

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ҚУРИЛИШ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

**Қўлёзма ҳуқуқида
УДК 332,62**

РАСУЛОВА МАЛИКА ЯШИНОВНА

**КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ЙЎЛЛАРИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИ С С Е Р Т А Ц И Я

5А 340901 – “Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш” мутахассислиги

**Иш кўриб чиқилган ва
ҳимояга тавсия этилади**

Илмий раҳбар:
_____и.ф.д.,проф. А.Н. Джабриев

**“Иқтисодиёт ва кўчмас мулкни
бошқариш” кафедраси мудири:**
_____доц. А.С.Турдиев

Келишилди:
Магистратура бўлими бошлиғи
_____Р.М.Хаджаев

«_____» _____ 2018 й.

«_____» _____ 2018 й.

ТОШКЕНТ – 2018

МУНДАРИЖА

КИРИШ	3
I БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ ВА ҲУҚУҚИЙ-МЕЪЁРИЙ АСОСЛАРИ.....	7
1.1. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари ва ҳуқуқий – меъёрий асослари.....	8
1.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда фойдаланиладиган асосий ёндашувлар ва усуллар	17
1.3. Кўчмас мулкни баҳолаш андозаларининг халқаро,Европа ва миллий тизими.....	25
I БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР	30
II БОБ. КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИНГ ТАҲЛИЛИ (ТОШКЕНТ ШАҲРИНИНГ 5 ТА ЗОНАСИДАГИ КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР-ЖОЙ ОБЪЕКТЛАРИ МИСОЛИДА)	31
2.1. Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларинибаҳолаш асослари	31
2.2. Тадқиқот объектларининг қисқача тавсифи ҳамда кўп қаватли уйда жойлашган хонадонни баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили	35
2.3.Кўчмас мулк объектини баҳолашда харажатли ёндашувнинг қўлланилиши ҳамда унга боғлиқ бўлган муаммолар таҳлили	71
II БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР.....	78
III БОБ. КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ	79
3.1.Кўчмас мулк объекти қийматини аниқлигини оширишда кўп қаватли турар жой кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари	79
3.2.Кўчмас мулк объектларини баҳолаш услубиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар.....	83
III БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР	86
ХУЛОСА	87
ҲОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	90

КИРИШ

Магистрлик диссертацияси мавзусининг асосланиши ва унинг долзарблиги. Ўзбекистонда бозор ислохотларининг ривожланиши кўчмас мулкни баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонунга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш бўйича 2009 йил 27-28 март кунлари ўтказилган ялпи мажлисда Ўзбекистон Республикаси Биринчи Президенти И.А.Каримов «Хизмат кўрсатиш соҳасининг муҳим тури - баҳолаш фаолияти муайян объектнинг ҳақиқий баҳосини аниқлашда, хусусийлаштиришда, гаровга қўйишда ва бошқаларда муҳим аҳамиятга эга. Шу боис баҳолаш хизматининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича баҳоловчи ташкилотларнинг масъулиятини кучайтириш мақсадида мамлакатимизда бу борада кенг қўламли ишлар амалга оширилмоқда» деб таъкидлаб ўтганлар. Бинобарин, ўтган йилларда амалга оширилган кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолияти Ўзбекистон шароитида кўчмас мулкни баҳолашнинг услубий асосларини ўрганиш ва баҳолаш фаолияти билан боғлиқ жараёнларни такомиллаштириш республикамызда эркин бозор инфратузилмасини ривожлантириш зарурлигини тақозо этади.

Бугунги кунда Ўзбекистон шароитида кўчмас мулк объектларининг реал бозор нархини шакллантириш муҳим масала бўлиб турибди. Ўзбекистон Республикасининг М.Б.М.С №10 (Кўчмас мулкни баҳолаш) да келтирилишича 3 та баҳолаш ёндашувларини қўллаган ҳолда аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30%дан ошмаслиги керак. Лекин ҳозирда Ўзбекистоннинг йирик шаҳарларида (амалиётда) 50-80% ҳолатларда қиёсий ва харажатли ёндашувлар орқали аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30%дан ортиқ чиқмоқда. Бунга сабаб қилиб харажатли ёндашувнинг қўлланилишидаги бир қатор камчиликларни келтириш мумкин:

- Кўчмас мулк объекти қайси иқтисодий ҳудудда жойлашганлиги ҳисобга олинмайди;
- Кўп қаватли турар ва нотурар жойларнинг нарҳини аниқлашда ер майдонининг нарҳи ҳисобга олинмайди;
- Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами ҳозирги замон талабига жавоб бермайди.

Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда кўчмас мулк объектларининг бугунги кундаги реал бозор нарҳини шакллантириш муҳим долзарб масала бўлиб турибди.

Тадқиқот объекти ва предмети. Тадқиқот объекти сифатида Тошкент шаҳар кўчмас мулк бозоридаги кўп қаватли турар жой объектлари олинган.

Тадқиқотнинг предмети сифатида эса кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашда фойдаланувчи ёндашув ва усуллар механизми кўрилади.

Тадқиқотнинг мақсади ва вазифалари. Тадқиқот ишининг мақсади кўчмас мулк объектларини баҳолашда мавжуд ёндашув ва усуллардан фойдаланишдаги муаммоларни бартараф этиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот ишининг мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар тадқиқот ишининг вазифалари ҳисобланади:

- Кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари ҳамда уни баҳолашнинг турли хил ёндашув ва усулларини бир қатор тадқиқотчи олимлар томонидан олиб борилган илмий изланишларини таҳлил қилиш;
- Кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашдаги мавжуд ёндашувларни кўриб чиқиш ва амалиётда қўллаганда келиб чиқаётган камчиликларни ёритиб бериш;
- Кўп қаватли турар жой объектлари баҳосини аниқлаш йўллариини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Илмий янгилиги. Тадқиқот натижаларига кўра қуйидаги илмий янгиликлар қутилмоқда:

-Кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашга таъсир қилувчи омилларни аниқлаш.

-Аниқланган омилларни ҳисобга олмаслик натижасида юзага келаётган йўқотишлар даражасини белгилаш.

-Кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашни такомиллаштириш йўллари очиқ бериш.

Тадқиқотнинг асосий масалалари ва фаразлари. Тадқиқот иши давомида кўп қаватли турар жой объектлари қийматини баҳолашда йўл қўйилаётган камчиликларни кўчмас мулк баҳосига таъсир миқдори асосий масала сифатида кўриб чиқилади.

Асосий масаладан келиб чиқган ҳолда ишчи гипотеза сифатида кўчмас мулк объектларини баҳолаш механизмининг такомиллаштириш орқали кўчмас мулк бозорида тўғри нарх шаклланишига эришиш мумкин, деган фараз қабул қилинган.

Тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар шарҳи. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашув ва усуллари бир катор тадқиқотчи олимлар томонидан илмий изланишлар олиб борилган.

Жумладан Р.Ҳ. Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю. Ҳодиевлар ўз илмий асарларида кўчмас мулк бозори ҳақидаги асосий тушунчаларнинг мазмун ва моҳиятини изоҳлаб беришган. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг тамойиллари, андозалари ҳамда ҳуқуқий асосларини тавсифлашган бўлиб, турли хилдаги ҳамда турли мақсадларда фойдаланиладиган кўчмас мулкларнинг бозор қийматини баҳолашнинг Ўзбекистонда қарор топган ўзига хос ёндашувларини изоҳлашга кенг урғу беришган. Шунингдек Н.Ж.Туйчиев, А.С.Усмонов, А.Т.Хотамовлар кўчмас мулк бозорининг ишлаш механизми ва бозор муҳитини тушунтириш йўли билан кўчмас мулкнинг нархини аниқлашда керак бўладиган усуллар,

тушунчалар, терминлар ва аниқликларни ҳамда кўчмас мулкнинг қийматига бевосита таъсир қилувчи омилларни ўрганишган. И.Ю. Абдурахмонов ўзининг илмий асарида кўчмас мулкни баҳолашнинг амалий ва назарий жиҳатларини ёритиб берган ва баҳолаш ҳисоботининг андозаларини келтириб ўтган бўлиб, ҳозирги кундаги баҳолаш фаолиятининг норматив ҳуқуқий базалари ҳақида маълумот берган.

Кўчмас мулкни баҳолаш муаммолари билан бир қатор хорижлик олимларнинг ишларида, жумладан, А.Н. Асаул, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербак, Д.А. Шевчук, А.В. Татарова, Л.Н. Тепман ларнинг ишларида тадқиқ этилган ва муҳим илмий-амалий хулосалар шакллантирилган. Д.А. Шевчук кўчмас мулкни баҳолаш ва мулкни бошқаришнинг назарий ва амалий жиҳатларини ўзининг илмий изланишларида ёритиб берган. Л.Н. Тепман ўз илмий изланишида кўчмас мулкни баҳолашнинг энг муҳим босқичларидан бири - кўчмас мулк объектларининг бозор баҳосини аниқлашни ёритиб берган. Шунингдек баҳолашнинг асослари ва кўчмас мулк объектларининг турлари, мулкни баҳолаш усуллари ҳақида фикр юритган. А.Н. Асаул кўчмас мулк объектларини баҳолаш методлари ва кўчмас мулкнинг нархига таъсир қилувчи омилларни ўрганган.

Бироқ ҳозирги шароитда кўчмас мулкни учала ёндашув (харажатли, даромадли, қиёсий) асосида баҳоланганда келиб чиққан натижани умумийлаштириш ва ягона ечимга келишнинг асосий усуллари ҳали тўла-тўқис асослаб берилмаган.

Бугунги кунда кўчмас мулк объектларини баҳолашга таъсир қилувчи омилларни инобатга олган ҳолда мавжуд усулларни такомиллаштириш зарурати туғилмоқда.

Тадқиқотда қўлланиладиган методиканинг тавсифи. Тадқиқот жараёнида таҳлил, статистик, ўзаро таққослаш усулларидан фойдаланилади. Кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашдаги мавжуд ёндашувларни кўриб чиқиш ва ушбу ёндашувларни амалиётда қўллаганда келиб чиқаётган камчиликларни ёритиб беришда таҳлил усулидан фойдаланилади.

Кўп қаватли турар жой объектларининг баҳолаш бўйича ҳисобот натижаларини ўрганган ҳолда баҳолаш ёндашувлари орасидаги фарқ неча фоиз ҳолатларда нормадан яъни 30% ошиб кетаётганлигини аниқлашда статистик усулдан фойдаланилади. Кўп қаватли турар жой объектлари баҳосини аниқлашда олдинги усул ва берилган таклиф ва тавсиялар бўйича баҳоланган объектнинг ҳозирги кўрсаткичлари ўзаро таққослаш усулидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади.

Тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот ишининг назарий аҳамияти – мазкур масала юзасидан келажакда амалга ошириладиган илмий-тадқиқот ишларида шунингдек, «Кўчмас мулк иқтисодиёти», «Мулкни баҳолаш» каби фанларнинг “Кўчмас мулкни баҳолашда харажатли ёндашув” бўлимини ўқитишда кенг фойдаланиш мумкин. Тадқиқот ишининг амалий аҳамияти шундаки кўп қаватли турар ва нотурар жой объектлари қийматини харажатли ёндашувни қўллаган ҳолда аниқлашда баҳоловчи ташкилотлар ушбу илмий тадқиқот ишидан фойдаланишлари мумкин.

Иш тузилмасининг тавсифи. Тадқиқот иши кириш, уч боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати, 42 та жадвал, 5 та расм ва иловалардан иборат бўлди. Илмий тадқиқот ишининг кириш қисмида мавзунинг долзарблиги, объекти ва предмети, мақсад ва вазифалари, илмий янгилиги, тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти, иш тузилмаси тавсифи ёритиб берилди. Асосий қисм 3 бобдан ташкил топиб, биринчи бобда кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг назарий ва методологик асослари ёритилди. Иккинчи бобда кўчмас мулк объектлари хусусан кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашнинг асосий ёндашув ва усуллари амалиётда кўриб чиқилди. Учинчи бобда кўчмас мулк объектларини баҳолашни такомиллаштириш йўллари очиқ берилди. Уч бобда ёритилган маълумотларга хулоса ясаб илмий тадқиқот иши юзасидан таклиф ва тавсиялар берилди.

I БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ ВА ҲУҚУҚИЙ-МЕЪЁРИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари ва ҳуқуқий – меъёрий асослари

Кўчмас мулк ва унга тегишли ер баҳоланиши зарур бўлса, у маълум давлат андозалари, услубият ва баҳолаш тамойиллари асосида бажарилади.

Баҳолаш тамойиллари кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда, баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади.

Баҳолаш тамойиллари – мулкчилик компонентларининг ўзаро муносабатларини, кўчмас мулк бозорини ва мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш нуқтаи назарларини акс эттиради. Жаҳон амалиётида баҳолаш тамойиллари қуйидаги тўрт гуруҳга ажратилади:

*Мулкдорнинг тасаввурларига асосланган тамойиллар

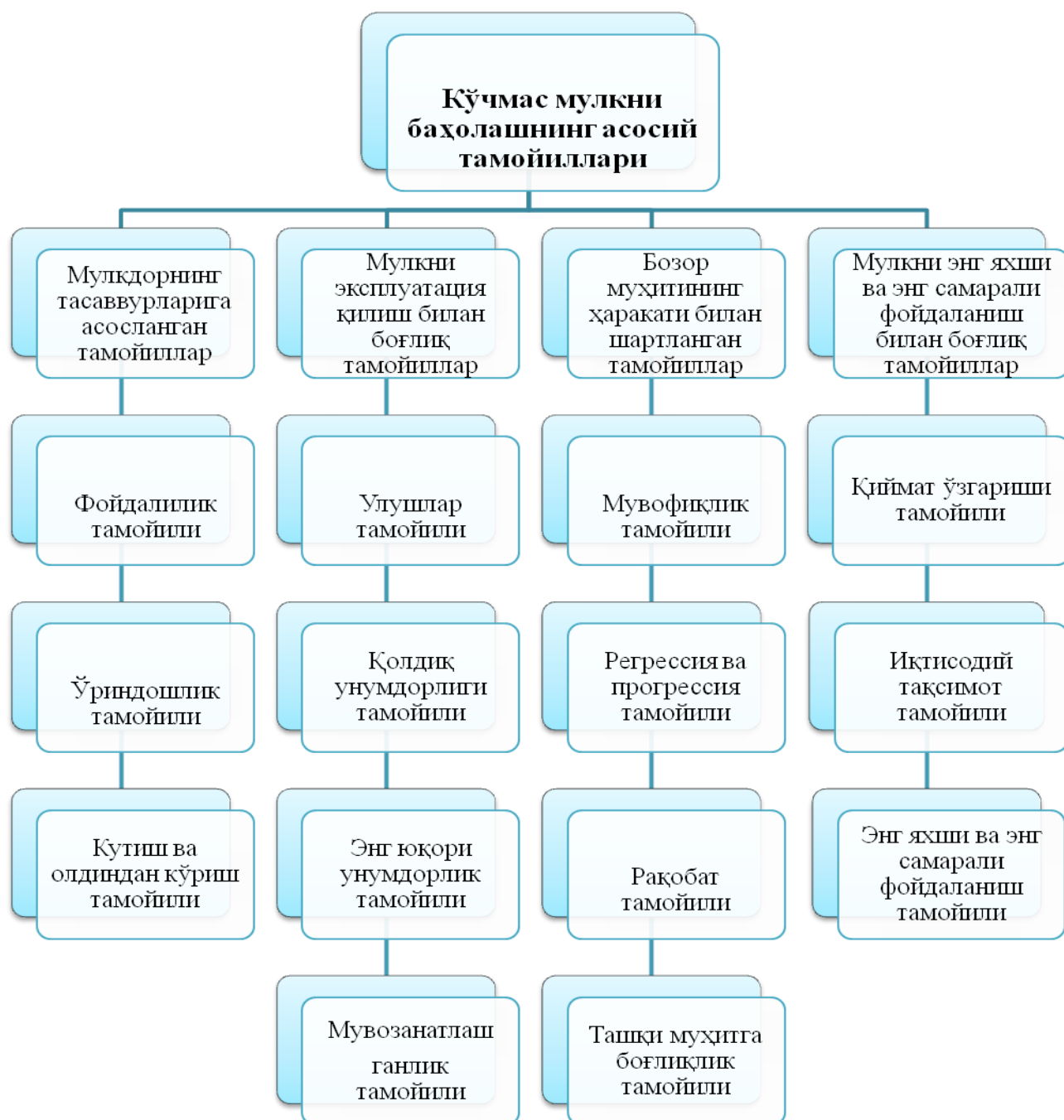
*Мулкни эксплуатация қилиш билан боғлиқ тамойиллар

*Бозор муҳитининг ҳаракати билан шартланган тамойиллар

*Мулкни энг яхши ва энг самарали фойдаланиш билан боғлиқ тамойиллар.

Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини англатмайди (1-расм). Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади. Бу тамойиллар фақатгина бозор иқтисодиёти субъектлари хатти-ҳаракатларининг асосий қонуниятларини тавсифлайди ва реал турмуш шароитларида бир қатор омиллар уларнинг ҳаракатларини бузиши мумкин. Мулкчиликнинг ҳар қандай объекти қийматини баҳолаш тамойиллари биринчи гуруҳининг асосий мезони бўлиб, унинг фойдалилиги ҳисобланади. Мол-мулк агар реал ёки потенциал мулкдорга фойдали бўлса, у қийматга эга бўлади.

Биринчи гуруҳ тамойилларига қуйидаги тамойиллар киради:
Фойдалилик тамойили шундан иборатки, мулк мулкдорнинг эҳтиёжини қондиришга қанчалик кўп қодир (ишлатиш давомийлиги) бўлса, унинг қиймати шунчалик юқори бўлади.



1-расм. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари¹

¹А.Н.Асаул, М.А.Икрамов, М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров«Экономика недвижимости». Т.: Изд-во Национальной библиотеки Узбекистана им. А.Наваи, 2010.

Демак, фойдалилик қанчалик катта бўлса, баҳолаш қиймати ҳам шунчалик юқори бўлади. Мисол тариқасида айтадиган бўлсак, агарда кимдир кўчмас мулк учун пул тўлашга тайёр бўлса ва шу билан бирга мулкдорга даромад келтирсагина бу кўчмас мулк фойдалидир. Кўчмас мулк ўз эгасининг оилавий эҳтиёжини қониқтирсагина фойдалидир.

Мулк қийматини баҳолашнинг яна бир методологик тамойили бу – ўрин босиш тамойилидир. **Ўрин босиш тамойили** шундан иборатки, кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда берадиган бошқа мулк харид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан аниқланади. Ўзига хос, тадбиркор, харидор маҳаллий бозорда бир хил фойда келтирувчи ўхшаш объект қийматидан кўпроқ пулни объект учун тўламайди. Бундай харидор янги объект қурилиши қийматидан кўпроқ маблағни мулк учун сарфламайди.

Баҳолашнинг яна бир тамойили бу – **кутиш ва олдиндан кўриш тамойилидир**. Бу тамойил келгуси фойдаларни кутиш, уларнинг ўзига хос томонларини ўзгариши эҳтимоли билан боғланган бўлиб, бу эса ўз навбатида, мулкнинг ҳақиқий қийматига таъсир этиши мумкин. Кутиш тамойилларининг асосида вақт мобайнида пул қийматининг ўзгариши назарияси ётади.

Иккинчи гуруҳ тамойиллари мулкдан фойдаланиш билан шартланган ва ишлаб чиқарувчиларнинг тасаввурларига боғлиқдир. Буларга қуйидаги тамойиллар киради:

Улушлар тамойили. Мулккий мажмуа тизимида ҳар қандай қўшимча активнинг қўшилиши, агар олинадиган кўчмас мулк қийматини ўсиши уни харид қилиш ҳаражатларидан юқори бўлса, иқтисодий жихатдан мақсадга мувофиқдир. Бошқача қилиб айтганда, мулкни баҳолаш учун ҳар бир омилнинг ундан олинадиган даромаднинг шаклланишига қўшган хиссасини билиш зарур. Бундан улуш тамойили келиб чиқади.

Улушлар тамойили одатда энг яхши ва энг самарали мулкдан фойдаланиш таҳлил этилганда ортиқча ёки етишмаган яхшиланишларни аниқлаш учун фойдаланилади.

Қолдиқ унумдорлиги тамойили. Қолдиқ унумдорлик ишчи кучи, маблағ ва бошқарув харажатлари қоплангандан кейин, ерга тааллуқли соф даромад билан белгиланади.

Ушбу тамойил товарларни ишлаб чиқариш ёки хизматлар учун ишлаб чиқаришнинг тўртта иқтисодий омили мавжудлиги ва зарурлиги тўғрисидаги мумтоз иқтисодий назария қоидасини акс этиради. Булар ер, меҳнат, маблағ ва бошқарув омилларидир. Шу мавжуд омиллардан лозим даражада фойдаланганда даромад олиш ва уларга сарфланган харажатлар қопланганидан кейин қолиши мумкин бўлган қўшимча қиймат ерга тааллуқлидир.

Энг юқори унумдорлик тамойили. Ишлаб чиқаришнинг у ёки бу омили ўзгариши объект қийматини ошириши ёки камайтириши мумкин. Иқтисодий назариянинг ушбу қоидасидан мулкни баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади, унинг мазмуни қуйидагича: ишлаб чиқаришнинг асосий омилларига ресурсларнинг қўшилиб бориши билан соф натижа (даромад) харажат ўсиши суръатларидан тезроқ оша бошлайди, лекин маълум бир нуктага етгандан сўнг, соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг харажатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг юқори даромад назариясига асосланиб, юқори унумдорлик тамойили дейилади.

Мувозанатлашганлик тамойили. Мулккий мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчмас мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

Учинчи гуруҳ тамойиллар бозор муҳитининг ҳаракати билан бевосита тўғридан-тўғри боғлиқ ҳисобланади.

Мувофиқлик тамойили. Бу тамойил шундан иборатки, мулкдаги меъморчилик, қулайликлар даражаси, ундан фойдаланиш хусусияти маҳаллий бозор эҳтиёжларига ва кутишларига мос келганида энг катта қиймат вужудга келади.

Масалан, коттеж қурилмалари. Тумандаги барча уйларда гаражлар бўлса, гаражсиз уйни бозор қабул қилмайди. Агар туманда кўпроқ эски кичик уйлар бўлиб, бой меъморчилик услубида қурилган алоҳида уйлар бўлса, бундай ҳолларда уларнинг мулк бозори андозаларига мослиги камроқ бўлади.

Регрессия ва прогрессия тамойиллари. Регрессия тамойилида, кўчмас мулк ушбу бозор шароитларига кўра ортиқча бўлган яхшиланиш билан тавсифланса содир бўлади. Бундай мулкнинг бозор нархи унинг реал қийматини акс эттирмайди ва уни шакллантиришнинг реал харажатларидан паст бўлади. Прогрессия тамойили эса қўшни объектларнинг, масалан, яхшилانган инфратузилмани таъминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

Рақобат тамойили. Бу тамойил шундан иборатки: агар рақобат курашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан – тўғри камайиши ҳисобидан ёки хатар омилини ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин. Бу келгусидаги даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

Ташқи муҳитга боғлиқлик тамойили. Мол-мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ бўлади. Шундай экан, кўчмас мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш даркор.

Тўртинчи гуруҳ тамойиллар. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари ушбу гуруҳ тамойилларнинг муҳим мезонлари бўлиб, унинг қиймати бозор конъюктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқади.

Қиймат ўзгариши тамойили. Сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар остида бозор конъюктураси ва нарх-наво даражаси ўзгаради. Бундай шароитда кўчмас мулк қиймати ҳам ўзгаради.

Бинобарин, кўчмас мулк қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат.

Иқтисодий тақсимот тамойили. Бу тамойилга кўра, кўчмас мулкни икки ва ундан ортиқ мулк ҳуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг умумий қиймати ортади. Мулк ҳуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим бўлади.

Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили. Мулкдан фойдаланишнинг йўналишини аниқлаш, юридик ва техник жihatдан амалга оширилаётган ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини таъминлайди. Бу тамойил юқорида келтирилган тамойилларни қўллаш орқали амалга оширилган таҳлилнинг натижаси бўлиб, мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади. Кўчмас мулк объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисмидир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчмас мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рухсат этилган, жисмоний жihatдан рўёбга чиқариш ва молиявий жihatдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчмас мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тутилган йўли сифатида аниқланади.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг ҳуқуқий-меъёрий асослари

Кўчмас мулкни техник, ҳуқуқий ва иқтисодий баҳолаш жараёнлари (операциялари), уларнинг дастлабки йилларда сотиш нархини аниқлаш, ер кодекси ва кадастри ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги Қонун, маълум қонуний ва меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилмоқда.

Ушбу қонун ҳужжатларнинг тегишли қисмларини келтирамиз.

Ўзбекистон Республикасининг «**Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида**» ги 1991 йил 19 ноябрдан кучга кирган Қонуни. Мазкур қонунда қуйидагилар акс эттирилган: давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари, объект ва субъектлари, шакл ва шарт-шароитлари, давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш бўйича қарор қабул қилиш тартиби ҳамда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш билан боғлиқ масалалар бўйича баҳсларни ҳал этиш. Ушбу Қонуннинг 9-моддасида жамоат мулкани баҳолаш бўйича қуйидагилар белгиланган:

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш объектининг сотилиш нархи жамоат мулки объектларининг бошқарувчиси томонидан белгиланади. Сотилиш нархи давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш вақтидаги реал шаклланаётган нархларни ҳисобга олиши керак.

Ўзбекистон Республикасининг «**Давлат ер кадастри тўғрисида**» ги **Қонуни** 1998 йил 28 августдан кучга кирган. Давлат ер кадастри ер майдонларини бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини тартибга солади. Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти билан боғлиқ бўлган «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги Қонуннинг 15-моддасида қуйидагилар акс этган:

Ер майдонлари учун ҳуқуқлар давлат томонидан рўйхатга олиниб, мулк сифатида бино, иншоот, қурилмага ҳуқуқнинг ўтиши вақтида вужудга келган ер майдонига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи, ер майдони учун тегишли ҳужжатлар асосида рўйхатга олинади.

Ушбу қонуннинг 19-моддасида ерларнинг қийматини баҳолаш бўйича қуйидагилар акс этган: турли мақсадларга мўлжалланган ерларнинг қийматини баҳолаш улардан фойдаланишнинг самарадорлик даражасини аниқлаш, ер учун тўловни ва унинг меъёрий нархини, ерларни давлат ва жамият эҳтиёжлари учун мусодара қилинганидаги йўқотишлар ва зарарларнинг ўрнини қоплаш учун бажарилади.

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонуни 1999–йил 19-августда Олий Мажлиснинг қарори билан тасдиқланган бўлиб, мазкур ҳужжат баҳолаш фаолияти мақсадини, баҳолаш объектларини, баҳоланаётган объект қийматининг турларини, баҳолаш андозаларини, баҳолашни ўтказиш ва унинг натижаларидан фойдаланиш ҳуқуқини, баҳолашни ўтказишнинг шартлигини, баҳолашни ўтказиш асосларини, баҳолаш шартномасига қўйиладиган талабларни, баҳоловчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини акс эттиради.

Қонуннинг 3-моддасида баҳолаш фаолияти тушунчасига қуйидагича таъриф берилган:

Баҳолаш фаолияти деганда, баҳоловчининг (юримдик шахсининг) баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолияти тушунилади. Ушбу Қонуннинг 14-моддасига кўрабаҳоловчи қуйидаги ҳуқуқларга эга:

-баҳоловчи энг аввало баҳолаш ёндашувлари, усулларини мустиқил равишда қўллаи билишга;

-баҳолаш объектини мажбурий баҳолашдан ўтказишда ҳужжатлардан фойдаланиш эркинлигини таъминлашни буюртмачидан талаб қилишга, ҳамда баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган тушунтиришларни ва қўшимча маълумотларни олишга;

-баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни учинчи шахслардан ҳам талаб қилиб олишга;

-баҳолашни ўтказишда иштирок этиш заруриятига қараб бошқа баҳоловчилар ёки ўзга мутахассисларни жалб этишга;

-буюртмачи шартнома шартларини бузган, баҳолаш объекти ҳақида зарур ахборот тақдим этилишини ёки шартномага мувофиқ иш шароитларини таъминламаган ҳолларда, баҳолашни ўтказишни рад этишга ҳақли. Баҳоловчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

«Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонуннинг 15-моддасида баҳоловчининг мажбуриятлари белгиланган бўлиб, унга кўра баҳоловчи:

-баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатлари ва баҳолаш стандартлари талабларига риоя этиши;

-ҳолисона баҳолашни ўтказишга тўсқинлик қилувчи ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда ўзининг иштирок этиш имконияти йўқлиги тўғрисида буюртмачига хабар қилиши;

-баҳолаш ўтказилаётган пайтда олинаётган ҳужжатларнинг сақланишини таъминлаши;

-баҳолаш фаолиятини амалга оширишга доир лицензияни буюртмачининг талабига биноан тақдим этиши;

-баҳолаш ўтказилаётган пайтда буюртмачидан олинган махфий ахборотни ошкор этмаслиги, (қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно);

-ҳисоботнинг нусхасини уч йил мобайнида сақлаши шарт.

Баҳоловчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа мажбуриятларни ҳам бажариши лозим.

Қўчмас мулк устида бажариладиган амалларга доир яна бир неча техник ва меъёрий ҳужжатлар мавжуд бўлиб, янгилари жорий этилмоқда.

1.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда фойдаланиладиган асосий ёндашувлар ва усуллар

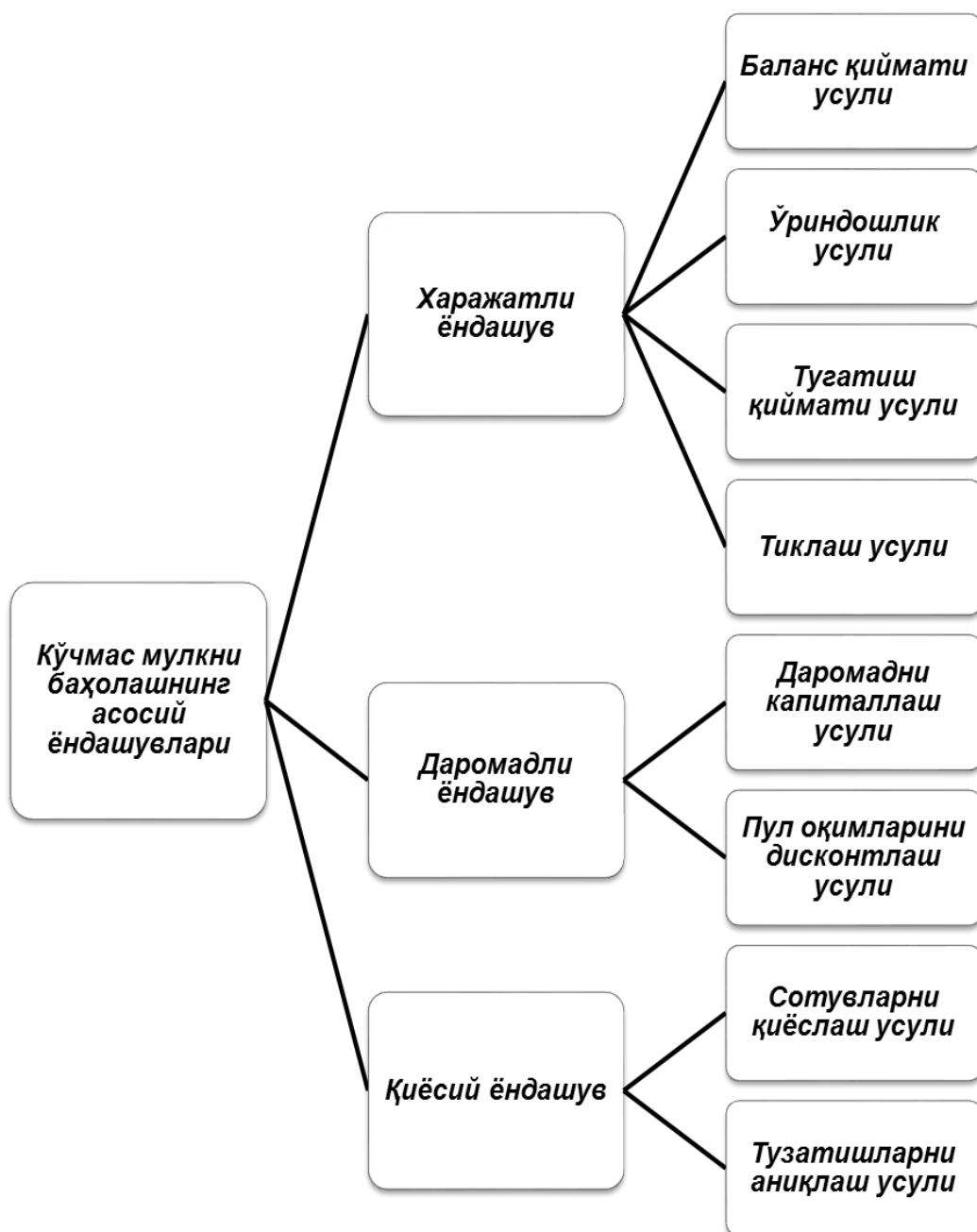
Кўчмас мулк қийматини аниқлашдаги бош муаммо – бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати мақбул башоратларини топишдан иборат. Қийматни аниқлашда баҳолашнинг асосий ёндашувлари бир-бирини ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради. Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндашувлари бўйича таснифлаш мумкин.

Қабул қилинган меъёрий ҳужжатларга асосан мулк қийматини аниқлаш уч хил ёндашувда: харажатли, даромадли ҳамда қиёсий ёндашув усуллари бўйича амалга оширилади.

Харажатли ёндашув.

Кўчмас мулк объектлари қийматининг харажат ёндашуви мулкнинг қайта тиклаш қийматини ундаги эскиришни чегириб ташлаган ҳолда баҳолашни кўрсатади. Харажат нуқтаи назаридан ёндашишнинг асосида қайта тиклаш (ўрин босиш) тамойили ётади, унга кўра кўчмас мулк объектларининг энг юқори қиймати худди шундай фойда келтирадиган бошқа объект ҳарид қилиниши мумкин бўлмаган нархдан юқори бўлмаслиги лозим. Харажат нуқтаи назаридан кўчмас мулк қийматини аниқлаш қуйидаги ҳолатларда қўлланилади:

- ☐ агар уни қўллаш учун чегаралар бўлмаса, бошқа икки ёндашув билан бир қаторда қийматни янада тўлиқ якуний мувофиқлаштириш учун;
- ☐ бундай сотувлар бўлмаган, пассив бозор шароитида;
- ☐ суғурталаш мақсадлари учун;
- ☐ агар объект таъмирлаш талаб килса, уни даромад нуқтаи назаридан ёндашув билан қийматни аниқлашда:
- ☐ солиқ солиш мақсадида;
- ☐ банкдан кредит олишда.



2-расм.Кўчмас мулк қийматини аниқлашнинг асосий ёндашувлари ва усуллари²

Харажатли ёндашиш ўз ичига бир неча усулларни олади. Жумладан:

- баланс қиймати усули;
- ўриндошлик усули;
- тугатиш қиймати усули;
- тиклаш усули.

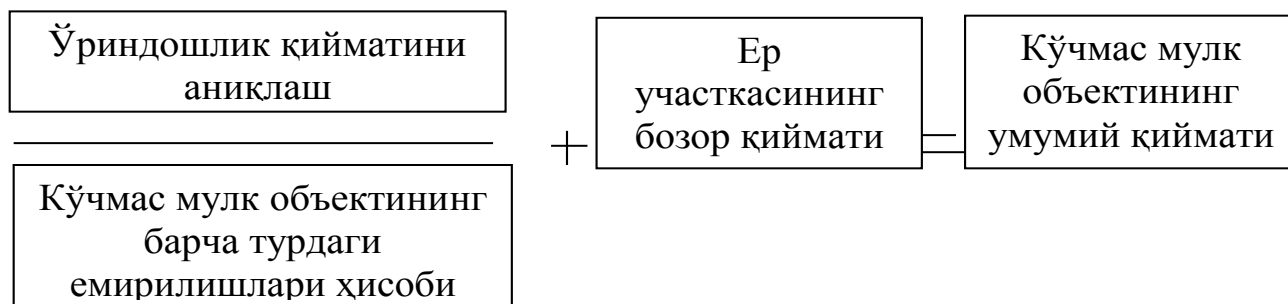
²А.Н.Асаул, М.А.Икрамов, М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров«Экономика недвижимости». Т.: Изд-во Национальной библиотеки Узбекистана им. А.Наваи, 2010.

а) Баланс қиймати усули. Кўчмас мулкнинг қиймати у ўтмишда қандай салоҳият тўплаганига боғлиқ. Бу салоҳиятнинг энг муҳим тавсифи унинг активлари қийматидир. Активларни баҳолаш негизида баланс қиймат усули ётади.

б) Ўриндошлик усули. Мазкур усул баҳоланадиган мулкнинг функционал, иқтисодий ва жисмоний емирилиши учун қилинган тузатишларни ҳисобга олган ҳолда унинг ўриндошлик қийматини белгилаш орқали кўчмас мулкнинг иқтисодий қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

в) Тугатиш қиймати усули. Тугатиш қиймати кўчмас мулк объекти тугатилганидан, активлар сотилганидан ва қарзлар тўланганидан кейин қанча маблағ қолишини кўрсатади. Маълумки, тугатиш қиймати тузатилган баланс қийматидан тугатишга кетган чиқимлар миқдорига қараганда камдир.

г) Тиклаш қиймати усули. Тиклаш усули деганда, бинонинг аниқ нусхадаги қурилишини жорий баҳолардаги қиймати тушунилади. Унда худди шундай материаллардан, қурилиш меъёрларидан фойдаланилади, сифати, нуқсонлар ҳам ўхшаш бўлади.



3-расм. Харажат ёндашуви билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш алгоритми³

³Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иногорова. Турар жой ва жамоат биноларини лойихалашнинг типологик асослари. Тошкент: «Ворис-нашриёт», 2009й., 384 б.

Кўчмас мулкнинг умумий қийматини аниқлашда қуйидаги формулани келтириш мумкин:

$$K_m = E_p + (K_{m\ddot{y}} + T_d - I)$$

K_m - кўчмас мулк объектининг қиймати;

E_p - ер майдонининг қиймати;

K_{m $\ddot{y}$} - қурилиш объектининг тиклама ёки ўриндошлик қиймати;

T_d - тадбиркорлик даромади;

I - кўчмас мулкнинг емирилиши.

Даромадли ёндашув.

Кўчмас мулкнинг даромадли ёндашуви – кўчмас мулк объектларининг қиймати бўлажак (келгуси) даромад учун ҳуқуқларнинг жорий (бугунги, ҳозирги) қийматига тенг деб назарда тутишга асосланган. Даромад нуқтаи назаридан ёндашувдан қуйидагиларни аниқлашда фойдаланилади:

□ инвестиция қийматини аниқлашда, имконияти бор сармоядор объект учун ушбу объектдан олинадиган бўлажак даромадларнинг жорий қийматидан катта суммани тўламайди;

□ бозор қийматини аниқлашда.

Даромадли ёндашув ўз ичига бир неча усулларни қамраб олади. Улар қуйидагилар:

Даромадларни капиталлаштириш усули. Бу усулнинг моҳияти шундан иборатки, у кўчмас мулк объектининг ҳар йилги соф даромадлари миқдорини, шу даромадларга мувофиқ капиталлаштириш меъёрлари ва шу кўрсаткичлар асосида соф даромадларнинг мазкур миқдорини келтирувчи кўчмас мулк объекти нархи ҳисоблаб чиқилади. Капиталлаштириш қўйилмаси ҳар йилги даромад ва мол – мулкнинг қиймати ўртасидаги боғлиқликни ифодалайди.

Бу қондани математик кўринишда қуйидагича ёзиш мумкин:

$$PV = CЭД/СК$$

бу ерда,

PV– жорий қиймат;

CЭД – соф эксплуатация (муомала) даромади;

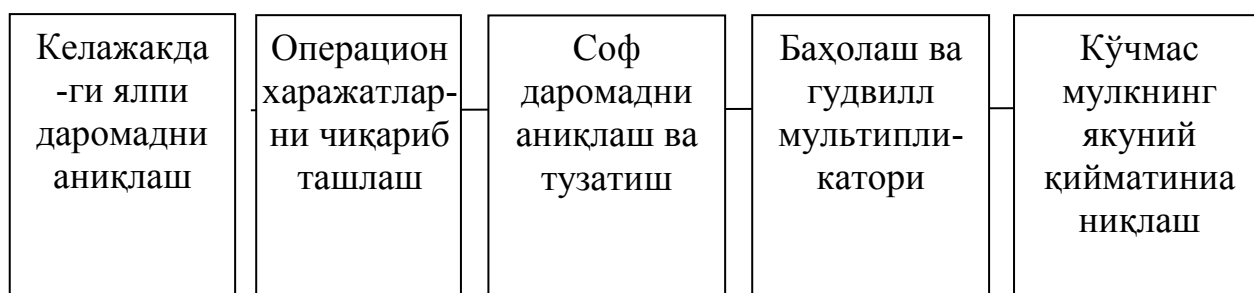
СК – капиталлаштириш коэффиценти ёки қўйилмаси.

Даромадларни капитализация қилиш услуги қуйидаги ҳолларда фойдаланилади:

- ✓ агар даромадлар оқими узоқ вақт мобайнида барқарор бўлса ва катта миқдорни ўзида намоён қилса;
- ✓ агар даромадлар оқими барқарор суръатлар билан бўлса.

Навбатдаги усул **пул оқимларини дисконтлаш усули** бўлиб, бунда дисконтланган даромадлар келгуси фойдаларни ҳозирги қийматга келтиради.

Дисконт қўйилмаси – жорий қиймат ва келгусида олинадиган ва тўланадиган пул оқимлари ўртасидаги боғлиқликни акс эттирувчи коэффицентдир.



4-расм. Кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашда даромадли ёндашув ҳисоблари алгоритми

Қиёсий ёндашув.

Кўчмас мулк қийматини қиёсий ёндашувда баҳолаш ишлари бозор нархлари асосида аналог билан сотувларни қиёслаш усули ва тузатишларни аниқлаш усули ёрдамида амалга оширилади. Такқослаш:

- иккиламчи бозорда сотилаётган мутлоқ аналог билан;
- мутлоқ аналог бўлмаса, иккиламчи бозорда сотилаётган тахминий аналог билан, тузатишлар киритиш орқали;
- иккиламчи бозор бўлмаса, янги ўхшаш объект билан, эскиришга тузатишлар киритиш орқали амалга оширилади.

Сотувларни қиёслаш усули. Кўчмас мулк қийматини сотувларни қиёслаш усули билан баҳолаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- аналог бозорининг таҳлили;
- мос келувчи таққослаш бирликларини танлаш;
- мос келувчи таққослаш элементларини аниқлаш;
- баҳолаш объекти ва аналог ўртасидаги фарқларга қараб тузатишлар киритиш;
- баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш.

Тузатишларни аниқлаш усули. Тузатишлар тартиби асосан бозор маълумотларининг таҳлили ва бозорда шаклланган анъаналарга кўра аниқланади. Муайян тартиб қабул қилинганидан сўнг қиёслаш объектининг сотилиш нархига қадам-бақадам тузатишлар қўлланилади. Тузатишлар натижалари мисол сифатида қуйидаги жадвал кўринишида тақдим этилади:

1-жадвал⁴

Қиёсий таркибий қисм	Бозорга асосланган тузатишлар	Сотилиш нархи учун тузатиш
Сотилиш нархи		200000
Мулк ҳуқуқлари учун тузатиш	+6%	+12000
Тузатилган нарх		212000
Молиялаштириш шартлари учун тузатиш	-3%	6360
Тузатилган нарх		205640
Сотилиш шартлари учун тузатишлар	+5%	+10282
Тузатилган нарх		215922
Бозор шартлари учун тузатишлар	+4%	+8637
Тузатилган нарх		224559
Тузатишлар:		
Жойлашиш ҳудудлари	+3%	+6737

⁴Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю./ УзР ФА Академиги Гуломов С.С. тахририостида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан".2005 й. 231 б

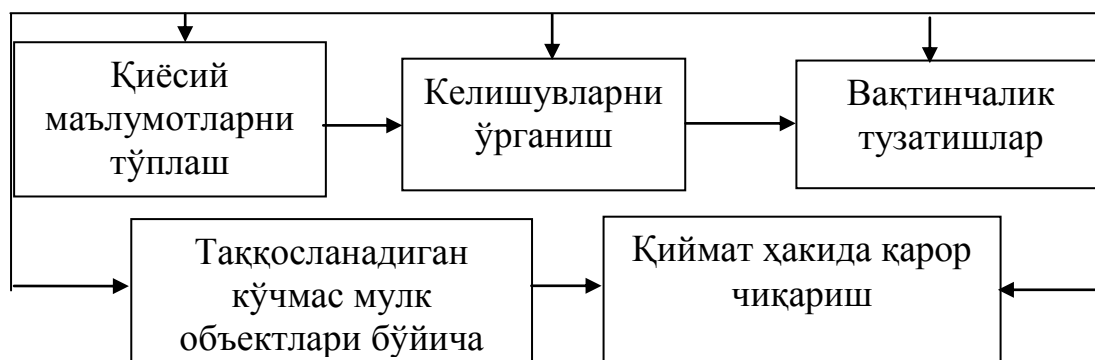
Жисмоний хусусиятлар	-5%	-11228
Иқтисодий хусусиятлар	-5%	-11228
Фойдаланиш	+2%	+4491
Кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган компонентлар	+3%	6737
ЖАМИ		220068

Биринчи тўртта тузатиш олди-сотди келишуви шартларига тааллуқли ва баҳолаш санасида сотилиш нархларини бозор шартларига келтиради. Мазкур тузатишлар қилинганда келтирилган тартибга риоя қилиниши лозим. Шу билан бирга, ҳар бир кейинги тузатиш аввалгисининг натижаси негизида бажарилиши даркор. Бозор шартлари учун тузатилган нарх бевосита баҳолаш объектига алоқадор бўлган барча қолган тузатишлар учун асос бўлади. Уларни бажариш тартиби ихтиёрий бўлиши мумкин. Аналоглар асосан кўрсаткичлари – функционал йўналиши, конструктив ва параметрик ўхшашликларга кўра танланади.

Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 * K_{\text{дар}} * C_2 * K_{\text{қиёс}} * C_3$$

бу ерда: $K_{\text{як}}$ – баҳолаш объектининг якуний қиймати; $K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{қиёс}}$ – тегишлича ҳаражатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар; C_1 , C_2 , C_3 – ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма ўлчовлар.



5-расм. Кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми

Шундай қилиб, қиёсий ёндашувнинг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва аналогларни саралашни таъминлаш.

Қиёсий ёндашувдан фойдаланилганда:

- ўхшаш объектларни танлашни амалга ошириш;
- объектларни таққослаш параметрларини аниқлаш ва мультипликаторларни ҳисоблашни амалга ошириш;
- мультипликаторлар қийматини танлашни амалга ошириш ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаш;
- якуний тузатишларни киритиш лозим.

Кўчмас мулк объекти қийматини аниқлашни амалга оширишда баҳоловчи қийматни аниқлашнинг харажатли, даромадли ва қиёсий ёндашувларидан фойдаланиши (ёки фойдаланишдан воз кечиш сабабларини асослаши) лозим.

1.3.Кўчмас мулкни баҳолаш андозаларининг халқаро, Европа ва миллий тизими

1981 – йилда илк маротаба кўчмас мулкни баҳолаш бўйича халқаро кўмита тузилди. Ва 1994 – йилда барча турдаги мулкни баҳолаш стандартлари бўйича Халқаро кўмитага айлантирилди. 2008 йилдан буён у Халқаро баҳолаш кенгаши сифатида танилди. Ҳозирги кунда у дунёнинг 54 мамлакатидан бўлган 70 дан ортиқ баҳоловчи, бухгалтерлар ва молиявий таҳлилчилар уюшмаларининг аъзоларини ўз ичига олади.

Халқаро кенгашнинг асосий вазифаларидан бири – танланган объектларни баҳолаш бўйича Халқаро стандартларни баҳолаш ва техник йўриқномани барча аъзолари томонидан келишилган ҳолда тузишдир.

Мулкни баҳолаш халқаро стандартларининг биринчи тўплами 1985 – йилда чоп этилган бўлиб, шундан сўнг стандартлар 1994, 2001, 2005, 2007, 2011, 2013, 2017-йилларда нашр этилди. Улар мулкни баҳолаш халқаро кенгаши аъзолари бўлмиш барча мамлакат ва ташкилотлар мутахассисларининг ўзаро келшилган фикрларини билдиради. 2017 йилдаги баҳолаш бўйича халқаро стандартларнинг тўплами қиймат турларининг тавсифларини ва баҳолашнинг умумий принципларини, шу жумладан баҳолаш учун қабул қилган активларни идентификация қилиш талабларини, баҳолаш вазифасига қўйиладиган талабларни, типик активлар учун умумий ёндашувлар ва баҳолаш усулларини ўз ичига олади.

Халқаро баҳолаш стандартларининг мақсади бу – шаффоф ва тўғри амалга оширилган баҳолаш амалиётларини тарқатиш орқали баҳоловчилар ва фойдаланувчиларда ишончни ошириш. Бунинг учун стандартлар куйидагиларга жавоб бериши керак:

*халқаро тан олинган принциплар ва таърифларни аниқлаш ёки ишлаб чиқиш;

*баҳолаш буюртмалари ва ҳисоботларини рўйхатдан ўтказиш принципларини аниқлаш ва жорий этиш;

*кейинчалик кўриб чиқишни талаб қиладиган муайян мавзулар ва турли хилдаги активларни ёки ҳуқуқларни/мажбуриятларни баҳолаш учун фойдаланиладиган усулларни танлаш.

Европа баҳолаш андозалари

Баҳолашнинг Европа андозаларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи муҳим рол ўйнайди. У 1977 йилда Ғарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган. Шунга ўхшаш ташкилот EUROVAL билан қўшилганидан кейин, ушбу гуруҳ ҳозирда "Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи" деб номланади (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Бу ташкилотни барпо этишнинг асосий мақсадлардан бири - Европа иттифоқининг барча мамлакатларидаги профессионал ташкилотларнинг қарашларини намоён этувчи баҳолашнинг умумий андозаларини яратишдан иборат эди.

Европа баҳолаш андозаларининг асосий хусусиятларидан бири қабул қилинган Европа Қонунчилигига мувофиқ молиявий бухгалтерия ҳисоботларини тузиш мақсадида бажариладиган баҳолашга йўналтирилиш ҳисобланади.

Андозалар баҳоловчининг мақоми ва малакаси, баҳолашни амалга ошириш шартномаси ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг мазмуни, шунингдек муайян вазиятларда баҳолашга нисбатан услубий ёндашувлар билан шартланган баҳолашни бажариш сифатининг энг камйўл қўйиладиган даражасини белгилаб берувчи мўлжал ҳисобланади.

Европа баҳолаш андозаларининг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг миқдорлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;

- бозор қийматини андозавий (стандарт) аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;

-умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат андозаларига эга бўлиш;

-ер ва қурилиш ресурсларидан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;

-миллий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро андозаларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишини таъминловчи тадбирларни белгилаш.

Европа баҳолаш андозаларининг сўнгги таҳрири 2000 йилда қабул қилинган. Мазкур ҳужжат 9 та андоза ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда асосан баҳоловчининг малакаси ва унинг касбий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.

Баҳолашнинг асосий тамойиллари ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузишга нисбатан асосий ёндашувлар 4-андозада берилган. Мазкур андоза баҳолашнинг асосий мақсадлари ва баҳолаш асосларини аниқлашни, шунингдек, бозор қиймати, ижара ҳуқуқлариқиймати, қонунчиликка мувофиқ, баҳолаш қиймати— адолатли қиймат, мавжуд фойдаланишдаги қиймат, муқобил фойдаланишдаги қиймат, эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрин босиш қиймати каби турли хилдаги қийматларни аниқлашни ўз ичига олади.

Баъзан андозаларни қўллаш ёки уларни қўллашдан бош тортиш фавқулотда ҳолатларда йўл кўйилади. Бундай ҳолатлар баҳолаш ишларини бажариш бўйича тузилган расмий шартномада ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда кўрсатилиши керак.

Баҳолаш андозаларининг миллий тизими

Давлат мулкни бошқариш қўмитасининг 14 июнь 2006 йилдаги қарори билан мулкни баҳолашнинг миллий андозалари - (Мулкни баҳолаш миллий стандартлари - МБМС) тасдиқланди. Ҳозирги кунда 15 та Мулкни баҳолаш миллий стандартлари мавжуд бўлиб, улар қуйидагиларни ўз ичига олади:

- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (1-сон МБМС) **«Умумий тушунчалар ва баҳолаш принциплари»**. МБМС №1. 14.06.2006 й. №01/19-19-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (2-сон МБМС) **«Бозор қиймати баҳолаш асослари сифатида»**. МБМС №2. 14.06.2006 й. №01/19-20-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (3-сон МБМС) **«Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш асослари»**. МБМС №3. 14.06.2006 й. №01/19-21-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (4-сон МБМС) **«Молия ҳисоботи ва бошқа ҳужжатлар мақсадида баҳолаш»**. МБМС №4. 14.06.2006 й. №01/19-22-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (5-сон МБМС) **«Ссудалар таъминоти, гаров ва мажбуриятлар мақсадида баҳолаш»**. МБМС №5. 14.06.2006 й. №Ю1/19-23-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (6-сон МБМС) **«Ҳарбий-техник мулкларни баҳолаш»**. МБМС №6. 05.02.2008 й. №01/19-18/03
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (7-сон МБМС) **«Баҳоловчилар хизматларини сифатини назорат қилиш ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар»**. МБМС №7. 19.08.2008 й. №01/19-18/13-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) **«Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш»**. МБМС №8. 06.10.2009 й. №01/19-18/20-сон
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (9-сон МБМС) **«Бизнес қийматини баҳолаш»**. МБМС №9. 06.10.2009 й. №01/19-18/19-сон

- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) **«Кўчмас мулк қийматини баҳолаш»**. 12.10.2009 й.№01/19-18/21-сон

-Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) **«Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш»**. 19.09.2011 й.№01/19-18/06-сон

-Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (12-сон МБМС) **«Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш»**. 25.03.2012 й.№01/19-18/06-сон

-Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (13-сон МБМС) **«Интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолаш»**. 22.05.2012 й.№01/19-18/09-сон

- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (14-сон МБМС)**«Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш»**.15.05.2017 й.№01/27-26/04-сон

- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС) **«Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш»**. 15.05.2017 й.№01/27-26/05-сон

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича меъёрий ҳужжатларнинг асосий йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббусларини ривожлантириш баробарида истеъмолчилар, жамият ва давлатнинг ҳуқуқлари ва қонун билан ҳимояланадиган манфаатларини муҳофазалашдир.

I БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Ушбу бобда кўчмас мулкни баҳолашнинг назарий ва ҳукукий–меъёрий асослари ўрганиб чиқилди. Турар жой кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, баҳолашнинг асосий ёндашувлари ва усуллари ёритиб берилди. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнига ва натижасига тўғридан-тўғри таъсир кўрсатадиган асосий омиллар, шунингдек кўчмас мулкни баҳолаш андозаларининг халқаро, Европа ва миллий тизими тажрибалари ҳамда мулкни баҳолаш миллий стандартлари ўрганилди.

**II БОБ. КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР ЖОЙ
КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИНГ ТАҲЛИЛИ
(Тошкент шаҳрининг 5 та зонасидаги кўп қаватли турар-жой объеклари
мисолида)**

2.1. Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларини баҳолаш асослари

Баҳолаш объектининг қиймати унга бўлган мулкый ҳуқуқлар, мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини ҳисобга олиб аниқланилади.

Бундай ҳуқуқларга қуйидагилар киради:

- тўла мулкдорлик ҳуқуқи;
- эгалик қилиш ҳуқуқи;
- тасарруф этиш ҳуқуқи;
- фойдаланиш ҳуқуқи;
- ер участкасига умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгалик ҳуқуқи;
- ер участкасидан доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқи;
- ижарага олиш ҳуқуқи;
- сервитут;
- қонун ҳужжатлари билан тақиқланмаган бошқа ҳуқуқлар.

Баҳолаш шартномаси шартларига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб тўла мулкдорлик ҳуқуқини ёки айрим мулкый ҳуқуқларни баҳолаш белгиланиши мумкин. Қиймат турини танлашнинг асосий мезони баҳолаш мақсадидир. Кўчмас мулкни баҳолашда аниқланадиган қийматнинг асосий тури бозор қийматидир. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда аниқланиши мумкин бўлган бозор қийматидан бошқа турдаги қийматларга қуйидагилар киради:

- 1) инвестиция қиймати;
- 2) алмаштириш қолдиқ қиймати;
- 3) суғурта қиймати;

- 4) утилизация қиймати;
- 5) тугатиш қиймати;
- 6) солиқ солинадиган қиймат.

Баҳолаш санаси баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб белгиланади ва коида тарикасида, баҳоловчи томонидан баҳолаш объектини кўздан кечириш санасига мувофиқ бўлади.

Баҳоловчи баҳолаш санасидагина мавжуд бўлган ҳолатларни ва баҳолаш санасига қадар юз берган воқеаларни эътиборга олиши лозим. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилиш. Баҳолаш объектининг бозор қиймати тўғрисида асослантирилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим. Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи:

- минтақанинг табиий-иқлим хусусиятларини;
- асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни;
- иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини;
- ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганади.

Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилишда баҳоловчи:

- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий тавсифларини;
- кўчмас мулк бозорининг тузилиши ва иштирокчиларини;
- кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганади.

Бозор тенденцияларининг таҳлили учун зарур бўлган бозорни сегментларга ажратиш кўчмас мулкнинг қуйидаги тоифалари бўйича амалга оширилади:

1. Тураржой кўчмас мулки;
2. Тижорат кўчмас мулки;
3. Саноат кўчмас мулки;
4. Қишлоқ хўжалиги кўчмас мулки;
5. Махсус аҳамиятга молик кўчмас мулк.

Кўчмас мулк бозорининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи кўчмас мулк бозорида юз бериши мумкин бўлган ўзгаришларни, баҳолаш объектининг кўчмас мулк бозоридаги жорий ва бўлғуси ҳолатини муқобил фойдаланиш имкониятини ҳисобга олган ҳолда асослайди.

Баҳолаш объектининг жойлашган ерини таҳлил қилишда баҳоловчи:

- атрофдаги ердан фойдаланишнинг типичусусиятини;
- транспортда қатнаш жиҳатидан қулайликни;
- муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишни;
- ижтимоий инфратузилмани;
- иқтисодий ўрнини;
- туташ ҳудуднинг экологик ҳолатини;
- ижтимоий обрўсини;
- бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни ўрганади.

Баҳолаш объекти жойлашган ер таҳлилининг натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти жойлашган ернинг мазкур объект қийматига таъсир этиши мумкин бўлган ижобий ва салбий тавсифлари ҳамда имкониятларини асослайди.

Баҳолаш объекти тавсифларини таҳлил қилишда баҳоловчи:

- баҳолаш объектининг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечими хусусиятларини;
- баҳолаш объектининг муҳандислик таъминоти хусусиятларини;

- конструктив элементлар ва муҳандислик асбоб-ускуналарининг техник ҳолатини ўрганади.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили икки босқичда амалга оширилади:

1 босқич – бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун; 2 босқич –яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда ҳар бир босқичда баҳоловчи:

- кўчмас мулк объектидан фойдаланишнинг қонун ҳужжатларида тақиқланмаган эҳтимол тутилган вариантларини зоналарга ажратиш меъёрлари, шаҳарсозликка оид чеклашлар, қурилиш меъёрлари ва қоидалари ҳамда юридик чеклашларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;
- фойдаланишнинг рухсат этилган вариантларидан мазкур ер участкасида жисмонан амалга ошириш мумкин бўлганларини ер участкасининг физик тавсифлари, атрофдаги иморатлар ва ер участкасига туташ ҳудуддаги ижтимоий вазиятни ҳисобга олган ҳолда қолдиради;
- ер участкасидан фойдаланишнинг жисмонан амалга ошириш мумкин бўлган ва қонун йўли билан рухсат этилган вариантларининг молиявий самарадорлигини қурилиш ёки яхшилашларни реконструкция қилиш харажатларини ва кўчмас мулк объекти яратиши мумкин бўлган даромадларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;
- жорий қиймати энг катта бўлган кўчмас мулк объектидан фойдаланиш вариантини энг самарали фойдаланиш сифатида танлайди. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда баҳоловчи баҳолаш санасида кўчмас мулк объектига хос бўлган ва одатдаги инвесторлар томонидан қабул қилинадиган фойдаланиш вариантларини ўрганиши лозим.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи ер участкасидан жорий фойдаланиш ундан энг самарали фойдаланишга қай даражада мувофиқ эканлиги тўғрисида хулоса чиқаради.

2.2. Тадқиқот объектларининг қисқача тавсифи ҳамда кўп қаватли уйда жойлашган хонадонни баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили

Бу параграфда 5 та иқтисодий зонада жойлашган баҳоланаётган объектлар бўйича асосий маълумотларни баён қиламиз. **1-зона** бўйича кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувни таҳлил қилиш мақсадида Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчасида жойлашган турар-жой биноси қабул қилинди. Тадқиқот объекти – 9 қаватли турар уй биносида жойлашган 3 хонали хонадон.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилади.

2-жадвал

Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумот⁵

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчаси, 7- уй, 87- хонадон.
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Яшаш майдони	48 метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	• Электр энергияси- шаҳар тармоғидан; • иссиқ ва совуқ сув – марказий тармоқдан; • канализация- шаҳар тармоғига уланган; • газ – шаҳар тармоғидан; • иситиш тизими – марказий тармоқдан; • телефон; • телекабель тармоғи.
Қурилиш майдонининг зилзилавий кўрсаткичи	Тошкент шаҳар микросейсмик харитаси (КМК 2.01.03-96 “Сейсмик туманларда қурилиш”, илова)га асосан бино 9 баллик зилзилавий ҳудудда жойлашган.

⁵Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчасида жойлашган турар-жой биносинг кадастр маълумотларидан олинган.

Маълумот манбаси	Кадастр ҳужжати ва визуал тадқиқот
------------------	------------------------------------

3-жадвал

Яхшилашлар тавсифи	
Умумий тавсиф	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонадон, умумий майдони 80метр квадрат
Қурилган йили	1980 йил
Қават/ қаватлиги	5-қават / 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – андозавий (типик лойиҳага асосан) Пардозлаш ишлари – аъло
Жорий фойдаланиш	Турар-жой сифатида

Баҳолаш объекти тавсифи

Тақдим этилган ҳужжатлар ва визуал текширишга мувофиқ, объект 4 қаватли панел уйнинг тўртинчи қаватида жойлашган. Хонадонда қуйидаги хоналар мавжуд:

- ❖ Даҳлиз – 9 метр квадрат
- ❖ Яшаш хонаси – 18 метр квадрат
- ❖ Яшаш хонаси – 15 метр квадрат
- ❖ Яшаш хонаси – 15 метр квадрат
- ❖ Ошхона – 12 метр квадрат
- ❖ Ҳаммом – 3 метр квадрат
- ❖ Ҳожатхона – 2 метр квадрат
- ❖ Ровон - 6 метр квадрат

4-жадвал

Баҳолаш объектини ҳажмий-режалаштириш қисми

Ҳажмий-режалаштириш қисми	
Хонадоннинг умумий майдони	80 кв.м.
Хоналарнинг баландлиги	2,8 м.

Қуйида конструктив элементлар ва мавжуд пардозларнинг қисқа тавсифи берилган:

5-жадвал

Баҳолаш объекти биносини конструктив элементлари⁶

Бинонинг конструктив элементлари	
Номланиши	Тавсифи
Пойдевор	Темирбетон, тасмасимон типда
Асосий деворлар	Йирик панелли – 300мм
Ажратувчи деворлар	Темирбетон панелли - 70 мм
Пол	Таркет, кафель
Ораёпма	Темирбетон плита
Том ёпмасы	Шамоллатувчи, 2-қават темирбетон плита
Чордоқ ёпмасы	Ёғоч стропилли, 2 нишабли
Том қоплама	Шифер
Зиналар	Йиғма темирбетондан
Вентиляция тармоғи	Табиий (девор каналлари орқали)
Подъездга кириш	Темирбетон плита
Бино блоклари	3та блокдан иборат, 8 подъездли, 2та сейсмик чок билан ажратилган

6-жадвал

Турар жой биносининг хоналар тавсифи

Хоналар тавсифи			
Хоналар	Хона элементлари	Тавсиф	Ҳолати
1	2	3	4
Дахлиз	Девор	Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Аъло

	Пол	Таркет	Аъло
	Шифт	Сувоқ (штукатурка) ва рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Аъло
Яшаш хоналари	Девор	Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Аъло
	Пол	Таркет	Аъло
	Шифт	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Аъло
Ошхона	Девор	Рангли колер билан сувэмулсияли бўйланган, кафель	Аъло
	Пол	Таркет, кафель	Аъло

⁶Муаллиф ишланмасы

	Шифт	Сувоқ (штукатурка) ва Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Аъло
Ҳаммом ва ҳожатхона	Девор	Кафель (сопол плитка)	Аъло
	Пол	Кафель (сопол плитка)	Аъло
	Шифт	Пластик	Аъло
Ровон	Девор	Пластик	Аъло
	Пол	Таркет	Аъло
	Шифт	Пластик	Аъло
Эшик ва деразалар	Дераза	“Акфа” типигади пластик	Аъло
	Эшик	Кириш эшиги –темир Хоналар орасидаги эшиклар –ёғоч	Аъло

Тошкент шаҳрининг 1-иқтисодий зонасидаги 3 хонали хонадонни баҳолашни ўтказиш вақтида Тошкент шаҳрида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган учта объектни аниқлашга эришилди.

7-жадвал

1-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Госпиталь мавзеси. Мўлжал: Халқ банки
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз

Техник ҳолати	Аъло
Объектни таклиф нархи	645 456 000 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	8 068 200 сўм

8-жадвал

2-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Миробод тумани, мўлжал Ойбек метро бекати
Хонадоннинг умумий майдони	73 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	3/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	685 797 000 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	9 394 479 сўм

9-жадвал

3-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Миробод тумани. Госпиталь мавзеси
Хонадоннинг умумий майдони	85 метр квадрат
Хоналар сони	3

Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Мухандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	685797 000 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	8 068 200 сўм

Юқоридаги маълумотлардан фойдаланиб баҳолаш объекти қийматини аниқлаймиз.

1. Ҳисоблашлар олиб борилган қиёслаш бирлиги сифатида умумий майдоннинг 1 кв.м. олинди. 1квadrat метр учун таклиф этилаётган нархни аниқлашда сотиш (таклиф) нархини умумий майдонга бўлинади, яъни:

$$645\,456\,000 / 80 = 8\,068\,200 \text{ сўм (1-объект учун)}$$

$$685\,797\,000 / 73 = 9\,394\,479 \text{ сўм (2-объект учун)}$$

$$685\,797\,000 / 85 = 8\,068\,200 \text{ сўм (3-объект учун)}$$

2. Мулк ҳуқуқи бўйича мувофиқлаштиришбарча объектларда бир хил яъни доимий фойдаланиш учун. Объектдан фойдаланишга алоҳида чекланишлар йўқ. Шунинг учун барча объектлар учун мувофиқлаштириш 0% миқдорида қабул қилинди.

3. Молиявий ва сотиш шартлари ҳам барча объектлар учун бир хил бўлганлиги сабабли улар ҳам 0% миқдорида қабул қилинди.

4. Сотиш жараёнидаги нархларни камайиши бўйича мувофиқлаштириш -5 фоиз деб олинди. Бунга сабаб маъсулияти чекланган жамият “SION GROUP” риелторлик агентлигининг интернет сайтида келтирилишича кўчмас мулкни сотиш жараёнида таклиф этилаётган нархлар савдолашиш жараёнида 10%гача арзонлаштирилиши кузатилган. Баҳоланаётган кўчмас

мулкни бозор баҳосини аниқлашда солиштириш учун қўлланилаётган объектларга нисбатан ўртача 5% тузатиш қўлланилди.

Мувофиқлаштиришдан кейинги нархни аниқлашда тўғирланган нархни, яъни 1 квадрат метр учун таклиф этилаётган нархни -5 % топилди ва бошланғич нархни топилган фоиздаги нархдан айирилди:

$$8\,068\,200 * 5 / (100) = 403\,410; 8\,068\,200 - 403\,410 = 7\,664\,790$$

(1-объект учун)

$$9\,394\,480 * 5 / (100) = 469\,724; 9\,394\,480 - 469\,724 = 8\,924\,756$$

(2-объект учун)

$$8\,068\,200 * 5 / (100) = 403\,410; 8\,068\,200 - 403\,410 = 7\,664\,790$$

(3-объект учун)

5. Жойлашган жойи бўйича мувофиқлаштириш амалга ошмади. Чунки барча кўчмас мулк объектлари бир хил ҳудудда жойлашган.

6. Қаватлилик бўйича тўғирлашлар ҳар бир қават учун $\pm 2\%$ миқдорида қабул қилинади. Баҳолаш объекти 5 қаватда жойлашган. Бунда 1-объект учун мувофиқлаштириш 6-қаватда жойлашганлиги учун 2 % деб олинди, 2-объект 3-қаватда жойлашганлиги учун -4%, 3-объект учун ҳам мувофиқлаштириш 6-қаватда жойлашганлиги учун 2% олинди. Қаватлар бўйича мувофиқлаштиришдан кейинги нархни аниқлаш ҳам юқоридаги ҳисоб-китоб кетма-кетлиги бўйича амалга оширилди. Бунда қуйидаги натижага эришилди:

$$7\,664\,790 * 2 / (100) = 153\,296; 7\,664\,790 + 153\,296 = 7\,818\,086 \quad \textbf{(1-объект)}$$

$$8\,924\,756 * 4 / (100) = 356\,990; 8\,924\,756 - 356\,990 = 8\,567\,766 \quad \textbf{(2-объект)}$$

$$7\,664\,790 * 2 / (100) = 153\,296; 7\,664\,790 + 153\,296 = 7\,818\,086 \quad \textbf{(3-объект)}$$

7. Муҳандислик тармоқлари билан таъминланганлиги бўйича мувофиқлаштириш барча объектлар учун 0% миқдорида коммуникация мавжудлиги бўйича қабул қилинди.

8. Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги ва қўшимча қулайликлари бўйича мувофиқлаштириш учун объект учун ҳам бир хил яъни 0% миқдорида. Чунки барча объектлар мебель ва техникасиз.

9. Техник ҳолат бўйича мувофиқлаштириш $\pm 15\%$ оралиқда олинди.

1- ва 3-объектлар техник ҳолати аъло даражада бўлиб, баҳоланаётган объект билан бир хил. Шунинг учун мувофиқлаштириш коэффициенти қўлланилмади. 2-объектнинг техник ҳолати эса ўртача.

Шу сабабдан 2-объект техник ҳолатига 15% мувофиқлаштириш қўлланилди. 2-объект техник ҳолати бўйича мувофиқлаштиришдан кейинги нарх қуйидагича аниқланди:

$$8\,567\,766 * 15 / (100) = 1\,285\,165; 8\,567\,766 + 1\,285\,165 = 9\,852\,931$$

10. Тузатишлар йиғиндисини аниқлаш.

1-объектимиз -3% тузатишларга учради. Шунинг учун олиб бу объектга 2-объектга нисбатан баландроқ ўлчов коэффициенти берилди.

2-объектимиз 6% тузатишларга учради. Яъни 2-объектимиз 1-объектимизга нисбатан кичик кўрсаткичга эга.

3-объектимиз ҳам -3% тузатишларга учради. Шунинг учун бу объектга 2-объектга нисбатан юқори ўлчов коэффициенти берилди.

11. Хонадоннинг 1 квадрат метр учун нархи ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қийматини ўлчов салмоғига кўпайтириш орқали топилади.

1-объект учун хонадон умумий майдонининг 1 квадрат метр учун нархи:

$$7\,583\,543 * 0,34 = 2\,578\,405 \text{ сўм}$$

2-объект учун хонадон умумий майдонининг 1 квадрат метр учун нархи:

$$10\,444\,107 * 0,32 = 3\,342\,114 \text{ сўм}$$

3-объект учун хонадон умумий майдонининг 1 квадрат метр учун нархи:

$$7\,583\,543 * 0,34 = 2\,578\,405 \text{ сўм.}$$

Баҳолаш объектининг 1 кв/м учун таклиф этилаётган нархини аниқлаш юқоридаги 3 та объект умумий майдонининг 1 квадрат метр учун нархини бир-бирига қўшиш орқали топилади:

$$2\,578\,405 + 3\,342\,114 + 2\,578\,405 = 8\,498\,924$$

Демак баҳолаш объектининг 1 кв/м учун таклиф этилаётган нархи

8 498 924 сўм экан.

12. Баҳолаш объектининг умумий бозор қийматини аниқлаш баҳолаш объектининг 1 кв/м учун таклиф этилаётган нархини умумий майдонга кўпайтириш орқали топилади. Баҳолаш объектининг бозор қиймати қуйидагича:

$$8\,498\,924 * 80 = 679\,913\,920 \text{ сўм.}$$

Олиб борилган ҳисоб-китоб натижалари бўйича Тошкент шаҳар, Миробод тумани, Афросиёб кўчасида жойлашган 3 хонали турар жой кўчмас мулк биносининг бозор қиймати 679 913 920 (олти юз етмиш тўққиз миллион тўққиз юз ўнуч минг тўққиз юз йигирма) сўмни ташкил этди.

Шундай қилиб ҳисоб-китоб натижалари қуйидаги 10-жадвал шаклига келтирилди.

**Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш
қийматини аниқлаш⁷**

Солиштириш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Сотиш (таклиф) нархи	сўм		645 456 000	685 797 000	685 797 000
Иқтисодий худуди		1	1	1	1
Умумий майдони	м2	80	80	73	85
1 кв/мучун таклиф этилаётган наرخ	сўм/м2		8 068200	9 394480	8 068200
Бериладиган хуқуқ	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		8 068200	9 394480	8 068200
Молиявий шартлар		бозор	бозор	бозор	бозор
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		8 068200	9 394480	8 068200
Сотиш шартлари		типик	типик	типик	типик
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		8 068200	9 394480	8 068200
Сотиш жараёнидаги наرخларни камайтиши		бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи

⁷Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш қийматини аниқлаш жадвали. Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

Мувофиқлаштириш	%		-5	-5	-5
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 664790	8 924756	7 664790
Сотиш даври		жорий	жорий	жорий	жорий
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 664790	8 924756	7 664790
Жойлашган жойи		Миробод тумани, Афросиёб кўчаси	Миробод тумани, Госпиталь мавзеси	Миробод тумани, мўлжал Ойбек метро бекати	Миробод тумани, Госпиталь мавзеси
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 664790	8 924756	7 664790
Қавати		5/9	6/9	3/9	6/9
Мувофиқлаштириш	%		+2	-4	+2
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 818 086	8 567 766	7 818 086
Конструкция		Панель	Панель	Панель	Панель
Мувофиқлаштириш			0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 818 086	8 567 766	7 818 086
Коммуникация билан таъминланганлиги		барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги		Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз

Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Техник ҳолати		Аъло	Аъло	Ўрта	Аъло
Мувофиқлаштириш	%		0	+15	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх			7 818 086	9 852 931	7 818 086
Ўзгаришлар йиғиндиси	%		-3	+6	-3
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сўм/м ²		7 583 543	10 444 107	7 583 543
Ўлчов салмоғи			0,34	0,32	0,34
Хонадон умумий майдонининг 1 кв.м. учун нархи	сўм/м ²	8 498 924	2 578 405	3 342 114	2 578 405
Умумий қиймат	сўм	679 913 920			

Кўриб чиққан 1-иқтисодий зонадаги кўчмас мулк объектларига таъсир қилувчи омилларни таҳлил қилишда биринчи навбатда кўрган учта объектларимиз етарли бўлмаганлиги учун, қолган иқтисодий зоналардаги объектларнинг қийматини аниқлашни 16-22-28-34-жадвалларда (қиёсий ёндашув билан) кўриб чиқамиз.

2-зона бўйича кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон қийматини аниқлашда Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Шаҳристон кўчасида жойлашган турар-жой биноси қабул қилинди. Тадқиқот объекти – 9 қаватли турар уй биносида жойлашган 3 хонали хонадон.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилади.

Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Шаҳристон кўчаси, 11- уй, 51- хонадон.
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Яшаш майдони	43метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	• Электр энергияси- шаҳар тармоғидан; • иссиқ ва совуқ сув – марказий тармоқдан; • канализация- шаҳар тармоғига уланган; • газ – шаҳар тармоғидан; • иситиш тизими – марказий тармоқдан; • телефон; • телекабель тармоғи.
Қурилиш майдонининг зилзилавий кўрсаткичи	Тошкент шаҳар микросейсмик харитаси (КМК 2.01.03-96 “Сейсмик туманларда қурилиш”, илова)га асосан бино 9 баллик зилзилавий ҳудудда жойлашган.
Маълумот манбаси	Кадастр ҳужжати ва визуалтадқиқот

Яхшилашлар тавсифи	
Умумий тавсиф	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонадон, умумий майдони 80метр квадрат
Қурилган йили	1976 йил
Қават/ қаватлиги	5-қават / 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – андозавий (типик лойиҳага асосан) Пардозлаш ишлари – аъло
Жорий фойдаланиш	Турар-жой сифатида

Тошкент шаҳрининг 2-иқтисодий зонасидаги 3 хонали хонадонни баҳолашни ўтказиш вақтида Тошкент шаҳри Юнусобод туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган учта объектни аниқлашга эришилди.

13-жадвал

1-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани. Мўлжал: Қозоғистон кинотеатри.
Хонадоннинг умумий майдони	71 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	5/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	508 296 600 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	7 159 107 сўм

2-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Новомосковская. Мўлжал: Макро супермаркети
Хонадоннинг умумий майдони	70 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	3/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Аъло
Объектни таклиф нархи	443 751 000 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	6 339 300 сўм

3-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Шаҳристан кўчаси.
Хонадоннинг умумий майдони	72 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	508 296 600 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	7 059 675 сўм

**Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш
қийматини аниқлаш**

Солиштириш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Сотиш(таклиф)на рхи	Сўм		508 296 600	443 751 000	508 296 600
Иқтисодий ҳудуди		2	2	2	2
Умумий майдони	м2	80	71	70	72
1 кв/мучун таклиф этилаётган нарх	сўм/м2		7 159 107	6 339 300	7 059 675
Бериладиган хуқуқ	Доими й фойдал а-ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 159 107	6 339 300	7 059 675
Молиявий шартлар		бозор	бозор	бозор	бозор
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 159 107	6 339 300	7 059 675
Сотиш шартлари		типик	типик	типик	типик
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		7 159 107	6 339 300	7 059 675
Сотиш жараёнидаги нархларни камайтириш		бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
Мувофиқлаш- тириш	%		-5	-5	-5
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		6 801 152	6 022 335	6 706 691
Сотиш даври		жорий	жорий	жорий	жорий

Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		6 801 152	6 022 335	6 706 691
Жойлашган жойи		Юнусобод тумани, Шаҳрис-тон кўчаси	Юнусобод тумани, Қозоғис-тон кино-театри	Юнусобод тумани, Новомос-ковская	Юнусобод тумани, Шаҳрис-тан кўчаси.
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		6 801 152	6 022 335	6 706 691
Қавати		5/9	5/9	3/9	6/9
Мувофиқлаш-тириш	%		0	-4	+2
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		6 801 152	5 781 442	6 840 825
Конструкция		Панель	Панель	Панель	Панель
Мувофиқлаш-тириш			0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		6 801 152	5 781 442	6 840 825
Коммуникация билан таъминлан-ганлиги		барча коммуника-циялар мавжуд	барча коммуника-циялар мавжуд	барча коммуника-циялар мавжуд	барча коммуника-циялар мавжуд
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мебель ва техникалар билан таъминланган-лиги		Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Техник ҳолати		Аъло	Яхши	Аъло	Яхши

Мувофиқлаш- тириш	%		+10	0	+10
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги наرخ			7 481 267	5 781 442	7 524 907
Тузатишлар йиғиндиси	%		+5	-9	+7
Ўлчов коэффициентла- рини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сўм/м2		7 855 330	5 261 112	8 051 650
Ўлчов салмоғи			0,33	0,35	0,32
Хонадон умумий майдонининг 1 кв.м. учун нархи	сўм/м2	7 010 176	2 592 259	1 841 389	2 576 528
Умумий қиймат	сўм	560 814 080			

3-зона бўйича кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон қийматини аниқлашда Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Бобур кўчасида жойлашган турар-жой биноси қабул қилинди. Тадқиқот объекти – 9 қаватли турар уй биносида жойлашган 3 хонали хонадон.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилади.

17-жадвал

Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 32- уй, 17- хонадон.
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Яшаш майдони	46 метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	• Электр энергияси- шаҳар тармоғидан; • иссиқ ва совуқ сув – марказий тармоқдан; • канализация- шаҳар тармоғига уланган; • газ – шаҳар тармоғидан; • иситиш тизими – марказий тармоқдан; • телефон; • телекабель тармоғи.
Қурилиш майдонининг зилзилавий кўрсаткичи	Тошкент шаҳар микросейсмик харитаси (КМК 2.01.03-96 “Сейсмик туманларда қурилиш”, илова)га асосан бино 9 баллик зилзилавий ҳудудда жойлашган.
Маълумот манбаси	Кадастр ҳужжати ва визуалтадқиқот

18-жадвал

Яхшилашлар тавсифи	
Умумий тавсиф	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонадон, умумий майдони 80метр квадрат
Қурилган йили	1986 йил
Қават/ қаватлиги	5-қават / 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – андозавий (типик лойиҳага асосан) Пардозлаш ишлари – аъло
Жорий фойдаланиш	Турар-жой сифатида

Тошкент шаҳрининг 3-иқтисодий зонасидаги 3 хонали хонадонни баҳолашни ўтказиш вақтида Яккасарой туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган учта объектни аниқлашга эришилди.

19-жадвал

1-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси
Хонадоннинг умумий майдони	75 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	4/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	338 864 400 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	4 518 192 сўм

2-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани.
Хонадоннинг умумий майдони	90 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	7/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	467 955 600 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	5 199 507 сўм

3-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Қушбеги.
Хонадоннинг умумий майдони	76 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	5/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	383 239 500 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	5 042 625 сўм

**Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш
қийматини аниқлаш**

Солишти- риш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Сотиш (таклиф) нархи	Сўм		338 864 400	467 955 600	383 239 500
Иқтисодий худуди		3	3	3	3
Умумий майдони	м2	80	75	90	76
1 кв/мучун таклиф этилаётган наرخ	сўм/м2		4 518 192	5 199 507	5 042 625
Бериладиган хуқуқ	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 518 192	5 199 507	5 042 625
Молиявий шартлар		бозор	бозор	бозор	бозор
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 518 192	5 199 507	5 042 625
Сотиш шартлари		типик	типик	типик	типик
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 518 192	5 199 507	5 042 625
Сотиш жараёнидаги наرخларни камайтириш		бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
Мувофиқлаш- тириш	%		-5	-5	-5

Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 292 282	4 939 532	4 790 494
Сотиш даври		жорий	жорий	жорий	жорий
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 292 282	4 939 532	4 790 494
Жойлашган жойи		Яккасарой тумани, Бобур кўчаси	Яккасарой тумани, Бобур кўчаси	Яккасарой тумани	Яккасарой тумани, Қушбеги
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 292 282	4 939 532	4 790 494
Қавати		5/9	4/9	7/9	5/9
Мувофиқлаштириш	%		-2	+4	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 206 436	5 137 113	4 790 494
Конструкция		Панель	Панель	Панель	Панель
Мувофиқлаштириш			0	0	0
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 206 436	5 137 113	4 790 494
Коммуникация билан таъминланганлиги		барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги		Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас

Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Техник ҳолати		Аъло	Ўртача	Яхши	Ўртача
Мувофиқлаштириш	%		+15	+10	+15
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх			4 837 401	5 650 824	5 509 068
Ўзатишлар йиғиндиси	%		+8	+9	+10
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сўм/м2		5 224 393	6 159 398	6 059 975
Ўлчов салмоғи			0,34	0,34	0,32
Хонадон умумий майдонининг 1 кв.м. учун нархи	сўм/м2	5 809 681	1 776 294	2 094 195	1 939 192
Умумий қиймат	сўм	464 774480			

4-зона бўйича кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон қийматини аниқлашда Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-2 даҳасида жойлашган турар-жой биноси қабул қилинди. Тадқиқот объекти – 9 қаватли турар уй биносида жойлашган 3 хонали хонадон.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилади.

23-жадвал

Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-2 даҳаси, 39- уй, 78- хонадон.
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Яшаш майдони	46 метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	• Электр энергияси- шаҳар тармоғидан; • иссиқ ва совуқ сув – марказий тармоқдан; • канализация- шаҳар тармоғига уланган; • газ – шаҳар тармоғидан; • иситиш тизими – марказий тармоқдан; • телефон; • телекабель тармоғи.
Қурилиш майдонининг зилзилавий кўрсаткичи	Тошкент шаҳар микросейсмик харитаси (КМК 2.01.03-96 “Сейсмик туманларда қурилиш”, илова)га асосан бино 9 баллик зилзилавий ҳудудда жойлашган.
Маълумот манбаси	Кадастр ҳужжати ва визуалтадқиқот

24-жадвал

Яхшилашлар тавсифи	
Умумий тавсиф	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонадон, умумий майдони 80метр квадрат
Қурилган йили	1982 йил
Қават/ қаватлиги	5-қават / 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – андозавий (типик лойиҳага асосан) Пардозлаш ишлари – аъло
Жорий фойдаланиш	Турар-жой сифатида

Тошкент шаҳрининг **4-иқтисодий зонасидаги** 3 хонали хонадонни баҳолашни ўтказиш вақтида Мирзо Улуғбек туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган учта объектни аниқлашга эришилди.

25-жадвал

1-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-4 даҳаси
Хонадоннинг умумий майдони	72 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	7/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	295 296 120 сўм

1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	4 101 335 сўм
---	---------------

26-жадвал

2-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-4 даҳаси
Хонадоннинг умумий майдони	72 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	3/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	302 557 500 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	4 202 187 сўм

27-жадвал

3-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-6 даҳаси
Хонадоннинг умумий майдони	85 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	5/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз

Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	310 625 700 сўм
1 квадрат метр учун таклиф этилаётган нарх	3 654 420 сўм

28-жадвал

**Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш
қийматини аниқлаш**

Солиштириш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Сотиш (таклиф) нархи	Сўм		295 296 120	302 557500	310 625700
Иқтисодий ҳудуди		4	4	4	4
Умумий майдони	м2	80	72	72	85
1 кв/мучун таклиф этилаётган нарх	сўм/м2		4 101 335	4 202 187	3 654 420
Бериладиган ҳуқуқ	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 101 335	4 202 187	3 654 420
Молиявий шартлар		бозор	бозор	бозор	бозор
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 101 335	4 202 187	3 654 420
Сотиш шартлари		типик	типик	типик	типик
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 101 335	4 202 187	3 654 420
Сотиш жараёнидаги нархларни камайтириш		бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
Мувофиқлаш- тириш	%		-5	-5	-5
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги	сўм/м2		3 896 268	3 992 078	3 471 699

нарх					
Сотиш даври		жорий	жорий	жорий	жорий
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 896 268	3 992 078	3 471 699
Жойлашган жойи		Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-2 даҳаси	Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-4 даҳаси	Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-4 даҳаси	Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-6 даҳаси
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 896 268	3 992 078	3 471 699
Қавати		5/9	7/9	3/9	5/9
Мувофиқлаш-тириш	%		+4	-4	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 052 119	3 832 395	3 471 699
Конструкция		Панель	Панель	Панель	Панель
Мувофиқлаш-тириш			0	0	0
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		4 052 119	3 832 395	3 471 699
Коммуникация билан таъминланганлиги		барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги		Мебель ва техника сиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз
Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас

Мувофиқлаш-тириш	%		0	0	0
Техник ҳолати		Аъло	Яхши	Яхши	Ўртача
Мувофиқлаш-тириш	%		+10	+10	+15
Мувофиқлаш-тиришдан кейинги нарх			4 457 331	4 215 634	3 992 454
Ўзатишлар йиғиндиси	%		+9	+1	+10
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сўм/м2		4 858 491	4 257 790	4 391 699
Ўлчов салмоғи			0,33	0,34	0,33
Хонадон умумий майдонининг 1 кв.м. учун нархи	сўм/м2	4 500 212	1 603 302	1 447 649	1 449 261
Умумий қиймат	сўм	360 016 960			

5-зона бўйича кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон қийматини аниқлашда Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзесида жойлашган турар-жой биноси қабул қилинди. Тадқиқот объекти – 9 қаватли турар уй биносида жойлашган 3 хонали хонадон.

Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилади.

29-жадвал

Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси, 1- уй, 12- хонадон.
Хонадоннинг умумий майдони	80 метр квадрат
Яшаш майдони	48 метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	• Электр энергияси- шаҳар тармоғидан; • иссиқ ва совуқ сув – марказий тармоқдан; • канализация- шаҳар тармоғига уланган; • газ – шаҳар тармоғидан; • иситиш тизими – марказий тармоқдан; • телефон; • телекабель тармоғи.
Қурилиш майдонининг зилзилавий кўрсаткичи	Тошкент шаҳар микросейсмик харитаси (КМК 2.01.03-96 “Сейсмик туманларда қурилиш”, илова)га асосан бино 9 баллик зилзилавий ҳудудда жойлашган.
Маълумот манбаси	Кадастр ҳужжати ва визуалтадқиқот

30-жадвал

Яхшилашлар тавсифи	
Умумий тавсиф	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонадон, умумий майдони 80метр квадрат
Қурилган йили	1984 йил
Қават/ қаватлиги	5-қават / 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – андозавий (типик лойиҳага асосан) Пардозлаш ишлари – аёло
Жорий фойдаланиш	Турар-жой сифатида

Тошкент шаҳрининг 2-иқтисодий зонасидаги 3 хонали хонадонни баҳолашни ўтказиш вақтида Тошкент шаҳри Бектемир туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган учта объектни аниқлашга эришилди.

31-жадвал**1-объект ҳақида умумий маълумот**

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси
Хонадоннинг умумий майдони	69 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техникасиз
Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	266 250 600 сўм

1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	3 858 704 сўм
---	---------------

32-жадвал

2-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Бектемир тумани
Хонадоннинг умумий майдони	70,85 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техника сиз
Техник ҳолати	Яхши
Объектни таклиф нархи	250 114 200 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	3 530 193 сўм

33-жадвал

3-объект ҳақида умумий маълумот

Хонадоннинг тавсифи	
Жойлашган жойи	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси
Хонадоннинг умумий майдони	85 метр квадрат
Хоналар сони	3
Қаватлар сони	6/9
Конструкцияси	Панелли
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Барча коммуникациялар мавжуд
Мебель ва техникалар билан таъминланганлиги	Мебель ва техника сиз

Техник ҳолати	Ўртача
Объектни таклиф нархи	217 841 400 сўм
1квadrat метр учун таклиф этилаётган нарх	2 562 840 сўм

4-жадвал

**Кўчмас мулк объектларини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолаш
қийматини аниқлаш**

Солишти- риш элементлари	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Сотиш (таклиф) нархи	Сўм		266 250 600	250 114 200	217 841 400
Иқтисодий худуди		5	5	5	5
Умумий майдони	м2	80	69	70,85	85
1 кв/мучун таклиф этилаётган нарх	сўм/м2		3 858 704	3 530 193	2 562 840
Бериладиган ҳуқуқ	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдала- ниш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 858 704	3 530 193	2 562 840
Молиявий шартлар		бозор	бозор	бозор	бозор
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 858 704	3 530 193	2 562 840
Сотиш шартлари		типик	типик	типик	типик
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 858 704	3 530 193	2 562 840

Сотиш жараёнидаги нархларни камаиши		бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
Мувофиқлаш- тириш	%		-5	-5	-5
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 665 769	3 353 683	2 434 698
Сотиш даври		жорий	жорий	жорий	жорий
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 665 769	3 353 683	2 434 698
Жойлашган жойи		Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси	Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси	Бектемир тумани	Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 665 769	3 353 683	2 434 698
Қавати		5/9	6/9	6/9	6/9
Мувофиқлаш- тириш	%		+2	+2	+2
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 739 084	3 420 757	2 483 392
Конструкция		Панель	Панель	Панель	Панель
Мувофиқлаш- тириш			0	0	0
Мувофиқлаш- тиришдан кейинги нарх	сўм/м2		3 739 084	3 420 757	2 483 392
Коммуникация билан таъминлан- ганлиги		барча коммуника- циялар мавжуд	барча коммуника- циялар мавжуд	барча коммуника- циялар мавжуд	барча коммуника- циялар мавжуд
Мувофиқлаш- тириш	%		0	0	0
Мебель ва техникалар билан		Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз	Мебель ва техникасиз

таъминланган-лиги					
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Мувофиқлаштириш	%		0	0	0
Техник ҳолати		Аъло	Ўртача	Яхши	Ўртача
Мувофиқлаштириш	%		+15	+10	+15
Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх			4 299 947	3 762 833	2 855 901
Ўзгаришлар йиғиндиси	%		+12	+7	+12
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сўм/м2		4 815 941	4 026 231	3 198 609
Ўлчов салмоғи			0,33	0,34	0,33
Хонадон умумий майдонининг 1 кв.м. учун нархи	сўм/м2	4 013 719	1 589 260	1 368 918	1 055 541
Умумий қиймат	сўм	321 097 520			

1 – зонадаги объектнинг умумий қиймати	679 913 920сўм
2 – зонадаги объектнинг умумий қиймати	560 814 080сўм
3 – зонадаги объектнинг умумий қиймати	464 774 480сўм
4 – зонадаги объектнинг умумий қиймати	360 016 960 сўм
5 – зонадаги объектнинг умумий қиймати	321 097 520сўм

Еттинчи, саккизинчи, тўққизинчи, ўнинчи, ўн биринчи жадвалларда келтирилган ҳисоб-китоб натижалари асосида 15 та қиёслаш кўчмас мулк объектлари ёрдамида 5 та баҳолаш объектининг қиймати аниқланди

2.3. Кўчмас мулк объектини баҳолашда харажатли ёндашувнинг қўлланилиши ҳамда унга боғлиқ бўлган муаммолар таҳлили

Харажатли ёндашув билан аниқланаётган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган эгалик ҳуқуқи қиймати ва яхшиланишларнинг тиклаш ёки ўриндошлик қийматларидан ташкил топади. Бунда тадбиркорлик даромади ҳисобга олинади, йиғилган емирилиш (эскириш)ҳажми эса чиқариб ташланади.

Кўчмас мулк объекти қиймати қуйидаги формула билан аниқланилади:

$$K_{\text{хар}} = E_p + (K_{\text{м.ў.}} + T_d - I),$$

Бу ерда:

$K_{\text{хар}}$ – баҳолаш объектининг харажатли ёндашувда ҳисобланган қиймати;

E_p – ер майдонининг қиймати;

$K_{\text{м.ў.}}$ – баҳолаш объектининг тиклама ёки ўриндошлик қиймати;

T_d – тадбиркорлик даромади

I – йиғилган эскириш.

Мазкур илмий тадқиқот ишида баҳолаш объекти – кўп қаватли турар уйда жойлашган хонадон бўлганлиги сабабли E_p – ер майдонининг қиймати аниқланилмайди.

Тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами (ТҚЙК) асосида яхшиланишлар қиймати ҳисоби

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати ТҚУК тўпламларининг кўрсаткичлари асосида қуйидаги тартибда аниқланилади:

$$K_{\text{т.к.}} = S * C_{\text{с.е.}} * K_1 * \dots * K_n * I_1 * \dots * I_n,$$

бу ерда:

$K_{\text{т.к.}}$ – кўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати;

S –кўчмас мулк объектининг ўлчов бирлиги (ТҚЙК тўпламига мувофиқ ҳажм, майдон, погон метр);

$C_{\text{с.е.}}$ –1991 йил нархларидаги тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, \dots K_n$ –ТҚЙК тўпламига мувофиқ тузатиш коэффициентлари (ҳажм, ички баландлик, туманнинг зилзилабардошлиги, капиталлик гуруҳи ва ҳ.к.ларга тузатишлар);

$I_1, \dots I_n$ – нархларнинг қимматлашиш индекслари.

Маълумотлар асосида яхшилашлар қийматини ҳисоблаш тартиби:

1. Баҳолаш объекти ҳажмини ТҚЙК тўплами бўйича тегишли ўлчов бирлигига мувофиқ ҳисоблаймиз (m^2 , m^3 , пог.м.).

2. Баҳолаш объектининг умумий майдонини яъни $80m^2$ ни хонанинг баландлигига – 2,8 м га кўпайтирамиз ва куб метрлардаги қурилиш ҳажмини оламиз ($80 m^2 \times 2,8 m = 224 m^3$).

3. ТҚЙК тўплами бўйича энг ўхшаш аналогни топамиз ва унинг бир ўлчов бирлиги қийматини ҳамда 1991 йил нархларидаги тикланиш қийматини белгилаймиз – $158,7 \text{ сўм}/m^3$.

4. Умумий ҳажмни унинг бир ўлчов бирлиги қийматига кўпайтириш орқали 1991 йил нархларидаги тикланиш қийматини аниқлаймиз ($224 \times 158,7 = 35\,549 \text{ сўм}$).

5. 1991 йил нархларидаги тикланиш қийматини баҳолаш санасидаги нархларга келтириш учун тегишли тузатиш коэффициентларига индекслаймиз. 1991йилдан 2003 йилгача панель бинолар учун 405,8 ҳамда ғиштли бинолар учун эса 411,4 коэффициентлар бўйича ҳисоблаш белгиланган.Тадқиқот ишидапанель бўлган бинонинг қиймати аниқланилаётганлиги учун 405,8 коэффициентини олинди.Яъни, 2003 йилдан 2018 йилгача бўлган индекс коэффициентлари – 9,204 га тенг.

Шунингдек, ТҚЙК тўплами бўйича фойдали баландлик, зилзилабардошлик, иқтисодий зонаси каби кўрсаткичларга бўлган тузатиш коэффициентларига кўпайтирамиз.

Қайта тиклаш қийматининг ҳисоб-китоби 35 -жадвалда келтирилди.

Кўрсаткичлар	Ўлчов бирлиги	Катталиқ
Хонадоннинг умумий хажми	м ³	224
ТҚЙК тўплами бўйича, 1991 й. нархлардаги 1м ³ қиймати	сўм	158,7
Баҳолаш объектига тузатиш коэффициенти: - Зилзилабардошликка қилинган тузатиш– 1,15 - Ички баландлик учун тузатиш - 1,02		1,173
Кўчмас мулк объектининг 1991 йил нархларидаги тикланиш қиймати	сўм	35 549
2003й.га панель бинолар учун ҚМИ нинг қимматлашиш индекси		405,8
2003й.дан 2018й.гача бўлган ораликда қимматлашиш индекси йиғиндиси		9,204
Баҳолаш санасига хонадоннинг тўлиқ қайта тиклаш қиймати	сўм	155 744 978

Шундай қилиб, бинонинг қайта тиклаш қиймати 155 744 978 сўмни ташкил қилди.

6.Баҳолаш санаси учун тикланиш қийматига тадбиркорнинг даромадини қўшиш лозим. Тадбиркор даромади– тадбиркорнинг қурилиш лойиҳасига кетган маблағидан фойдалангани учун мукофот (дивидент) тарзида олиш керак бўлган суммадир. У бозор томонидан ўрнатилади. Тадбиркор фойдаси асосан таваккални англатади. Юзага келган бозор амалиётига боғлиқ ҳолда тадбиркор даромади янги қурилиш қийматининг турли таркибий қисмларидан келадиган фойда сифатида баҳоланади.

Тадбиркор даромадини ҳисоблаш қуйидаги формула ёрдамида амалга оширилади:

$$П_{пр} = 0,5 n У_a [1 К n У_a / 3 К C_0 (1 К 2n_2 У_{a2/3}) 100\%]_{10}$$

бу ерда:

Ппр – тадбиркор даромади, %;

Со – бўнак тўловнинг тўловлар умумий суммасидаги улуши, %;

n – қурилиш даври йиллари; U_a – киритилган капиталга иқтисодий самара олишнинг йиллик нормаси.

Баҳоловчининг тажрибасидан ва Ўзбекистон бозоридаги тадбиркорларнинг ставкалари таҳлилидан келиб чиққан ҳолда тадбиркорлик даромади эксперт усулда 30% деб белгиланди. Шундай қилиб, тадбиркорлик даромади $T_d = 155\,744\,978 \times 0,30 = 46\,723\,493$ сўмни ташкил этди. Тикланиш қийматини қўшиб баҳолаш санаси учун тадбиркорлик даромадини ҳисобга олган ҳолдаги баҳолаш объектининг тикланиш қиймати ҳисобланганда қуйидагича бўлади:

$$155\,744\,978 + 46\,723\,493 = 202\,468\,471$$

7.Техник ҳолат ва емирилишларни баҳолаш – бинодаги емирилганликни уни тикланма қийматнинг пасайиши сифатида баҳолаш мумкин. Бу пасайиш жисмоний бузилиш, бинонинг вазифавий эскирганлиги, ташқи таъсир туфайли юз беришимумкин. Бу омиллар биргаликда ёки алоҳида таъсир кўрсатиши мумкин.

Емирилиш шартли равишда қуйидаги турларга бўлинади:

- Жисмоний емирилиш;
- Вазифавий емирилиш;
- Ташқи ёки иқтисодий емирилиш.

Жисмоний емирилиш– вақт ўтиши билан қурилиш конструкциялари, муҳандислик асбоб-ускуналари ва умуман бино ҳолатининг ёмонлашувидир.

Вазифавий емирилиш–ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар бўйича замонавий талаблар, ҳамда давлат стандартларига мос келмасликдир.

Ташқи емирилиш–кўчмас мулк объектига нисбатан ташқи зарарларни англатади. Улар иқтисодий,сиёсий, экологик бўлиши мумкин ва асосан кўчмас мулк жойлашган жойига боғлиқ бўлади.

Умумий емирилиш ҳажми қуйидаги формула билан аниқланади:

$$I = (1 - (1 - I_{\text{жис}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{нк}})) * 100\%$$

Бу ерда,

$I_{\text{физ}}$ – жисмоний емирилиш;

$I_{\text{фун}}$ – вазифавий емирилиш;

$I_{\text{ик}}$ – ташқи емирилиш.

Жисмоний емирилишни баҳолашда ҚМҚ 2.01.16-97 “Биноларнинг жисмоний емирилишини баҳолаш қоидалари” дан фойдаланилди. Баҳоланаётган объектдан ўзи мўлжалланган соҳасида фойдаланилаётганлиги, жорий ҳолатининг барча замонавий талабларга жавоб бериши кўзда тутилиб, вазифавий емирилиш аниқланмади. Мамлакатдаги иқтисодий ҳолат кўчмас мулк бозорига ҳам бевосита таъсир қилади. Иқтисодий нуқтаи назардан баҳоланаётган объектда ташқи емирилиш аниқланмади.

Мавжуд маълумотларга асосланиб 36-жадвал келтирилди.

36-жадвал

Бинонинг конструктив элементлари номи	Конструктив элементларнинг нисбий оғирликлари, %	Жисмоний емирилиш, %	Емирилишнинг ўртача аниқланган кўрсаткичи
Пойдеворлар	4	10	0,40
Деворлар ва пардеворлар	37	10	3,7
Ора ёпмалар ва қопламалар	10	10	1
Том ёпмалар	4	10	0,4
Поллар	11	10	1,1
Проемлар	4	15	0,6
Пардоз ишлари	4	15	0,6
Ички санитар-техник ва электротехник қурилмалар	21	10	2,1
Бошқа ишлар	5	10	0,5
Ж А М И	100		10,4

Шундай қилиб, бинонинг емирилиши:

$$I = (1 - (1 - 0,10,4) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 10,4\%$$

Яхшиланишлар қийматининг якуний ҳажми.

Юқорида келтирилган формулага асосланиб, баҳоланаётган объектнинг қиймати қуйидаги жадвалда келтириб чиқарилади.

Йиғилган эскиришнинг олинган қийматини тадбиркорлик даромадини ҳисобга олган ҳолдаги тикланиш қийматидан айирамиз ($202\,468\,471 - 21\,056\,721 = 181\,411\,750$ сўм) ва шу тартибда кўчмас мулк объектининг баҳолаш қийматини ҳисоблаб чиқарамиз.

37-жадвал

Объект номи	Қайта тиклаш қиймати, сўм	Тадбиркор даромади	Умумий емирилиш, %	Баҳолаш санасидаги қиймат, сўм
Уч хонали хонадон	155 744 978	30%	10,4	181 411 750

Баҳоланаётган объектнинг харажатли ёндашувда аниқланган бозор қиймати баҳоланаётган санага

$C = 181\,411\,750$ сўм деб белгиланди.

(Бир юз саксон бир миллион тўрт юз ўн бир минг етти юз эллик сўм)

Харажатли ёндашув орқали аниқланган баҳолаш объектининг бозор қиймати Тошкент шаҳри бўйича 5 та иқтисодий ҳудудларда жойлашган объектлар учун бир хил қийматга эга. Бунинг сабаби харажатли ёндашувда бинонинг жойлашган жойи ҳисобга олинмаслигидадир.

Қиёсий ва харажатли ёндашув орқали аниқланган баҳолаш объектининг қиймати ўртасидаги фарқ қуйидаги жадвалда акс эттирилди:

38-жадвал

Баҳолаш объекти жойлашган ҳудуд	Иқтисодий зона	Қиёсий ёндашувда аниқланган наرخ	Харажатли ёндашувда аниқланган наرخ	Орадаги фарқ %
Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчаси	1 – зона	679 913 920 сўм	181 411 750 сўм	274,8 %
Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Шаҳристон кўчаси	2 – зона	560 814 080 сўм	181 411 750 сўм	209,1 %
Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси	3 – зона	464 774 480 сўм	181 411 750 сўм	156,2 %
Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-2 даҳаси	4 – зона	360 016 960 сўм	181 411 750 сўм	98,5 %
Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси	5 – зона	321 097 520 сўм	181 411 750 сўм	77 %

Юқоридаги жадвалда ҳар бир иқтисодий ҳудуд учун қиёсий ва харажатли ёндашувларда аниқланган баҳолаш объектларининг бозор нархлари орасидаги фарқ фоиз (%) шаклида ҳисоблаб чиқилди. Ҳисоб китоблар шуни кўрсатдики 2 та баҳолаш ёндашувлари (қиёсий, харажатли) орасидаги фарқлар ҳар бир иқтисодий ҳудуд учун 30% дан ошди.

Яъни, қиёсий ва харажатли ёндашув орқали аниқланган баҳолаш объектларининг нархлари орасидаги фарқ 1-иқтисодий зона учун 274,8 % ни, 2-иқтисодий зона учун 209,1 % ни, 3-иқтисодий зона учун бу кўрсаткич 156,2% ни, 4-иқтисодий зона учун орадаги фарқ 98,5 % ни, 5-иқтисодий зона учун эса 77 % ни ташкил этди.

II БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Диссертациянинг 2 бобида Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларини баҳолаш асослари таҳлил этилди. Бунда баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш йўллари, баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи омиллар кетма-кетлиги аниқланди ҳамда таҳлил этилди.

Шунингдек Тошкент шаҳридаги 5 та иқтисодий ҳудудда жойлашган, жойлашган ҳудудидан ташқари барча параметрлари бир хил бўлган 5 та хонадонларнинг бозор қиймати қиёсий ёндашувда ҳисоблаб чиқилди ва жойлашган иқтисодий ҳудудига кўра бир-биридан фарқ қилувчи 5 хил нархга эга бўлинди.

Баҳолаш объектлари (хонадонлар)нинг бозор қиймати харажатли ёндашувда ҳисоблаб чиқилди ва қиёсий ёндашувдан фарқли равишда барча хонадонларнинг бозор нархлари бир хил қийматга эга бўлди. Шунингдек ҳар бир иқтисодий ҳудуд учун қиёсий ва харажатли ёндашувларда аниқланган баҳолаш объектларининг бозор нархлари орасидаги фарқ фоиз (%) шаклида ҳисоблаб чиқилди.

III БОБ. КЎП ҚАВАТЛИ ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1. Кўчмас мулк объекти қийматини аниқлигини оширишда кўп қаватли турар жой кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари

Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари тўпламида кўп қаватли турар-жой объектларини харажатли ёндашув билан баҳолашда бинонинг ва бинода жойлашган хонадонларнинг умумий майдонини ҳисобга олган ҳолда қийматини аниқлаш кераклиги кўрсатилган. Ҳозирги кунда амалиётда харажатли ёндашувни қўллаган ҳолда баҳоланаётган кўп қаватли турар-жой объектлари нархи билан юқоридаги омилларни ҳисобга олган ҳолда баҳоланиши керак бўлган кўчмас мулк объектлари нархи ўртасида фарқ катта. Кўчмас мулк объекти қийматини аниқлигини оширишда 1991 йилдаги “Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари” тўплами бўйича баҳолаш объектини яъни 9 қаватли уйда жойлашган уч хонали хонадонни харажатли ёндашувда баҳолаганда харажатли ва қиёсий ёндашувлар орасидаги катта фарқ сезиларли даражада камаяди. Буни тадқиқот натижасида олиб борилган ҳисоб — китоблар натижасида кўришимиз мумкин. Қуйидаги жадвалда баҳолаш объекти бўйича асосий маълумотлар келтирилган.

39-жадвал

Жойлашган жойи: Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчаси

Кўрсаткичлар	Ўлчов бирлиги	Катталиқ
Уйнинг умумий ҳажми	м ³	20 000
Уйда жойлашган хонадонларнинг умумий майдони	м ²	5783
Хонадоннинг умумий майдони	м ²	80
Хоналарнинг баландлиги	м	2,8
Зилзилабардошлиқ	балл	9
ТҚУКтўплами (китоб ГККИНП-18-076-03, 24 жадвал, а банди) бўйича, кўп хонадонли турар уйнинг (бинонинг) 1991 йилдаги 1 м ³ нархи	сўм	158,7
Баҳолаш объектига тузатиш коэффициенти: - зилзилабардошлиққа қилинган тузатиш - 1,15 - баландлик учун тузатиш - 1,02		1,173
Бинонинг 1991 йилдаги 1 м ³ нархига тузатишлар киритганда $C_{м^3_{91}}=158,7 \times 1,173 = 186,0$ сўм		

Юқоридаги маълумотлардан фойдаланиб 9 қаватли панель уйда жойлашган 3 хонали хонадоннинг тикланиш қийматини аниқлаймиз.

1) Уйнинг 1991 йилдаги қийматини ҳисоблаймиз:

$$C_{уй} = V \times C_{м^3_{91}} = 20\,000 \times 186,0 = 3\,720\,000 \text{ сўм.}$$

Бу ерда: V - бинонинг умумий ҳажми, $C_{м^3_{91}}$ - бинонинг 1991 йилдаги 1 м³ нархи

2) Хонадонларнинг 1991 йилдаги 1 м² нархини топамиз:

$$C_{м^2_{91}} = C_{уй} / S_{уй} = 3\,720\,000 / 5783 = 643,2 \text{ сўм/м}^2.$$

Бу ерда: $S_{уй}$ - бинода жойлашган хонадонларнинг умумий майдони

3) 3 хонали хонадоннинг 1991 йилдагитўлиқ тикланиш қийматини ҳисоблаганда қуйидаги натижага эришамиз:

$$C_{хонадон} = 643,2 \times 80 = 51\,456 \text{ сўм.}$$

4) 1991 йил нархларидаги тикланиш қийматини баҳолаш санасидаги нархларга келтириш учун тегишли тузатиш коэффициентларига индекслаймиз.

1991 йилдан 2003 йилгача панель бинолар учун 405,8 коэффиценти бўйича ҳисоблаш белгиланган. 2003 йилдан 2018 йилгача бўлган вақт оралиғидаги индекс коэффиценти – 9,204 га тенг.

$51\,456 \times 405,8 \times 9,204 = 192\,187\,295$ сўм. Шунингдек 30% тадбиркорлик даромадини ҳам инобатга олиб ҳисобланса, қуйидаги натижага эга бўламиз:
 $192\,187\,295 \times 0,30 = 57\,656\,188$; $192\,187\,295 + 57\,656\,188 = 249\,843\,483$ (Тд)

5) Жисмоний емирилишни аниқлашда ҚМҚ 2.01.16-97 “Биноларнинг жисмоний емирилишини баҳолаш қоидалари” дан фойдаланилди. Унга кўра жисмоний емирилиш 10,4 % ни ташкил этди.

1. 3 хонали хонадоннинг 2018 йил 1 май ҳолатидаги тикланиш қиймати

$$249\,843\,483 - 25\,983\,722 = 223\,859\,761 \text{ сўм.}$$

Демак “Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари” тўплами бўйича ҳисобланган хонадоннинг баҳоси **223 859 761 сўм.**

Қиёсий ёндашувни қўллаган ҳолда баҳоланган хонадоннинг нархи билан “Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари” тўплами бўйича харажатли ёндашувда ҳисобланган хонадоннинг баҳоси ўртасидаги фарққуйидаги жадвалда акс этди:

40-жадвал

Баҳолаш объекти жойлашган ҳудуд	Иқтисодий зона	Қиёсий ёндашувда аниқланган нарх	Харажатли ёндашувда аниқланган нарх	Орадаги фарқ %
Тошкент шаҳри, Миробод тумани, Афросиёб кўчаси	1 – зона	679 913 920 сўм	223 859 761 сўм	203,7 %
Тошкент шаҳри, Юнусобод тумани, Шаҳристон кўчаси	2 – зона	560 814 080 сўм	223 859 761 сўм	150,5 %
Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси	3 – зона	464 774 480 сўм	223 859 761 сўм	107,6 %

Тошкент шаҳри, Мирзо Улуғбек тумани, Қорасу-2 даҳаси	4 – зона	360 016 960 сўм	223 859 761 сўм	60,8 %
Тошкент шаҳри, Бектемир тумани, Сувсоз мавзеси	5 – зона	321 097 520сўм	223 859 761 сўм	43,4 %

40-жадвалда 5 та иқтисодий ҳудуд учун қиёсий ва харажатли ёндашувларда аниқланган баҳолаш объектларининг бозор нархлари орасидаги фарқ фоиз (%) шаклида ҳисоблаб чиқилди.

Ҳисоб китоблар шуни кўрсатдики, қиёсий ва “Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари” тўпламида кўрсатиб ўтилган мисол бўйича харажатли ёндашувда ҳисобланган хонадоннинг баҳоси ўртасидаги фарқ ҳар битта иқтисодий зона учун қисқарган бўлсада, бироқ ёндашувлар орасидаги фарқ ҳали ҳам 30 % дан ошмоқда. Бунинг сабаблари ва уларни бартараф этиш бўйича таклифларни ушбу диссертация ишининг 3 боб 2-бўлимида кўриб чиқамиз.

3.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш услубиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар

Кўчмас мулк объектларини харажатли ва киёсий ёндашувда ҳисоблаб чиқилган бозор нархлари орасидаги фарк нима сабабдан 30 % дан ошиб кетиши сабабларини кўриб чиқамиз:

1-сабаб. Баҳоловчида баҳоланаётган объект бўйича маълумотлар етарли эмас. Ўзбекистон Республикасининг №10-сон МБМС «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» ни қўллаш бўйича услубий кўрсатмаларнинг **3-параграф, 47 бандида келтирилишича** жорий нархларда тузилган лойиха-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда, мазкур ҳужжатларнинг маълумотларидан улар тузилган санадан баҳолаш санасига қадар нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилади. Лекин кўп қаватли уйларнинг лойиха-смета ҳужжатларини топиш баҳоловчи учун мушкул вазифа. Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг (кўп қаватли турар жой уйлари бўйича) умумлаштирилган кўрсаткичлари тўпламида кўп қаватли уйларда жойлашган хонадонларни бозор баҳосини ҳисоблаб чиқиш бўйича йўриқномасида келтирилгандек ҳисоблаб чиқиш имконияти мавжуд эмас. Йўриқномада кўрсатилишича кўп қаватли уйда жойлашган хонадоннинг бозор баҳосини ҳисоблаб чиқиш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади:

- 1) Бинонинг қийматини ҳисоблаш формуласи:

$$C_{uy} = V \times C^{m3};$$

бу ерда: V —бинонинг умумий ҳажми, C^{m3} —бинонинг 1 м³ нархи

- 2) Хонадонларнинг 1 м² нархини ҳисоблаш формуласи:

$$C^{m2} = C_{uy} / S_{uy};$$

бу ерда: S_{uy} —бинода жойлашган хонадонларнинг умумий майдони

Бу формулалар бўйича ҳисоблаш учун бинонинг (уйнинг) умумий ҳажми, бинода жойлашган хонадонларнинг умумий майдони тўғрисида маълумотлар керак бўлади. Бу маълумотлар битта хонадон учун берилган кадастр ҳужжатларида мавжуд эмас.

1-сабаб бўйича таклиф. Кўп қаватли уйлар бўйича электрон маълумотлар базасини яратиш. Бу базада кўп қаватли уйлар тўғрисида иложи борида кўпроқ маълумотлар яъни:

1) Бинонинг қурилган йили; 2) Конструкцияси; 3) Лойиха-смета харажатлари тўғрисида маълумот; 4) Бинонинг техник параметрлари; 5) Бинонинг ҳажми, унда жойлашган хонадонларнинг сони ва майдони; 6) Қаватлилиги; 7) Бинони охириги капитал таъмирланганлиги тўғрисида маълумотларни киритиш керак.

2-сабаб. ТҚУК (Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари) тўплами эскирган. Тўплам 2002 йил ёзилиши тугалланиб, 2003 йил 1 августда тасдиқланиб фойдаланишга топширилган. Тўпламдаги нархлар 1991 йилнинг 1 январь ҳолати бўйича келтирилган. Бу нархларни баҳолаш санасига келтириш учун нархларнинг ўзгариш индекслари қўлланилади. Ҳозирги кунда қурилиш соҳасида 1991 йилда мавжуд бўлмаган қурилиш материаллари ва техник лойиҳавий ечимлар мавжуд. Маълумки эскирган тўплам бу ўзгаришларни ҳисобга олмайди.

2-сабаб бўйича таклиф. ТҚУК (Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари) тўпламини замонавий қурилиш материаллари ва замонавий қурилган кўп қаватли уйларни ҳисобга олган ҳолда янгилаш лозим.

3-сабаб. ТҚУК тўпламида харажатли ёндашув бўйича объект жойлашган ҳудуд ҳисобга олинмайди. Тўпламда республика вилоятлари бўйича ҳудудий коэффициентлар мавжуд бўлсада, Тошкент шаҳрида жойлашган иқтисодий ҳудудлар бўйича бундай коэффициентлар мавжуд эмас.

3-сабаб бўйича таклиф. Кўп қаватли биноларнинг жойлашган иқтисодий ҳудудлари бўйича коэффициентлар ишлаб чиқиш ва уларни амалиётга жорий этиш.

Мисол учун, Вазирлар Маҳкамасининг “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби” тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида 1043 сонли қарорига 2 иловада (2017 йил 30 октябрь) кўчмас мулк баҳосига нисбатан регионал тузатиш коэффициентлари қўлланилган.

41-жадвал

Иқтисодий ҳудуд	Тузатиш коэффициенти
1 ҳудуд	1,20
2 ҳудуд	1,15
3 ҳудуд	1,10
4 ҳудуд	1,05
5 ҳудуд	1,0

Яна бир мисол тариқасида Тошкент шаҳрида уй-жой қуриш учун фуқароларга ажратилган ерлар учун базавий солиқ ставкаларини кўриб чиқишимиз мумкин:

42-жадвал

Иқтисодий ҳудуд	1 м2 ер учун, 1 йилда жисмоний шахслардан ундирилувчи солиқ ставкаси, сўм
1 ҳудуд	752,1
2 ҳудуд	638,4
3 ҳудуд	524,7
4 ҳудуд	411,0
5 ҳудуд	297,3

Юқоридаги солиқ ставкаларидан кўриниб турибдики, 5-иқтисодий ҳудуд ва 1-иқтисодий ҳудуд учун тўланувчи солиқлар орасидаги фарқ ҳаттоки 152 % дан ҳам баландроқ экан. Мисоллардан кўриниб турибдики кўчмас мулк объектлари жойлашган ҳудудларига қараб нархлари орасида ҳам фарқ бўлиши лозим.

III БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Баҳолаш объектининг бозор нархи қиёсий ва ТҚУК (Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари) тўпламининг йўриқномаси бўйича харажатли ёндашувда аниқланди.

5 та иқтисодий ҳудуд бўйича иккита баҳолаш ёндашувлари орасидаги фарқ фоиз кўринишида ҳисоблаб чиқилди ва улар ўртасидаги фарқни қисқартиришга эришилди. Қиёсий ва харажатли ёндашувлар орасидаги фарқнинг нима сабабдан 30% дан ошаётганлиги кўрсатиб берилди. Орадаги фарқни 30% га яқинлаштириш учун таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди.

ХУЛОСА

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонун ҳужжатларига мувофиқ давлат баҳолаш ишларини лицензиялаш, сертификатлаш, умумий бошқариш ва мувофиқлаштиришни амалга оширади, бу ишларни бажариш эса мустақил баҳолаш тузилмаларининг зиммасига юклатилган. Республикада баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи мустаҳкам ҳуқуқий база шакллантирилган, баҳолаш хизматлари бозорини ривожлантириш, амалга ошириладиган баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги учун жавобгарликни ошириш бўйича кенг кўламли ишлар қилинган.

Шу билан бирга, бир қатор муаммо ва камчиликлар профессионал баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантиришга ҳамда баҳоловчи ташкилотларга бўлган ишончни оширишга тўсқинлик қилмоқда, жумладан:

- баҳолашга ягона ёндашувни ва бозор конъюктурасини ҳисобга олишни таъминламайдиган, тез ўзгариб бораётган бозорнинг замонавий шартларига жавоб бермайдиган, уларнинг халқаро стандартлар билан етарлича уйғунлашмаган мулкни баҳолаш миллий стандартларининг мавжудлиги;
- жамоат бирлашмаларининг баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботлар сифатини ошириш бўйича таклифларни ишлаб чиқишда фаоллигининг етарли эмаслиги;
- “Бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари” тўплами эскирганлиги, ҳозирги замон талабига жавоб бермаслиги.

Хулоса қилиб айтганда, илмий тадқиқот ишни ёзиш жараёнида бир қанча вазифалар бажарилди. Хусусан, кўп қаватли кўп хонадонли турар жой уйларида жойлашган хонадон шаклидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, ҳуқуқий-меъёрий асослари ва усуллари ёритиб берилди. Кўчмас мулкни баҳолашда фойдаланиладиган хорижий тажрибалар ўрганиб чиқилди.

Кўчмас мулк бозорида кўп қаватли турар жой объектларининг баҳолаш фаолияти ҳамда баҳолашда харажатли ва қиёсий ёндашувлар танқидий руҳда таҳлил қилиб чиқилди. Кўп қаватли турар жой объектларини баҳолашда кўлланиладиган харажатли ёндашувдаги мавжуд муаммолар ва уларни бартараф этиш, шунингдек, кўчмас мулкни баҳолашни такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди. Жумладан, харажатли ёндашувда Тошкент шаҳрининг 5 та иқтисодий ҳудудларидаги кўп қаватли уйларда жойлашган хонадонларнинг бозор қийматлари аниқланганда бир хил нарх келиб чиқиши аниқланиб, аслида кўчмас мулк бозорида бу 5 та ҳудудларда жойлашган хонадонларнинг бозор қиймати орасида сезиларли равишда фарқ борлиги қиёсий ёндашув орқали ҳисоблаб чиқилди. Бу ҳолат харажатли ёндашувнинг бир қатор камчиликлари борлигини исботлаб беради. Ана шу камчиликларни бартараф этиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди. Мазкур таклиф ва тавсиялар асосида баҳолаш фаолияти янада такомиллаштирилса, Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида тўғри нарх шаклланишига эришишимиз мумкин.

Магистрлик диссертация ишини бажариш давомида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 июндаги “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ПҚ-3764-сон қарори имзоланди. Унга кўра, баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш, баҳоловчиларнинг профессионаллик даражаси ва кўрсатилаётган хизматлар сифатини ошириш, мазкур соҳада бажариладиган ишларнинг ҳолислиги ва сифати устидан назоратни кучайтириш мақсадида:

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги Давлат рақобат қўмитаси, Ўзбекистон Республикаси баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси, Ўзбекистон Республикаси баҳоловчилари жамияти ва бошқа манфаатдор идоралар билан биргаликда:

-амалдаги мулкни баҳолаш миллий стандартларини танқидий қайта кўриб чиқиш, уларни замонавий талабларга мувофиқлаштириш ва халқаро стандартлар билан уйғунлаштириш, етишмайдиган мулкни баҳолаш

стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш, шунингдек, эскирганларининг кучини йўқотиш чораларини кўриш;

-бир ой муддатда баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги янгиланган низом тасдиқлаш, шунингдек, баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш ва уларни кенг муҳокама қилиш масалалари белгиланди.

Яна шуни таъкидлаш жоизки, баҳоланаётган мулкнинг қиймати баҳолаш санасидаги қийматга бевосита тўғри келиши керак, шу сабабли баҳоловчиларни қизиқтираётган аналог объектлар ҳақидаги тўлиқ маълумотлар ва ўз навбатида доимо янгиланиб турувчи, сотувларнинг қийматини қамраб олувчи маълумотлар базасини шакллантириш мақсадга мувофиқ бўлади.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

I. Ўзбекистон Республикаси Қонунлари.

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. Т.:Ўзбекистон, 2008 йил.
2. Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998 й. 598-И-сон Қонун билан тасдиқланган. 1999 йил 1 апрелдан амалга киритилган.
3. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида» ги Қонуни.19.11.1991 йил қўшимчалар ва ўзгартиришлар билан.
4. Ўзбекистон республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 19.08.1999 й.
5. Ўзбекистон Республикасининг «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги Қонуни 28.08.1998 й. 666-І-сон.

II. Ўзбекистон Республикаси Президенти Қарорлари

1. Ўзбекистон Республикаси биринчи Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларни масъулиятини ошириш тўғрисида» ПҚ-843-сон қарори.
2. Ўзбекистон Республикаси биринчи Президентининг “Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида” 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ-335- сон қарори.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида”ги қарори.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 июндаги “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ПҚ-3764-сон қарори.

III. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари ва Ўзбекистон Республикаси вазирликларнинг ҳуқукий-меъёрий ҳужжатлари

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210 сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида” ги қарори.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” ги қарори.
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” ги қарори.
4. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш». Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 12 октябрдаги 01/19-18/21-сон қарори.

IV. Дарсликлар

1. Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плахти. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: «Адолат» нашриёти, 2000 й.
2. Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плахти, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамов. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Тошкент: «Адолат» нашриёти, 2000й.
3. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. Т.:”Фан”. 2005й
4. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини. лойихалашнинг типологик асослари. Тошкент: «Ворис-нашриёт», 2009 й.
5. К.Б.Ганиев, Г.И.Ганиева. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Ташкент: KONSAUDITINFORM-NASHR, 2010.-232 с.

6. Ш.А.Исамухамедова, В.У.Ёдгоров. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. Тошкент - 2014 й.

V. Хориж адабиётлари ва дарсликлари

1. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. «ЭКМОС», 2000 г. - 352 с.

2. Щербакова А. Экономика недвижимости. - Феникс, 2002 г.

3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - Юнити-Дана, 2005 г. 464 с.

4. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. Затратный подход: учебное пособие/ Роцов н/Д 2006г.

5. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов н/Д: Феникс, 2007 г.

6. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008 г.

7. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. Оценка недвижимости: Учебное пособие.: КНОРУС, 2010 г.

VI. Интернет манбалари

1. www.gov.uz (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)

2. www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)

3. www.mulk.uz (Республикамизда кўчмас ҳамда кўчар мулк тақлифлари сайти)

4. www.olx.uz (Республикамизда олди-сотди тақлифлар сайти)

5. www.google.uz (Google қидирув портали)

ИЛОВАЛАР

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ҚУРИЛИШ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
«ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ» ФАКУЛЬТЕТИ
«ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ» КАФЕДРАСИ
5А 340901 «Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш» мутахассислиги
битирувчиси

Расулова Малика Яшиновнанинг

“Кўчмас мулк объектларини баҳолаш йўллариини такомиллаштириш”
мавзусидаги магистрлик диссертациясига

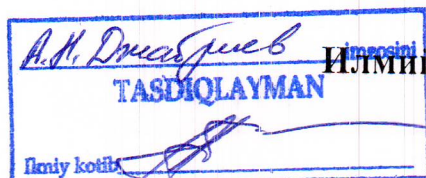
ТАКРИЗ

Мавзунинг долзарблиги. Бугунги кунда Ўзбекистон шароитида кўчмас мулк объектларининг реал бозор нархини шакллантириш муҳим масала ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти №10 (Кўчмас мулкни баҳолаш) да келтирилишича 3 та баҳолаш ёндашувларини қўллаган ҳолда аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30% дан ошмаслиги керак. Лекин ҳозирда Ўзбекистоннинг йирик шаҳарларида (амалиётда) 50-80% ҳолатларда қиёсий ва харажатли ёндашувлар орқали аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30% дан ортиқ чикмоқда. Бунга сабаб қилиб харажатли ёндашувнинг қўлланилишидаги бир қатор камчиликларни келтириш мумкин. Жумладан, кўчмас мулк объекти қайси иқтисодий ҳудудда жойлашганлиги ҳамда кўп қаватли турар ва нотурар жойларнинг нархини аниқлашда ер майдонининг нархи ҳисобга олинмайди; бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами ҳозирги замон талабига жавоб бермайди. Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда кўчмас мулк объектларининг бугунги кундаги реал бозор нархини шакллантириш муҳим долзарб масала ҳисобланади.

Қўйилган мақсад ва вазифани бажарганлик даражаси. Илмий тадқиқот ишини ёзиш давомида ишнинг мақсади очиб берилди, вазифалар аъло даражада бажарилди. Илмий-амалий таҳлилларни амалга оширишдаги маҳорати ва қобилияти. Илмий-амалий таҳлиллар тадқиқот ишининг талаблари доирасида маҳорат билан бажарилган. Илмий тадқиқот ишларини “Шарқ баҳо” масъулияти чекланган жамиятда олиб борган.

Хулоса ва таклифларнинг сифати. Илмий ишда кўчмас мулкни баҳолаш йўллариини такомиллаштириш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилган. Хулоса ва таклифлар диссертациянинг мақсад ва вазифаларидан келиб чиққан ҳолда шакллантирилган.

Диссертациянинг қўйилган талабларга жавоб бериши ва ҳимоя қилиниши тўғрисида тавсия. Диссертациянинг мазмуни магистр академик даражасини олиш учун қўйилган барча талабларга тўлиқ жавоб беради.



Илмий раҳбар

и.ф.д., проф. А.Н.Джабриев

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ҚУРИЛИШ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
«ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ» ФАКУЛЬТЕТИ
«ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ» КАФЕДРАСИ
5А 340901 «Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш» мутахассислиги
битирувчиси

Расулова Малика Яшиновнанинг

“Кўчмас мулк объектларини баҳолаш йўллариини такомиллаштириш”
мавзусидаги магистрлик диссертациясига

ТАКРИЗ

Мавзунинг долзарблиги. Бугунги кунда Ўзбекистон шароитида кўчмас мулк объектларининг реал бозор нарҳини шакллантириш муҳим масала ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти №10 (Кўчмас мулкни баҳолаш) да келтирилишича 3 та баҳолаш ёндашувларини қўллаган ҳолда аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30% дан ошмаслиги керак. Лекин ҳозирда Ўзбекистоннинг йирик шаҳарларида (амалиётда) 50-80% ҳолатларда қиёсий ва харажатли ёндашувлар орқали аниқланган нархлар орасидаги фарқ 30% дан ортиқ чиқмоқда. Бунга сабаб қилиб харажатли ёндашувнинг қўлланилишидаги бир қатор камчиликларни келтириш мумкин. Жумладан, кўчмас мулк объекти қайси иқтисодий ҳудудда жойлашганлиги ҳамда кўп қаватли турар ва нотурар жойларнинг нарҳини аниқлашда ер майдонининг нарҳи ҳисобга олинмайди; бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами ҳозирги замон талабига жавоб бермайди. Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда кўчмас мулк объектларининг бугунги кундаги реал бозор нарҳини шакллантириш муҳим долзарб масала ҳисобланади.

Қўйилган мақсад ва вазифани бажарганлик даражаси. Илмий тадқиқот ишини ёзиш давомида ишнинг мақсади очиб берилди, вазифалар аъло даражада бажарилди.

Илмий-амалий таҳлилларни амалга оширишдаги маҳорати ва қобилияти. Илмий-амалий таҳлиллар тадқиқот ишининг талаблари доирасида маҳорат билан бажарилган.

Хулоса ва таклифларнинг сифати. Илмий ишда кўчмас мулкни баҳолаш йўллариини такомиллаштириш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилган. Хулоса ва таклифлар диссертациянинг мақсад ва вазифаларидан келиб чиққан ҳолда шакллантирилган.

Диссертациянинг қўйилган талабларга жавоб бериши ва ҳимоя қилиниши тўғрисида тавсия. Диссертациянинг мазмуни магистр академик даражасини олиш учун қўйилган барча талабларга тўлиқ жавоб беради.

Такризчи:

“Шарқ баҳо” МЧЖ директори

К.Х.Мухиддинов