyalar holati va yuk ko'tarish qobiliyatini hamda ularni ekspluatatsiyaga yaroqliligini baholash uchun maxsus mutaxassislar yordamida tekshiruv o'tkazildi (2.4-jadval).

Tekshirishdan maqsad - baholovchiga баҳоланаётган тупар жой ko'chmas mulk ob'ekti konstruksiyalarining, elementlarining xavfli bo'lgan joylarini aniqlash, ularni baholash usullarini ko'rsatish, qaysi xildagi mutaxassisni jalb qilishni aniqlashdan iborat.

Ekspert tekshiruv guruhi o'z ishida barcha amaldagi me'yoriy va yo'riqnoma hujjatlariga, tadqiqot ishlari, loyihalash, qurilish, qayta ta'mirlash va qurilish ob'ektlaridan foydalanish bo'yicha davlat andozalariga amal qildi.

Bino va inshootlar konstruksiyalarining haqiqiy yuk ko'tarish qobiliyatini aniqlashda amaldagi me'yoriy qoidalarga amal qilinib, yuklar va ta'sirlar o'tkazilgan tadqiqotlar asosida aniqlashtirildi.

Bino va inshootlarning texnik holati to'g'risidagi xulosa, qayta ta'mirlashning maqsadga muvofiqligini hal qilish yoki ob'ektda ta'mirlash-tiklash ishlarini o'tkazish uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

Baholash ob'ektidan foydalanishning ehtimol tutilgan variantlarini tanlashga uning jismoniy tavsifi, servitutlar va boshqa qo'shimcha yuklamalar, yaxshilashlarni amalga oshirish mumkin emasligi, ob'ekt joylashgan yer hamda baholovchi aniqlashi shart bo'lgan boshqa omillar muayyan cheklashlar belgilashi mumkin.

Baholash ob'ekti uning faoliyat turi va asosiy yo'nalishini saqlash sharti bilan xususiylashtirilayotgan bo'lsa, eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmaydi. Keyinchalik uning qiymatini hisoblashda baholovchi baholash ob'ektidan uning joriy foydalanilishiga muvofiq foydalaniladi degan farazdan kelib chiqishi lozim.

Bozorga oid axborot yetarli emasligi eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilidan voz kechilishiga va baholash ob'ektidan foydalanishning joriy turi eng maqbul deb e'tirof etilishiga sabab bo'ladi. Baholanayotgan ob'ekt bugungi kunda turar joy sifatida foydalanayotganligini va kelgusida ham foydalanish turi o'zgarmasligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmadi.

2.2. Turar joy ko'chmas mulki bozori joriy holati va rivojlanish tendensiyalarining tahlili

Ko'chmas mulk bozori har xil hududlar yoki tumanlar uchun bir-biridan farq qiladi. Har bir yer maydoni o'ziga xos xususiyatlarga ega. Ulardan qurilish uchun foydalanilishi yoki qishloq xo'jaligi, sanoat, ishlab chiqarishda ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. Bu tafovutlar mahalliy hokimiyat tomonidan iqtisodiy shart-sharoitlardan va hududlarning huquqiy tafovutlaridan kelib chiqqan holda o'rganiladi.

Sotiladigan va xarid qilinadigan ob'ektlarga qarab ko'chmas mulk bozori birlamchi va ikkilamchi bozorlarga bo'linadi²⁶.

Birlamchi bozor – bu ko'chmas mulk tovar sifatida birinchi bor bozorga tushadigan iqtisodiy vaziyat. Xo'jalik yuritishning ma'muriy-buyruqbozlik tizimidan bozor iqtisodiyotiga o'tish va xususiylashtirishni amalga oshirish sharoitida ko'chmas mulk bozorida asosiy sotuvchi bo'lib, o'z boshqaruv organlari orqali davlat ishtirok etadi.

²⁶ Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011. -36 б.

Ikkilamchi bozor – ko‘chmas mulkning ilgari iste’molda bo‘lgan va ma’lum bir mulkdorga – jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo‘lgan tovar sifatida bozorga taqdim etilishi.

Ma’lumotlarni yig‘ish baholovchi ishining eng qiyin qismidir, ayniqsa, agar baholash ob’ekti joylashgan hudud yangi va notanish bo‘lsa. Odatda, bu ma’lumotlarni baholovchilar har bir hudud bo‘yicha yig‘ib, maxsus jadvalga kiritishadi. Baholovchi ma’lum uchastkaning qiymatiga va baholanishi lozim bo‘lgan bino va inshootlarga ta’sir etuvchi aniq ma’lumotlarni to‘plab, ularni tahlil qiladi. Shuningdek, tegishli bozor va uning kattaligi, qiyoslanadigan ob’ektlarning raqobatbardosh tavsiflari, moliyalash shartlari tahlil qilinadi, qiymatning 3 ta an’anaviy yondoshishini qo‘llash masalasi hal etiladi. Pirovardida baholashni o‘tkazish muddatlari ko‘rsatilgan holda ishlar rejalari tuziladi.

Baholovchi, ko‘chmas mulk bozori holati va uning o‘zgarishini bilish uchun doimiy izlanishda bo‘lishi kerak.

Turar joy binolari bozorining tahlili baholanayotgan ob’ektda keltirilgan O‘zbekiston ko‘chmas mulk bozori sektorlarining hozirgi kundagi holatini yoritib berish maqsadida bajarilgan.

Bunda ikki variant ko‘rib chiqiladi – ijara va xarid, hamda mamlakatning boshqa regionlaridagi ko‘chmas mulklar uchun yetarlicha baho indikator bo‘lib xizmat qiluvchi - Toshkent shahri bo‘yicha bozor tahlili.

Bu bo‘limni yoritib berishda Respublika ko‘chmas mulk birjasi ma’lumotlari, «AVESTA RESEARCH» analitik markazi taqdim etgan materiallar, hamda bozordan va www.torg.com, www.uybor.uz, www.zor.uz, www.list.uz va www.sion.uz, internet saytlaridan olingan ma’lumotlardan foydalanildi.

2016 yil noyabr-dekabr oylaridagi Toshkent shahridagi kvartiralar narxining o‘zgarish dinamikasini 2.5-jadvalda ko‘rib chiqamiz.

2016 yil kuz oylarining oxiri qish oylarining boshida Toshkent shahri bo‘yicha kvartiralarining o‘rtacha taklif narxlari dinamikasi ikkilamchi ko‘chmas mulk bozorida bir maromda bo‘lmagan o‘zgarishlarni ko‘rsatmoqda, narxlar dinamikasida barcha tahlil qilinayotgan segmentlar bo‘yicha ijobiy va salbiy

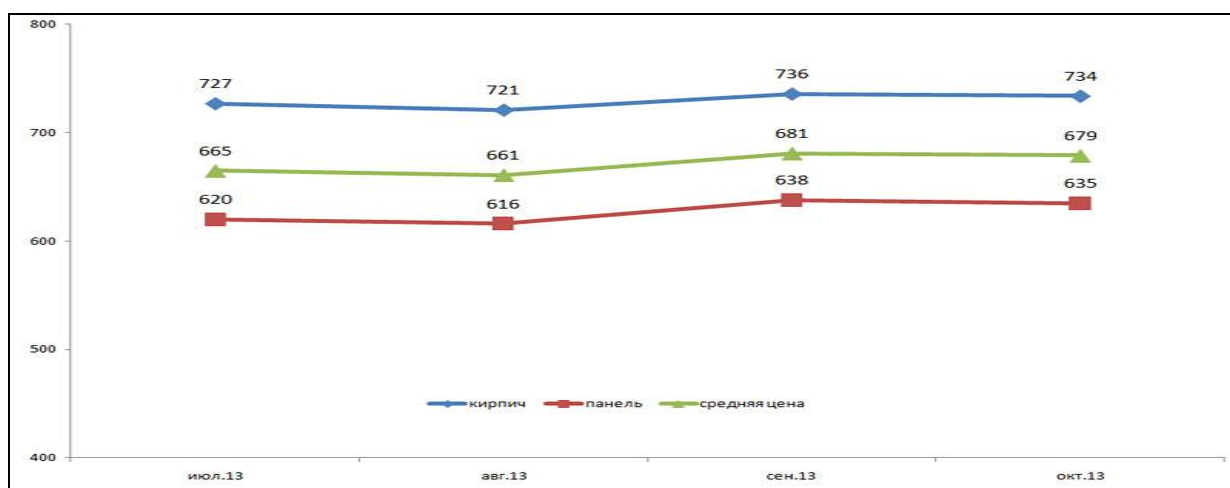
2.5-jadval

Konstruktiv material turiga qarab Toshkent shahri bo'yicha turar joylarning o'rtacha taklif narxlari (sh.b./kv.m.)²⁷

TURI	Oktyabr 2016	Noyabr 2016	Dekabr 2016	O'zgarish % da
G'ishtli	721	736	734	0%
Panelli	616	638	635	0%
O'rtacha narx	661	681	679	0%

tomonlarga o'zgarishlar yuz berdi. Dekabr oyida o'rtacha narxlarning o'zgarish dinamikasi prognozlarni oqlamadi, o'rtacha taklif narxlari o'tgan oyga nisbatan deyarli o'zgarishsiz qoldi.

Taklif narxlarining o'rtacha darajasi 679 sh.b./kv.m. ni tashkil etdi. Konstruktiv materiallar kesimidagi narxlarni tahlili ko'rsatishicha, panelli va g'ishtli kvartiralar narxi darajasi o'tgan oyga nisbatan o'zgarmay, 635 sh.b./kv.m. va 734 sh.b./kv.m. ni tashkil etgan. Barcha tipdagi uylar 1 kv.m. uchun o'rtacha taklif narxi 679 sh.b. darajasida saqlanib qoldi (2.1-rasm).



2.1-rasm. Konstruktiv material turiga qarab Toshkent shahri bo'yicha turar joylar narxlarining o'zgarishi (sh.b./kv.m.).²⁸

Kvartiralar taklif narxlarini xonalar soni bo'yicha ajratilgan kesimda ko'rib chiqar ekanmiz, bir maromda bo'lmagan o'sish va pasayishni kuzatishimiz

²⁷ www.sion.uz – “Sion Group” ko'chmas mulk agentligi sayti ma'lumotlari.

²⁸ www.sion.uz – “Sion Group” ko'chmas mulk agentligi sayti ma'lumotlari bo'yicha shakllantirilgan.

mumkin. 1 va 3 xonali kvartiralar narxida oyma-oy o'sish kuzatilgan bo'lsa, 2 va 4 xonali kvartiralar narxining pasayganini kuzatish mumkin. 2016 yilning oktyabr oyida 1 va 3 xonali kvartiralar narxi mos ravishda 662 sh.b./kv.m. va 669 sh.b./kv.m. ni tashkil etgan bo'lsa, dekabr oyiga kelib ularning narxi mos ravishda 701 sh.b./kv.m va 705 sh.b./kv.m. ni tashkil etgan (2.6-jadval).

2.6-jadval

Xonalar soni bo'yicha 1 kv.m. uy-joyning o'rtacha taklif narxi (sh.b./kv.m.)²⁹

XONALAR SONI	Oktyabr 2016	Noyabr 2016	Dekabr 2016	O'zgarish % da
1-xonali	662	690	701	+2%
2- xonali	644	661	647	-2%
3- xonali	679	694	705	+2%
4- xonali	658	678	662	-2%
Ko'p xonali	678	679	698	+3%

Xonalar soni bo'yicha kvartiralar narxining o'zgarishini konstruktiv material turiga qarab ko'rib chiqsak, panelli uylar va g'ishtli uylarda o'zgarishlarning bir xilligini ko'rishimiz mumkin. G'ishtli uylarda ham, panelli uylarda ham oylar kesimidagi o'zgarish xonalar soniga qarab, 1 dan 3 gacha o'zgargan (2.7 ba 2.8-jadvallar).

2.7-jadval

Panelli uylarda xonalar soni bo'yicha 1 kv.m. uy-joyning o'rtacha taklif narxi (sh.b./kv.m.)³⁰

XONALAR SONI	Oktyabr 2016	Noyabr 2016	Dekabr 2016	O'zgarish % da
1-xonali	616	640	653	+2%
2- xonali	610	627	620	-1%
3- xonali	618	645	649	+1%
4- xonali	614	626	610	-3%
Ko'p xonali	652	645	665	+3%

²⁹ www.sion.uz – “Sion Group” ko'chmas mulk agentligi sayti ma'lumotlari.

³⁰ www.sion.uz – “Sion Group” ko'chmas mulk agentligi sayti ma'lumotlari.

Toshkent shahrining tumanlari bo'yicha kvartiralar taklif narxlarining o'zgarishini 2.9-jadvalda ko'rib chiqamiz.

2.8-jadval

G'ishtli uylarda xonalar soni bo'yicha 1 kv.m. uy-joyning o'rtacha taklif narxi (sh.b./kv.m.)³¹

XONALAR SONI	Oktyabr 2016	Noyabr 2016	Dekabr 2016	O'zgarish % da
1-xonali	703	730	737	+1%
2- xonali	690	706	682	-3%
3- xonali	755	748	773	+3%
4- xonali	752	766	756	-1%
Ko'p xonali	751	775	786	+1%

Tumanlar kesimida kvartiralar o'rtacha taklif narxlarining o'zgarishi (-3)-(+4)% diapazonni tashkil etdi. O'rtacha narxlarning pasayishi o'tgan oylar bilan solishtirganda 11 ta tumandan 3 tasida kuzatildi. Narxlarning ko'tarilishi esa, 7 ta tumanda kuzatilgan.

2.9-jadval

Toshkent shahridagi 1 kv.m. turar-joyning tumanlar kesimida o'rtacha taklif narxi (sh.b./kv.m.)³²

TUMANLAR	Oktyabr 2016	Noyabr 2016	Dekabr 2016	O'zgarish % da
Bektemir	445	435	442	+2%
Mirobod	754	767	759	-1%
Mirzo-Ulug'bek	670	691	688	0%
Olmazor	627	639	653	+2%
Sirg'ali	474	495	510	+3%
Uchtepa	636	634	653	+3%
Yashnobod	564	571	574	+1%
Chilonzor	673	684	711	+4%
Shayxontohur	725	755	767	+2%
Yunusobod	687	689	678	-2%
Yakkasaroy	756	773	753	-3%
Toshkent sh.	661	681	679	0%

³¹ www.sion.uz – “Sion Group” ko'chmas mulk agentligi sayti ma'lumotlari.

³² www.torg.uz - sayti ma'lumotlari.

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, narxlardagi pasayishlar Yunusobod va Yakkasaroy tumanlarida kuzatilgan. Sezgarsiz pasayishni yoki turg'unlikni Mirzo Ulug'bek va Mirobod tumanlaridagi turar-joylar taklifi narxlarida ko'rishimiz mumkin. Ular mos ravishda (0)-(-1)% ni tashkil etmoqda. (+1)-(+2)% diapazondagi o'zgarishlar, ya'ni narxlardagi o'sishlar Bektemir, Olmazor, Yashnobod va Shayxontoxur tumanlariga to'g'ri keladi. Sirg'ali, Chilonzor va Uchtepa tumanlarida (+3)-(+4)% diapazondagi salmoqli o'sishni kuzatishimiz mumkin.

2.3. Turar joy binosi qiymatini baholashda xarajatga asoslangan yondashuv

Xarajatga asoslangan yondashuvga ko'ra ko'chmas mulkning bozor qiymati erkin yer maydonining qiymat summasi va yaroqsizlikni hisobga olgan holda uni yaxshilash uchun olib borilgan qurilish ishlarining qiymati sifatida aniqlanadi. Ko'chmas mulkning bozor bahosini aniqlashning xarajatga asoslangan yondashuvi – bu bir tomondan, bozor bahosini aniqlash tadbirining zaruriy bo'lagi, ikkinchi tomondan, ko'chmas mulkning bahosi to'g'risidagi tasavvurni anglash uchun yagona vosita sanaladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda xarajatga asoslangan yondashuv quyidagi bosqichlarni o'z ichiga oladi:

- yaxshilanishlarning tiklama yoki o'rindoshlik qiymatlarini aniqlash (bevosita va bilvosita yemirilishlar);
- tadbirkorlik daromadini aniqlash;
- bino va inshootlarning umumiy yemirilishini aniqlash;
- ob'ektning qiymatini tadbirkorlik daromadi va yemirilishni hisobga olgan holda baholash.

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati «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»ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:³³

$$S_{v.s.} = S * Ss.e. * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_u, (2.1)$$

bu yerda, $S_{v.s.}$ – ko'chmas mulk ob'ektining tiklanish qiymati;

S – ko'chmas mulk ob'ektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.);

$Ss.e.$ – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

$K_1, K_2, K_3, \dots K_u$ – tuzatish koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.);

$I_1, I_2, I_3, \dots I_u$ – qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indekslari.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UKUP)ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni xajmlaridan foydalanilgan holda ularni 1991 yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

NBITKAYKTga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari O'zbekiston Respublikasi Davlat statistikasining Toshkent shahri uchun 1991 yil narxlarini 2003 yil may holatiga keltirish indeksleri(SMR)ga (Toshkent shahar – 411,40 va 405,80) hamda O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi tomonidan har oyda chop etiladigan mahsulot ishlab chiqaruvchilarning mahsulotlarini qimmatlashish indeksleri axborot byulliteniga asosan 2004-2016 yil 1 aprel holati uchun qimmatlashish indekslariga ($6,72 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 0,927 * 1,057 * 1,130$) ko'paytirilgan holda bino va inshootlarni bugungi kundagi tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda ularni zilzilaga bardoshliligi hamda hududiy koeffitsientlar ham hisobga olindi.

O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi tomonidan har oyda chop etiladigan mahsulot ishlab chiqaruvchilarning mahsulotlarini qimmatlashish

³³ «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).

indekslari axborot byulliteniga asosan 2004-2017 yil 01 fevral holati uchun qimmatlashish indeksleri:

- 1,069 –01.01.2004 yil uchun koefitsient;
- 1,210 –01.01.2005 yil uchun koefitsient;
- 1,227 –01.01.2006 yil uchun koefitsient;
- 1,340 –01.01.2007 yil uchun koefitsient;
- 1,117 –01.01.2008 yil uchun koefitsient;
- 1,166 –01.01.2009 yil uchun koefitsient;
- 1,010 –01.01.2010 yil uchun koefitsient;
- 1,208 –01.01.2011 yil uchun koefitsient;
- 1,215 –01.01.2012 yil uchun koefitsient;
- 1,213 –01.01.2013 yil uchun koefitsient;
- 1,219 –01.01.2014 yil uchun koefitsient;
- 0,927 –01.01.2015 yil uchun koefitsient.
- 1,057 –01.04.2016 yil uchun koefitsient.
- 1,130 –01.02.2017 yil uchun koefitsient.

Baholash ob'ekti to'rt qavatli turar joyning 1-qavatida joylashgan bo'lib, xonadon 3 ta yashash xonasi, dahliz, oshxona, hammom, hojatxona hamda ayvondan iborat. Xonadonning ichki pardoqlash ishlari yangi ta'mirlanganligini hisobga olgan holda turar joy binosini baholash jarayonida uning yaxshi ta'mir holda hisob-kitob ishlari amalga oshirildi.

Mustaqil biznes, bu - yer uchastkasini sotib olish, unda yaxshilanishlar yaratish va keyinchalik ularni sotishdan iborat. Xarajatga asoslangan yondashuvda tadbirkor daromadlari binoning bir qismi sifatida hisoblanadi, bu esa tadbirkorlarni ko'chmas mulk ob'ektini tashkil etish uchun sarflangan mablag'lari evaziga daromadlar olinadi.

Tadbirkor daromadi qiymatini analoglar usuli bilan hisoblash analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan amalga oshiriladi. Tadbirkor daromadi qiymatini ekspertiza so'rovi usuli bilan hisoblash baholash ob'ektiga

investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini kiritilgan xarajatlar usuli bilan hisoblash baholash ob'ektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash ob'ektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda tadbirkorlar daromadlari hisoblash investorlar foyda normasi sifatida, ular tomonidan kapital qurilish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadlari hisoblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:³⁴

$$P_{pr} = 0,5 n U_a [1 + n U_a / 3 + S_0 (1 + 2n^2 U_a^2 / 3) 100\%] , (2.2)$$

bu yerda, P_{pr} – tadbirkor daromadi, %;

S_0 – avans to'lovning to'lovlar umumiy summasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

U_a – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishni yillik normasi.

Avans to'lov ulushi (S_0) – qurilish uchun boshlang'ich xarajatlar, Shu jumladan yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyiha va bitimlar uchun to'lovlar, ta'minotchilarga avans to'lovlari va boshqalarni o'z ichiga oladi. Baholanayotgan ob'ektga, ko'chmas mulk ob'ektlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o'zida aks ettiruvchi ma'lumotlarga ko'ra umumiy to'lovlar summasidan avans to'lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 15-30 % oralig'idagi summani tashkil etadi. Avans to'lovining eng ko'p foydalaniladigan miqdori 25 % bo'lganligi uchun baholash jarayonida avans to'lovi miqdori 25 % deb tadbirkor daromadi qiymati hisoblandi $S_0 = 25\%$.

Kapital qo'yilmalarnig yillik qaytish normasi (U_a) sifatida o'rtacha muddatli qo'yilmalar bo'yicha daromadlilik qabul qilindi, bu muddat investitsiyalashning

³⁴ Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011. 28-б.

mazkur davrida yillik inflyasiyani 25 % deb hisobga olgan holda 1 yillik muddatni tashkil etadi.

2.10-jadval

Tadbirkor daromadi qiymatini aniqlash³⁵

Tadbirkor daromadi qiymati					
	n	Ua	S ₀	2t2	Ua2
0,5	2	25,0%	0,25	2,6667	0,0625
0,25	1,166667	0,2917	36,5%		

O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi yig‘ilishidagi axborot xabari ma’lumotlariga ko‘ra 2016 yilning 1 fevralidan boshlab 2015 yil uchun inflyasiya darajasi 5,6 %ni tashkil qiladi. Qo‘yilmalar muddatlari va 2015-2016 yillar uchun qabul qilingan iqtisodiy rivojlanish dasturini ijro qilish muddatlarini hisobga olgan holda inflyasiya darajasi investitsiyalash davrida 5-6%ga prognoz qilinmoqda. Shu tariqa qo‘yilgan kapitalning qaytishi yillik me‘yori o‘lchami 25-26 %ni tashkil qiladi. Hisob-kitob ishlarini amalga oshirish jarayonida kapital qo‘yilmalarnig yillik qaytish normasining eng kam miqdor 25 % deb qabul qilindi.

Yuqorida qayd etilgan formulaga ko‘ra tadbirkor daromadi baholash ob’ekti uchun 36,5 % atrofida belgilanadi yoki $TD = 0,365$ tashkil qiladi.

Natijalar quyidagi 2.11-jadvalda keltirilgan:

2.11-jadval

Ob’ektning tiklanish qiymatini aniqlash³⁶

Nomi	NBIT-QAYKT (UKUP)	1991 yil uchun tiklanish qiymati	Maydoni yoki xajmi	SMR	2004-2016y. Qimmatlashish nndeksi	Zilzilaga bardoshliligi	10 foiz tadbirkorlik (developer) foydasi	Hudu - diy koef-fitsient	Tiklanish qiymati (so‘mda)
A	B	V	G	D	E	J	Z	I	$I=V*G*D*E*J*Z*I$
4-qavatli turar-joyning 1-qavati	UKUP-1 (turar-joy), 24-bet, 18-jadval	1m.kub – 70,0* 1,326	192,95	405,8	6,72	1,150	36,46%	1,00	76 665 179,10

³⁵“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

³⁶“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

Binolarni baholash jarayonida ularni tiklanish qiymati “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”ga asosan aniqlanib, eskirish darajasi holatidan kelib chiqqan holda O‘zbekiston Respublikasi Davlatarxitektqurilish tomonidan 13.08.1996 yilda tasdiqlangan “Turar joy binolarini jismoniy eskirishini hisoblash qoidolari” deb nomlanuvchi “QMQ 2.01.16-97”ga asosan hisoblandi.

Ko‘chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko‘rsatkichlari yig‘indisi sifatida aniqlanadi. Eskirish foiz va qiymat hisobida o‘lchanadi.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:³⁷

$$I_s = 1 - (1 - I_{fiz.} / S_{vost.}) * (1 - I_{funk.} / S_{vost.}) * (1 - I_{vnesh.} / S_{vost.}), \quad (2.3)$$

bu yerda, I_s – umumiy eskirish;

$I_{fiz.}$ – jismoniy eskirish;

$I_{funk.}$ – funksional eskirish;

$I_{vnesh.}$ – tashqi (iqtisodiy) eskirish;

$S_{vost.}$ – ko‘chmas mulk ob’ektining tiklash qiymati.

Jismoniy eskirish ko‘chmas mulk alohida konstruktiv elementlari eskirish ko‘rsatkichlarining yig‘indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:³⁸

$$I_{\text{fiz.}} = \left[\sum_{i=1}^n I_i * K_i \right] / 100, \quad (2.4)$$

bu yerda, I_i – i -chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida;

K_i – ko‘chmas mulk umumiy massasida i -chi konstruktiv element ulushi;

i – konstruktiv elementlar soni.

³⁷ O‘zbekiston Respublikasi Davlatarxitektqurilish tomonidan 13.08.1996 yilda tasdiqlangan “Turar joy binolarini jismoniy eskirishini hisoblash qoidolari” QMQ 2.01.16-97.

³⁸ O‘zbekiston Respublikasi Davlatarxitektqurilish tomonidan 13.08.1996 yilda tasdiqlangan “Turar joy binolarini jismoniy eskirishini hisoblash qoidolari” QMQ 2.01.16-97.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini ularning haqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (koʻzdan kechirish jarayonida) aniqlanadi.

2.12-jadval

Binoning jismoniy eskirishi hisobi³⁹

Binoning konstruktiv elementlari nomi	Bino konstruktiv elementining ogʻirlik salmogʻi, %	Bino konstruktiv elementining eskirish foizi, QMQga asosan	Binoning ogʻirlik salmogʻidagi eskirish qiymati, %
Fundament	8	5	0,40
Devor va xona devorlari	24	10	2,40
Ora yopma	8	10	0,80
Tom	2	15	0,30
Pol	7	10	0,70
Eshik va derazalar	13	10	1,30
Pardoz ishlari	17	10	1,70
Ichki sanitariya va elektrotexnik uskunalar	13	10	1,30
Boshqa ishlar	8	15	1,20
Jami:	100		10,10

2.12-jadvalda turar joy binosining jismoniy eskirish koʻrsatkichlari keltirilgan. Jadval maʼlumotlariga koʻra baholanayotgan turar joy binosining umumiy jismoniy eskirishi 10,10% ni tashkil qiladi.

2.13-jadval

Binoning jismoniy eskirishi⁴⁰

№	Nomi	Jismoniy eskirish, %	Eskirish (soʻmda)
1.	4-qavatli turar joyning 1-qavati	10,10%	7 666 517,91
	Jami:		7 666 517,91

Binoning tiklanish qiymatidan eskirish qiymati ayirilib baholanayotgan bino va inshootlarning baholash qiymati aniqlanadi. Baholanayotgan turar joy obʼekti - 4-qavatli turar joyning 1-qavati jismoniy eskirishi 10,10% boʻlganda jami eskirish summasi 7 666 517,91 ni tashkil qiladi ekan.

³⁹“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

⁴⁰“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

2.14-jadval

Bino va inshootlarning baholash qiymatini aniqlash⁴¹

№	Nomi	Baholash qiymatlari (soʻmda)		
		Tiklanish qiymati	Eskirish qiymati	Baholash qiymati
1	4-qavatli turar joyning 1-qavati	76 665 179,10	7 743 183,09	68 921 996,01
	Jami	76 665 179,10	7 743 183,09	68 921 996,01

Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan toʻrt qavatli turar joyning 1-qavatini xarajat yondashuvida baholash qiymati 68 921 996 (oltmish sakkiz million toʻqqiz yuz yigirma bir ming toʻqqiz yuz toʻqson olti) soʻmni tashkil etadi.

2.4. Turar binosini qiyosiy yondashuv orqali baholash

Koʻchmas mulk qiymatini yoki koʻchmas mulk obʼektlaridan iborat mulkiy majmualar qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvning bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi.

Baholash obʼekti qiymatini bozorga oid taqqoslashlar usuli bilan aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi.

a) bozorni oʻrganish va baholanayotgan obʼektga oʻxshash obʼektlarni sotish boʻyicha bitimlar yoki takliflar haqida axborat yigʻish;

b) taqqoslash elementlarini tanlash va asoslash;

v) baholash obʼekti bozorga xos boʻlgan taqqoslash birliklarini tanlash;

g) qiyosiy analoglarni baholash obʼekti bilan taqqoslash birliklariga koʻra solishtirish va baholash obʼekti bilan taqqoslanayotgan har bir obʼekt narxiga tuzatishlar kiritish;

d) analoglar narxlarini tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish.

Koʻchmas mulk qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalanganda taqqoslash elementlari sifatida faqat narxni belgilaydigan va

⁴¹ “NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

analoglar narxiga jiddiy ta'sir ko'rsatishga qodir bo'lgan elementlar quyidagilar orasidan olinadi (2.15-jadval):

2.15-jadval

Ko'chmas mulk qiymatini baholashda taqqoslash elementlari⁴²

Omillar guruhi	Oldi-sotdi bitimlari uchun taqqoslash elementlari
1. Mulkiy huquqlar	1.1. Ob'ektning ijara shartnomasi bo'yicha qo'shimcha yuklamalari 1.2. Servitutlar va ijtimoiy qo'shimcha yuklamalar 1.3. Ob'ekt tarkibidagi yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar
2. Moliyalash shartlari	2.1. Sotuvchining xaridorni imtiyozli kreditlashi 2.2. Pul mablag'lari ekvivalenti bilan to'lov
3. Alohida shartlar	3.1. Sotuv narxining ijara stavkasi bilan bozorga oid bo'lmagan aloqasi 3.2. Rivojlanish uchun subsidiya yoki imtiyozlar
4. Bozor shartlari	4.1. Narxlarning vaqtda o'zgarishi 4.2. Taklif narxining bitim narxidan farqi
5. Joylashgan yeri	5.1. Hududning nufuzliligi 5.2. Ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik 5.3. Ob'ektga (transportda va piyoda) yetishning qulayligi 5.4. Atrof-muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya) 5.5. Ob'ekt atrofidagi imoratlarning holati
6. Jismoniy tavsiflar	6.1. Yer uchastkasining tavsifi 6.2. Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsifi 6.3. Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj
7. Servis va qo'shimcha elementlar	7.1. Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik 7.2. Muhandislik va energetik kommunikatsiyalarga yer uchastkasining ulanish imkoniyatlari 7.3. Avtotransport uchun to'xtash joyi va (yoki) garaj mavjudligi 7.4. Xavfsizlik tizimining holati 7.5. Ko'chmas mulk tarkibida qo'shimcha uskunalar mavjudligi

Baholashni mazkur usuli bilan o'tkazishda baholovchi ob'ektning yakuniy qiymatiga ta'sir etuvchi boshqa elementlarni ham ko'rib chiqishi mumkin. Baholovchi buni baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirishi va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlashda hisobga olishi lozim.

Mazkur usulni qo'llashda foizli va qiymatga oid tuzatishlardan foydalaniladi. Foizli tuzatishlar analogning sotuv narxini analog bilan baholash ob'ekti tavsiflaridagi tafovut darajasini aks ettiruvchi tuzatish koeffitsientiga ko'paytirish yo'li bilan kiritiladi.

⁴² To'ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: "Adolat", 2000. -112 b.

Qiymatga oid tuzatishlar analog narxini analog bilan baholash ob'ekti tavsiflaridagi tafovutning baholangan muayyan summasiga o'zgartirish yo'li bilan kiritiladi. Qiymatga oid tuzatishlar taqqoslash birligi narxiga yoki analogning umumiy narxiga kiritiladi.

Taqqoslanayotgan ob'ektlarning tuzatish kiritilgan sotuv narxlarining yakuniy qiymatlari mos kelmasligi mumkin. Shu tufayli tuzatish kiritilgan sotuv narxini tanlash kiritilgan tuzatishlar qiymati yoki miqdori eng kam bo'lgan analog (analoglar)ning tuzatish kiritilgan narxidan foydalanishga asoslanadi.

Tuzatishlar har bir taqqoslash elementi bo'yicha alohida – analog narxining oldingi, tuzatish kiritilgan qiymatiga nisbatan kiritiladi. Tuzatishlar kiritish ketma-ketligi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- taqqoslash elementlarining birinchi guruhidan to'rtinchi guruhigacha tuzatishlar doim ko'rsatilgan ketma-ketlikda kiritiladi, har bir tuzatishdan keyin taqqoslanayotgan ob'ektning sotuv narxi qaytadan hisoblanadi (keyingi tuzatishlarga o'tilgunga qadar);

- keyingi (taqqoslash elementlarining to'rtinchi guruhidan keyin) tuzatishlarni kiritish istalgan tartibda amalga oshirilishi mumkin. Bunda avval foizli tuzatishlar, so'ngra qiymatga oid tuzatishlar kiritiladi.

Analog va baholash ob'ekti uchun taqqoslash birligi sifatida qaysi birliklar haqida bozorga oid axborot mavjud bo'lsa, shu birliklardan foydalaniladi.

Turar-joy binosini sotishlarni taqqoslash usuli bo'yicha baholashda Toshkent shahridagi bozorlarda sotilgan, lekin rasmiy manbalarda ko'rsatilmaganligi uchun Internet tarmog'idagi e'lonlar o'rganib chiqildi va ushbu ob'ektga o'xshash ob'ektlarni sotilganligi haqidagi ma'lumotlar www.shahar.uz, www.zor.uz, www.uybor.uz, www.domvsem.uz, www.mmulk.uz, www.torg.uz, www.vsevsem.uz veb-sahifalarida aniqlandi. Baholash mazkur Internet tarmog'idagi e'lonlardan o'rganib chiqilgan binolardagi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarni tavsiya etilayotgan qiymatlaridan kelib chiqqan holda amalga oshirildi. Ammo ko'proq baholash ob'ektiga yaqinroq bo'lgani uchun Internet tarmog'i www.uybor.uz va www.torg.uz saytida berilgan analoglar

ma'lumotlaridan foydalanildi. Internet tarmog'idan olingan ma'lumotlarga asosan ushbu ob'ektlarni sotish uchun taklif qilayotgan egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxdan 15% gacha tushirib berishlarini ta'kidlashdi. Hisob-kitob jarayonida taklif etilayotgan narxlarga muvofiqlashtirish koeffitsientlarini o'rtacha 10% deb olindi. Baholanayotgan turar-joy binosini o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, ta'mir holati, qo'shimcha qulayliklar mavjudligi) hisobga olgan holda Internet tarmog'ida keltirilgan ma'lumotlarga tuzatishlar kiritildi. Ob'ektni narxiga tuzatish kiritish jarayonida muvofiqlashtirish darajalari baholovchining malakasiga va bilimlariga asosan belgilandi.

Sotishlarni taqqoslash usuli bilan baholash jarayonida taqqoslash elementlariga jiddiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lgan elementlarini solishtirishlarni hisoblash 1-ilovada keltirilgan.

Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan to'rt qavatli turar joyning 1-qavatini qiyosiy yondashuvda baholash qiymati 94 427 697 (to'qson to'rt million to'rt yuz yigirma etti ming olti yuz to'qson etti) so'mni tashkil etadi.

Qo'llanilgan qiyosiy yondashuv usullari doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini hisoblash ko'chmas mulk ob'ekti sifatida turar joy binolarini baholashning muhim bosqichlaridan hisoblanadi.

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan - u baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda taqqoslama o'lchovlarni tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

Matematik o'lchash usuli bilan - bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'ektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Taqqoslama o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

- tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;
- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;
- baholash ob'ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:⁴³

$$K_{\text{yak}} = K_{\text{xap}} * C_1 + K_{\text{dap}} * C_2 + K_{\text{kuëc}} * C_3, \quad (2.5)$$

bu yerda: K_{yak} – baholash ob'ektining yakuniy qiymati;

K_{xar} , K_{dar} , K_{kiyos} – tegishli xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

S_1 , S_2 , S_3 – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim: $C_1 + C_2 + C_3 = 1$

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli.

O'lchov koeffitsientlarni hisoblash va ularni aniqlash quyidagi jadvalda keltirilgan:

⁴³ To'ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: "Adolat", 2000. -112 b.

2.16-jadval

O'lchov koeffitsientlarini hisoblash⁴⁴

Ko'rsatkichlar	Xarajat yondashuvi	Daromad yondashuvi	Qiyosiy yondashuv
Tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi	40	0	60
Foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi	30	0	70
Baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali muvofiqligi	40	0	60
Baholash yondashuvi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	30	0	70
Baholash ob'ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	35	0	65
Baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi	35	0	65
O'lchov ko'rsatkichlari	35	0	65

Yuqoridagilarga asosan turar joyning har bir yondashuvlari bo'yicha o'lchov koeffitsientlarni hisobga olgan holda bozor qiymati quyidagicha aniqlandi:

2.17-jadval

Baholash ob'ektining yakuniy bozor qiymatini aniqlash⁴⁵

Nomi	Qiymati (so'mda)	O'lchov koeffitsienti	Bozor qiymati (so'mda)
Xarajat yondashuvi	68 921 996	0,3500	24 122 698,60
Daromad yondashuvi	Qo'llanilmadi		
Qiyosiy yondashuv	94 427 696,8	0,6500	61 378 002,92
Tavsiya etilayotgan bozor qiymati			85 500 701,5

Demak, Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan to'rt qavatli turar joyni 1-qavatini kredit olish maqsadida garovga qo'yish uchun baholash sanasidagi bozor qiymati quyidagicha: 85 500 701 (sakson besh million besh yuz ming etti yuz bir) so'm.

⁴⁴“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

⁴⁵“NAVOIY REAL BAHO” MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

II bob bo'yicha xulosa

Dissertatsiyaning mazkur bobida Toshkent shahridagi turar joy ko'chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob'ekt, Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon manzilida joylashgan to'rt qavatli turar joyni 1-qavatini kredit olish maqsadida garovga qo'yish uchun baholash ishlarining hisoblashlari keltirildi.

Baholanayotgan ob'ekt bugungi kunda turar joy sifatida foydalanayotganligini va kelgusida ham foydalanish turi o'zgarmasligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmadi.

Ob'ekt harajatli 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.

Ob'ektni harajatli yondashuv bilan baholaganda avval uning tiklanish qiymati aniqlandi, so'ngra binoning jismoniy eskirishi aniqlandi. Binoni harajatli yondashuv usullarida baholangan qiymati 68 921 996 so'mni tashkil etdi. Ob'ektning qiyosiy yondashuv orqali aniqlangan qiymati esa, 94 427 697 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, Toshkent shahridagi turar joy ko'chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob'ekt, Toshkent shahar, Olmazor tumani, Qora-qamish 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadonning kredit olish maqsadida garovga qo'yish uchun aniqlangan bozor qiymati 85 500 701 so'mni tashkil etdi.

III BOB. KO'CHMAS MULKI QIYMATINI BAHOLASHDA HUDUDIIY OMILLAR TA'SIRINI HISOBGA OLISH VA BAHOLASH METODOLOGIYASINI TAKOMILLASHTIRISH

3.1. Ko'chmas mulki qiymatiga ta'sir etuvchi hududiy omillar va baholash jarayonida ularni hisobga olish

Ko'chmas mulkning bozor qiymati har doim ham erishilavermaydigan ideal standart bo'lganligi sababli, uni bozor narxi har doim ham ushbu qiymatga teng bo'lmaydi. Chunki, ko'chmas mulkning bozor qiymati odatda ushbu bozor uchun odatiy bo'lgan potensial haridor nuqtai nazaridan ekspert (baholovchi) tomonidan yaqin kelajakda mumkin bo'lgan bozor narxini prognoz qilgan holda aniqlanadi.

Ko'chmas mulk qiymatini bozorga ta'sir etuvchi to'rtta fundamental omil shakllantiradi:

- to'lov qobiliyatiga ega haridorlar tomonidan mulkka bo'lgan talab;
- foydalilik, daromad, naflilik;
- taklifning cheklanganligi;
- mulk ob'ektlarining begonalashtirilishi.

Ko'chmas mulk haridori uchun uchta qoida prinsipial ahamiyatga ega: naf, daromad, foydalilikning optimal miqdori, uni ishonchli va davomiy ravishda olinishi.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning muhim xususiyati – bu baholashning ko'p qirraliligi bo'lib, unda quyidagi bozor omillari hisobga olinadi: ob'ektni yaratish va sotib olish harajatlari va risklari, uning ko'rsatkichlari, xosiyat (xossa) va xususiyatlari, hayot davri, baholash vaqti, nafligi va foydaliligi, raqobatdorligi, kon'yunkturasi, narxi va h.k.

Baholashdan maqsad – buyurtmachining zarurati doirasida mulk ob'ekti qiymatini uning bozor narxlari bilan bog'liqlikda adolat nuqtai nazaridan aniqlash.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashdan manfaatdor bo'lgan taraflar baholash maqsadlarini belgilaydi.

Ko'chmas mulk qiymatini malakali (professional) baholovchi aniqlaydi. Baholash faoliyati mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida maxsus baholovchi institutlar tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk narxi mulk bozorida uning kon'yunkturasi asosida shakllanadi. Har ikkala bozor tendensiyalari sinxron harakatlanadi va ular faoliyati o'zaro regulativ bog'liqlikda bo'ladi.

Har qanday ko'chmas mulk ob'ektining bahosi unga ta'sir etuvchi omillarning qay biri qanday darajada ta'sir qilishini sinchikovlik bilan o'rganib chiqilgan va tahlil qilib, olingan xulosalarga bog'liq bo'ladi. Albatta, bu talablar juda yuqori bo'lganligi uchun unga aksariyat binolar javob bermaydi. Ideal variantdagi bino talablaridan har bitta cheklanish binoning iste'mol narxining pasayishiga olib keladi.

Bino qiymatiga ko'proq ta'sir qiladigan, muhim bo'lgan omil - uning joylashgan o'rnidir. Binoning joylashgan o'rnini omili quyidagilarni o'z ichiga oladi:

1. Joylashgan joyining nufuzi;
2. Tuman markazidan uzoqligi;
3. Transport qulayligi;
4. Ijtimoiy infratuzilmasi;
5. Dam olish hududlarining mavjudligi.

Biz baholagan ob'ekt joylashgan joyining nufuzi omili bo'yicha qiymatida yo'qotishlarni kuzatishimiz mumkin. Turar joy ko'chmas mulki bozoridagi taklif etilayotgan turar joylarning narxlarini tumanlar kesimida tahlilini ko'radigan bo'lsak, Mirobod, Shayxontoxur va Yakkasaroy tumanida joylashgan turar joylarning taklif narxlari eng yuqori qiymatga ega ekanligini ko'rishimiz mumkin. Olmazor tumanining Qora-qamish 1/3 dahasida joylashgan turar joy binosining qiymati bu omil bo'yicha salbiy tomonga o'zgargan. Ob'ektning bu omil ta'sirini hisobga olgandan keyingi narxi 70 382 069 so'mni tashkil etadi, ya'ni avvalgi qiymatiga nisbatan 17 595 517 so'm kam.

Baholanayotgan ob'ekt tuman markazidan uzoq joylashmagan, ya'ni jamoat transportida 10 daqiqalik yo'l. Shunga ko'ra ob'ekt narxida u qadar ko'p

o'zgarishlar bo'lmagan. Bu omil ta'sirida ob'ekt narxi 83 578 707 so'mni tashkil etdi. Agar ob'ektimiz tuman markazida joylashganida uning narxida o'zgarishlar bo'lmas edi.

Turar joy binolarining potensial iste'molchilarini transportda borish qulay bo'lgan, aholi zich joylashgan, xususiy transport vositalarini joylashtirish uchun maxsus to'xtash joylari mavjud bo'lgan turar joylar o'ziga jalb qiladi. Demak, joylashgan o'rni omilini e'tiborga olish shart.

Ob'ektga transportda borishning qulayligi omili bo'yicha ob'ekt narxiga ijobiy o'zgartirishlar kiritildi. Chunki, ob'ektga borish uchun barcha jamoat transportlari (avtobuslar, yo'nalishli taksilar) qulay. Bu ob'ekt qiymatining ko'chmas mulk bozorida boshqa o'xshash ob'ektlarga nisbatan 9 million so'mga ko'payishiga sabab bo'ladi. Bu omil ta'siri hisobga olinganda ob'ekt qiymati 96 775 345 so'mni tashkil etishi ko'zda tutilmoqda.

Ijtimoiy infratuzilma omiliga ob'ekt joylashgan joyga maktab, bog'cha, bozor, turli maishiy xizmat ko'rsatish muassasalari, dorixona kabilarning yaqin joylashganini kiritishimiz mumkin. Biz baholagan ob'ektga bozor va maktabgacha ta'lim muassasasidan boshqa barcha maishiy xizmat ko'rsatuvchi muassasalar yaqin joylashgan. Shuning uchun bu omil ob'ekt narxiga sezilarli ta'sir ko'rsatmagan. Agar bozor va maktabgacha ta'lim muassasasi ham yaqin joylashganida bu ob'ekt qiymatiga ijobiy ta'sir ko'rsatgan bo'lar edi. Bu omil ta'siri hisobga olinganda ob'ekt narxi 83 578 707 so'mni tashkil etdi.

Ob'ekt joylashgan hududda dam olish hududlarining mavjud emasligi ob'ekt narxiga salbiy ta'sir ko'rsatadi. Baholanayotgan ob'ekt hududida bolalar o'yin maydonchasi, sport maydonchasi hamda istirohat bog'i mavjud. Shuning uchun bu omil ob'ekt qiymatiga ta'sir etmaydi.

Tabiiy muhit omili. Baholanayotgan ob'ekt quyosh to'g'ri tushadigan va shamol yo'nalishiga qarama-qarshi joylashgan. Ob'ekt atrofida ko'p yillik daraxtlar, o'simliklar mavjud. Bu omil ob'ekt qiymatiga ta'sir o'tkazmadi.

Hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi. Baholanayotgan ob'ekt ifloslangan hududda yoki ob'ektning o'zi atrof-muhitni ifloslantirsa, uning qiymati salbiy tomonga o'zgaradi.

Turar joy ko'chmas mulkiga iste'molchilar talablari nuqtai nazaridan yondashilganda bu omilni hisobga olinishi shart. O'z-o'zidan ma'lumki, insonlar yashash joyining atrof-muhiti ularning va farzandlarining salomatligiga o'z ta'sirini o'tkazadi. Umuman olganda sanitariya-gigiena qoidalariga javob bermaydigan hududda yoki binoda yashash inson sog'lom turmush tarzini olib borishiga salbiy ta'sir ko'rsatadi. Shuning uchun, bu jarayonda atrof-muhitning ifloslanganligi potensial iste'molchilar nazaridan chetda qolmaydi.

Baholanayotgan ob'ekt hududi ozoda saqlanadi. Bino atrofida dam olish xiyobonlari mavjud bo'lib, ular kuniga ikki marotaba maxsus xizmatchilar tomonidan tozalanadi, axlat tashlash uchun maxsus qutilar mavjud. Bu omil ta'sirida ob'ekt qiymati o'zgarmay qoldi.

Seysmik omillar. Seysmik omil turar joy ob'ektlarini baholashda iste'molchilar talablariga ta'sir etuvchi omil sifatida e'tiborga olinadi. Kishilar turar joy binosidan foydalanar ekan, o'zlarining hayotlariga havf tug'diruvchi vaziyatlar kelib chiqmasligiga amin bo'lishlari uchun bu omil baholash jarayonida hisobga olinishi kerak.

Baholanayotgan ob'ekt joylashgan hudud 8 balli zilzilabardoshlik darajasiga ega. Shuning uchun bu omil bo'yicha ob'ekt qiymati 1 koeffitsientga ko'paytiriladi va ob'ekt qiymatiga ta'sir o'tkazmaydi.

Hududiy omillarni ko'rib o'tganimizda biz ettita omilni inobatga oldik. Ulardan uchtasi ob'ekt qiymatiga ta'sir etmadi. Qolgan omillarning ta'sir darajasiga qarab koeffitsientlar belgilandi va ular ta'sirida bo'lgan yo'qotishlar hisob ishlari amalga oshirildi. Quyidagi 3.1-jadvalda hududiy omillar turar joy binosining qiymatiga ko'rsatgan ta'sirining hisob ishlari keltirilgan.

Shunday qilib, ob'ektning hududiy omillar har bir alohida turining ta'sirini hisobga olib baholangan qiymati 85 463 941 so'mni tashkil etdi.

Turar joy binosining qiymatiga ta'sir etuvchi omillar⁴⁶

T/r	Omillar nomi	Koef-fitsient	Baholash qiymati (so'm)	Omil ta'sirini hisobga olgandan keyingi qiymat
A)	Joylashgan o'rni			
1.	Joylashgan joyining nufuzi	0,8	87 977 586	70 382 069
2.	Tuman markazidan uzoqligi	0,95	87 977 586	83 578 707
3.	Transport qulayligi	1,1	87 977 586	96 775 345
4.	Ijtimoiy infratuzilma	0,95	87 977 586	83 578 707
5.	Dam olish zonalarining mavjudligi	1,0	87 977 586	87 977 586
B)	Tabiiy muhit omili	1,0	87 977 586	87 977 586
V)	Seysmik omillar	1,0	87 977 586	87 977 586
	Jami			85 463 941

Ob'ekt qiymatiga hududiy omillardan tashqari iqtisodiy, siyosiy va tabiiy omillar ham ta'sir ko'rsatadi.

Yuqorida qayd etilgan omillardan tashqari turar joylar qiymatiga quyidagi ijobiy va salbiy ta'sir etuvchi qo'shimcha omillar ham mavjud.

Ko'chmas mulkni taqqoslashda kvartiralar qiymatining oshishiga ta'sir etuvchi asosiy omillar:

- kvartiradan manzaraning ko'rinishi;
- yashash joyi maydonining planirovkasi va jismoniy xususiyatlari;
- avtomobilni qo'yish uchun joyning mavjudligi.

Kvartiralar qiymatiga salbiy ta'sir ko'rsatuvchi omillar quyidagilar:

- ko'p qavatli uylarning yuqori qavatlar;
- ko'p qavatli uylarning chetki kvartiralar;
- ko'cha tomondan to'g'ri kiradigan yo'lning yo'qligi;
- tutash hududlarning ahvoli.

Baholanayotgan ob'ektga bu omillar ta'sirini ko'rib o'tadigan bo'lsak, kvartira derazasidan turar joyga yaqin joylashgan istirohat bog'i, bino hovlisidagi bolalar o'yin maydonchasi, manzarali daraxtlar va o'simliklar mavjud bo'lgan dam

⁴⁶ "NAVOIY REAL BAHO" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

olish hiyoboni ko‘rinib turadi. Kvartira planirovkasi qulay bo‘lib, xonalarga alohida koridor orqali kiriladi. Hojatxona va hammom ham kvartiraning alohida burchagiga joylashtirilgan va maydoni jihatidan ham namunaviy loyihalarga ko‘ra kattaroq. Bino joylashgan hududda avtomobillar uchun maxsus maydon ajratilgan bo‘lib, bu shu erda o‘ynaydigan bolalar xavfsizligini har jihatdan ta‘minlaydi.

Xullas, biz baholagan ob‘ekt to‘rt qavatli turar joyning birinchi qavatida joylashgan bo‘lib. U ob‘ekt qiymatiga salbiy ta‘sir ko‘rsatmaydi.

3.2. Ko‘chmas mulk ob‘ektlari qiymatini baholash yondashuvlaridagi mavjud kamchiliklar va ularni bartaraf etish yo‘llari

Ma‘lumki, ko‘chmas mulk 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.

Hozirgi bozor munosabatlarida narxlarning tez o‘zgarishi ko‘chmas mulk qiymatini harajatlarga oid yondashuvda mavjud axborot bazasi yordamida aniqlanganda ishonchlilik darajasi qiyosiy (solishtirma) yondashuviga nisbatan tushib ketmoqda. Qiyosiy yondashuvi ko‘chmas mulk bozoridagi real holatni bozor bahosida ko‘rsatib bermoqda. Harajatlarga oid yondashuvda esa 1991 yilgi ma‘lumotlar bazasini hozirgi darajaga o‘tkazishda bir qancha koeffitsientlar qo‘llanilishi ko‘chmas mulk qiymatining aniqlik darajasini tushirib yubormoqda.

Shu bilan birga, ko‘chmas mulk qiymatini baholashda harajatga oid yondashuv, ba‘zan qator afzalliklarga ham ega va u quyidagilardan iborat:

1. Samaraliroq foydalanish uchun tayyor yangi yoki yaqinda qurilgan ob‘ektlarni baholashda yanada ishonchli;

2. Quyidagi holatlar uchun harajatli yondashuv asosida baholash maqsadga muvofiq va (yoki) mumkin bo‘lgan yagona usul hisoblanadi:

- yangi qurilish yoki rekonstruksiyalarning texnik-iqtisodiy tahlili;

- tugallanmagan qurilishni baholash;
- davlat-jamoat va maxsus ob'ektlarni baholash, chunki ular daromad olish uchun mo'ljallanmagan va o'xshash savdolar haqida ma'lumotlar olish ehtimoli kam;

- kam faol bozorlarda ob'ektlarni baholash;
- boshqa yondashuvlarni qo'llash uchun axborotlar yetarli bo'lmasa.

Harajatli yondashuvning afzallik tomonlari faqatgina yangi qurilgan yoki qurilishi tugallanmagan ob'ektlarni baholashda qo'llash mumkinligidir. Biroq bu yondashuvni barcha turdagi ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda qo'llanilsa, afzallik tomonlaridan ko'ra kamchilik tomonlarini ko'proq kuzatishimiz mumkin. Ular quyidagilardan iborat:

- harajatlar har doim ham bozor qiymatiga ekvivalent emas.
- yanada aniqroq natijaga erishishga intilish mehnat harajatlarining jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi.
- mehnat harajatlarining baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektini sotib olishga nomutanosibli, yangi qurilish uchun harajatlar baholash jarayonidagi kabi, ya'ni qurilish qiymatidan eskirish chegirib tashlanadi.
- eski binolarni ishga tushirish qiymatini hisoblash muammoliligi.
- yer maydonini binodan alohida baholash. biroq amaliyotda bunday ajratish mumkin emas yoki sezilarli harajatlar bilan bog'liq.
- yer maydonlarini baholash muammoliligi.
- eski bino va inshootlar eskirish miqdorini aniqlash murakkabligi, chunki, aksariyat hollarda eskirish darajasi haqida mulohaza baholovchining ekspert xulosasiga asoslanadi hamda natijalarning aniqligi malaka va tajribaga ko'p jihatdan bog'liq bo'ladi.

Ko'chmas mulk bozorining rivojlanishi bilan qiyosiy yondashuv orqali olingan baholash natijalarining ahamiyati ham ortib boradi. Agar baholash faoliyatining shakllanishi davridagi hisobotlarda ko'chmas mulk ob'ektlari analoglarining oldi-sotdisi haqidagi ma'lumotlarning tanqisligini bahona (asos)

qilib, baholash jarayonida qiyosiy yondashuv usullari qo'llanmagan bo'lsa, hozirgi kunda bu yondashuv usullari natijasida olingan ma'lumotlarning yo'qligi baholovchilarning ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini yig'ish, umumlashtirish va tahlil qilishdagi nunoqliklari yoki hohlamasliklari yoxud bilmasliklaridan dalolat beradi.

Bugungi kunda mulk qiymatini baholashning qiyosiy yondashuv usullari yordamida o'tkazish uchun ko'p miqdorda kerakli ma'lumotlarni topish mumkin. Ammo Internet tarmog'i va ommaviy axborot vositalari (e'lonlar) dagi ma'lumotlarga to'liq ishonish va tayanish mumkinmi, degan savol tug'iladi. Chunki, e'lonlarda taklif qilinayotgan ko'chmas mulkning bahosi, uning aynan shu narxga sotilishini anglatmaydi. Bunday holatda analog ob'ektlarning bahosini qanday aniqlash mumkin, degan savol tug'iladi!?

Bu muammolarni hal qilish va qiyosiy yondashuv usullari hisob-kitoblarini osonlashtirish maqsadida baholovchilar uchun ma'lum bir ma'lumotlar bazasini yaratish lozim. Baholanayotgan mulkning qiymati baholash sanasidagi qiymatga bevosita to'g'ri kelishi kerak, shu sababli baholovchilarni qiziqtirayotgan analog ob'ektlar haqidagi to'liq ma'lumotlar va o'z navbatida doimo yangilanib turuvchi, sotuvlarning qiymatini qamrab oluvchi ma'lumotlar bazasini shakllantirish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Bunday bazani shakllantirish analog ob'ektlarning jismoniy va iqtisodiy tavsiflari bo'yicha ma'lumotlarning yetishmovchiligi muammosini ham hal etishda yordam beradi.

Xususan, tadqiqot ishida baholangan ob'ekt, ma'muriy-maishiy binolarni qiyosiy usulda baholash bozor ma'lumotlari yetarli emasligi uchun qiyinchiliklar tug'dirmoqda. Bunda qiyoslash ob'ektlari sifatida savdo va ofis binolari taklif narxlari bo'yicha bozor ma'lumotlaridan foydalanilmoqda. Bu holat esa ko'chmas mulk ob'ekti bozor qiymatini aniqligini kamaytiradi. Shu maqsadda, ko'chmas mulklarning alohida turlari bo'yicha ma'lumotlar bazasi shakllantirilsa, shunda, ob'ekt qiymatlarining aniqligini oshirishga imkon yaratiladi.

Vaholanki, bunday turdagi ma'lumotlar bazasi ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonining va undan olinadigan natijalar sifatining sezilarli darajada yaxshilanishiga asos bo'ladi.

Albatta, bunday ma'lumotlar bazasini yaratish baholovchidan ko'chmas mulk bozorini sinchkovlik bilan o'rganib chiqishni va ob'ektlarni joylashgan joyi, konstruktiv-loyihaviy yechimlari, qavatlar soni kabi jihatlari bo'yicha tasniflab chiqishni talab qiladi. Bunday axborot-qidiruv ko'rinishidagi bazani shakllantirish juda qiyin va ko'p mehnatni talab qiladigan jarayon, ammo baholash faoliyati doirasida hozirgi kunda uni shakllantirish dolzarb masalalardan biri hisoblanadi. Va shubhasiz, bu jarayonga nafaqat baholash faoliyati mutaxassislarini, balki boshqa soha ekspertlarini ham jalb qilish maqsadga muvofiqdir.

Shuningdek, zamonaviy iqtisodiy-matematik usullar yordamida qiymatni qiyosiy yondashuv orqali hisoblash baholovchining sub'ektiv munosabati ta'sirini engish imkonini beradi.

U yoki bu baholash usulini tanlash analog ob'ektlar haqidagi birlamchi ma'lumotlarga bog'liq bo'ladi. Bundan tashqari, baholovchi qiyoslayotgan baholashga ta'sir etuvchi omillarning soni va analog ob'ektlarning soni o'rtasida ham bog'liqlik mavjud.

Analog ob'ektlar haqida yetarlicha ko'p darajada ma'lumotlar mavjud bo'lgan sharoitda, statistika usullarini tanlash, baholashning modellarini yaratish va ular orqali asoslangan xulosa, prognozlarni olish imkoni yaratiladi.

Baholash metodologiyasi tarixan tovar-pul munosabatlari vujudga kelgan davrdan buyon shakllanib, davlat iqtisodiyotida bozor munosabatlari rivojlanishi bilan takomillashib kelmoqda. Sifat va son bo'yicha baholash metodologiyasining ishlab chiqilganligi, tovar-pul munosabatlarining samaradorligini oshiradi, oxir-oqibatda baholash tizimiga va respublika byudjetiga pul kelishini ta'minlab beradi. Shu munosabat bilan, baholashning uslubiy bazalarining ilmiy asoslarini ishlab chiqish, takomillashtirish va baholash faoliyatiga keng tadbqiq etish dolzarb masala bo'lib turibdi. Bu masalaning echilishi iqtisodiyot ob'ektlarini yuqori darajada sifat va son jihatdan baholash imkoniyatini beradi.

Baholash uslubi baholash sxemasi va ketma-ketligini bosqichma-bosqich namoyon qiladi, baholash prinsiplarini texnik va huquqiy holatlarini o'rganishdan boshlaydi, hujjatlarni keltirilgan ko'rsatgich, ma'lumot va faktlar bilan taqqoslaydi. Kamchiliklar, chetlanishlarni hisobga olib, ob'ektning huquqiy tegishlilikini belgilaydi.

Ushbu uslub uchala kanonik yondashuvni baholashning maqsadi bilan bog'lagan holda, qo'llanilishning ketma-ketligini ochib beradi, oxirgi qiymatni keltirib chiqaruvchi usullardan ustuvorini aniqlaydi. Ushbu uslubda tahlil asoslari va ilgari to'plangan ma'lumotlar bazasi asosida kelib chiqqan ekspertiza natijalari keltiriladi.

Hozirgi vaqtda baholash ishlarini amaldagi texnologik talablar va me'yorlar bilan bajarish dastlabki axborotni qayta ishlash va baholash hujjatlarini tayyorlash bo'yicha hisob-kitobni o'tkazish uchun ish vaqtining ko'p sarflanishi bilan bog'liq. Texnologik takomillashuv asosida ishlarni amalga oshirish muddatlarini qisqartirish muhim ahamiyat kasb etadi, chunki uning asosida ko'char va ko'chmas mulkning aylanishini tezlashtirish va buning oqibatida davlat byudjetiga tushadigan mablag'lar hajmini oshirish mumkin.

Baholash ishlarining turli xillari va usullarining dasturiy ta'minotini ishlab chiqish ko'p moliyaviy harajatlar talab etishi bois, uni baholash tuzilmalarining o'z mablag'lari hisobidan amalga oshirishning iloji yo'q. Mazkur ishni faqat ushbu maqsad uchun maxsus moliyalash manbai qidirib topilganda amalga oshirish mumkin. Bunda sarflangan mablag'lar baholash ishlarining doimiy ravishda o'sib boruvchi hajmi sharoitida 1,5-2 yil mobaynida o'zini qoplaydi.

III bob bo'yicha xulosalar

Mazkur bobda turar joy ko'chmas mulkni baholashga ta'sir etuvchi omillar ko'rib chiqilgan. Xususan, turar joy ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini aniqligini oshirishda turli xildagi ko'chmas mulk qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlarini va ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillarni o'rganish

natijalaridan qo'yidagi xulosalarni keltirish mumkin:

- turli yo'nalishdagi bino va inshootlarning ko'p xilligi ularning qiymatini baholashda yagona usullardan foydalanishni chegaralaydi va bu ularning bozor qiymatiga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatuvchi o'ziga xos omillarni hisobga olishni talab qiladi;

- ko'chmas mulkka bo'lgan talablar u joylashgan xududdagi 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 ettirishni talab qiladi.

Qiyosiy yondashuv usullari hisob-kitoblarini osonlashtirish maqsadida baholovchilar uchun ma'lum bir ma'lumotlar bazasini yaratish lozim. Baholanayotgan mulkning qiymati baholash sanasidagi qiymatga bevosita to'g'ri kelishi kerak, Shu sababli baholovchilarni qiziqtirayotgan analog ob'ektlar haqidagi to'liq ma'lumotlar va o'z navbatida doimo yangilanib turuvchi, sotuvlarning qiymatini qamrab oluvchi ma'lumotlar bazasini shakllantirish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Turar joy binolarini harajatga oid yondashuvda baholashda qurilish ob'ektining joriy narxlardagi bahosini aniqlash uchun amalga oshirilgan o'xshash loyihalarning narxlari to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalanish tavsiya etiladi. Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv yechimlarga bog'liq ravishda o'xshash ob'ektlarni tanlashda quvvat birligi uchun sarflangan kapital mablag'larning solishtirma miqdorini hisobga olish zarur.

XULOSA VA TAKLIFLAR

Ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va amaliy masalalarini tadqiq etish bilan bog'liq mazkur ilmiy tadqiqot ishida quyidagi ilmiy asoslangan xulosalarga kelindi:

1. O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotini bosqichma-bosqich isloh qilish, uni xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlariga o'tkazish baholash faoliyatining vujudga kelishi va rivojlanishi bilan kuzatilmoqda. Davlat uning me'yoriy-huquqiy asosini shakllantirish va rivojlantirish chora-tadbirlarini izchil amalga oshirmoqda. Respublikada baholash faoliyati deyarli barcha iqtisodiy o'zgarishlarning, shu jumladan unga xos bo'lgan iqtisodiy munosabatlarni shakllantirishning zarur belgisi bo'lib qoldi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq davlat baholash ishlarini litsenziyalash, sertifikatlash, umumiy boshqarish va muvofiqlashtirishni amalga oshiradi, bu ishlarni bajarish esa mustaqil baholash tuzilmalarining zimmasiga yuklatilgan. Baholash faoliyati tadbirkorlik faoliyatining bir turiga aylandi.

2. 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.

3. Tadqiqot ob'ekti bo'lgan Toshkent shahri, Olmazor tumanida joylashgan turar joy binosi misolida baholash yondashuvlari va uning qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tahlili o'tkazildi.

4. Baholovchi ko'chmas mulk qiymatini baholash uchun, ushbu ko'chmas mulk bahosiga ta'sir qiluvchi omillar yig'indisi yoki alohida omillar ta'siri to'g'risida tasavvurga ega bo'lishi lozimligi ta'kidlab o'tildi. Shu nuqtai nazardan yuqorida baholash jarayonida ko'chmas mulkning yakuniy 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.

Bu omillar baholanayotgan ob'ekt qiymatiga qay darajada ta'sir etgani tahlil qilindi. Natijalarga ko'ra turar joy binosi qiymatini aniqlashda barcha hududiy omillar ta'sir etishi aniqlandi. Ushbu omillar ta'sirini hisobga olganda ob'ekt qiymati uch million so'mga kamaygani aniqlandi.

5. Hozirgi kunda Respublikamizda ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonida sotuvlarni qiyosiy tahlil etish usullarini tez va sifatli o'tkazish uchun baholovchilarga qo'l keladigan ma'lumotlar bazasini yaratish lozim. Baholanayotgan mulkning qiymati baholash sanasidagi qiymatga bevosita to'g'ri kelishi kerak, shu sababli baholovchilarni qiziqtirayotgan analog ob'ektlar haqidagi to'liq ma'lumotlar va o'z navbatida doimo yangilanib turuvchi, sotuvlarning qiymatini qamrab oluvchi ma'lumotlar bazasini shakllantirish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Fikrimizcha, ko'chmas mulk ob'ekti sifatida turar joy binolarini baholash sifatini oshirish va metodologik bazasini takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari sifatida quyidagi taklif va tavsiyalarni amaliyotga tadbiq etish maqsadga muvofiq:

- turar joy ko'chmas mulkini baholash jarayonida asosiy hududiy omillar qatoriga bino joylashgan hududning nufuzi, hududdagi ijtimoiy infratuzilma, transport qulayligi, tabiiy muhit omili hamda ekologik omilni kiritgan holda, ob'ektlarni baholash jarayonida ularning ta'sirini hisobga olish;

- iste'molchilar talablariga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir ko'rsatmaydigan omillar qatoriga analog ob'ektlar topishning qiyinligi, bozor raqobatbardoshligi, siyosiy omillar, demografik holat omillarini kiritgan holda, turar joylarni baholashda ularni hisobga olmaslik;

- turli yo'nalishdagi bino va inshootlarning ko'p xilligi ularning qiymatini baholashda yagona usullardan foydalanishni chegaralaydi va bu ularning bozor qiymatiga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatuvchi o'ziga xos omillarni hisobga olishni talab qiladi;

- ko'chmas mulkka bo'lgan talablar u joylashgan xududdagi 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 ettirishni talab qiladi;

- qiyosiy yondashuv usullari hisob-kitoblarini osonlashtirish maqsadida baholovchilar uchun ma'lum bir ma'lumotlar bazasini yaratish lozim. Baholanayotgan mulkning qiymati baholash sanasidagi qiymatga bevosita to'g'ri kelishi kerak, shu sababli baholovchilarni qiziqtirayotgan analog ob'ektlar haqidagi to'liq ma'lumotlar va o'z navbatida doimo yangilanib turuvchi, sotuvlarning qiymatini qamrab oluvchi ma'lumotlar bazasini shakllantirish, analog ob'ektlar haqida yetarlicha ko'p darajada ma'lumotlarning mavjud bo'lgan sharoitda, statistika usullarini tanlash, baholashning modellarini yaratish va ular orqali asoslangan xulosa prognozlarni olish;

- turar joy binolarini harajatga oid yondashuvda baholashda qurilish ob'ektining joriy narxlardagi bahosini aniqlash uchun amalga oshirilgan o'xshash loyihalarning narxlari to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalanish tavsiya etiladi. Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv yechimlarga bog'liq ravishda o'xshash ob'ektlarni tanlashda quvvat birligi uchun sarflangan kapital mablag'larning solishtirma miqdorini hisobga olish;

- standartlar va namunalar sifatida baholash hujjatlarining turli xillarini tayyorlash va tasdiqlash hamda baholash ishlarining takomillashgan dasturiy ta'minotlarini ishlab chiqish kabilar maqsadga muvofiq bo'ladi.

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, 06.10.2009 y.
- 1.8. O'zbekiston Respublikasining “Sug'urta faoliyati to'g'risida”gi Qonuni. www.lex.uz
- 1.9. O'zbekiston Respublikasining “Uy-joy to'g'risida”gi Qonuni. www.lex.uz
- 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'RQ-58-son.
- 1.12. “Garov to'g'risida” gi Qonun. 2006 yil 4 oktyabr O'RQ-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 hizmatlar 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 korxonalarga 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 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'yrug'i bilan tasdiqlangan).

1.23. O'zbekiston Respublikasi iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining mustaqillik yillaridagi (1990-2010 yillar) asosiy tendensiya va ko'rsatkichlari hamda 2011-2015 yillarga mo'ljallangan prognozlari: stat. to'plam. -T.: O'zbekiston, 2011.-140 b.

1.24. Karimov I.A. Ona yurtimiz baxt-u iqboli va buyuk kelajagi yo'lida xizmat qilish – eng oliy saodatdir. –T.: “O'zbekiston” NMIU, 2015. 304 b.

1.20. 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.

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. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas 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. Maxmudov 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., Лвов 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. Ордуйей. 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 yetarililigini 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. Raxmonov X.X. Ko‘chmas mulk ob‘ektlari qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvning afzalliklarin // Mamlakatimiz iqtisodiyotida tarkibiy o‘zgarishlar jarayonlarini amalga oshirish sharoitida statistika tizimi faoliyatining rivojlanish istiqbollari: Ilmiy-amaliy konferensiya materiallari, 2016 yil 10 dekabr. -Toshkent: Iqtisod-moliya, 2017. -b. 105-106.

2.5. Xomitov K.Z., Raxmonov X.X. Baholash faoliyati va uni O‘zbekistonda rivojlanishi istiqbollari // «Iqtisodiyotni modernizatsiyalash sharoitida ishlab chiqarish infratuzilmasini mutanosib rivojlantirishning asosiy yo‘nalishlari” (grant doirasidagi ilmiy-amaliy konferensiya materiallari). -T.: 2017 yil, -b. 148-149.

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 об‘ектов 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 maslalari” mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya materiallari (2015 yil 10 aprel), T., TDIU.-b.36-39.

2.11. Шохаъзамий Ш.Ш., Абдураупов 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.

3.2. Internet saytlari.

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

-<https://www.gki.uz> (O‘zR Xususiylashtirilgan korxonalarga 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

Qiyosiy usulda baholashda tuzatishlarni kiritish va hisoblash

T/r	Ko'rsatkichlar	Baholash ob'ekti	Taqqoslash ob'ekti 1	Taqqoslash ob'ekti 2	Taqqoslash ob'ekti 3	Taqqoslash ob'ekti 4
	Solishtirish elementlari	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi, 49-uy, 40-xonadon	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi	Olmazor tumani, Q/q 1/2 mavzesi	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi, GSKB	Olmazor tumani, Q/q 2/3 mavzesi
	Narx, AQSH doll.		28 000,00	24 600,00	26 000,00	27 300,00
	AQSH doll. MB kursi		3 313,57	3 313,57	3 313,57	3 313,57
	Narx, so'm		92 779 960	81 513 820	86 152 820	90 460 460
	Maydoni kv.m.	68,91	72	66	69	70
	1 kv.m. uchun taklif etilayotgan narx so'm.		1 288 612,9	1 234 325,4	1 246 251,3	1 293 102,8
1.	Mulkiy xuquqlar	Egalik	Egalik	Egalik	Egalik	Egalik
1.1.	Ob'ektning ijara shartnomasi bo'yicha qo'shimcha yuklamalari		yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 288 613	1 234 325	1 246 251	1 293 103
1.2.	Servitutlar va ijtimoiy qo'shimcha yuklamalar	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 288 613	1 234 325	1 246 251	1 293 103
1.3.	Ob'ekt tarkibidagi yer uchastkasiga bo'lgan xuquqlar		Doimiy foydalanish huquqi	Doimiy foydalanish huquqi	Doimiy foydalanish huquqi	Doimiy foydalanish huquqi
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 288 613	1 234 325	1 246 251	1 293 103
2.	Moliyalash shartlari					
2.1	Sotuvchining xaridorni imtiyozli kreditlashi	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
2.2	Pul mablag'lar ekvivalenti bilan to'lov	dol/so'm	dol/so'm	dol/so'm	dol/so'm	dol/so'm
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 288 613	1 234 325	1 246 251	1 293 103
3.	Alohida shartlar					
3.1	Sotuv narxining ijara stavkasi bilan bozorga oid bo'lmagan aloqasi	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas

3.2	Rivojlanish uchun subsidiya yoki imtiyozlar	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 288 613	1 234 325	1 246 251	1 293 103
4.	Bozor shartlari					
4.1	Narxlarning vaqtda o'zgarishi		taklif narxi	taklif narxi	taklif narxi	taklif narxi
	Taklif narxining bitim narxidan farqi		0,90	0,90	0,90	0,90
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 159 752	1 110 892	1 121 626	1 163 793
5.	Joylashgan yeri					
5.1	Xududning nufuzliligi	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi, 39-uy, 30-xonadon	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi	Olmazor tumani, Q/q 1/2 mavzesi	Olmazor tumani, Q/q 1/3 mavzesi, GSKB	Olmazor tumani, Q/q 2/3 mavzesi
	Joylashgan yeri bo'yicha muvofiqlashtirish		1,00	1,05	1,00	0,95
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 159 752	1 166 437	1 121 626	1 105 603
5.2	Ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 159 752	1 166 437	1 121 626	1 105 603
5.3	Ob'ektga (transportda va piyoda) etishning qulayliligi	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 159 752	1 166 437	1 121 626	1 105 603
5.4	Atrof muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya)	sifatli muhit	sifatli muhit	sifatli muhit	sifatli muhit	sifatli muhit
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 159 752	1 166 437	1 121 626	1 105 603
5.5	Ob'ekt atrofidagi imoratlar holati	yaxshi holda	yaxshi holda	yaxshi holda	yaxshi holda	yaxshi holda
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		0,95	0,90	0,85	0,85

	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 101 764	1 049 793	953 382	939 762
6.	Jismoniy tavsiflar					
6.1	Yer uchastkasining tavsifi	yer uchastkasi mavjud emas	yer uchastkasi mavjud emas	yer uchastkasi mavjud emas	yer uchastkasi mavjud emas	yer uchastkasi mavjud emas
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 101 764	1 049 793	953 382	939 762
6.2	Xajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsifi	to'rt qavatli binoning 1-qavati	to'rt qavatli binoning 2-qavati	besh qavatli binoning 3-qavati	to'rt qavatli binoning 4-qavati	to'rt qavatli binoning 2-qavati
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,01	1,02	1,03	1,01
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 112 782	1 070 789	981 983	949 160
6.3	Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj	yaxshi ta'mir	kosmetik ta'mir talab	kapital ta'mir talab	yaxshi ta'mir	kosmetik ta'mir talab
	Remonti bo'yicha muvofiqlashtirish		1,05	1,10	1,00	1,05
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 168 421	1 177 868	981 983	996 618
7.	Iqtisodiy tavsiflar					
7.1	Eng maqbul va eng samarali foydalanish shartlariga ob'ekning muvofiqligi	xonadon	xonadon	xonadon	xonadon	xonadon
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 168 421	1 177 868	981 983	996 618
7.2	Resurslarni tejash va ishlab chiqarishni diversifikatsiya qilish imkoniyatlari	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 168 421	1 177 868	981 983	996 618
8.	Servis va qo'shimcha elementlar					
8.1	Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 168 421	1 177 868	981 983	996 618

8.2	Muhandislik va energetik kommunikatsiyalarga yer uchastkasining ulanish imkoniyatlari	imkoniyat bor	imkoniyat bor	imkoniyat bor	imkoniyat bor	imkoniyat bor
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 168 421	1 177 868	981 983	996 618
8.3	Avtotransport uchun to'xtash joyi	mavjud emas	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		0,95	0,95	0,95	0,95
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 110 000	1 118 975	932 884	946 787
8.4	Xavfsizlik tizimining holati	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	Muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 110 000	1 118 975	932 884	946 787
	O'lchov koeffitsientlari		0,3331	0,3327	0,3342	0,3343
	Qiymati, so'm		369 741	372 282,98	311 769,83	316 510,89
	1 kv.m. uchun narx	1 370 304,7				
	Umumiy qiymati	94 427 696,8				