

**Ўзбекистон Республикаси Олий ва Ўрта Махсус  
Таълим Вазирлиги  
Тошкент Архитектура-Қурилиш Институтини**

*Қўлёзма ҳуқуқида*  
**УДК**

**Бабаджанова Дилдора Гайбуллаевна**

**“Банк кредитини олишда кўчмас мулк объектларини  
қийматини белгилаш тартибини такомиллаштириш”**

**5А340901 “Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш”**

**Магистр**

**академик даражасини олиш учун ёзилган**

**ДИССЕРТАЦИЯ**

**Илмий раҳбар:**

**и.ф.д., проф. Жабриев А.**

**Тошкент 2015**

## Мундарижа

<b>Кириш</b> .....	3
<b>I. БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ ВА ХУҚУҚИЙ-МЕЪЁРИЙ АСОСЛАРИ</b> .....	9
1.1. Кўчмас мулк хақида умумий тушунчалар ва кўчмас мулк бозори.....	9
1.2. Тижорат мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларни баҳолашнинг асосий методлари ва тамойиллари.....	13
1.3. Кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро ва миллий стандартлари.....	18
I-боб бўйича хулосалар.....	28
<b>II. БОБ. ЎЗБЕКИСТОНДА БАНК КРЕДИТИНИ ОЛИШДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ХИСОБОТЛАРИ ТАХЛИЛИ</b> .....	29
2.1. Кўчмас мулк бозоридаги жорий ҳолатнинг тахлили.....	29
2.2. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашга таъсир этувчи омиллар.....	40
2.3. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашувлар тахлили.....	45
II боб бўйича хулосалар.....	75
<b>III. БОБ. ИҚТИСОДИЁТНИ МОДЕРНИЗАЦИЯЛАШ ШАРОИТИДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ</b> .....	79
3.1. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объекти қийматига таъсир қилувчи аниқланган омиллар.....	79
3.2. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида мавжуд салбий омиллар таъсирини камайтириш бўйича таклиф ва хулосалар.....	86
III боб бўйича хулосалар.....	88
<b>Хулоса</b> .....	90
<b>Адабиётлар рўйхати</b> .....	94

## Кириш

### Мавзунинг долзарблиги.

Бугунги кунда бутун дунёда кўчмас мулк бозори юқори суръатлар билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда. Шу ўринда эътироф этиш керакки, Республикамиз Президенти ва Хукуматимиз томонидан мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, мулкый муносабатларни ривожлантириш ва аҳолида мулкга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва тасарруф этишдаги иқтисодий ва ҳуқуқий соводхонлигини оширишда алоҳида эътибор қаратиб келинмоқда. Бунинг провард натижаси сифатида республикамиз иқтисодиёти тармоқларида сезиларли ўсиш сурати сақланиб келмоқда. Бунинг исботини 2014 йил яқунларида кўришимиз мумкин.

Президентимиз И.А.Каримов таъкидлаганларидек, мамлакатимиз ялпи ички маҳсулоти 8,1 фоизга ўсди, саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариш ҳажми 8,3 фоизга, қишлоқ хўжалиги 6,9 фоизга, чакана савдо айланмаси 14,3 фоизга ошди. Инфляция даражаси прагнос кўрсаткичидан паст бўлди ва 6,1 фоизни ташкил этди. [И.А.Каримовнинг йил яқунлари, 2015й<sup>1</sup>]

Сўнгги йилларда республикамизда мулкый муносабатларни тартибга солиш билан боғлиқ барча масалаларга, жумладан баҳолаш фаолиятига катта эътибор қаратилмоқда. Баҳолаш фаолиятини ривожлантиришга қаратилган муҳим тадбирлар амалга оширилди. Тармоқ фаолиятини халқаро қоидалар асосида мувофиқлаштириш, баҳолаш фаолиятини тўғри ташкил этиш борасидаги асосий ютуқлардан бири ўндан ортиқ давлат стандартларини қабул қилиниши бўлди.

Республикамизда сўнгги йилларда ишлаб чиқаришни модернизациялашга қаратилган инвестицион сиёсат кўплаб ишлаб чиқариш қувватлари ва ижтимоий соҳа объектларини қуриб ишга тушириш имкониятларини бермоқда. Айниқса аҳоли сони тез суръатлар билан ўсиб бораётган республикамизда турар жой муаммосини хал қилишда турли инвестиция ва кредитлардан кенг

---

<sup>1</sup> Ўзбекистон Республикаси Ислон Каримовнинг мамлакатимизни 2014 йилда ижтимоий иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2015 йилга мўлжалланган иқтисодий дстурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.

фойдаланилмоқда. Бу борада банк кредитларини олишда гаров кафолати сифатида кўчмас мулк объектлари қўйилмоқда.

Банк кредитларини олишда гаров кафолати сифатида кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни тартибга солиш тўғрисида бир қанча норматив ҳужжатлар ишлаб чиқилган бўлиб, улар жумласига Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида”ги, “Ипотека тўғрисидаги”, “Микромолиялаш тўғрисидаги” ва “Истеъмол кредити тўғрисидаги” Қонунларини ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майда қабул қилинган 148 сонли “Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича яқка тартибдаги уй жой қурилиши учун “Қишлоқ қурилиш банк” акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарор ва бошқа қонун ҳужжатларини келтириш мумкин.

“Ўзбекистонда қишлоқ жойларида ҳар йили 150 мингдан ортиқ янги оила вужудга келмоқда, мустақил тарраққиётимиз йилларида эса қишлоқларимизда 2 миллион 600 мингдан зиёд ёш оила пайдо бўлди ва улар ўз уйига эга бўлишга эҳтиёж сезмоқда” [ПҚ-1046-сон қарорига илова, 2009й<sup>2</sup>]. Республикамиз аҳолисини уй жойга эга бўлишининг энг қулай усулларида бири ипотека кредитини олиш ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасида “Аҳолининг кенг қатламли, шу жумладан, ёш оилалар учун қурилган ёки реконструкция қилинган қилинган уй жойларни харид қилиш учун ипотека кредитларини бериш” тартиби тўғрисида низом Ўзбекистон Республикаси Марказий банк бошқарувининг 2008 йил 13 июндаги 14/5 сонли қарори билан тасдиқланган. Бунда ёш оила доимий иш жойига ҳамда ўз фаолияти натижасидан олинadиган даромадга ёки бошқа расмий даромад манбаларига эга ҳар иккаласи биринчи марта расмий никоҳда бўлган, ипотека кредити беришни сўраб ариза берган санага қадар ҳар бири 30 ёшдан ошмаган ёшлар ҳисобланади.

---

<sup>2</sup> “Қишлоқ тарраққиёти ва фаровонлиги йили” Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. “Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами”, 2009 йил, 5-сон, 33-модда.

Ўтган тўрт йил мобайнида республикамиз қишлоқ жойларида 23,6 минг нафар якка тартибда уй жой қурилиш қиймати 677 миллион доллардан зиёд ипотека кредитлари берилди [ПҚ-1046-сон қарорига илова, 2009й<sup>3</sup>]. Ипотека кредитини олиш учун олинаётган кўчмас мулкни (турар жойни) иккиламчи бозорда гаров кафолати сифатида баҳолаш талаб этилади. Бунда баҳоловчи вазифасига Ўзбекистон Республикаси қонуни доирасида ва баҳолашни миллий стандарти асосида кўчмас мулкни бозор нарҳини ҳолисона аниқлаб бериш киради. Турли мақсадларда кўчмас мулкни баҳолаш туб моҳияти шундаки, режалаштирилган иқтисодий жараённинг моҳиятини инобатга олган ҳолда аниқ вақт кесимида объектнинг реал қийматини аниқлашдан иборат. Кўчмас мулкнинг қиймати унинг иштрокида амалга оширилиши режалаштирилган иқтисодий жараён ва шарт шароитга қараб турли қийматни ташкил этади.

Жумладан турли мақсадларда тўлов мажбуриятларини олган ҳолда кредитларни олиш учун кўчмас мулк объектдан гаров кафолати сифатида фойдаланиш механизмларини такомиллаштириш бир томондан кредитни олувчи жисмоний ва юридик шахслар учун қулайликлар яратса иккинчи томондан молия муассасалари учун ресурсларини йўқотиш эҳтимолини камайтиради. Бундай жараёнларда гаров кафолатининг муҳим аҳамиятга эга эканлигидан келиб чиқиб бугунги кунда шу мақсадда кўчмас мулкни қийматини реал ва ҳолис баҳолашнинг услубий асосларини такомиллаштириш **муҳим ва долзарб масала ҳисобланади.**

**Муаммонинг ўрганилганлик даражаси.** Дунёда мулкрий муносабатлар билан боғлиқ иқтисодий жараёнларнинг ривожланиб бориши, кўчмас мулк бозори инфраструктурасини ривожлантириш масалалари дунё илмий оммасининг диққат марказида бўлиб келмоқда. Мазкур соҳада кўплаб илмий ва амалий изланишлар олиб борилиб, улар кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини жорий этиш муаммолари ва баҳолаш тизимини ислох этиш каби масалаларни ривожлантиришга ҳизмат қилмоқда.

---

<sup>3</sup> "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.

Кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларга бағишланган тадқиқотларни шартли равишда 2 гуруҳга бўлиб ўрганиш мумкин;

- Хорижий мутахассислар ва иқтисодчи олимларнинг тадқиқотлари;
- Мамлакатимизда олиб борилган илмий изланишлар.

Кўчмас мулкни баҳолаш муаммолари илмий изланиш олиб борган хорижлик олимлар рўйхатига Кен Макэлрой, Фридман Джек, Ордуэй Николас, Е.М.Трейгер, Тэпман Л.Н, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, А.Н. Асаул, Татарова А.В, Я.В.Шетинин, И.Х.Наназашвили, О.Н.Шербакова, А.И.Мишанов, Д.А.Лапченко, С.С.Василенко, Н.Е.Симионова, В.А.Прорвич, И.В.Гранова, В.А.Литовченко, М.М.Соловьев, Ю.И. Страхов, Калачева С.А., Н.В.Буланова, В.Б.Железний, А.В.Каминский, Грибовский С.В., Е.П.Ким, Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведова О.Е, Шевчук Д.А., Гриненко С.В., Карасев А.В., Паламарчук А.С., Белокрыс А.М., Болдыров В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., кабиларни келтириб уларнинг хар бири томонидан олиб борилган изланишлар мазкур соҳа фани ривожига учун хисса қўшганини таъкидлаб ўтиш лозим.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашувлар усуллари бир қатор тадқиқотчи олимлар томонидан илмий изланишлар олиб борилган. Бу борада К.Б. Ганиев, И.Ю.Абдурахмонов, Н.Ж. Туйчиев, Г.И.Ганиева, Р.Ҳ.Алимов, Б.Б.Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю.Ходиев, В.У.Ёдгоров, Ш.Ш.Шоҳагзамий, М.Икрамов, М.М.Мирахмедовларнинг ишларини келтириш мумкин. Аммо, юқорида номлари келтирилган Ўзбекистонлик олимларнинг асарлари кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ жараёнларни ўрганишга қаратилган бўлиб, ҳозирги кунга қадар кўчмас мулкни айнан гаров қафолати сифатида баҳолаш мавзусида илмий изланишлар кам олиб борилган.

### **Ишнинг мақсади.**

Тадқиқот ишдан мақсад-банк кредитларини олишда фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос услубий асосларини такомиллаштириш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқот ишининг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар тадқиқот ишининг асосий вазифалари қилиб белгиланади:

- банк кредитларини олишда фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, ҳуқуқий меъёрий асослари ва қонун ҳужжатларини ўрганиш;
- кўчмас мулкни банк кредитларини олишда баҳолашнинг назарий ва услубий асосларини ва турли ёндашувларини ўрганиш;
- кўчмас мулкни ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашнинг миллий стандартларини ўрганиш;
- кўчмас мулк бозорида банк кредитларини олишда фойдаланиладиган объектлари бозори ҳолатини таҳлил қилиш;
- банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган объектларни баҳолаш фаолиятини ҳамда баҳолашда қиёсий усулларни таҳлил қилиш;
- кўчмас мулк иштирокидаги иқтисодий муносабатларни ривожлантириш мақсадида банк кредитларини олишда фойдаланилган кўчмас мулклар тўғрисидаги маълумотлар базасини яратиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш;

**Тадқиқот объекти.** Тошкент шаҳрида банк кредитларини расмийлаштириш жараёнида гаров кафолати сифатида фойдаланилган кўчмас мулк объектлари.

**Тадқиқот предмети.** Банк кредитларини олишда нотурар жой биноларини баҳолаш жараёни ва унинг услубий асосларини ташкил этади.

**Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси** бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулк кўмитаси қарорлари ва меъёрий ҳужжатлари, Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш миллий стандартлари, ватанимиз ҳамда

хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, баҳолаш фаолиятига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар ташкил этади.

**Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти** шундаки, диссертацияда умумлаштирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар, банк кредитларини олишда гаров кафолати сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашни чуқур ўрганишга бағишланган бўлиб, улардан келажакда мазкур мақсадда кўчмас мулкни баҳолаш амалиётида, мазкур мавзудаги илмий-тадқиқот ишларини олиб боришда фойдаланиш мумкин. Диссертациянинг назарий хулосалари ва амалий натижаларидан алохида нотурар жойларни баҳолашни такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқишда, «Кўчмас мулк иқтисодиёти», «Кўчмас мулкни баҳолаш» каби иқтисодий фанлар ва ўқув курсларини ўқитишда фойдаланиш мумкин.

**Диссертация ишининг таркибий тузилиши.** Диссертация иши кириш, учта боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

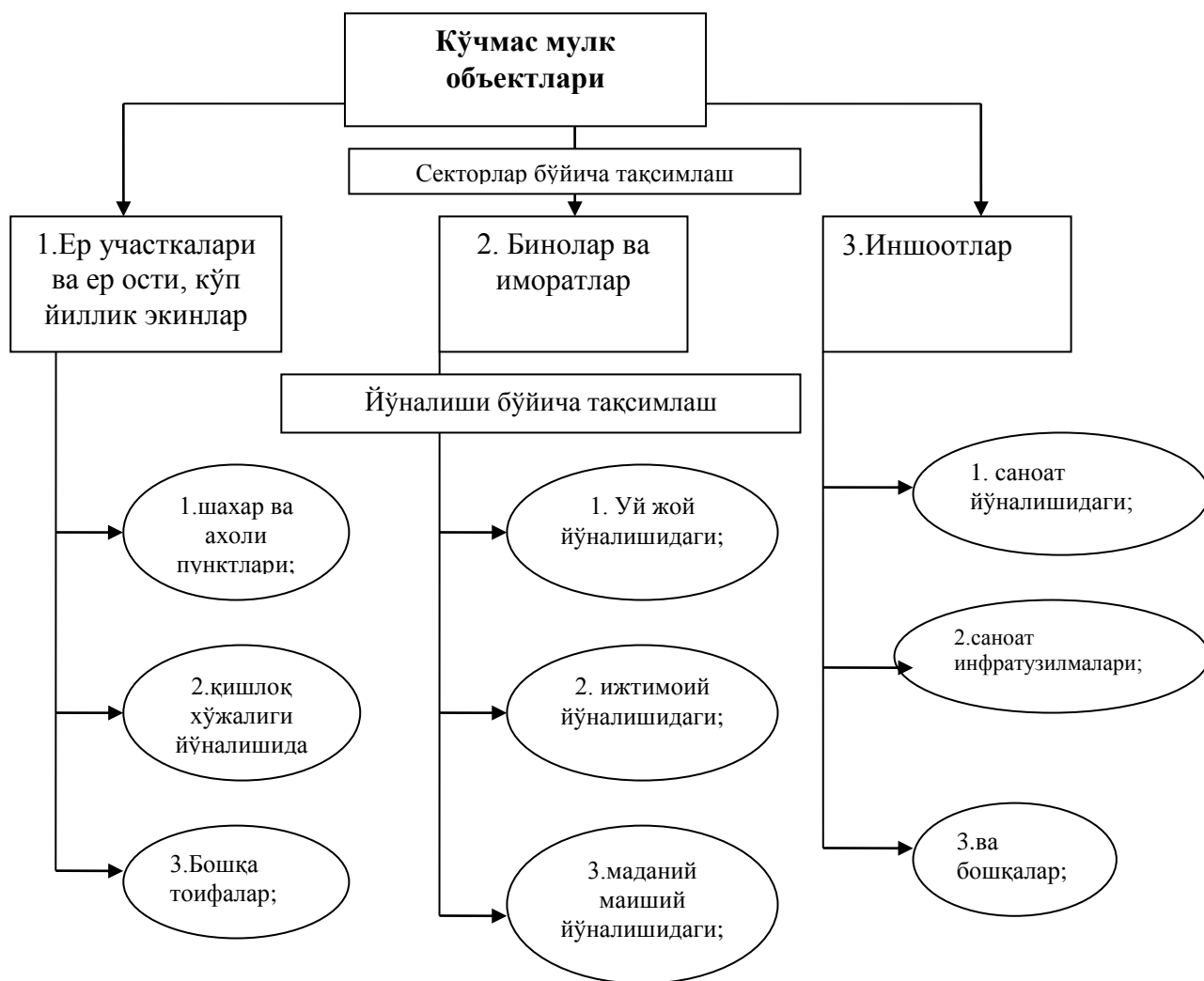
# **I. БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ ВА ХУҚУҚИЙ-МЕЪЁРИЙ АСОСЛАРИ.**

## **1. Кўчмас мулк ҳақида умумий тушунчалар ва кўчмас мулк бозори.**

Кўчмас мулк - бу кенгликда белгиланган ўрнашган жойига эга бўлган жисмоний объектлар ва улар билан ҳам ер ости, ҳам ер усти бўйича чамбарчас боғлиқ бўлган ёки хизмат кўрсатувчи предмет ҳисобланган барча нарсалар, шунингдек, объектларга эгалик қилиш билан боғлиқ ҳуқуқлар, манфаатлар ва фойдалардир. Жисмоний объектлар деганда, бир-бири билан чамбарчас боғлиқ бўлган ер участкалари ва уларда жойлашган қурилишлар тушунилади. Кўчмас мулк фуқаролик ҳуқуқларининг объекти ҳисобланади ва у жойлашган ер участкалари билан чамбарчас боғлиқ. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига мувофиқ кўчмас мулкка «ер участкалари ва ер ости, кўп йиллик экинлар, шунингдек, бино ва иншоотлар» киради. Қонун билан кўчмас мулкка бошқа мол-мулк ҳам киритилиши мумкин. Кўчмас мулкнинг асосий объектлари 1.1-расмда келтирилган.

Кўчмас мулк (ер участкаларидан ташқари) барпо этилади, фойдаланилади ва эскиради. Кўчмас мулк барпо этилиш ёки қурилиш босқичида бўлган (қурилиши тугалланмаган); белгиланишига кўра фойдаланиладиган; самаралироқ янги йўналишда фойдаланиладиган; уларнинг эскириши туфайли улардан фойдаланишнинг иложи бўлмайдиган объектлар кўринишида намоён этилиши мумкин.

«Кўчмас мулк бозори» деганда, «товар алмашуви соҳаси тушунилади, «Унда олди-сотди жараёни билан боғлиқ муносабатлар юзага келади ва амалга оширилади». Ушбу бозор «маълум бир механизмлар тўплами бўлиб, улар ёрдамида мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ манфаатлар бир шахсдан бошқа шахсга ўтади, нархлар белгиланади ва ердан фойдаланишнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида тенг тақсимланади».

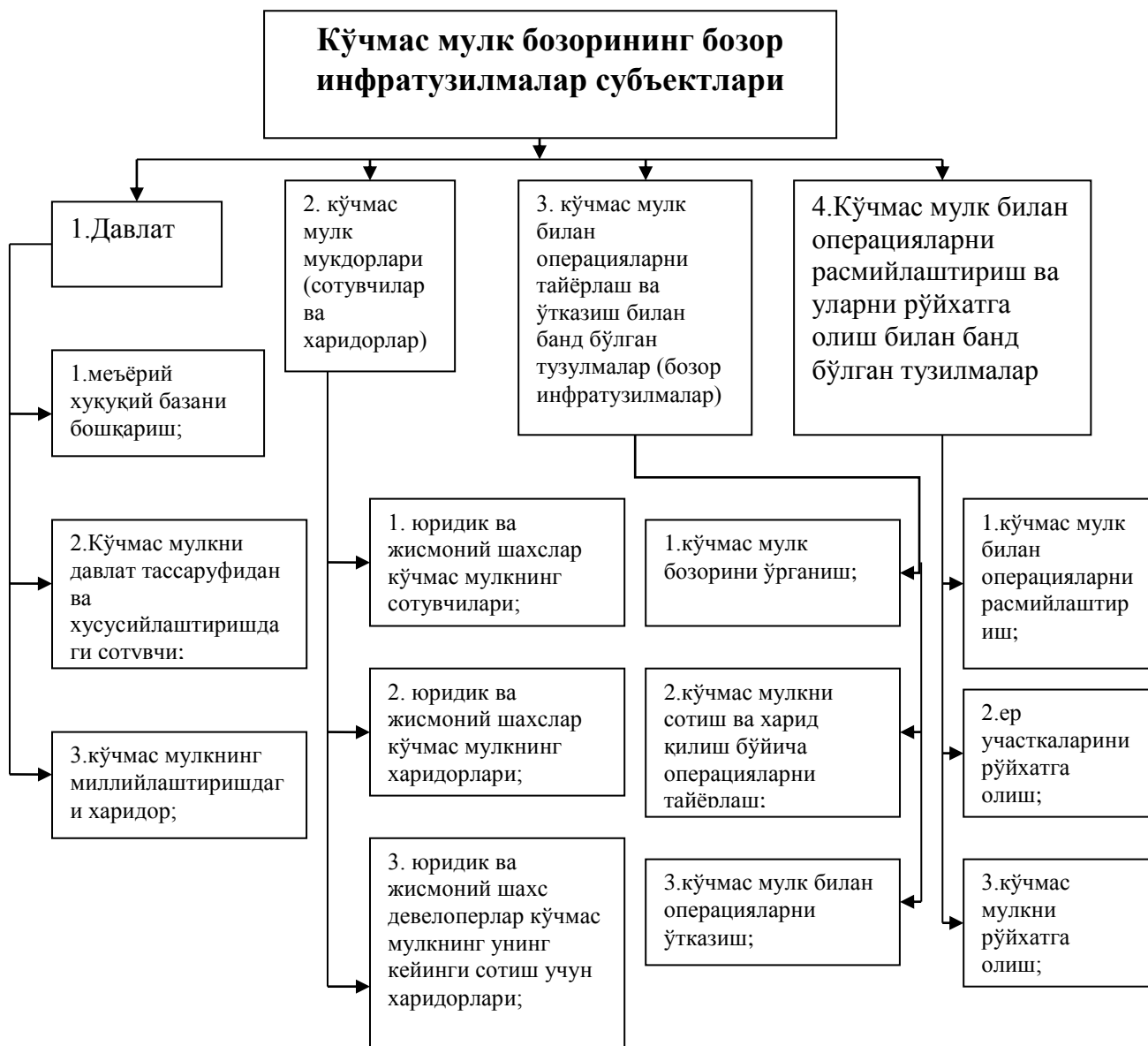


**1.1-расм. Кўчмас мулк объектлари. (Турдиев А.С. маъруза матни)**

**Бирламчи бозор** - бу кўчмас мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тушадиган иқтисодий вазият. Хўжалик юриштишнинг маъмурий-буйруқбозлик тизимидан бозор иқтисодиётига ўтиш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш шароитида кўчмас мулк бозорида асосий сотувчи бўлиб, ўз бошқарув органида орқали давлат иштирок этади.

**Иккиламчи бозор** – кўчмас мулкнинг илгари истеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга - жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

Кўчмас мулк бозори субъектларининг умумлаштирилган таркиби 1.2-расмда тасвирланган кўринишга эга.



**1.2 расм. Кўчмас мулк бозорининг бозор инфратузилмалар субъектлари. (Турдиев А.С. маъруза матни)**

Кўчмас мулк бозори инфратузилмасининг асосий функциялари ва унинг фаолиятининг турлари шартли равишда уч гуруҳга бўлинади:

**Биринчи гуруҳ** – кўчмас мулк бозорини ўрганиш;

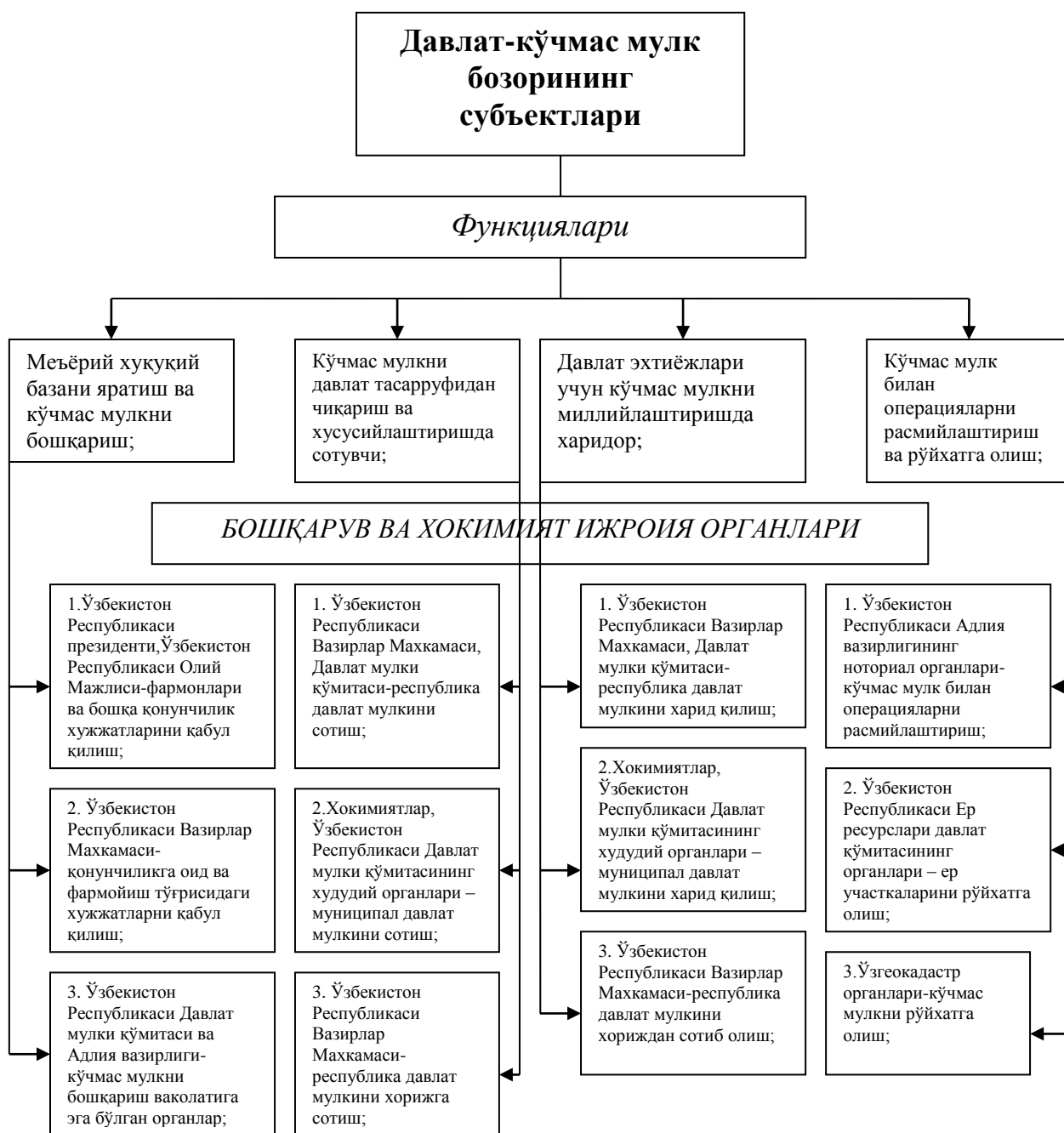
**Иккинчи гуруҳ** – кўчмас мулк билан операцияларни тайёрлаш;

**Учинчи гуруҳ** - кўчмас мулк билан операцияларни ўтказиш.

Инфратузилманинг **биринчи гуруҳ** функцияларини бажаришдаги фаолияти маркетинг тадқиқотлари, юридик маслаҳатлар ва ахборот хизматларини ўз ичига олади.

**Иккинчи гуруҳ** тендер, кўргазмалар, реклама, тендир ўтказиш учун ҳужжатлар тайёрлаш, учрашувлар ўтказиш, газеталарга эълон бериш каби ишларни ўз ичига олади.

**Учинчи гуруҳ** эса олди-сотти ишларини бажариш ҳужжатларини расмийлаштириш, ҳужжатларни имзолаш каби ишларни ўз ичига олади.



**1.3 расм. Давлат-кўчмас мулк бозорининг субъектлари (Турдиев А.С. маъруза матни)**

## **1.2. Тижорат мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларни баҳолашнинг асосий методлари ва тамойиллари.**

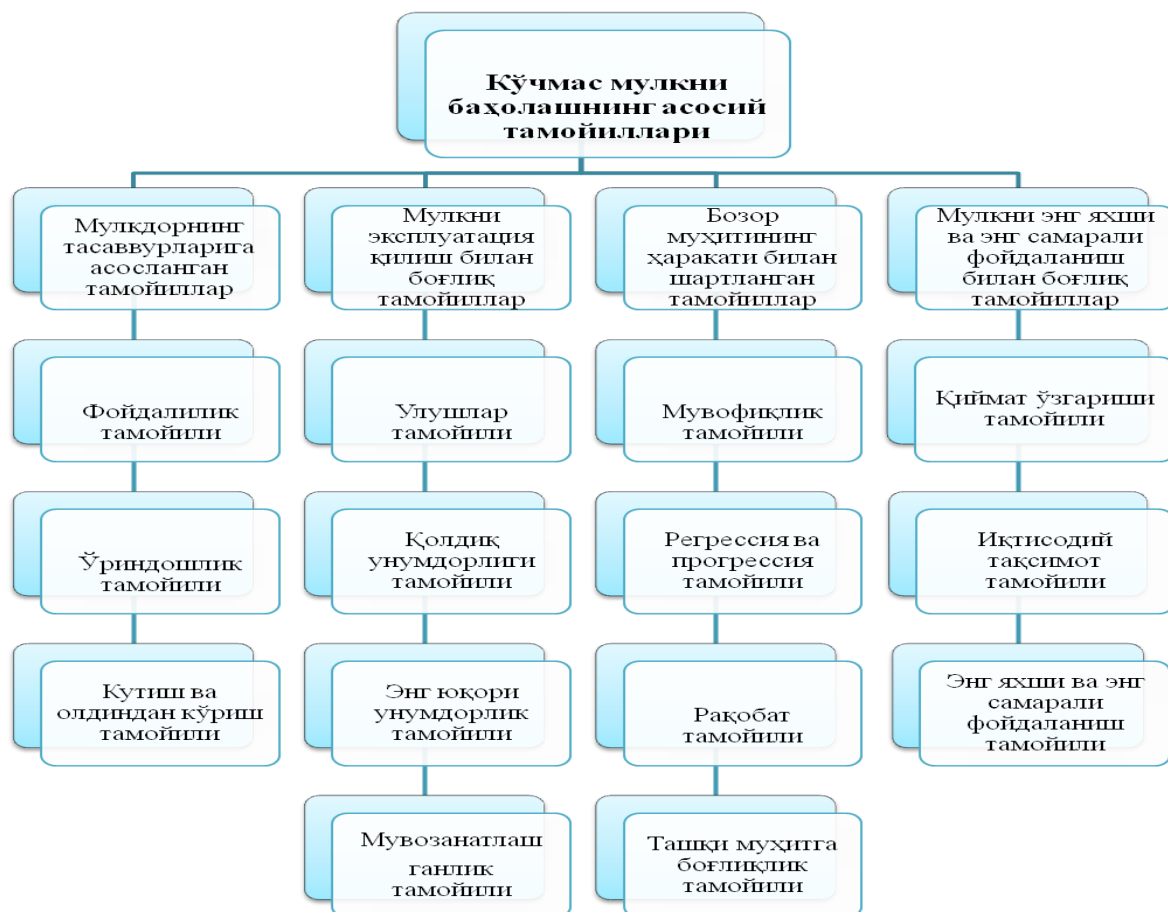
Баҳолаш тамойиллари бозорда кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда, баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади.

**Баҳолаш тамойиллари** - фойдаланувчиларнинг, мулкчилик компонентларининг ўзаро муносабатларини, кўчмас мулк бозорини ва мулкдан энг яхши ва самарали фойдаланиш нуқтаи назарларини акс эттиради.

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётида баҳолаш тамойилларининг тўртта гуруҳи ажратилади. Кўчмас мулкни баҳолаш:

- 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 тамойилларга асосланади.

Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтда қўллаш мумкинлигини англатмайди (1.4-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.



**1.4-расм. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари.**  
(Турдиев А.С. маъруза матни)

**Биринчи гуруҳ тамойиллар.** Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи вазият асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

**Фойдалилик тамойили** – бу муайян кўчмас мулкнинг фойдаланувчи эҳтиёжларини қониқтириш қобилияти.

Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва ҳ.к. эҳтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. Масалан, агарда кимдир кўчмас мулк учун пул тўлашга тайёр бўлса ва шу билан бирга мулкдорга даромад келтирсагина бу кўчмас мулк фойдалидир. Кўчмас мулк ўз эгасини фахрлантирса ёки мулк эгасининг оилавий эҳтиёжини қониқтирсагина фойдалидир.

**Ўриндошлик тамойили** шундан иборатки, бунда кўчмас мулкнинг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинadиган энг кам сумма билан белгиланади.

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.

**Кутиш ва олдиндан кўриш тамойили** бўлажак фойдаларга ва уларнинг ҳозирги қийматига нисбатан фойдаланувчининг нуқтаи назарини белгилайди. Келгуси фойдаларни кутиш уларнинг миқдорини ва ўзига хос томонларининг 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 тамойиллар.** Мулкдан фойдаланиш билан шартланган ва ишлаб чиқарувчиларнинг тасаввурларига боғлиқ.

**Улушлар тамойили.** Улуш – ишлаб чиқариш омилларининг бирор бир таркибий қисмининг мавжудлиги ёки йўқлиги туфайли мулк қиймати ўзгарадиган сумма. Бошқача айтганда, улуш - бу ишлаб-чиқариш омилларининг муайян таркибий қисмларининг мавжудлиги натижаси бўлган мулк қийматига қилинган қўшимча. Бунда улуш миқдори, одатда, кўриб чиқиладиган таркибий қисмининг аниқ қийматига мос келмайди. Улушлар тамойили одатда энг яхши ва самарали мулкдан фойдаланиш таҳлил этилганда ортиқча ёки етишмаган яхшиланишларни аниқлаш учун фойдаланилади.

**Қолдиқ унумдорлиги тамойили.** Қолдиқ унумдорлик меҳнат, маблағ ва бошқарув харажатлар қоплангандан кейин, ерга тааллуқли соф даромад билан белгиланади.

Мазкур тамойил товарларни ишлаб чиқариш ёки хизматлар учун ишлаб чиқаришнинг тўртта 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 қилиш ва уларга сарфланган харажатлар қопланганидан кейин қолиши мумкин бўлган қўшимча қиймат ерга тааллуқлидир.

Қолдик унумдорлик шунинг натижасида ҳосил бўладики, ер сотувларидан келадиган фойдани кўпайтириш, харажатларни камайтириш ёки алоҳида эҳтиёжларни қондириш ҳисобига қўшимча даромадлар олиш имконини беради.

Масалан, бозор авж олган жойдаги дўконда, шунга ўхшаш шаҳар чеккасида жойлашган дўконга нисбатан товарлар кўпроқ сотилади. Истеъмолчиларнинг жуғрофий марказларида жойлашган улгуржи савдо омбори транспортга кетадиган харажатларни камайтириш имконини беради.

**Энг юқори унумдорлик тамойили.** Ишлаб чиқаришнинг у ёки бу омили ўзгариши объект қийматини ўзгартириши мумкин. Бундан 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, бироқ маълум бир нуқтага етганда соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг харажатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг юқори даромад назариясига асосланади ва юқори унумдорлик тамойили деб аталади.

**Мувозанатлашганлик тамойили.** Мулккий мажмуа – бу тизим бўлиб, тизимнинг ривожланиши ва мавжуд бўлиши қонуниятларидан бири бўлиб унинг элементларининг мувозанатлашганлиги ва мутаносиблиги ҳисобланади. 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 тўғридан-тўғри боғлиқдир.

**Мувофиқлик тамойили.** Мувофиқлик тамойили 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 ҳамма 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, қачонки 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, қачонки қўшни объектларнинг, масалан, яхшиланган инфратузилмани таъминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

**Рақобат тамойили.** Бу тамойилнинг мазмуни қуйидагича: агар рақобат курашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан–тўғри камайиши ҳисобидан, ёки хатар омилни ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак 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 зарур.

**Тўртинчи гуруҳ тамойиллар.** Бу гуруҳ тамойилларнинг муҳим мезонлари бўлиб унинг қийматининг бозор конъюктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқиб ўзгариши ҳисобланади.

**Қиймат ўзгариши тамойили.** Иқтисодий ва ижтимоий кучлар остида бозор конъюктураси ва нарх-наво даражаси ўзгаради. Бундай шароитда корхона қийматининг ўзгариши ҳам табиий. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат.

**Иқтисодий тақсимот тамойили.** Бу тамойилига кўра, мулк қийматини орттириш учун мулккий ҳуқуқларни ўзига хос тақсимлаш ва бириктириш лозим бўлади.

Тақсимотни мулк ҳуқуқларининг турлари учун қўллаш мумкин:

- жисмоний тақсимлаш (участкаларга, вертикал бўйича ва ҳ.к. );
- фойдаланиш ҳуқуқлари бўйича тақсимлаш (фойдаланиш ҳуқуқини чеклашлар);
- мулк ҳуқуқлари кўринишлари бўйича тақсимлаш (биргаликда ижарага олиш, шериклик, ҳиссадорлик жамиятлари ва ҳ. к.);
- фойдаланиш вақти бўйича тақсимлаш (турли муддатларга ижарага кўйиш, бутун ҳаёт давомида эгалик қилиш, келгуси ҳуқуқлар).

**Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили.** Юқорида келтирилган тамойилларни қўллаш орқали амалга оширилган таҳлилнинг натижаси бўлиб, мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади.

### **1.3.Кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро ва миллий стандартлари.**

Баҳолашнинг халқаро стандартлари баҳолаш стандартлари бўйича халқаро қўмита (International Standards Committee - IVSC) томонидан ишлаб чиқилади, бу халқаро ташкилот жаҳоннинг 50 дан ортиқ мамлакатининг баҳоловчилар касбий ташкилотларини бирлаштиради.

АҚШда ҳам, Европада ҳам «меъёрлар» ёки «стандартлар»га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSCнинг асосий вазифаларидан бири баҳолашнинг миллий стандартлари ва халқаро

хамжамият эҳтиёжларига мос келадиган стандартлар ўртасидаги мувофиқликка эришиш ҳисобланади.

Стандартлар ва улар билан боғлиқ меъёрий материаллар ҳозирги вақтда IVSC аъзолари бўлган 50 га яқин давлатнинг умумий фикрини ифодалайди.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари сиёсий қарашларга боғлиқ бўлмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини ақс эттирувчи мустахкам асосга эга.

2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш стандартларининг янги тахририни қабул қилди (МБС - 2000), унга киритилган ҳужжатларнинг сони илгари амал қилган МБС ҳужжатларидан деярли икки марта кўп бўлди. 2001 йил 26 июлда эса МБСнинг 2001 йилги тахрири қабул қилинди (МБС - 2001). Бу нашр МБС - 2000 нашри қоидаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долзарб ўзгаришларни ақс эттиради. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2-стандартларда кўриб чиқилган.

МБС - 2001 стандартларни қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида мужассамлаштирган. Қайсиқим улар стандартларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остида кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқган.

МБС - 2001 кўчмас мулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жихозлар, номоддий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида захарли ифлосланишни ҳисобга олиш масалаларига бағишланган яна етти та услубий қўлланмани ўз ичига олади. МБС га изохларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель қўмитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Стандартлар фойдаланиладиган атамаларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.

### ***Европа баҳолаш стандартлари***

Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди,

у 1977 йилда Ғарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган.

Хозирги вақтда Европа иттифоқининг давлатлари профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGOVOҒA аъзолари ҳисобланишади, унда Марказий ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан, Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда.

Европа баҳолаш стандартлари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифоқининг (ЕБС) тегишли меъёрий ҳужжатларига киритиш учун ишлаб чиқилган энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕБС мамлакатларининг тегишли миллий стандартларини қабул қилишга туртки берувчи стандартлар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади.

ЕБСнинг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг миқдорлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;
- бозор қийматини стандарт аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;
- умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат стандартларига эга бўлиш;
- ер ва қурилиш ресурсларидан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;
- баҳоловчининг ролини тушинишни ошириш;
- миллий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандартларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишини таъминловчи тадбирларни белгилаш.

Европа баҳолаш стандартлари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кўра МБСга ўхшаш бўлган қўшимча масалалар ҳам ёритилади.

Европа баҳолаш стандартлари («Зангори китоб»)нинг сўнгги тахрири 2000 йилда қабул қилинган эди. Мазкур ҳужжат 9 та стандарт ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда 1-3 стандартларда ушбу стандартларнинг Халқаро баҳолаш стандартларига мос келиши билан боғлиқ масалалар, шунингдек, баҳоловчининг малакаси ва унинг услубий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.

Молиявий ҳисобот мақсадлари учун баҳолаш билан боғлиқ масалалар 5-стандарт билан регламентланган. Унда активлар таснифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танлаш берилган. Стандарт яна бир бўлимни ўз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда махсус объектларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари ёритилади.

Гаров сифатида кўчмас мулкни, шунингдек ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.

Бўлажак санада кўзда тутилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиқ берилган.

Инвестиция ва суғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қимматли қоғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандартда қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.

### ***Кўчмас мулкни баҳолашнинг миллий стандартлари***

Мулкни баҳолаш стандартлари Халқаро қўмитаси (МБАХҚ) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида

фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича стандартлар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш стандартлари (ХБА) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини таклиф этади.

Бозор иқтисодиёти шароитларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро меъёрлари талабларига айнан ўхшаш кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг амалдаги тизими Ўзбекистонда мавжуд эмас эди.

Мавжуд меъерий усуллар иккиламчи бозор талабларига жавоб бермайди, хорижий инвестицияларни ҳисобга олмайди, бозор иқтисодиёти шароитларига мос келмайди.

Кўчмас мулкни баҳолаш стандартларининг умуман янги тизимини яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қуйидагилардан иборат:

- ривожланаётган мамлакатнинг иқтисодий шароитлари;
- ўтиш даврида хатоларга йўл қўймаслик;
- кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ фан ва техникадаги барча янгиликларни тадбиқ этиш;
- тўпланган халқаро тартибдан фойдаланиш;
- стандартларнинг ишлаб чиқилиши замонанинг мақсадигина эмас, балки талаби ҳамдир.

Бизнинг республикамызда 1997-йилнинг май ойида Тошкент Давлат Авиация институти, Республика лойиҳа ташкилотлари, Тошкент Архитектура-қурилиш институтининг мутахассислари ва олимлари томонидан грант бўйича бажарилган «Кўчмас мулкни баҳолашнинг техник стандартларини ишлаб чиқиш» деб номланган тегишли хужжатлар пакети якунланди ва тақдим этилди. Лойиҳа кўринишидаги мазкур иш АҚШ Халқаро тараққиёт агентлиги (АЮ) тақдим этган маблағлар ҳисобига Евросиё жамғармаси ёрдамида грант асосида амалга оширилди.

Мазкур иш Ўзбекистон Республикасидаги ўзига хос шароитларни ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро тан олинган техник стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш бўйича халқаро тажрибани ўрганиш асосида бажарилди.

Стандартлар кўчмас мулк объектларини баҳолаш технологиясига мувофиқ бўлган тартибда ишлаб чиқилди.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг техник стандартлари (КМБТА) тизими Ўзбекистон Республикасида ривожланаётган бозор муносабатлари иқтисодий шароитларига мувофиқ тарзда, амалдаги қонунлар, меъёрлар, қоидалар ва давлат стандартлари негизида яратилган. Техник стандартларни ишлаб чиқишда етакчи хорижий давлатлар тажрибалари ҳисобга олинган, мазкур соҳадаги фан ва техника ютуқлари тадбиқ этилган, ушбу лойиҳа муаллифларининг янги илмий асарларидан фойдаланилган.

КМБТАнинг бош йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи-мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланиши шароитидаги кўчмас мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истеъмолчиларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишдан иборат.

Ҳам хорижий тажрибадан, ҳам мамлакатимиздаги ўзига хос шарт-шароитдан келиб чиқувчи Ўзбекистон Республикаси учун кўчмас мулкни баҳолаш техник стандартларининг қуйидаги хусусиятларини ва хулосаларни таъкидлаб ўтиш зарур:

- деярли барча мамлакатларда кўчмас мулк кадастри бўйича ҳужжатлар тузилиб, компьютерларга киритилган. Улар техник стандартлар асосида мунтазам аниқлаштирилади, янгиланади ва кўчмас мулк мониторинги даражасига етказилади;

- чет элда кўчмас мулкни баҳолаш, техник стандартлар ва меъерий-ҳуқуқий негиз асосида объектни ҳолисона, малакали ва мустақил баҳолаш мақсадида мустақил, нодавлат органлар томонидан амалга оширилади;

- кўчмас мулкни баҳолаш, мустақил суғурта компанияси иштирокида, турли фалокатлар рўй берганида мулкнинг суғуртавий таъминланишига имкон яратадиган суғурта суммасини маълум қилиш билан бирга амалга оширилади;

- техник стандартлар республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, техник меъёр ва қоидалар ҳамда районларнинг зилзилавий кўрсаткичлари, минтақамизнинг ерлари, тупроқ шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган;

- иморат ва иншоотларни баҳолашда уларнинг ҳозирги кундаги техник ҳолати: мустаҳкамлиги, бикрлиги, устиворлиги, ишончилиги ҳамда зилзилабардошликлар асос қилиб олинган.

Ҳозирги вақтда Республикада кўчмас мулкни баҳолашнинг меъёрий (нобозор) усуллари кенг қўлланилмоқда, бироқ иккиламчи бозор (хусусийлаштириш жараёнидан сўнг) ва хорижий инвестицияларни катта миқдорда жалб этиш зарурияти кўчмас мулкни баҳолашнинг бозор усулларини тобора кўпроқ қўллашни тақозо этаяпти.

Халқаро ва мамлакатимиздаги стандартлаш амалиётида кўп тарқалаётган услубий тамойиллардан фойдаланиш ушбу масалани ечиш борасидаги асосий воситалардан биридир. Меъёрий ҳужжатларда асослаш ва ҳисоб-китоб усулларининг муфассал таърифи келтирилган, аввал фойдаланилган ёндошувлардан фарқ қилиб, бу ерда тақдим этилган тизим (КМБТА) биринчи навбатда истемолчилар талабларига асосланган баҳолаш тарифларини ўз ичига олган.

КМБТАда бино ва иншоотларнинг ишончилиги аниқ баҳо бериш масаласига оид стандартлар берилган бўлиб, бунда лойиҳа муаллифлари ишлаб чиққан оригинал услубдан фойдаланилган; шунингдек мазкур ҳужжатда, иншоотлар ишончилиги ва мустаҳкамлиги назарияларининг сўнги ютуқларига суянган ҳолда, кўчмас мулк объектларини зилзилабардошликка доир қурилиш меъёрлари (нормалари) талабларига жавоб бериш-бермаслиги масаласига ҳам баҳо берилган.

КМБТА да саноат, жамоат, фуқаро бинолари ва иншоотларини паспортлаштириш ишларини ташкил этиш муаммоси ҳам ўз аксини топган.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг ишлаб чиқилган стандартлари бир қатор хусусиятларга эга, жумладан:

- Кўчмас мулкнинг асосланган баҳоланиши;
- Стандартлар кўчмас мулк объектларини баҳолаш технологиясига мувофиқ равишда ишлаб чиқилганлиги;

- Стандартлар тизими ривожланаётган бозор муносабатларининг иқтисодий шароитларига мувофиқ ҳолда, Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунлари, меъёрлари, қоидалари ва давлат стандартлари негизида яратилганлиги;

- Ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланган шароитда, мамлакатимизда вужудга келаётган янги ижтимоий-иқтисодий тизим хусусиятини ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истеъмолчилар, жамият ва давлатнинг ҳуқуқ ва манфаатларини муҳофаза этиши;

- Истеъмолчи талабларига асосланган баҳолаш хусусиятларини мувофиқ тарзда ўз ичига олган стандартларнинг услубий тамойили;

- Стандартлар аввало баҳолаш натижаларига қўйилган талабларни хизматлар сифатида белгиланиши;

- Стандартлар кўчмас мулк қийматини аниқлашга малакасиз ёндошув учун ўрин қолдирмайди, нафақат тикланувчи, ликвидацион ёки қолдиқ қийматларни, балки кўчмас мулкдан самарали фойдаланиш ва ҳаражатлар билан даромадларнинг мувозанатлаштирилган ўзаро нисбати тамойилларига асосланган инвестицион қийматни ҳам ҳисобга олишга имкон берадиган услубиятларнинг мажмуавийлигига нисбатан қатъий талаблар қўяди;

Умуман олганда техник стандартларда Республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, республикадаги меъёр ва қоидалар ҳамда районларнинг зилзилавий кўрсаткичлари ва минтақанинг ер, тупроқ шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган.

Шу даврда халқаро стандартлар ва яратилган баҳолашнинг техник стандартлари ва шу каби долзарб муаммолар юзасидан Республика марказий газетларида, радио ва телевидениеда чиқишлар уюштирилди.

Давлат мулкни бошқариш қўмитасининг 14 июнь 2006 йилдаги қарори билан мулкни баҳолашнинг миллий стандартлари - (Национальные стандарты оценки имущества - НСОИ ) тасдиқланди:

- Умумий тушунчалар ва баҳолаш принциплари - НСОИ №1. 14.06.2006 й. №01/19-19

- Бозор қиймати баҳолаш асослари сифатида. НСОИ №2. 14.06.2006 й. №01/19-20

- Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш асослари. НСОИ №3. 14.06.2006 й. №01/19-21

- Молия ҳисоботи ва бошқа ҳужжатлар мақсадида баҳолаш. НСОИ №4. 14.06.2006 й. №01/19-22

- Ссудалар таъминоти, гаров ва мажбуриятлар мақсадида баҳолаш. НСОИ №5. 14.06.2006 й. №01/19-23

- Ҳарбий-техник мулкларни баҳолаш. НСОИ №6. 05.02.2008 й. №01/19-18/01,3

- Баҳоловчилар хизматларини сифатини назорат қилиш ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар. НСОИ №7. 19.08.2008 й. №01/19-18/13

Бу стандартлар Республиканинг шу йўналишида катта ижобий ютуқ бўлди. Ҳозирги пайтда баҳолашга тааллуқли бўлган бошқа янги стандартларни яратиш ва амалдагиларни мувофиқлаштириш устида ишлар олиб борилмоқда. Баҳолаш жараёнини мукамаллаштириш ва уларни халқаро талабларга мослаштириш устида ишлар қилинмоқда.

Юқорида санаб ўтилган меъёрий-қонуний ҳужжатлар ва ҳуқуқий актлар ҳам баҳолаш фаолиятини ташкил этишда, ҳам баҳоловчи мутахассисларни тайёрлашда асосий негиз бўлиб хизмат қилади.

Баҳолаш стандартлари миллий тизимининг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

- мулкни баҳолаш жараёнининг иштирокчилари бўлмиш барча томонлар ўртасидаги ўзаро тушуниш ва ўзаро ҳамкорликни таъминлаш;
- баҳолаш хизматларини сертификатлашни таъминлаш учун меъёрий базани шакллантириш;
- баҳолаш усуллариغا, баҳолаш бўйича хисоботларнинг мазмуни ва шаклига қуйиладиган ягона талабларни белгилаш;
- баҳолашда фойдаланиладиган техник-иқтисодий ахборотни таснифлаш ва кодлаш тизимини барпо этиш ва юритиш;
- атамалар, хизматлар таснифи, баҳолаш усуллари халқаро стандартлар билан мувофиқлаштириш;
- стандартлаштириш воситалари ва усуллари билан Ўзбекистон Республикасининг конун ҳужжатларига амал қилинишига қўмаклашиш.

Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси томонидан 1997 йилдан бошлаб бошқа манфаатдор идоралар билан биргаликда ва баҳоловчиларнинг касбий бирлашмалари билан узвий ҳамкорликда баҳолаш фаолиятининг субъектлари томонидан қўлланилиши мажбурий бўлган баҳолаш стандартларининг лойиҳаларини ишлаб амалга оширилмоқда.

Уздавандазанинг 1999 йил 2 августдаги 12-234 - сон қарори билан баҳолаш фаолияти соҳасида Ўзбекистон Республикасининг стандартлари жорий этилди. Хозирги вақтда Ўзбекистон баҳоловчилари стандартларнинг қуйидаги турларидан фойдаланмоқда; «Бозор қиймати баҳолашнинг базаси сифатида»; «Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш базаси»; «Молиявий хисобот ва ўзаро боғлиқ ҳужжатлар мақсадида баҳолаш»; «Кўчмас мулк (ер участкаси, қурилиши тугалланмаган объектлар, бинолар ва иншоотлар) ни баҳолаш асосий қоидалар» ва бошқалар.

## **I боб бўйича хулоса**

Кўчмас мулк барпо этилади, фойдаланилади ва эскиради. Банк кредитларини олишда гаров кафолати сифатида кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни тартибга солиш тўғрисида бир қанча норматив ҳужжатлар ишлаб чиқилган бўлиб, улар жумласига Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида” ги, “Ипотека тўғрисидаги”, “Микромолиялаш тўғрисидаги” ва “Истеъмол кредити тўғрисидаги” Қонунларини ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майда қабул қилинган 148 сонли “Тасдиқланган намунавий лойихалар бўйича яқка тартибдаги уй жой қурилиши учун “Қишлоқ қурилиш банк” акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарор ва бошқа қонун ҳужжатларини келтириш мумкин.

Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва ҳ.к. эҳтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. 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.

Ушбу вазифани ҳал этишнинг асосий воситаларидан бири бўлиб андазалаштиришнинг халқаро ва мамлакат амалиётида борган сайин кенг тарқалаётган услубий стандартлаштиришнинг халқаро ва мамлакат амалиётида борган сайин кенг тарқатаётган тамойиллардан фойдаланиш ҳисобланади.

Меъёрий ҳужжатларда фойдаланаётган асослаш усуллари ва баҳолаш ҳисоб-китоблари батафсил ёритилган, меъёрий ҳужжатларнинг барпо этилаётган тизими эса истеъмолчиларнинг талабларига асосланган баҳолаш хусусиятларини кўпроқ мужассамлантирган.

Ишлаб чиқилаётган меъёрий ҳужжатлар биринчи галда каноатлантирилиши лозим бўлган хизматлар сифатида баҳолаш натижаларига,

ёки баҳолаш натижаларидаи фойдаланиш асосида эришилиши лозим бўлган мақсадларга қўйиладиган талабларни белгилайди.

## **II БОБ. ЎЗБЕКИСТОНДА БАНК КРЕДИТИНИ ОЛИШДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ҲИСОБОТЛАРИ ТАҲЛИЛИ.**

### **2.1.Кўчмас мулк бозоридаги жорий ҳолатнинг таҳлили.**

Маълумки, кўчмас мулк бозори ҳар хил ҳудудлар ёки туманлар учун бир-биридан фарқ қилади. Ҳар бир ер майдони ўзига хос хусусиятларга эга. Улардан қурилиш учун фойдаланилиши ёки қишлоқ хўжалиги, саноат, ишлаб чиқаришда аҳамиятга эга бўлиши мумкин. Бу тафовутлар маҳаллий ҳокимият томонидан иқтисодий шарт-шароитлардан ва ҳудудларнинг ҳуқуқий тафовутларидан келиб чиққан ҳолда ўрганилади. Самарали бозорнинг ўзига хос хусусиятлари қуйидагилардан иборат:

- стандартлаштирилган маҳсулотнинг бўлиши;
- сотиш ҳажми ва қийматининг мавсўмга боғлиқ бўлмаслиги;
- молиялашнинг оддий тизими;
- ҳуқуқий талабларнинг камроқ бўлиши ва чегараланиши;
- маҳаллий ҳокимият томонидан назоратнинг бўлмаслиги ва ҳ. к.

Сотиладиган ва харид қилинадиган объектларга қараб кўчмас мулк бозори бирламчи ва иккиламчи бозорларга бўлинади.

**Бирламчи бозор** – бу кўчмас мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тушадиган иқтисодий вазият. Хўжалик юритишнинг маъмурий-буйруқбозлик тизимидан бозор иқтисодиётига ўтиш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш шароитида кўчмас мулк бозорида асосий сотувчи бўлиб, ўз бошқарув органлари орқали давлат иштирок этади.

**Иккиламчи бозор** – кўчмас мулкнинг илгари исиеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга – жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

Қуйидаги 2.1-расмда кўчмас мулк бозори субъектлари кўрсатилган.



## 2.1-расм. Кўчмас мулк бозорининг субъектлари.

(Турдиев А.С. маъруза матни)

**Давлат** меъёрий-ҳуқуқий базани бошқариш, кўчмас мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришдаги сотувчи, кўчмас мулкнинг миллийлаштирилишидаги харидор каби функцияларни бажаради.

**Кўчмас мулк мулкдорлари** кўчмас мулкнинг сотувчилари (жисмоний ва юридик шахс), кўчмас мулкнинг харидорлари (жисмоний ва юридик шахс) ва девелоперлар, яъни кўчмас мулкнинг уни кейинги сотиш учун харидорлари функцияларини бажарадилар.

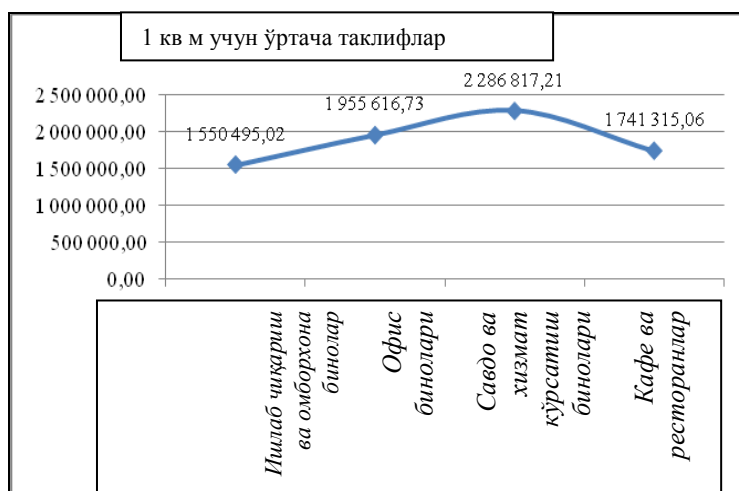
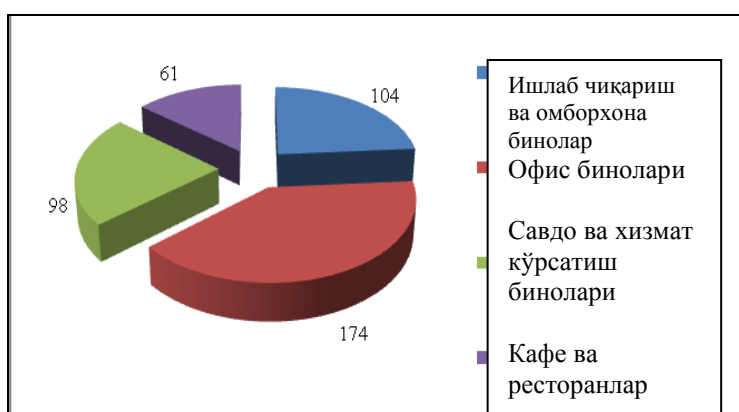
**Кўчмас мулк билан операцияларни тайёрлаш ва ўтказиш билан банд бўлган тузилмалар** кўчмас мулк бозорини ўрганиш (маркетинг тадқиқотлари, юридик маслаҳатлар, ахборот хизматлари); кўчмас мулкни сотиш ва харид қилиш бўйича операцияларни тайёрлаш (маслаҳат, юридик, баҳолаш ва суғурта хизматлари); кўчмас мулк билан операцияларни ўтказиш (биржа, риэлторлик ва девелоперлик хизматлари) вазифаларини бажарадилар.

**Кўчмас мулк билан операцияларни расмийлаштириш ва уларни рўйхатга олиш билан банд бўлган тузилмалар** эса ўз навбатида, кўчмас мулк билан операцияларни расмийлаштириш, ер участкаларини рўйхатга олиш ва кўчмас мулкни рўйхатга олиш вазифалари билан шуғулланадилар.

Баҳоловчи, кўчмас мулк бозори ҳолати ва унинг ўзгаришини билиш учун доимий изланишда бўлиши керак.

2.1-жадвал. Тошкент шаҳрининг 2014 йилда хусусий кўчмас мулкларга таклиф қилинадиган баҳоси (Сўм/ м<sup>2</sup>)

Бино турлари	Таклифлар сони	1 кв.м.га ўртача нархи	1 кв.м.га минимал нархи	1 кв.м.га максимал нархи
Ишлаб чиқариш ва оғорхона бинолари	104	1 550 495,02	327 777,78	4 916 666,67
Офис бинолари	174	1 955 616,73	308 823,53	4 056 250,00
Савдо ва химат кўрсатиш бинолари	98	2 286 817,21	283 653,85	12 291 666,67
Кафе ва ресторанлар	61	1 741 315,06	38 655,17	6 766 055,05



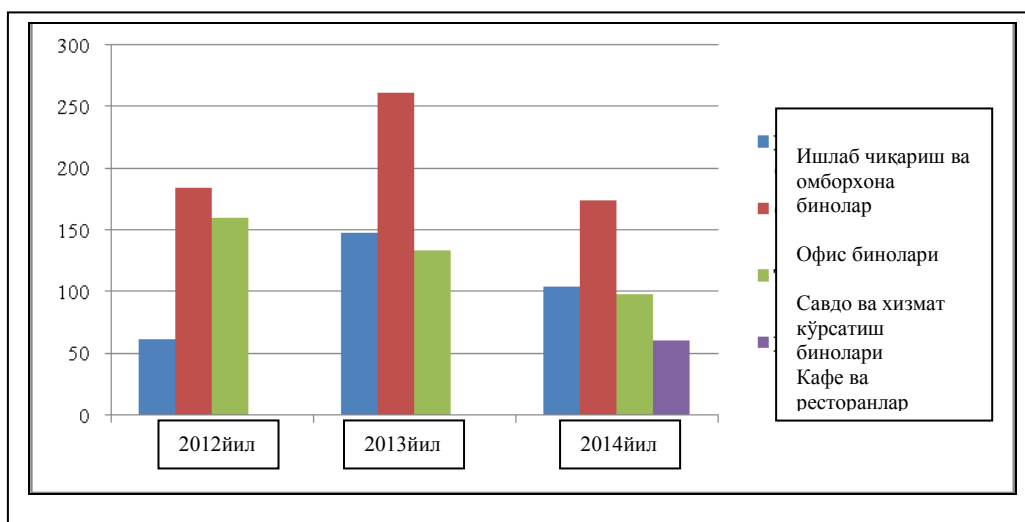
2.2- расм. Бинонинг турига асосланиб, сотувга таклиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

Тахлиллар натижасида шуни аниқладикки, хусусий кўчмас мулкга таклифларни катта қисмини офис ва савдо биноларини ташкил қилади. 437 та таклифлардан 104 таси сараланиб, ишлаб чиқариш бинолари ва иншоотлари категориясига тўғри келади. Ишлаб чиқариш кўчмас мулкларнинг ўртача нархи -1 550 495.02 Сўм/м<sup>2</sup>, Офис бинолари-1 955 616,73 Сўм/м<sup>2</sup>, Савдо ва химат

кўрсатиш бинолари-2 286 817,21 Сўм/м<sup>2</sup>, Кафе ва ресторанлар-1 741 315,06 Сўм/м<sup>2</sup>. Кўриниб турибдики, таклиф қилинаётган нархларнинг юқориси ишлаб чиқариш кўчмас мулкларигадир.

2.2-жадвал. 2012 -2014 йил Тошкент шаҳри хусусий кўчмас мулкларнинг таклифлар миқдори. (дона)

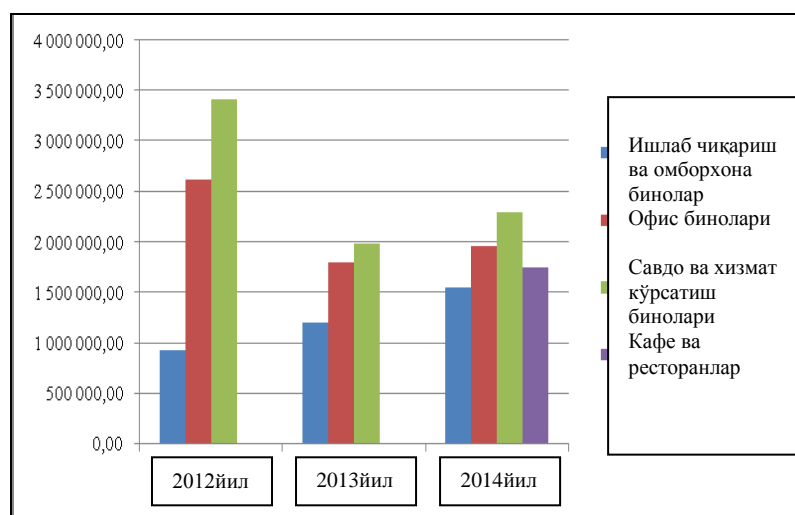
Бино турлари	2012 йил	2013 йил	2014 йил
Ишлаб чиқариш ва омборхона бинолари	62	148	104
Офис бинолари	184	261	174
Савдо ва хизмат кўрсатиш бинолари	160	134	98
Кафе ва ресторанлар			61
Жами:	406	543	437



2.3.-расм. 2012-2014 йилга Тошкент шаҳри учун хусусий кўчмас мулкларни ўртача таклифи.

2.3-жадвал. 2012-2014 йилга Тошкент шаҳри учун хусусий кўчмас мулкларни тўловларнинг ўртача миқдори. (Сўм/ м<sup>2</sup>)

Бино турлари	2012 йил	2013 йил	2014 йил
Ишлаб чиқариш ва омборхона бинолари	921 746,30	1 191 180,53	1 550 495,02
Офис бинолари	2 618 000,00	1 797 395,13	1 955 616,73
Савдо ва хизмат кўрсатиш бинолари	3 412 062,50	1 986 207,40	2 286 817,21
Кафе ва ресторанлар			1 741 315,06



2.4-расм. 2012-2014 йилга Тошкент шаҳри учун хусусий кўчмас мулкларни ўртача таклифи.

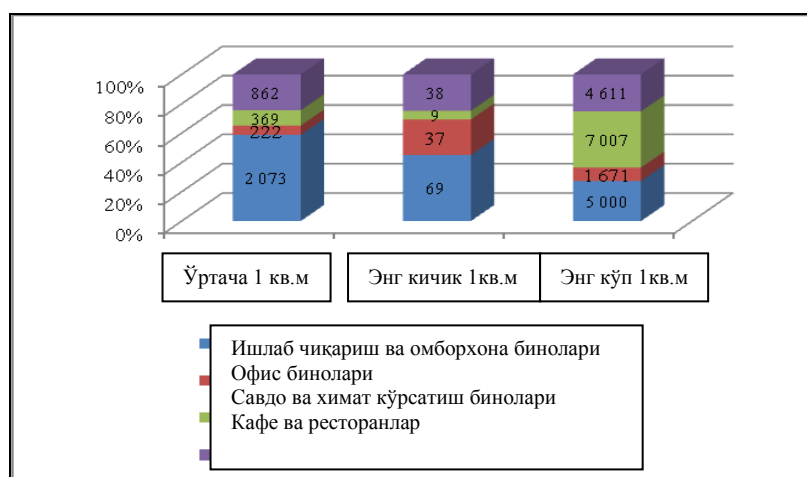
Риэлторларнинг кузатишига қараганда хусусий кўчмас мулк бозорида асосан келишувлар 203-300 кв.мгача майдонли объектларда амалга оширилган.

Катта иншоотларни сотиб олувчи реал харидорлар hozirча катта бино ва иншоотларни сотиб олишга шошилишмаяпти.

Сотувга таклиф қилинган ўртача майдонли иншоотлар хусусий кўчмас мулк бозорида қуйидаги жадвалда кўрсатилган.

2.4-жадвал. Тошкент шаҳрининг хусусий кўчмас мулк майдонини асосий кўрсаткичлари (м<sup>2</sup>)

Бино турлари	Таклифлар сони	Ўртача майдони м <sup>2</sup>	Минимал майдони м <sup>2</sup>	Максимал майдони м <sup>2</sup>
Ишлаб чиқариш ва омборхона бинолари	104	2 073	69	5 000
Офис бинолари	174	222	37	1 671
Савдо ва хизмат кўрсатиш бинолари	98	369	9	7 007
Кафе ва ресторанлар	61	862	38	4 611



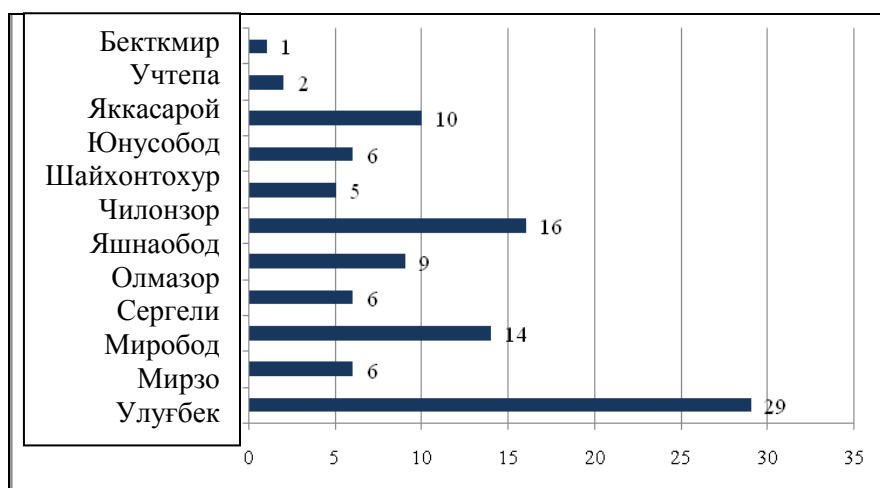
2.5-расм. Бинонинг майдонига асосланиб, сотувга таклиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

**Ишлаб чиқариш ва омборхона бинолари.**

Тошкент шаҳрининг 11 та тумани бўйича тўловларнинг ўртача миқдори 1 268 586,84 Сўм/м<sup>2</sup>ни ташкил этди.

2.5-жадвал. Тошкент шаҳрининг туманлар бўйича офис биноларининг таклифлар миқдори. (Сўм/м<sup>2</sup>)

Туманлар	Таклифлар сони	1 кв.м.га ўртача нархи	1 кв.м.га минимал нархи	1 кв.м.га максимал нархи
Мирзо Улуғбек	29	1 125 801,12	342 410,71	3 072 916,67
Миробод	6	1 242 467,13	846 889,95	2 037 828,95
Сергили	14	1 415 906,33	327 777,78	3 277 777,78
Олмазор	6	2 131 204,65	767 000,00	4 916 666,67
Яшнаобод	9	1 207 175,31	531 000,00	2 102 928,57
Чилонзор	16	1 236 014,21	715 151,52	3 540 000,00
Шайхонтохур	5	1 578 124,16	704 093,00	2 786 111,11
Юнусобод	6	939 871,66	295 000,00	1 475 000,00
Яккасарой	10	1 244 829,03	574 675,32	2 581 250,00
Учтепа	2	1 095 561,59	737 500,00	1 453 623,19
Бектемир	1	737 500,00	737 500,00	737 500,00
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>104</b>	<b>1 268 586,84</b>	<b>327 777,78</b>	<b>3 540 000,00</b>



2.6-расм. Бинонинг туманларга асосланиб, сотувга тақлиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

2.6-жадвал. Ишлаб чиқариш ва омборхона биноларинг майдонининг асосий кўрсаткичлари. 2014 йил (м<sup>2</sup>)

Туманлар	Тақлифлар сони	Ўртача майдони м <sup>2</sup>	Минимал майдони м <sup>2</sup>	Максимал майдони м <sup>2</sup>
Мирзо Улуғбек	29	1543	69	5 000
Миробод	6	581	165	1 045
Сергели	14	2115	204	4 000
Олмазор	6	1213	90	2 700
Яшнаобод	9	991	80	1 591
Чилонзор	16	2692	300	22 000
Шайхонтохур	5	978	90	3 050
Юнусобод	6	1953	638	5 000
Яккасарой	10	2918	78	10 400
Учтепа	2	623	345	900
Бектемир	1	7 200	7 200	7 200
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>104</b>	<b>2 073</b>	<b>69</b>	<b>5000</b>

Ишлаб чиқариш ва омборхона биноларининг майдони ўртача тақлифлари 2073 кв.метрни ташкил қилди.

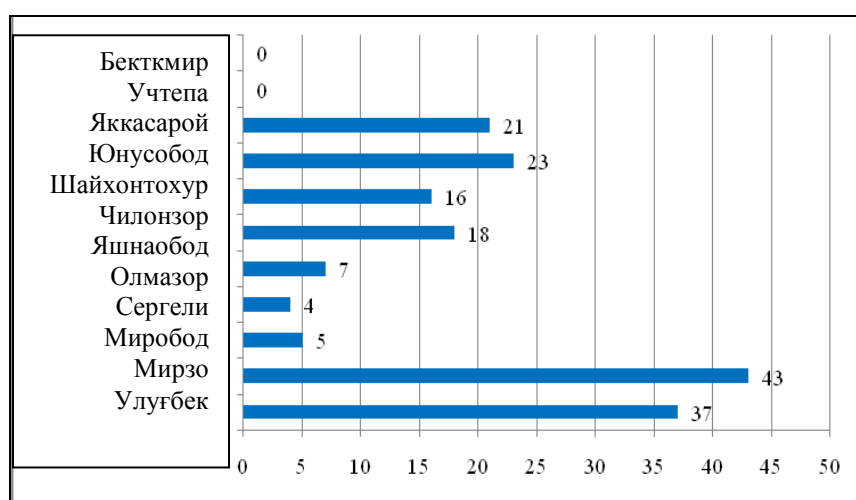
### Офис бинолари.

Тошкент шаҳрининг 11 та тумани бўйича тўловларнинг ўртача миқдори 1 955 616,73 Сўм/м<sup>2</sup>ни ташкил этди.

2.7-жадвал. Тошкент шаҳрининг туманлар бўйича офис биноларининг тақлифлар миқдори. (Сўм/м<sup>2</sup>)

Туманлар	Тақлифлар сони	1 кв.м.га ўртача нархи	1 кв.м.га минимал	1 кв.м.га максимал
----------	----------------	------------------------	-------------------	--------------------

			нархи	нархи
Мирзо Улуғбек	37	2 666 333,10	1 716 247,14	3 933 333,33
Миробод	43	3 005 384,84	1 011 428,57	5 601 265,82
Сергели	5	1 325 582,73	1 156 862,75	2 212 500,00
Олмазор	4	1 482 434,48	951 612,90	1 843 750,00
Яшнаобод	7	421 428,57	1 475 000,00	4 056 250,00
Чилонзор	18	2 171 750,89	1 319 736,84	2 950 000,00
Шайхонтохур	16	1 393 391,07	2 360 000,00	4 720 000,00
Юнусобод	23	2 600 774,42	308 823,53	4 056 250,00
Яккасарой	21	2 533 470,46	1 401 250,00	3 765 957,45
Учтепа				
Бектемир				
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>174</b>	<b>1 955 616,73</b>	<b>308 823,53</b>	<b>4 056 250,00</b>



2.7-расм. Бинонинг туманларга асосланиб, сотувга таклиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

2.8-жадвал. Офис бинолари майдонининг асосий кўрсаткичлари. 2014 йил (м<sup>2</sup>)

Туманлар	Таклифлар сони	Ўртача майдони м <sup>2</sup>	Минимал майдони м <sup>2</sup>	Максимал майдони м <sup>2</sup>
Мирзо Улуғбек	37	304	37	1671
Миробод	43	324	30	204
Сергели	5	107	51	160
Олмазор	4	267	80	640
Яшнаобод	7	253	60	300
Чилонзор	18	233	30	1000
Шайхонтохур	16	142	42	338
Юнусобод	23	181	60	1 200
Яккасарой	21	187	47	950
Учтепа				70
Бектемир				
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>174</b>	<b>222</b>	<b>37</b>	<b>1671</b>

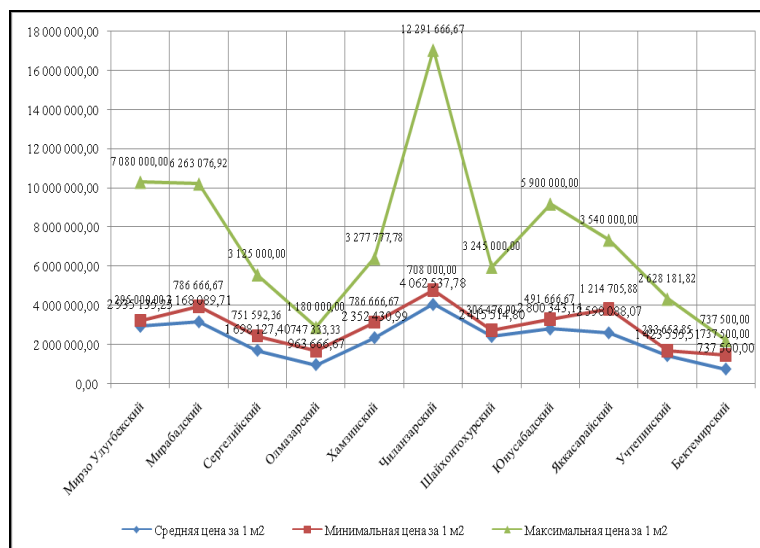
Офис биноларини майдонинг ўртача таклифлари 260 кв.метрни ташкил қилди.

**Савдо ва хизмат кўрсатиш бинолари.**

Тошкент шаҳрининг 11 та тумани бўйича тўловларнинг ўртача миқдори 2 286 817,21 Сўм/м<sup>2</sup>ни ташкил этди.

2.9-жадвал. Тошкент шаҳрининг туманлар бўйича савдо ва хизмат кўрсатиш биноларининг таклифлар миқдори. (Сўм/м<sup>2</sup>)

Туманлар	Таклифлар сони	1 кв.м.га ўртача нархи	1 кв.м.га минимал нархи	1 кв.м.га максимал нархи
Мирзо Улуғбек	17	2 935 135,25	295 000,00	7 080 000,00
Миробод	17	3 168 089,71	786 666,67	6 263 076,92
Сергели	10	1 698 127,40	751 592,36	3 125 000,00
Олмазор	2	963 666,67	747 333,33	1 180 000,00
Яшнаобод	13	2 352 430,99	786 666,67	3 277 777,78
Чилонзор	8	4 062 537,78	708 000,00	12 291 666,67
Шайхонтохур	6	2 415 514,80	306 476,90	3 245 000,00
Юнусобод	12	2 800 343,11	491 666,67	5 900 000,00
Яккасарой	8	2 598 088,07	1 214 705,88	3 540 000,00
Учтепа	4	1 423 555,51	283 653,85	2 628 181,82
Бектемир	1	737 500,00	737 500,00	737 500,00
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>98</b>	<b>2 286 817,21</b>	<b>283 653,85</b>	<b>12 291 666,67</b>



2.9-расм. Бинонинг туманларга асосланиб, сотувга таклиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси

2.10- жадвал. Савдо ва хизмат кўрсатиш биноларининг майдонининг асосий кўрсаткичлари. 2014 йил (м<sup>2</sup>)

Туманлар	Таклифлар сони	Ўртача майдони м <sup>2</sup>	Минимал майдони м <sup>2</sup>	Максимал майдони м <sup>2</sup>
Мирзо Улуғбек	17	226	20	1 300

Миробод	17	329	15	3 000
Сергели	10	151	33	450
Олмазор	2	813	125	1 500
Яшнаобод	13	119	9	270
Чилонзор	8	176	12	657
Шайхонтохур	6	1224	28	7 007
Юнусобод	12	225	10	1 200
Яккасарой	8	404	15	1 700
Учтепа	4	362	11	1 300
Бектемир	1	32	32	32
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>98</b>	<b>369</b>	<b>9</b>	<b>7 007</b>

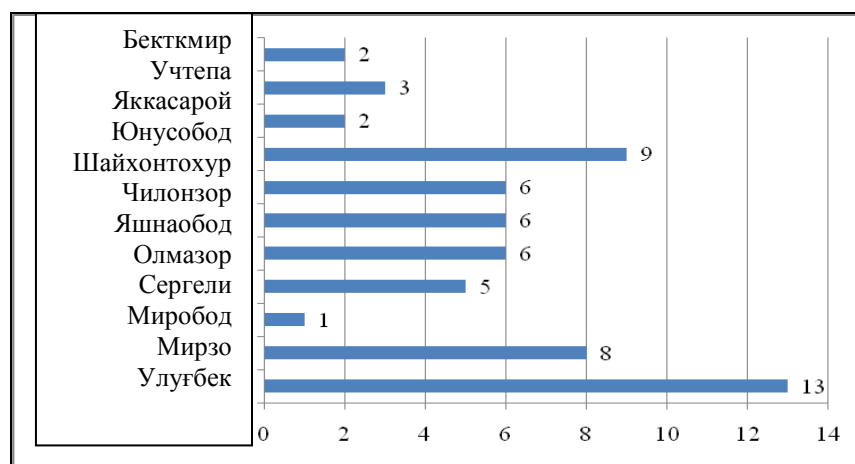
Савдо ва хизмат кўрсатиш биноларининг майдони ўртача таклифлари 369 кв.метрни ташкил қилди.

### **Кафе ва ресторанлар.**

Тошкент шаҳрининг 11 та тумани бўйича тўловларнинг ўртача миқдори 1 741 315,06 Сўм/м<sup>2</sup>ни ташкил этди.

2.11-жадвал. Тошкент шаҳрининг туманлар бўйича кафе ва ресторанлар биноларининг таклифлар миқдори. (Сўм/м<sup>2</sup>)

Туманлар	Таклифлар сони	1 кв.м.га ўртача нархи	1 кв.м.га минимал нархи	1 кв.м.га максимал нархи
Мирзо Улуғбек	13	2 513 740,17	496 842,11	5 900 000,00
Миробод	8	2 032 746,84	680 769,23	6 766 055,05
Сергели	1	888 554,22	888 554,22	888 554,22
Олмазор	5	2 016 699,25	947 368,42	3 881 578,95
Яшнаобод	6	870 977,48	698 284,73	1 475 000,00
Чилонзор	6	2 493 097,99	692 840,65	5 000 000,00
Шайхонтохур	6	1 687 215,47	1 032 500,00	2 458 333,33
Юнусобод	9	1 895 309,47	832 661,29	3 470 588,24
Яккасарой	2	2 832 361,96	2 714 723,93	2 950 000,00
Учтепа	3	1 597 143,61	1 229 166,67	2 087 264,15
Бектемир	2	326 619,25	38 655,17	614 583,33
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>134</b>	<b>1 741 315,06</b>	<b>283 653,85</b>	<b>12 291 666,67</b>



2.10-расм. Бинонинг туманларга асосланиб, сотувга тақлиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

2.12-жадвал. Кафе ва ресторанлар бинолари майдонининг асосий кўрсаткичлари. 2014 йил (м<sup>2</sup>)

Туманлар	Тақлифлар сони	Ўртача майдони м <sup>2</sup>	Минимал майдони м <sup>2</sup>	Максимал майдони м <sup>2</sup>
Мирзо Улуғбек	13	377	57	761
Миробод	8	584	200	1 200
Сергели	1	1162	1162	1 162
Олмазор	5	1320	38	4 611
Яшнаобод	6	1211	200	4 000
Чилонзор	6	386	60	800
Шайхонтохур	6	1292	300	2 000
Юнусобод	9	510	80	1 500
Яккасарой	2	151	138	163
Учтепа	3	443	106	624
Бектемир	2	2 050	1 200	2 900
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>61</b>	<b>862</b>	<b>38</b>	<b>4 611</b>

Кафе ва ресторанлар биноларини майдонинг ўртача тақлифлари 862 кв.метрни ташкил қилди.

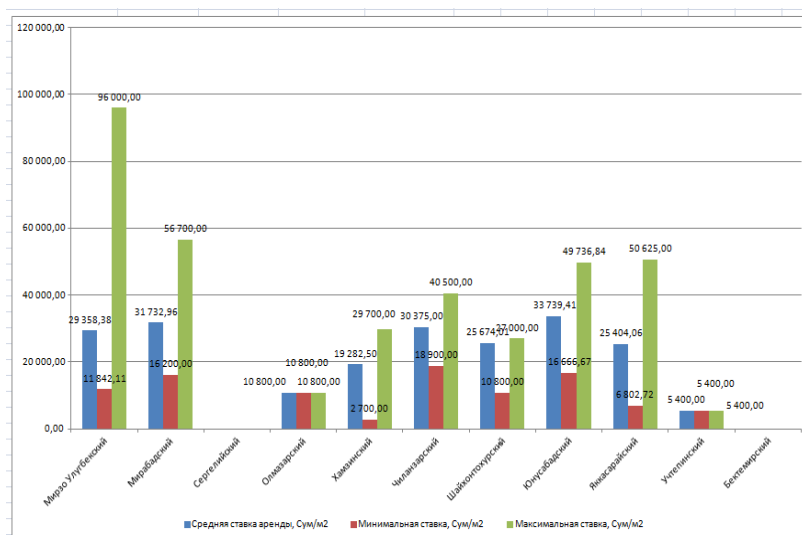
**ОФИС БИНОЛАРИНИНГ ИЖАРАСИ.**

2.13-жадвал. Офис биноларининг асосий ижара кўрсаткичлари (сўм/ м<sup>2</sup> ойига)

Туманлар	Тақлифлар сони	Ўртача ижара нархи сўм/м <sup>2</sup>	Минимал ижара нархи сўм/м <sup>2</sup>	Максимал ижара нархи сўм/м <sup>2</sup>
Мирзо Улуғбек	23	29 358,38	11 842,11	96 000,00
Миробод	34	31 732,96	16 200,00	56 700,00
Олмазор	1	10 800,00	10 800,00	10 800,00
Яшнаобод	5	19 282,50	2 700,00	29 700,00

Чилонзор	4	30 375,00	18 900,00	40 500,00
Шайхонтохур	14	25 674,01	10 800,00	27 000,00
Юнусобод	30	33 739,41	16 666,67	49 736,84
Яккасарой	32	25 404,06	6 802,72	50 625,00
Учтепа	1	5 400,00	5 400,00	5 400,00
Тошкент ш. бўйича жами:	<b>144</b>	<b>19 251,48</b>	<b>5 400,00</b>	<b>96 000,00</b>

Тошкент шаҳри бўйича офис биноларининг ижарага бериш таклифлари 19251 сўм/м<sup>2</sup> ни ташкил этди.



2.11-расм. Бинонинг туманларга асосланиб, сотувга таклиф қилинаётган биноларнинг диаграммаси.

## 2.2. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашга таъсир этувчи омиллар.

Баҳоловчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун, ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи турли хил омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисида тасаввурга эга бўлиши лозим. Албатта, шу ўринда кўчмас мулк объектларини баҳолашга таъсир этувчи асосий омиллар ҳақида айтиб ўтиш лозим. Кўчмас мулк объектларининг баҳолаш жараёни ва якуний баҳосига таъсир этувчи асосий омилларни тўртта гуруҳга бўлиш мумкин. Булар:

- ижтимоий омиллар;
- иқтисодий омиллар;
- табиий омиллар;

- сиёсий омиллар.

Исталган турдаги мулкни баҳолаш асосида ушбу турдаги бинодан ўз фаолияти бўйича имкон қадар самарали фойдаланиш мезони ётади. Сотувчи ёки харидор бино энг сифатли материаллардан қурилган, лойиҳаси сўнгги технологик талабларга жавоб берадиган, бундан ташқари, истеъмол талабига қараб ўзгартириш мумкин бўлишини ҳоҳлайди. Асосий эътибор бинонинг ундан фойдаланиш талабларига жавоб берадиган жойда бўлишига қаратилади, жумладан, турар жой кўчмас мулк объектларини баҳолашда шаҳар ҳудудий кўрсаткичлари таъсири ўрганиб чиқилади. Албатта, бу талаблар жуда юқори бўлганлиги учун унга аксарият бинолар жавоб бермайди. Ушбу идеал вариантдаги бино талабларидан ҳар битта чекланиш бинонинг истеъмол нархининг пасайишига олиб келади.

Баҳоловчи якуний баҳога ушбу омиллар ва кўрсаткичлардан қайси бири қай даражада таъсир қилишини, умуман берилган қийматни таҳлил қилишда ўзини бино эгаси ёки фойдаланувчи ўрнига қўйиб кўриб якуний хулосани текшириб кўриши керак. Ушбу кўрсаткичлардан ҳар бирининг таъсирини миқдорий жиҳатдан баҳолаган бўлишига қарамай, баҳоловчи уларнинг барчасини биргаликдаги таъсирини ўрганиши ва кейин керакли асосларга эга бўлган тасдиқлар билан умумий хулоса қилиши керак

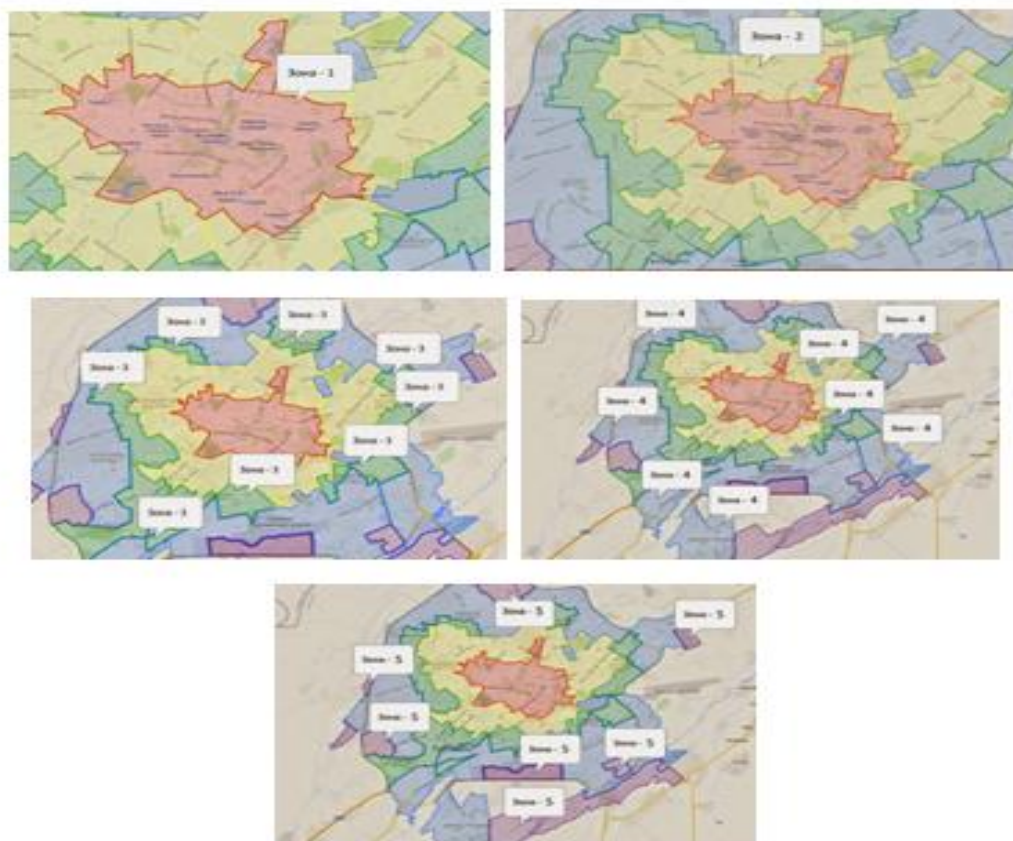
Таҳлилларни амалга оширишда 5 нотурар жой объектларини ўрганиб чиқилди. Унга кўра нотурар жой бинолари турлича баҳоланган. Уларга таъсир этувчи омиллар баҳолаш натижаларининг ўзгаришига олиб келади. Баҳолаш жараёнига қуйидаги асосий омиллар таъсир кўрсатади:

**Жойлашган ўрни.** Бино қийматига кўпроқ таъсир қиладиган, муҳим бўлган омил - унинг жойлашган ўрнидир.

Баҳоловчидан талаб қилинадиган натижалардан бири ҳам, айнан, ушбу бинонинг шу ер майдонига қанчалик мос эканлиги масаласидир. Баҳоловчи бино ўлчамларини ер майдони ўлчамига таққослаши ва ер майдонининг унга қўйилган талабларга жавоб беришини аниқлаши керак. Бунга қуйида асосий тавсиялар келтирилган.

Шаҳарнинг марказий қисмлари ҳудуди нисбатан кичиклиги сабабли бу жойларда юқори савиядаги дўконлар жойлашиши чекланган ва жойлашган ўрнининг атиги бир неча метр чеккароқда бўлиши ҳам баҳонинг сезиларли фарқига олиб келиши мумкин.

Эслатиб ўтиш жоизки, шаҳарни зоналарга бўлиш марказдан яъни Амир Темур сквери марказ сифатида қабул қилинган.



2.12-расм. Тошкент шаҳрининг иқтисодий зоналарга бўлинган харитаси.

Тошкент шаҳрида жойлашган 5 та нотураар жой биноларини тахлилини кўриб чиқамиз.

2.13-жадвал. Тахлил учун баҳоланган объектлар.

№	Объектлар:
1	Тошкент шаҳар, Шайхонтохур тумани,ТХАЙ кўчаси,Белтепа массиви.
2	Тошкент шаҳри, Шайхонтохур тумани, Зарқайнар кўчаси, “Чорсу” авто тохташ жойи.
3	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, сергили 6 массиви, Янги сергили кўчаси, 3 уй, Машина бозор ҳудудида, 2/4 блоки.
4	Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Шохжахон кўчаси, Савдо магазинлари №13,14,15.

Юқорида кўрсатилган объектларни бозор тахлили билан таққосласак, кўриниб турибдики жойлашган ўрни катта ахамиятга эга. Аҳоли зич жойлашган ўрнида табиики талаб ҳам юқори, бу ўз-ўзидан биноларнинг нархини ошишига олб келади.

**Коммунал хизмат.** Табиий газ, иссиқ ва совуқ сув, электр ва бошқа хил муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги, бундан ташқари, барча таъминотнинг сифати ва ишончилиги баҳолаш жараёнида текширилиши керак. Агарда тармоқлар уланмаган ҳолатда бўлса, ишга тушириш учун кетадиган харажатлар инобатга олиниши шарт.

Тахлил қилаётган объектларимизда барча коммунал хизматлар мавжудлиги сабабли баҳолаш жараёнига таъсир кўрсатмади.

**Сейсмик омиллар.** Бу омил барча қурилиш объектлари, жумладан, турар жой объектларига тааллуқли бўлиб, баҳоловчида конструкция зилзилага етарлича чидамлилиги ёки зилзилабардошликни ошириш учун сарфланиши керак бўлган маблағнинг унчалик катта эмаслигига ёки катталиги сезиларли даражада эканлигига ишонч ҳосил бўлиши керак.

Бу соҳа алоҳида мутахассисларни талаб этиб, баҳоловчи баҳолаш ҳақидаги сертификатда ушбу тадқиқотнинг ўтказилганлиги тўғрисида, агар ўтказилган бўлса, ким томонидан ўтказилганлигини кўрсатиши керак.

Баҳоланаётган объект зилзилабардошлик талабларини қондирмаса, шу объектнинг зилзилабардошлигини ошириш учун кетиши мумкин бўлган сарф – харажат объект қийматини аниқлашда инобатга олинади. Тадқиқотлар шуни кўрсатадики, зилзилабардошликни таъминлаш учун кетган сарф – харажат объект қийматининг 40% гача бўлиши мумкин.

Барча объектлар 8 баллик зилзилабардошли худудда жойлашган.

**Худуднинг (атроф-муҳитнинг) ифлосланганлиги.** Объектнинг жойлашган шаҳар худудининг муҳофазаси нуқтаи-назарига кўра чегараланиши мумкин.

Атроф-муҳитнинг кўпгина кўрсаткичлари активларни баҳолашга тайёргарлик жараёнида инобатга олинади. Шунинг қайд қилиб ўтиш керакки, баҳоланаётган объект ифлосланган шаҳар ҳудудида ёки объектнинг ўзи шаҳар атроф-муҳитини ифлослантурса, унинг қиймати салбий томонга ўзгаради.

Кўпгина ҳолларда баҳоловчи вазифасига ифлосланишни бартараф этишга кетган харажатларни аниқлаш қийин. Атроф-муҳитни ифлосланиши қайд этилса ёки шундай муаммо борлиги гумон қилинаётган бўлса, Баҳоловчи баҳолаш жараёни бошида экологик экспертиза ўтказиш тавсияси билан чиқиши лозим.

Объектларимиз ҳудудида бундай вазиятлар учрамаган.

**Табий муҳит омили.** Бино ёки иншоотдан фойдаланиш жараёнида маълум бир ишлаб чиқариш тури учун жойнинг ёки ён-атроф хусусиятларининг ўзгариши, бинонинг фойдали хизмат даврини (умрини) ўзгартиришга олиб келиши мумкин. Ушбу ўзгаришлар ҳудудий ёки илмий даражадаги зоналаштиришнинг ўзгаришидан, коммунал тизимидаги ўзгаришлардан, демографик ва иқтисодий омиллардан келиб чиқиши мумкин.

**Бозор рақобатбардошлиги.** Бозор қийматга қаратилган баҳолашни ўтказишда маълум бир турдаги мулкка бўладиган талаб ва таклифлар таҳлили кўриб чиқилади. Талабнинг таклифдан ошиб кетиши бино қийматининг ошишига ва ҳисобот якунининг ҳақиқатга мос келмаслигига олиб келади, ваҳоланки, баҳолаш жараёнида санаб ўтилган омиллар ҳисобга олинган бўлса ҳам.

Баҳоланувчи объект технологик, даромад келтирувчи мулк бўлса, у ҳолда унинг бозордаги рақобатбардошлиги юқори бўлади ва унинг қийматига ижобий таъсир этади. Объект турар жой кўчмас мулки бўлган ҳолатни оладиган бўлсак, ҳозирги кунда шаҳар ҳудудида жойлашган уй-жой кўчмас мулкига бўлган талаб-таклиф бозор иқтисодиёти шароитида юқори рақобатбардошлик кўрсаткичларини кўрсатади.

Қуйида баҳолаш жараёнида кўчмас мулк объектларини баҳолашга таъсир қилувчи омилларнинг хусусий ҳоли сифатида республикамизда турар жой

кўчмас мулкни баҳолашга таъсир қилувчи шаҳар ҳудудий кўрсаткичларини келтириб ўтилади.

**Аналог объектлар топишнинг қийинлиги.** Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозорида, айнан, шаҳар ҳудудидаги турар жой кўчмас мулк объектлари секторининг мукамал даражада ривожланганлиги, замонавий технологиялар ва ноанъанавий тарҳда қурилган турар жой биноларининг кўплиги, ҳамда шаҳар доирасида бир турдаги объектларнинг тобора камайиб бориши баҳолаш жараёнида бирмунча қийинчиликлар келтириб чиқаради. Амалда кўчмас мулкни баҳолаш жараёни, ушбу мулкнинг жуда кўп индивидуал хусусиятларини ҳисобга олувчи мураккаб иш бўлганлиги сабабли, баҳолаш жараёнида жуда аниқ ва яққол кўрсаткичлар муҳим аҳамият касб этади. Бундай аниқ маълумотлар эса бозор секторларида мавжуд аналоглар орқали олинади. Ўз – ўзидан кўриниб турибдики, ҳозирги кунда айнан замонавий турар жой бинолари соҳада аналог объектлар масаласи Баҳоловчилар учун муаммоли вазиятлар туғдирмоқда.

Бозор қийматининг умумий ҳажми 100% деб қабул қилинди ва баҳоловчи ҳар бир ёндашувга нисбий оғирликни тақсимлаб чиқилган.

### **2.3. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашув таҳлили.**

Баҳолаш усули бир қарашда оддий кўринсада, уни амалиётда қўллаш кўпгина қийинчилик ва ўзига хос шароитларга боғлиқдир.

Баҳолашда учта ёндашув, яъни харажатли, қиёсий ва даромадли ёндашувларга асосланиб объектнинг баҳоси аниқланади.

Баҳоланган объектлар савдо дўконлари бўлиб, уларнинг қийматлари турлича нарҳда белгиланган.

2.14-жадвал. Таҳлил учун баҳоланган объектларнинг натижаларини жадвали.

№	Бахоланаётган объектлар	Харажатли ёндашув	Қиёсий ёндашув	Даромадли ёндашув	Якуний нарх
1.	Тошкент шаҳри Шайхонтохур тумани, ТХАЙ кўчаси, Белтепа массиви	931 401 000	1 753 905 000	1 538 849 000	1 565 820 000
2.	Тошкент шаҳри Шайхонтохур тумани Зарқайнар кўчаси “Чорсу” Автостанция	272 279 000	704 586 000	548 146 000	584 986 000
3.	Тошкент шаҳри Сергели тумани Сергили-6 массиви Янги Сергели кўчаси 3 уй авто бозор худудида 2/4 блок	36 113 000	80 426 000	69 197 000	69 525 000
4.	Тошкент шаҳри Яккасарой тумани Шохжаҳон кўчаси 13-14-15 савдо дўконлари	82 376 000	173 736 000	125 807 000	141 605 000
5.	Тошкент шаҳри Шайхонтохур тумани, Шайхонтохур к, 6А уй	362 026 000	946 684 000	-	888 218 000

Шулардан келиб чиқиб, қиёсий ёндашув асосида таҳлил қиламиз. Қиёсий ёндашувнинг қийинчилиги иккита ўта ўхшаш кўчмас мулк объектнинг мавжуд бўлмаслигидир. Жойлашиш ўрни, жисмоний таърифлари ва ҳолати, молиялаштириш вазни (оғирлиги) ва шартлари, сотилган вақти объектлар ўртасидаги жиҳатлар ҳисобланади. Шу билан бирга бозордаги вазиятга қараб кўпгина фарқлар ўз хиссасини ўзгартириши ҳам мумкин.

Мавжуд ёндашувни қўллашдаги қийинчиликлардан яна бири бозор қийматини аниқлашга доир ҳисоблашнинг зарурлигидир. Бунда бозор омиллари ўз таъсирини ўтказмайди. Катта даромадли объектларни сотиш жараёнида сотиш шартлари ва иқтисодий таърифлари кам ёки тўлиқсиз бўлади. Шунинг учун сотувларни қиёслаш ёндашувларининг ушбу ҳолатларида фақатгина бозор қиймати миқдорида бўлиши бир қанча ишончлироқ бўлган маълумотларни баён қилиш мумкин бўлади. Айнан шунинг учун кўчмас мулкнинг савдо баҳосини сотувларни қиёслаш ёндашуви билан аниқлаш эҳтиёткорлик билан бажарилишини талаб қилади.

Ўхшаш объектларнинг яқиндаги сотуви ҳақидаги аниқ ва етарли маълумотларнинг мавжудлиги асосида сотувларни қиёслаш ёндашуви объект баҳосига бозор муносабатини ифодаловчи максимал натижа олишга имкон беради.

Сотувларни қиёслаш ёндашуви но савдо кўчмас мулк, кўп хонали ва хусусий турар жойлар, коттежлар, боғ ва дала-ҳовлиларни баҳолашда энг аниқ маълумотларни беради.

Сотувларни қиёслаш ёндашуви қуйидаги тартибда қўлланилади:

- объектларнинг қиёсий фойдалилига алоқадор бўлган барча омиллар ҳақида аниқ ахборот олиш мақсадида бозорни батафсил ўрганиш;

- қиёсий бирликларни аниқлаш ва ҳар қайси бирлик бўйича қиёсий таҳлил ўтказиш;

- баҳоланаётган объектни танланган қиёслаш объектлари билан солиштириш. Мақсад - уларнинг сотилиш нархларини тузатиш ёки қиёсланувчилар рўйхатидан чиқариш;

- қиёсий объектлар қийматининг тузатилган кўрсаткичларининг бир қаторини биттага ёки баҳолаш объекти бозор қийматининг диапазонида келтириш.

Қиёслаш бирликларини танлаш танланган қиёслаш объектларининг ҳеч бири баҳолаш объектларига деярли мос келмайди, деган мулоҳаза бежиз эмас. Шунинг учун қиёсий бирликлар деб аталувчи қандайдир умумий солиштирма қиймат кўрсаткичлари қиёсланади. Амалиётда кўчмас мулк бозорининг турли сегментлари ҳар хил қиёсий бирликлардан фойдаланади.

Ер сотувлари таҳлил этилганда одатда қуйидаги қиёсий бирликлар қўлланилади:

- майдон бирлиги нархи;
- узунликнинг фронтал бирлиги нархи;
- майдон нархи.

Майдон бирлиги нархи - энг кўп тарқалган қиёслаш бирлиги. Катта ер майдонлари сотилганда 1 га учун нархни яқка қурилиш ва алоҳида бинолар

учун майдонлар сотувларида - I сотка (0.01 га) учун нархни кўллайдилар, шаҳар майдонлари 1м<sup>2</sup> учун нархга ёки ҳатто ундан камроқ нархга кўра таққосланиши мумкин.

Йўл бўйидаги майдон узунлигининг фронтал бирлиги нархи одатда савдо мақсадларига мўлжалланган ерлар учун қўлланади. Бундай ҳолда майдон кенглиги учун муайян меъёр кўзда тутилади, шуниси ҳам борки, бу меъёрдан чекиниш нархга деярли таъсир қилмайди.

Ўхшаш ўлчовлар ва шаклга эга бўлган майдонлар таҳлил этилганда эса майдон нархи қўлланилади.

Баҳолаш амалиётида шартли равишда таҳлил этилиши керак бўлган қиёслашнинг асосий таркибий қисмлари қуйидагилардан иборат:

1. Кўчмас мулкга эгалик ҳуқуқлари.
2. Молиялаштириш шартлари.
3. Сотув шартлари.
4. Бозор аҳволи.
5. Сотув вақти (сотув санаси)
6. Жойлашиш ўрни.
7. Жисмоний хусусиятлар.
8. Иқтисодий хусусиятлар.
9. Фойдаланиш.
10. Кўчмас мулкга боғлиқ бўлмаган қийматнинг компонентлари.

Шарт бўлмаган таркибий қисмлар қаторига кўчмас мулк объектига кириш йўли қулайлиги, қирғоқ чизиғи ва сув ҳуқуқларини, экологик шароитлар ва бошқаларни киритиш мумкин.

Қиёслаш объектларининг сотилиш нархлари тузатилганда ҳамма тузатишлар қиёслаш объектидан баҳолаш объектига кўчирилади.

#### Кўчмас мулкга эгалик қилиш ҳуқуқлари

Кўчмас мулк нархи кўп ҳолларда тақдим этилган кўчмас мулкга эгалик қилиш ҳуқуқларидан тушган фойда билан белгиланади. Мулкни мавжуд ижара шартномалари билан бирга сотиш бозорда одатдаги амалиётдир. Шу билан

бирга, агар битимли ижара тўлови бозорниқидан фарқ қилса, унда мулкнинг бўлажак эгаси бозорниқидан тафовут қиладиган пул оқимларини ижара шартномасининг қолган муддати давомида олади.

Қиймат аниқланишидаги бозор ва битимли ижара тўлови ўртасидаги фарқни ҳисобга олиш мулк ҳуқуқларини тузатиш, деб аталади.

Бозор ижара тўлови ва арзон жорий молиялаштириш вақтида тўла мулк ҳуқуқи аниқланиши қондаси тузатиш асосида ётади.

Иккита усул - бозор ва битимли ижара тўлови ўртасидаги фарқни тўғри капиталлаштириш ҳамда ижаранинг қолган муддати давомида бу фарқни дисконтлаш орқали мулк ҳуқуқларини тузатиш катталиги аниқланади.

#### Сотув шартлари

Сотув шартлари учун тузатиш сотувчи ва ҳаридор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатларни акс эттиради. Агар сотувчи мулкни дархол сотиши зарур бўлса, сотувчига босим қилинса, келишув иштирокчилари ўртасида оилавий, иш юзасидан ёки молиявий алоқа мавжуд бўлса, сотув бозордан пастроқ нархда амалга оширилиши мумкин.

Бошқа томондан эса, агар ҳаридор учун унинг умумий мулки қиймати сезиларли ошса ёки сотиб олинаётган мулк унга оила ёдгорлиги сифатида қадрли бўлса, сотув бозордан юқориқ нархда бажарилиши мумкин.

Сотув шартлари учун тузатишдаги асосий қийинчиликлар келишувнинг учрамайдиган сабабларини юзага чиқариш ва хусусан тузатиш катталигини аниқлашдан иборатдир. Сотувнинг нобозор шартларидан шубҳаланилган тақдирда мазкур объектни қиёсий сотув сифатида жуда эҳтиёткорлик билан кўриб чиқиш керак.

#### Бозор аҳволи

Бозор аҳволи учун тузатиш аввало вақт ўтиши билан юз берадиган бозор шартларининг ўзгаришини ҳисобга олади.

Инфляция ва дефляция, солиқ қонунлари ва бошқа қонунларнинг, талаб ва таклиф ўзгаришлари бозор шартларини ўзгартирувчи асосий омиллар

ҳисобланади. Бозор шартлари ҳам умуман, ҳам мулкнинг айрим турлари учун ўзгариши мумкин.

Доимий жисмоний ва иқтисодий параметрларга эга бир объектнинг қайта сотилиши бозор аҳволининг муқобил индикаторидир. Бундай маълумотлар мавжуд бўлмаганда шундай объектларнинг бир бозорнинг ўзида сотилишини қўллаш мумкин. Одатда бозор шартларининг ўзгариши аввалги нархларнинг фоизларида ўлчанади.

#### Жойлашни ўрни

Қиёслаш объектининг жўғрофий ўрни баҳолаш объекти ўрnidан фарқ қилган вақтда жойлашиш ўрни учун тузатиш талаб қилинади. Энг соз тарзда тузатиш катталиги бундай объектларнинг турли жойларда сотилиши таҳлилидан ҳосил қилинади. Шунинг учун жойлашиш ўрни учун тузатиш мазкур объектлар учун ер қийматидаги фарқни акс эттиради, дейиш мумкин.

#### Жисмоний хусусиятлар

Деярли ҳар доим қиёслаш объектларининг жисмоний хусусиятлари бири-биридан ажралиб туради. Масалан, турли ўлчовлар, конструктив таркибий қисмлар, материаллар сифати, емирилиш, ташқи кўринишни олайлик. Бунга атроф-муҳит ҳолатини, амалий имкониятлар ва эстетик хусусиятларни қўшимча қилиш мумкин.

Жисмоний хусусиятлар учун тузатиш ҳар бир фарқнинг таркибий қисмини муҳокама этишни талаб қилади. Шунинг ҳам айтиб ўтиш керакки, тузатиш катталиги бирор-бир фарқланувчи деталнинг қийматида ҳам доим ҳам тенг бўлавермайди, негаки айтайлик, типик ҳаридорнинг ҳар бири ҳам ортиқча меъморий қисмлар учун пул тўлашга тайёр эмасдир.

#### Иқтисодий хусусиятлар

Қиёслашнинг ушбу таркибий қисмини одатда даромад келтирувчи объектларга нисбатан ишлатадилар. Соф жорий даромад миқдорида таъсир этадиган жорий ҳаражатлар, бошқарув сифати, ижара тўловини туширишлар, ижара шартлари ва муддатлари ва бошқалар иқтисодий хусусиятлар саналади.

Мулк ҳуқуқлари ва бозор шартларини иқтисодий хусусиятлар каторига киритишдан жуда эҳтиёт бўлиш зарур.

### Фойдаланиш

Қиёслаш объектлари танланган вақтда сотувдан сўнг баҳолаш объекти каби ишлатилмайдиганларидан воз кечиш лозим. Масалан, спорт зали сотувдан сўнг ёпиқ автомобиллар тўхташ жойи сифатида ишлатилади. Бундай ҳолда сотилиш нархи спорт мажмуасининг бозор қийматидан юқорироқ бўлиши мумкин. Баҳолаш объектдан эҳтимолли фойдаланишни аниқлаш учун маҳаллий зоналаштириш меъёрларига таянган маъқул. Агар иккита объект уларнинг бир хилда ишлатилишини истисно этадиган турли зоналарда жойлашган бўлса, уларни қиёсланувчилар сифатида муҳокама этиб бўлмайди.

### Кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари

Меҳмонхоналар, ресторанлар, дўконлар ва бошқа шу каби савдо объектларига кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган компонентларнинг қийматда борлиги хосдир. Жихозлар, мебель, мосламалар, идиш-товоқ ва бошқаларнинг қиймати алоҳида ҳисобга олинishi лозим, негаки бундай ўринларнинг иқтисодий хусусиятлари кўчмас мулк хусусиятларига мос келмайди. Ижара тўлови асосида кўчмас мулк баҳоланганда баҳолаш ва қиёслаш объектлари учун кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари албатта ажратилиши зарур.

Кўчмас мулкларни баҳолаётганда фойдаланилаётган ер майдонини ҳамда бинони қиёслаш таҳлиллари олиб борилади. Бунга мисол қилиб, таҳлил қилаётган баҳоланган объектларимизни кўриб чиқамиз.

2.15-жадвал. 1-объект. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботи.

Объект таснифи	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Участка майдони, сот	6,00	14	5	26
Таклиф қилинган нарх,сўм		480 000 000	210 000 000	2 100 000 000
Участка майдони, кв.м.	600	1400	500	2600
Баҳоси 1 сўм/кв.м.		342 857	420 000	807 692
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Шайхонтохур т, ТХАЙ кўчаси, Белтепа массиви	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Жангоҳ	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Беруний метро	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Фурқат кўчаси
Қиёслаш элементлари				
Ер участкасидан фойдаланиш	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи

хуқуқи				
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		342 857	420 000	807 692
Молиявий шартлар	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		342 857	420 000	807 692
Сотув шарти	Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		342 857	420 000	807 692
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши	Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %		-5%	-5%	-5%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		325 714	399 000	767 308
Сотув вақти	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		325 714	399 000	767 308
Жойлашган ўрни (Баҳолаш зонаси)	Тошкент ш, Шайхонтохур т, ТХАЙ кўчаси, Белтепа массиви	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Жангоҳ	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Беруний метро	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Фурқат кўчаси
Корректировка катталиги, %		-15%	-10%	-15%
Фойдаланиш ҳуқуқининг мавжудлиги	Нотураф	Бизнес учун	Бизнес учун	Бизнес учун
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Учасикага қайта ишлов бериш	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Транспортнинг мавжудлиги	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Кўшимча қулайликларнинг мавжудлиги, %	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Мухандислик коммуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Геология мухандислигининг мавжудлиги	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами		-15%	0	0
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		276 857	359 100	652 212
Солиштира оғирлик		0,33	0,33	0,34
Баҳоси кв.м, сўм	431 618	91 363	118 503	221 752
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	258 971 000			

Биринчи объектнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқини баҳолашда иккита тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши бўлиб, унда топилган аналогнинг эгаси яъни сотувчини топиб, сотилмоқчи бўлган объектни энг охирга нархини аниқланган ва -5% дан тузатиш киритилган.

Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича тузатишлар киритилган. Баҳоланган объект ва топилган аналоглар битта туманда жойлашган. Лекин уларни жойлашган жойи турлича. Шунинг учун баҳоланган объектга нисбатан аналогларни танлашдан олдин баҳоловчи аввал шу туман анализ қилган. Камида 5-10 та аналогни олиб, шу туманда 1м<sup>2</sup> ер ўртача қанчага сотилишини аниқланган. Кейин ўша нархга нисбатан топилган аналогларга тузатишлар киритилган.

Демак, жойлашиш ўрни бўйича тузатишлар шу тариқа олиб борилган ва солиштирма оғирликни бозор қийматининг умумий хажми 100% деб қабул қилинган ва тақсимлаб чиқилган. Баҳоланган объектга топилган аналоглар жуда ўхшаш бўлганлиги сабабли қиёсий ёндашувда бозор баҳоси яқин топилган.

2.16-жадвал. 2- объект. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботи.

Объект таснифи	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Участка майдони, сот	2,10	4	30,5	5
Таклиф қилинган нарх,сўм		298 800 000	1 268 240 000	249 000 000
Участка майдони, кв.м.	210	400	3050	500
Баҳоси 1 сўм/кв.м.		747 000	415 816	498 000
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Заркайнар к, «Чорсу» автостанцияси	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Тутзор маҳалласи	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Қизил Фунча, мўлжал Оқтепа	Тошкент ш, Шайхонтохур т, мўлжал Беруний
Қиёслаш элементлари				
Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		747 000	415 816	498 000
Молиявий шартлар	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		747 000	415 816	498 000
Сотув шarti	Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		747 000	415 816	498 000
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши	Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %		-5%	-5%	-5%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		709 650	395 026	473 100
Сотув вақти	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		709 650	395 026	473 100
Жойлашган ўрни (Баҳолаш	Тошкент ш,	Тошкент ш,	Тошкент ш,	Тошкент ш,

зонаси)	Шайхонтохур т, Заркайнар к, «Чорсу» автостанцияси	Шайхонтохур т, Тутзор махалласи	Шайхонтохур т, Қизил Ғунча, мўлжал Оқтепа	Шайхонтохур т, мўлжал Беруний
Корректировка катталиги, %		0%	-5%	-5%
Фойдаланиш ҳуқуқининг мавжудлиги	Нотурар	Бизнес учун	Бизнес учун	Бизнес учун
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Учасикага қайта ишлов бериш	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Транспортнинг мавжудлиги	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Қўшимча қулайликларнинг мавжудлиги, %	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Мухандислик комуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Геология мухандислигининг мавжудлиги	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/қв.м.		709 650	375 274	449 445
Солиштира оғирлик		0,33	0,33	0,34
Бахоси қв.м, сўм	510 836	234 185	123 841	152 811
Баҳоланган объектнинг бахоси, сўмда	107 276 000			

Иккинчи объектда худди биринчи объект сингари иккита тузатишлар киритилган. Биринчи тузатиш сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши бўлиб, уларга -5% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи тузатишда эса жойлашган ўрни бўйича бўлиб, унга ҳам юқорида кўрсатиб ўтилган таҳлил қилиниб аниқланган. Баҳоланган объект ва топилган аналоглар битта туманда жойлашган ва жойлашган ўрни бир-бирига яқинроқ бўлганлиги сабабли 2-3 аналогга -5% дан тузатишлар киритилган. Биринчи аналог эса баҳоланган объектга жуда яқин бўлганлиги учун 0% киритилган. Хамда солиштира оғирлиги тақсимланган.

2.17-жадвал. 3 – объект. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботи.

Объект таснифи	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Участка майдони, сот	0,13	30	70	40
Таклиф қилинган нарх,сўм		368 400 000	767 500 000	706 707 000
Участка майдони, қв.м.	13	3000	7000	4000
Бахоси 1 сўм/қв.м.		122 800	109 643	176 677
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Сергели т, Сергели-6, Янги Сергели к, автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т, Ўзгариш	Тошкент ш, Сергели т, Дўстлик	Тошкент ш, Сергели т., Дўстлик
Қиёслаш элементлари				

Ер участкасидан фойдаланиш хукуқи	Ижара хукуқи	Ижара хукуқи	Ижара хукуқи	Ижара хукуқи
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		122 800	109 643	176 677
Молиявий шартлар	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		122 800	109 643	176 677
Сотув шarti	Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		122 800	109 643	176 677
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши	Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %		-2%	-2%	-2%
Сотув вақти	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Сергели т, Сергели-6, Янги Сергели к, автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т, Ўзгариш	Тошкент ш, Сергели т, Дўстлик	Тошкент ш, Сергели т., Дўстлик
Корректировка катталиги, %		30%	30%	30%
Фойдаланиш хукуқининг мавжудлиги	Нотураар	Бизнес учун	Бизнес учун	Бизнес учун
Корректировка катталиги, %		0%	10%	0%
Учасикага қайта ишлов бериш	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Транспортнинг мавжудлиги	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Масштаби, сот	0,13	30,00	70,00	40,00
Корректировка катталиги, %		10%	15%	10%
Мухандислик коммуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Геология мухандислигининг мавжудлиги	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами		38%	53%	38%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		169 464	167 754	243 814
Солиштирма оғирлик		0,34	0,33	0,33
Баҳоси кв.м, сўм	193 435	57 618	55 359	80 459
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	2 515 000			

Учинчи объектда 4 та тузатиш киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайишига -2% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича 30% дан тузатишлар киритилган. Баҳоланган объект ва топилган аналоглар битта туманда

жойлашган аммо, баҳоланган объект бозор худудида жойлашган. Бу табиики, объектга талаб кўпроқ бўлади. Топилган аналогларга эса талаб камроқ. Бу ўз-ўзидан кўриниб турибтики 30% дан тузатишлар киритилиши талаб этилган. Учинчи тузатишда объектдан фойдаланишнинг бошқа турлари мавжудлиги бўйича, яъни баҳоланган объект савдо дўкони, лекин 2 аналогда ишлаб чиқаришга мўлжалланганлиги сабабли 10% тузатиш келтирилган. Тўртинчи тузатиш масштаби яъни майдон катталиги бўйича тузатиш киритилган. Баҳоланган объектнинг майдони 0,13 сот, биринчи аналогда эса 30 сот. Катта майдонларнинг нархи кичик майдонларнинг нархига нисбатан арзонроқ нархда бўлади. Шунинг учун 10% дан тузатиш киритилган. Қолган аналоглар ҳам худди шу тариқа тўғрилашлар киритилган. Ҳамда солиштирма оғирликлар тақсимланган.

2.18-жадвал. 4-объект. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботи.

Объект таснифи	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Участка майдони, сот	0,49	5,5	14	10
Таклиф қилинган нарх, сўм		270 461 600	987 772 800	552 600 000
Участка майдони, кв.м.	49	550	1400	1000
Бахоси 1 сўм/кв.м.		491 748	705 552	552 600
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Яккасарой т., Шохжахон к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Саламатина к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Ш.руставели к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Кичик Бешегоч к.
Қиёслаш элементлари				
Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		491 748	705 552	552 600
Молиявий шартлар	Бозор бахоси	Бозор бахоси	Бозор бахоси	Бозор бахоси
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		491 748	705 552	552 600
Сотув шарти	Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		491 748	705 552	552 600
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши	Бозор бахоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги,		-5%	-5%	-5%

%				
Сотув вақти	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Яккасарой т., Шохжахон к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Саламатина к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Ш.руставели к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Кичик Бешегоч к.
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Фойдаланиш ҳуқуқининг мавжудлиги	Нотураар	Нотураар	Нотураар	Нотураар
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Учасикага қайта ишлов бериш	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Транспортнинг мавжудлиги	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Масштаби, сот	0,49	5,50	14,00	10,00
Корректировка катталиги, %		5%	10%	10%
Мухандислик комуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катталиги, %		-10%	-10%	-10%
Геология муҳандислигининг мавжудлиги	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил	Мўтадил
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами		-10%	-5%	-5%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		442 574	670 274	524 970
Солиштира оғирлик		0,34	0,33	0,33
Баҳоси кв.м, сўм	544 906	150 475	221 191	173 240
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	26 700 000			

Тўртинчи объектда эса учта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатиш сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши бўйича -5% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи тузатишда масштаби яъни майдоннинг катталиги бўйича тузатишлар киритилган. Баҳоланган объектнинг майдони 0,49 сот, биринчи аналогда эса 5,50 сот., юқорида таъкидлаганимиздек катта майдонларга нисбатан кичик майдонлар қимматроқ нархларда бўлади. Шу сабабли 5% дан тузатиш киритилган. Қолган аналогларга худди шу тариқа тузатишлар киритилган. Учинчи тузатишда муҳандислик

коммуникацияси мавжудлиги бўйича тузатишлар киритилган. Баҳоланган объектда фақатгина электр тармоғи мавжуд бўлиб, аналогларда эса барча муҳандислик коммуникациялари мавжуд. Шунинг учун -10% дан тузатишлар киритилган. Хамда солиштирма оғирлиги тақсимланган.

2.19-жадвал. 5- объект. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботи.

Объект таснифи	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Участка майдони, сот	0,89	4	17	26
Таклиф қилинган нарх, сўм		180 000 000	1 020 000 000	2 100 000 000
Участка майдони, кв.м.	89	400	1700	2600
Баҳоси 1 сўм/кв.м.		450 000	600 000	807 692
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Шайхонтохур т., Шайхонтохур к.	Тошкент ш, Мирабад т., МУМ	Тошкент ш, Олмазор т., Ишчилар шаҳарчаси.	Тошкент ш, Шайхонтохур т., Фуркат к.
<b>Қиёслаш элементлари</b>				
Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи	Ижара ҳуқуқи
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		450 000	600 000	807 692
Молиявий шартлар	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		450 000	600 000	807 692
Сотув шarti	Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		450 000	600 000	807 692
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши	Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %		-3%	-3%	-3%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		436 500	582 000	783 462
Сотув вақти	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт	Ҳозирги пайт
Корректировка катталиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		436 500	582 000	783 462
Жойлашган ўрни	Тошкент ш, Шайхонтохур т., Шайхонтохур к.	Тошкент ш, Мирабад т., МУМ	Тошкент ш, Олмазор т., Ишчилар шаҳарчаси.	Тошкент ш, Шайхонтохур т., Фуркат к.

Корректировка катгалиги, %		-5%	10%	-5%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Фойдаланиш ҳуқуқининг мавжудлиги	Нотураар	Нотураар	Нотураар	Нотураар
Корректировка катгалиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Учасикага қайта ишлов бериш	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катгалиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Транспортнинг мавжудлиги	Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катгалиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Мухандислик комуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катгалиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Мухандислик комуникациянинг мавжудлиги, %	Барча	Барча	Барча	Барча
Корректировка катгалиги, %		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.		414 675	640 200	744 288
Солиштирама оғирлиги		0,34	0,33	0,33
Баҳоси кв.м, сўм	597 871	140 990	211 266	245 615
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	53 210 000			

Бешинчи объектда иккита тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши -3% дан киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўлиб, унга ҳам юқорида кўрсатиб ўтилган таҳлил қилиб аниқланган. Баҳоланган объект ва топилган аналоглар турли туманларда жойлашган. Биринчи аналог бошқа туманда аммо баҳоланган объектга яқинроқда жойлашган сабабли -5% дан тузатиш киритилган. Иккинчи аналогда эса худди шундай бошқа туманда жойлашган, лекин баҳоланган объектдан узоқроқда жойлашганлиги

туфайли 10% дан тузатишлар киритилди. Солиштирма оғирликлар тақсимланиб чиқилган.

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.

Демак, юқоридаги таҳлиллардан кўриниб турибдики, объектларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқининг қиёсий ёндашувидаги ҳисоботларида қиёслашнинг асосий 10 та кўрсаткичларидан деярли ҳаммаси қўлланилган. Аммо, объектнинг баҳосига катта таъсир кўрсатган тузатишлардан бири жойлашиш ўрнига киритилган тузатишлардир. Баҳоланган объектларнинг баҳоланган баҳосига етарли даражада таъсир кўрсатган.

*Қиёсий ёндашувда бинонинг ўзи ҳам қиёсланади.*

Қурилган майдонлар сотувлари таҳлил этилганда одатда қуйидаги қиёслаш бирликлари ишлатилади:

- бино ёки иншоот умумий майдонининг  $1\text{м}^2$  нархи;
- ижарага топшириладиган бино ёки иншоот соф майдонининг  $1\text{м}^2$  нархи;
- ер қиймати ҳисобга олинмаган бинонинг  $1\text{м}^2$  нархи;
- хона нархи;
- квартира ёки кўчмас-мулкнинг бошқа бирлиги нархи;
- бино ёки иншоотнинг  $1\text{м}^3$  нархи;
- даромад келтирувчи бирликнинг нархи.

Бинонинг  $1\text{м}^2$  нархи кўчмас мулкнинг сотилиш нархидан майдон қийматини чиқариш ва айирмани бинонинг умумий майдонига бўлиш орқали ҳосил қилинади. Шу йўсинда, ўзининг жойлашиши туфайли турли қийматга эга бўлиши мумкин ернинг қиймати алоҳида ҳисобга олинади.

Хона нархи қиёслаш бирлиги сифатида «хона» тушунчасининг аниқ таърифи шарти билангина маънога эгадир. Бу тушунчанинг турлича талқин этилиши бир-бирига ўхшамас таҳлил натижаларига олиб келиши мумкин.

Бино ёки иншоотнинг 1м<sup>3</sup> нархи элеваторлар, суюқлик омборлари, саноат корпуслари ва бошқа шу каби объектлар учун қўлланади.

Даромад келтирадиган бирликнинг нархи томоша иншоотлари, ресторан, гараж, техник хизмат бекатлари ва бошқалар учун кўпроқ тўғри келади.

Қиёслашнинг таркибий қисмларини танлаш. Кўчмас мулк нархларининг ўзгаришларига сабаб бўладиган кўчмас мулк объектлари ва келишувларнинг хусусиятлари қиёслашнинг таркибий қисмлари деб аталади.

Қийматга боғлиқ бўлган таркибий қисмларни ажратиш учун бозор шароитларини кенгроқ таҳлил этиш зарурдир. Қиёслаш объектларини баҳолаш объектлари билан солиштириш учун қиёслашнинг ҳар бир ажратилган таркибий қисми бўйича қиёслаш объектларининг сотилиш нархларига тузатишлар киритиш лозим. Бунда тузатиш ё умумий нархга ёки қиёсий бирлик нархига нисбатан қўлланилиши мумкин. Тузатишнинг умумий катталиги объектлар ўртасидаги фарқнинг даражасига боғлиқ бўлади.

2.20-жадвал. 1-объект. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш.

Объект таснифи	Бирлиги	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Таклиф қилинган нарх	Сўм		2 760 000 000	6 000 000 000	870 000 000
Умумий майдони	м2	964	1 471	2 000	250
Таклиф қилинган нархнинг 1м <sup>2</sup>	сўм/м2		1 876 275	3 000 000	3 480 000
Фойдаланиш ҳукуки		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 876 275	3 000 000	3 480 000
Молиявий шартлар		Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 876 275	3 000 000	3 480 000
Сотув шарти		Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка	%		0%	0%	0%

катталиги, %					
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 876 275	3 000 000	3 480 000
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши		Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %	%		-10%	-10%	-10%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 688 647	2 700 000	3 132 000
Сотув вақти		Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 688 647	2 700 000	3 132 000
Жойлашган ўрни		Тошкент ш, Шайхонтохур т, ТАХЙ, ТХАЙ к, м-в. Белтепа	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Кичик Халка Йули	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Ц-14	Тошкент, Шайхонтохур т, Кўкча
Корректировка катталиги, %	%		-10%	-15%	-5%
Транспортнинг мавжудлиги		Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Техник ҳолати		Яхши	Аъло	Евроремонт	Аъло
Корректировка катталиги, %	%		-10%	-15%	-10%
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Қаватлилиги		2-қават	3 - қават	3 - қават	1 - қават
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Мўлжалланган		Эркин мўлжалланган	Офис учун	Офис учун	Эркин мўлжалланган
Корректировка катталиги, %	%		-10%	-10%	0%
Корректировкаларнинг жами, %			-30%	-40%	-15%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		1 182 053	1 620 000	2 662 200
Солиштирма оғирлик			0,33	0,34	0,33
Баҳоси кв м, сўм	сўм/м2	1 819 403	390 077	550 800	878 526
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	Сўм	1 753 905 000			

Ушбу объектга тўртта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайишига -10% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи тузатишлар жойлашган ўрни бўйича турлича тузатишлар

киритилган. Баҳоланган объект ва топилган аналоглар бир туманда жойлашган. Лекин туманнинг турли жойларида жойлашганлиги учун баҳоланган объектга узоқ ва яқинлигига қараб тузатишлар киритилган. Учинчи тузатишда бинонинг техник ҳолати тўғрилашлар киритилган. Баҳоланган объектнинг техник ҳолати “яхши” ҳолатда, биринчи аналогда эса “аъло” ҳолатда бўлганлиги учун -10% дан тузатиш келтирилган. Иккинчи аналогда “евротамир” ҳолатда бўлганлиги учун -15% дан тузатиш киритилган. Учинчи аналогда ҳам биринчи аналог сингари тузатишлар киритилган. Тўртинчи тузатишлар фойдаланиш имконияти бўйича тузатишлар киритилган. Баҳоланган объект эркин фойдаланишга эга. Биринчи ва иккинчи аналоглар эса офис учун мўлжалланганлиги сабабли -10% дан тузатиш киритилган. Солиштирма оғирликлари ҳам тақсимлаб чиқилган.

2.21-жадвал. 2-объект. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш.

Объект таснифи	Бирлиги	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Таклиф қилинган нарх	Сўм		126 160 000	166 000 000	239 040 000
Умумий майдони	м2	298	35	57	110
Таклиф қилинган нархнинг 1м <sup>2</sup>	сўм/м2		3 604 571	2 912 281	2 173 091
Фойдаланиш ҳуқуқи		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 604 571	2 912 281	2 173 091
Молиявий шартлар		Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 604 571	2 912 281	2 173 091
Сотув шarti		Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 604 571	2 912 281	2 173 091
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши		Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх

Корректировка катгалиги, %	%		-10%	-10%	-10%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 244 114	2 621 053	1 955 782
Сотув вақти		Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 244 114	2 621 053	1 955 782
Жойлашган ўрни		Тошкент ш, Шайхонтохур т, Заркайнар к, «Чорсу» автостанция	Тошкент ш, Юнусабад т, А.Дониш бозори	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Чорсу бозори	Тошкент ш, Шайхонтохур т, М.Уйгура к
Корректировка катгалиги, %	%		-10%	0%	-15%
Транспортнинг мавжудлиги		Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	0%
Техник ҳолати		Яхши	Яхши	Яхши	Аъло
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	-10%
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	0%
Қаватлилиги		2- қават	1 - қават	1 - қават	1 - қават
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	0%
Мўлжалланган		Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка катгалиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами, %			-10%	0%	-25%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		2 919 703	2 621 053	1 466 836
Солиштирма оғирлик			0,30	0,40	0,30
Баҳоси кв м, сўм	сўм/м2	2 364 383	875 911	1 048 421	440 051
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	Сўм	704 586 000			

Бу объектда эса учта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши -10% дан тузатиш киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича, яъни биринчи аналогимиз бошқа туманда жойлашганлиги учун -10% дан тузатишлар киритилган. Учинчи аналогда баҳоланган объектга узоқроқ жойда жойлашганлиги учун -15% дан тузатишлар киритилган. Учинчи тузатишда бинонинг техник ҳолати

бўйича учинчи аналогда “аъло” даражада бўлганлиги учун -10% дан тузатишлар киритилган. Ва нихоят сўнггида солиштирма оғирликлар тақсимланиб чиқилган.

2.22-жадвал. 3-объект. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш.

Объект таснифи	Бирлиги	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Таклиф қилинган нарх	сўм		137 000 000	60 000 000	81 000 000
Умумий майдони	м2	13	18	15	18
Таклиф қилинган нархнинг 1м <sup>2</sup>	сўм/м2		7 611 111	4 000 000	4 500 000
Фойдаланиш ҳуқуқи		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		7 611 111	4 000 000	4 500 000
Молиявий шартлар		Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		7 611 111	4 000 000	4 500 000
Сотув шarti		Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		7 611 111	4 000 000	4 500 000
Сотув вақти		Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		7 611 111	4 000 000	4 500 000
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши		Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %	%		-2%	-2%	-2%
Жойлашган ўрни		Тошкент ш, Сергели т., Сергели-б, Янги Сергели к, автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т., автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т., Янги Сергели к.	Тошкент ш, Сергели т., автозапчаст бозори
Корректировка катталиги, %	%		0%	30%	0%
Транспортнинг мавжудлиги		Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас

Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Техник ҳолати		Аъло	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %	%		10%	10%	10%
Мўлжалланган		Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами, %			8%	38%	8%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		8 220 000	5 520 000	4 860 000
Солиштирма оғирлик			0,33	0,33	0,34
Баҳоси кв м, сўм	сўм/м2		2 712 600	1 821 600	1 652 400
Баҳоланган объектнинг м <sup>2</sup> ўртача баҳоси, сўмда	6 186 600				
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда		80 426 000			

Учинчи объектда учта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтида нархларнинг пасайиши -2% киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича яъни баҳоланган объект ва топилган аналоглар битта туманда жойлашган. Биринчи ва учинчи аналогда деярли битта худудда олинган. Иккинчи аналогда эса боўқа худудда ва шаҳардан узоқроқда жойлашган. Шунинг учун 30% дан тузатиш киритилган. Ва нихоят учинчи тузатишда бинонинг ҳолати бўйича яъни баҳоланган объект “аъло” ҳолатда, топилган аналогларда эса “яхши” ҳолатда бўлганлиги учун 10% дан тузатишлар киритилган. Солиштирма оғирликлари тақсимланиб яқунланган.

2.23-жадвал. 4-объект. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш.

Объект таснифи	Бирлиги	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Таклиф қилинган нарх	сўм		180 000 000	75 000 000	75 000 000
Умумий майдони	м2	49	47	15	15
Таклиф қилинган нархнинг 1м <sup>2</sup>	сўм/м2		3 829 787	5 000 000	5 000 000
Фойдаланиш ҳуқуқи		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 829 787	5 000 000	5 000 000
Молиявий шартлар		Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%

Корректировка килинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 829 787	5 000 000	5 000 000
Сотув шарти		Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка килинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 829 787	5 000 000	5 000 000
Сотув вақти		Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка килинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 829 787	5 000 000	5 000 000
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши		Бозор баҳоси	Таклиф килинган нарх	Таклиф килинган нарх	Таклиф килинган нарх
Корректировка катталиги, %	%		-5%	-5%	-5%
Жойлашган ўрни		Тошкент ш, Яккасарой т, Шохжаҳон к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Ю.Раджабий к.	Тошкент ш, Яккасарой т, У.Носир к, аския бозори	Тошкент ш, Яккасарой т, У.Носир к, аския бозори
Корректировка катталиги, %	%		0%	-15%	-15%
Транспортнинг мавжудлиги		Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Техник ҳолати		Яхши	Яхши	Аъло	Аъло
Корректировка катталиги, %	%		0%	-10%	-10%
Қўшимча қулайликлар		Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Мўлжалланган		Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами, %			-5%	-30%	-30%
Корректировка килинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 638 298	3 500 000	3 500 000
Солиштирма оғирлик			0,33	0,33	0,34
Баҳоси кв м, сўм	сўм/м2		1 200 638	1 155 000	1 190 000
Баҳоланган объектнинг м <sup>2</sup> ўртача баҳоси, сўмда		3 545 638			
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда			173 736 000		

Тўртинчи объектда ҳам учта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасийиши -5% дан тузатиш киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича биринчи аналог баҳоланган объектга жуда яқин бўлганлиги сабабли тузатиш киритилмаган. Иккита ва учта аналогларда эса вазият тескари яъни баҳоланган объектдан узоқроқда жойлашган. Шу сабабли -15% дан тузатишлар киритилган. Учинчи тузатишда бинонинг ҳолати бўйича, яъни баҳоланган объект “яхши” ҳолатда, иккинчи ва учинчи аналогларда эса “аъло” ҳолатда. Шу сабабли -10% тузатишлар киритилган.

2.24-жадвал. 5-объект. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш.

Объект таснифи	Бирлиги	Баҳоланаётган объект	№1 Объект-аналог	№2 Объект-аналог	№3 Объект-аналог
Таклиф қилинган нарх	Сўм		7 050 000 000	345 000 000	4 350 000 000
Умумий майдони	м2	263	1 500	100	1 107
Таклиф қилинган нархнинг 1м <sup>2</sup>	сўм/м2		4 700 000	3 450 000	3 929 539
Фойдаланиш ҳуқуқи		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		4 700 000	3 450 000	3 929 539
Молиявий шартлар		Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси	Бозор баҳоси
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		4 700 000	3 450 000	3 929 539
Сотув шarti		Бир типда	Бир типда	Бир типда	Бир типда
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		4 700 000	3 450 000	3 929 539
Сотув пайтидаги нархларнинг пасайиши		Бозор баҳоси	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
Корректировка катталиги, %	%		-3%	-3%	-3%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		4 559 000	3 346 500	3 811 653

Сотув вақти		Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт	Хозирги пайт
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		4 559 000	3 346 500	3 811 653
Жойлашган ўрни		Тошкент ш, Чиланзор т, 16 квар.	Тошкент, Шайхонтохур т, Навоий к.	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Чорсу ДУМ	Тошкент ш, Шайхонтохур т. Навоий к.
Корректировка катталиги, %	%		0%	5%	0%
Транспортнинг мавжудлиги		Яхши	Яхши	Яхши	Яхши
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Техник ҳолати		Яхши	Аъло	Таъмир талаб	Аъло
Корректировка катталиги, %	%		-15%	5%	-15%
Мўлжалланган		Исталган турдаги	Исталган турдаги	Исталган турдаги	Исталган турдаги
Корректировка катталиги, %	%		0%	0%	0%
Корректировкаларнинг жами, %			-15%	10%	-15%
Корректировка қилинган нарх, сўм/кв.м.	сўм/м2		3 875 150	3 681 150	3 239 905
Солиштирма оғирлик			0,33	0,34	0,33
Баҳоси кв м, сўм	сўм/м2	3 599 559	1 278 800	1 251 591	1 069 169
Баҳоланган объектнинг баҳоси, сўмда	Сўм	946 684 000			

Бешинчи объектда учта тузатишлар киритилган. Биринчи тузатишда сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши бўйича -3% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи тузатишда жойлашган ўрни бўйича яъни баҳоланган объект ва топилган аналоглар турли туманларда жойлашган. Лекин савдо дўконлари учун энг мақбул жой бўлганлиги сабабли тузатишлар киритилмаган. Иккинчи аналогда эса ҳозирги кундаги ушбу манзил бўйича савдо дўконларига талаб пасайганлиги туфайли 5% дан тузатишлар киритилган. Учинчи тузатишда эса бинонинг ҳолати бўйича яъни баҳоланган объектда “яхши” ҳолатда, биринчи ва учинчи аналогда эса “аъло” ҳолатда бўлганлиги сабабли -15% дан тузатишлар киритилган. Иккинчи аналогда таъмир талаб ҳолатда

бўлганлиги учун 5% дан тузатиш киритилган. Ва ниҳоят солиштирма оғирлиги тақсимланган.

Демак, кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашувида ерга нисбатан қиёслаш ва бинога нисбатан қиёслаш олиб борилган. Ерга нисбатан қиёслашда аналог сифатида кўпроқ бўш майдонларни олинган. Ердан фойланиш ҳуқуқини баҳолаш ҳисоботларини таҳлил қилганимизда, топилган аналогларга асосий кўрсаткичлардан тузатишлар берилганлиги қуйидаги жадвалда кўриб чиқамиз:

2.25-жадвал. Ердан фойдаланиш ҳуқуқини баҳолаш ҳисоботи.

Объектлар	Асосий кўрсаткичлар										
	Эга. хуқуқ	Мол.ш ар	Сот. шар	Боз.а хв	Сот. вақ	Жой. ўрн	Жис. хус	Иқт. хус	Фой дали	Кўш. ком	Масш.
1-объект				+		+					
2-объект				+		+					
3-объект				+		+			+		+
4-объект				+						+	+
5-объект				+		+					
Жами:				5		4			1	1	2

Бинони қиёсланишини эса қуйидаги жадвалда кўриб чиқамиз:

2.26-жадвал. Бинони қиёсий ёндашув асосида таҳлил қилиш умумий таҳлили.

Объектлар	Асосий кўрсаткичлар										
	Эга.хуқуқ	Мол.ш ар	Сот. шар	Боз.а хв	Сот. вақ	Жой. ўрн	Жис. хус	Иқт. хус	Фой дали	Кўш.к ом	Мас ш.
1-объект				+		+	+		+		
2-объект				+		+	+				
3-объект				+		+	+				
4-объект				+		+	+				
5-объект				+		+	+				
Жами:				5		5	5		1		

Таҳлилларимиз натижасида кўриниб турибдики, ердан фойланишни қиёсий ёндашувида – бозор ахволи, жойлашган ўрни, масштаблилиги катта таъсир кўрсатаётган омиллар қаторида деб айтаоламиз.

Бинони қиёсланиши бўйича – бозор ахволи, жойлашган жойи, бинонинг техник ҳолати бўйича катта таъсир кўрсатувчи омиллар қаторига кирада. Таҳлил вақтида турли баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотлари билан сўровлар ўтказилди ва шуни аниқладикки, таҳлил қилган объектларимизда тўғрилашлар киритилиши мобайнида объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар жадвали киритилмаган. Баҳоловчилар эксперт усулидан фойдаланиб тўғрилишлар киритилган. Биз шу жадвалдан фойдаланиб баҳоланган объектларнинг тўғрилашлар жадвалида амалга оширдик.

2.27-жадвал. Биринчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

Жойлашган жойи	Баҳоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Сол.оғр
Манзил	Тошкент ш., Шайхонтохур т., ТХАЙ, Белтепа мас.4 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Жангоҳ, 1 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Беруний мет., 2 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Фуркат к, 1 зона	
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	7,0	9,0	9,0	9,0	30,0
Марказдан йироқлилиги	6,5	8,5	8,5	8,5	25,0
Транспортнинг мавжудлилиги	7,0	8,0	8,5	8,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	7,0	8,0	8,0	8,0	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлилиги	8,0	8,0	8,0	8,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	7,0	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	42,5	48,5	49,0	49,0	100,0
Ўртача миқдор	16,3	19,8	20,1	20,1	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		82%	81%	81%	
Тўғрилашлар		-18%	-19%	-19%	

2.28-жадвал. Иккинчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

Жойлашган жойи	Баҳоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Сол.оғр
Манзил	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Заркайнар к, «Чорсу» автостанция	Тошкент ш, Юнусабад т, А.Дониш бозори	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Чорсу бозори	Тошкент ш, Шайхонтохур т, М.Уйгура к	
Жойлашган	9,0	8,0	8,0	9,0	30,0

жойининг нуфузлилиги					
Марказдан йироқлилиги	8,5	8,0	8,0	8,5	25,0
Транспортнинг мавжудлилиги	8,0	7,5	8,0	8,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	8,0	7,5	8,0	8,0	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	8,5	8,0	8,0	8,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	7,0	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	49,0	46,0	47,0	49,0	100,0
Ўртача миқдор	17,2	15,9	16,3	17,4	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		108%	106%	99%	
Тўғрилашлар		8%	6%	-1%	

2.29-жадвал. Учинчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

Жойлашган жойи	Бахоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Сол.оғр
Манзил	Тошкент ш, Сергели т., Сергели-6, Янги Сергели к, автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т., автозапчаст бозори	Тошкент ш, Сергели т., Янги Сергели к.	Тошкент ш, Сергели т., автозапчаст бозори	
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	8,0	7,5	7,0	6,5	30,0
Марказдан йироқлилиги	8,5	7,5	7,0	6,5	25,0
Транспортнинг мавжудлилиги	8,0	7,5	7,0	6,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	8,0	8,0	6,5	7,0	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	8,0	8,0	7,0	7,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	6,5	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	47,5	45,5	41,0	40,5	100,0
Ўртача миқдор	17,1	16,0	14,6	13,9	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		107%	117%	123%	
Тўғрилашлар		7%	17%	23%	

2.30-жадвал. Тўртинчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

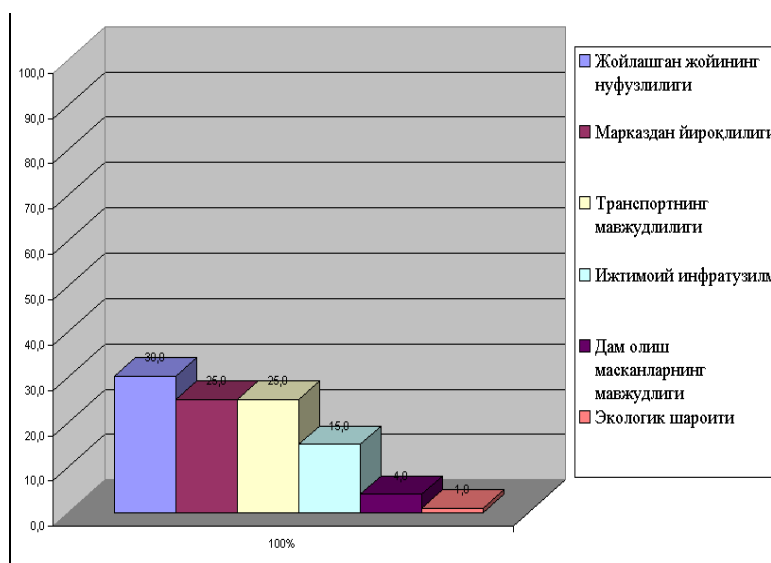
Жойлашган жойи	Бахоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Сол.оғр
----------------	----------------------	----------	----------	----------	---------

Манзил	Тошкент ш, Яккасарой т, Шохжапон к.	Тошкент ш, Яккасарой т., Ю.Раджабий к.	Тошкент ш, Яккасарой т, У.Носир к, аския бозори	Тошкент ш, Яккасарой т, У.Носир к, аския бозори	
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	8,0	8,5	9,0	9,0	30,0
Марказдан йироқлиги	8,0	8,5	8,5	9,0	25,0
Транспортнинг мавжудлиги	8,0	8,5	8,5	8,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	8,0	8,5	8,5	8,5	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	7,5	7,0	7,0	8,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	7,0	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	46,5	48,0	48,5	50,0	100,0
Ўртача миқдор	17,1	18,1	18,4	18,8	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		95%	93%	91%	
Тўғрилашлар		-5%	-7%	-9%	

2.31-жадвал. Бешинчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

Жойлашган жойи	Бахоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Сол.оғр
Манзил	Тошкент ш, Чиланзор т, 16 квар.	Тошкент, Шайхонтохур т, Навоий к.	Тошкент ш, Шайхонтохур т, Чорсу ДУМ	Тошкент ш, Шайхонтохур т. Навоий к.	
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	9,0	9,0	8,5	9,0	30,0
Марказдан йироқлиги	8,5	9,0	8,5	8,5	25,0
Транспортнинг мавжудлиги	8,5	8,5	8,0	8,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	8,0	8,5	8,0	8,0	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	8,0	8,0	8,0	8,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	7,0	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	49,0	50,0	48,0	49,0	100,0
Ўртача миқдор	17,4	17,8	16,9	17,4	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		98%	103%	100%	
Тўғрилашлар		-2%	3%	0%	

Кўриб турганимиздек, деярли катта фарқ бўлмасда, лекин эксперт усули билан тўғрилашлар киритилгани билан тўғрилаш жадвалидаги ўзгаришлар сезиларлидир.



2.13-расм. Бино қийматига таъсир қилувчи омиллар.

Бино қийматига таъсир қилувчи қуйидаги омиллар бўйича:

- Жойлашган жойининг нуфузлилиги
- Марказдан йироқчилиги
- Транспортнинг мавжудлилиги
- Ижтимоий инфратузилма
- Дам олиш масканларнинг мавжудлилиги
- Экологик шароититахлил этилиб уларнинг таъсир этиш салмоғи аниқланди.

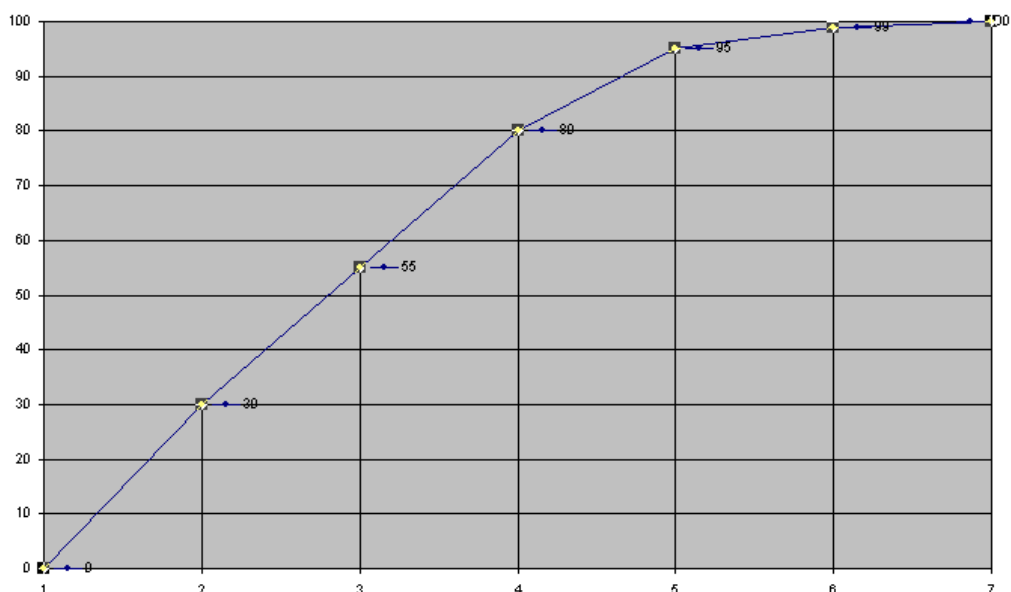
Тахлилнинг биринчи навбатида хар бир омилни фоиз хисобида таъсир этиш қиймати аниқланди. Яъни:

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги – 30%
2. Марказдан йироқчилиги – 25%
3. Транспортнинг мавжудлилиги – 25%
4. Ижтимоий инфратузилма – 15%
5. Дам олиш масканларнинг мавжудлилиги – 4%
6. Экологик шароити – 1%

жами 100 % бўлди.

Бу омилларнинг умумий ҳажмда тутган ўрнини аниқлаш мақсадида Лоренца Пирето усулидан фойдаланиб “кумулятив эгри” чизиғи кўрилди. Натижада умумий таъсирнинг 80 % ташкил этган асосий учта омиллар аниқланди.

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги – 30%
2. Марказдан йироқлилиги – 25%
3. Транспортнинг мавжудлилиги – 25% ни ташкил этди.



2.14-расм. Бино қийматига таъсир қилувчи омиллар.

## II боб бўйича хулоса

Жорий бозорнинг ўзига хос хусусиятлари аниқланди. Булар:

- стандартлаштирилган маҳсулотнинг бўлиши;
- сотиш ҳажми ва қийматининг мавсумга боғлиқ бўлмаслиги;
- молиялашнинг оддий тизими;
- ҳуқуқий талабларнинг камроқ бўлиши ва чегараланиши;
- маҳаллий ҳокимият томонидан назоратнинг бўлмаслиги ва ҳ. к.

Баҳоловчи, кўчмас мулк бозори ҳолати ва унинг ўзгаришини билиш учун доимий изланишда бўлиши керак. Таҳлиллар натижасида шуни аниқладикки,

хусусий кўчмас мулкга таклифларни катта қисмини офис ва савдо биноларини ташкил қилади.

Статистик маълумотларни таҳлил қилиш натижасида 2014 йилда хусусий кўчмас мулкларни ўртача 1м<sup>2</sup> нархи аниқланди.

- Ишлаб чиқариш бинолари – 1550 млн.сўм
- Офис бинолари – 1955 млн.сўм
- Савдо бинолари – 2286 млн.сўм
- Кафе ва ресторанлар – 1741 млн.сўм

Баҳоловчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун, ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи турли хил омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисида тасаввурга эга бўлиши лозим.

Кредит олиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашга таъсир этувчи асосий омиллар аниқланди. Булар:

- ижтимоий омиллар;
- иқтисодий омиллар;
- табиий омиллар;
- сиёсий омиллар.

Таҳлилларни амалга оширишда 5 нотурар жой объектларини ўрганиб чиқилди. Унга кўра нотурар жой бинолари турлича баҳоланган. Уларга таъсир этувчи омиллар баҳолаш натижаларининг ўзгаришига олиб келади. Баҳолаш жараёнига куйидаги асосий омиллар таъсир кўрсатади:

1. Кўчмас мулкга эгалик ҳуқуқлари.
2. Молиялаштириш шартлари.
3. Сотув шартлари.
4. Бозор аҳволи.
5. Сотув вақти (сотув санаси)
6. Жойлашиш ўрни.
7. Жисмоний хусусиятлар.
8. Иқтисодий хусусиятлар.
9. Фойдаланиш.

10. Кўчмас мулкга боғлиқ бўлмаган қийматнинг компонентлари.

11. Масштаби.

Тахлилимиз натижасига кўра, ердан фойдаланиш ҳуқуқининг баҳолаш ҳисоботида таъсир этувчи омиллардан қуйидагилари энг асосий таъсир этувчи омиллар қаторига киради.

- Жойлашган ўрни бўйича яъни марказга узоқ, яқинлиги ҳамда жойлашган ўрнига бўлган талабни тахлил этиш орқали тузатишлар киритилиши;
- Сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши бўйича тузатишлар киритилиши;
- Масштаби бўйича яъни катта бўш ерларга нисбатан марказга яқин кичик ерларга талаб юқори бўлганлиги сабабли уларга тузатишлар киритилиши;
- Мухандислик коммуникациясининг мавжудлиги бўйича тузатишлар киритилганлиги;
- Объектдан фойдаланишнинг бошқа турларининг мавжудлиги бўйича тузатишлар киритилганлиги;
- Объектдан фойдаланишнинг бошқа турларининг мавжудлиги яъни қўшимча қулайликлари бўйича тузатишлар киритилганлиги аниқланди.

Бинони қиёсланишида ҳам қуйидаги омиллар асосий таъсир кўрсатган:

- Жойлашган ўрни
- Сотув вақтидаги нархларнинг пасайиши
- Бинонинг техник ҳолати яъни бино қандай ҳолатдалигига қараб тузатишлар киритилганлиги аниқланган.

Тахлилнинг биринчи навбатида ҳар бир омилни фоиз ҳисобида таъсир этиш қиймати аниқланди. Яъни:

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги – 30%
2. Марказдан йироқлилиги – 25%

3. Транспортнинг мавжудлиги – 25%
4. Ижтимоий инфратузилма – 15%
5. Дам олиш масканларнинг мавжудлиги – 4%
6. Экологик шароити – 1%

жами 100 % бўлди.

Юқоридагилардан келиб чиқиб шуни айтишимиз мумкинки, қиёсий ёндашувда бахоловчи жуда эътиборли бўлиши лозим. Чунки ҳар қандай бахоланаётган объектнинг бахосига катта таъсир ўтказиши мумкин.

## **III. БОБ. ИҚТИСОДИЁТНИ МОДЕРНИЗАЦИЯЛАШ ШАРОИТИДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАХОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ.**

### **3.1. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объекти қийматига таъсир қилувчи аниқланган омиллар.**

Бахоловчи кўчмас мулк қийматини бахолош учун ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисида тасаввурга эга бўлиши лозим.

Исталган турдаги мулкга бахолош асосида ушбу турдаги бинодан ўз фаолияти бўйича имкон қадар самарали фойдаланиш мезони ётади.

Статистик маълумотларни таҳлил қилиш натижасида 2014 йилда хусусий кўчмас мулк объектларини ўртача 1м<sup>2</sup> нархи аниқланди. Унга кўра;

- Ишлаб чиқариш бинолари – 1550 млн.сўм
- Офис бинолари – 1955 млн.сўм
- Савдо бинолари – 2286 млн.сўм
- Кофе ва ресторанлар – 1741 млн.сўм ни ташкил этган.

Магистирлик диссертациясида банк кредитини олишда кўчмас мулк объектларини бахолошга таъсир кўрсатувчи омилларни ўрганиб чиқилди.

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги.
2. Марказдан йироқлилиги.
3. Транспортнинг мавжудлиги.
4. Ижтимоий инфратузилма.
5. Дам олиш масканларнинг мавжудлиги.
6. Экологик шароити.

Объект баҳосига таъсир кўрсатувчи омиллардан 3 та асосий омиллар аниқланди. Буларга;

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги.

2. Марказдан йироқлилиги.

3. Транспортнинг мавжудлилиги.

Улар банк кредитини олишда кўчмас мулк объектларини баҳолашда энг катта таъсир кўрсатувчи омиллар деб топилди.

Иккинчи бобда келтирилган қиёсий ёндашув асосида баҳоланган объектларни таҳлил қилдик. Унга кўра баҳоланган объектларни баҳолаш жараёнидаги камчиликлари аниқланди. Қиёсий ёндашувда жойлашган жойига нисбатан тўғрилашлар киритилган. Тўғрилашлар эксперт усулида яъни баҳоловчи ўзи ёки бир нечта баҳоловчилар билан маслахатлашиб, келишилган ҳолда қўйилган қиймати асосида киритилган. Таҳлил вақтида бошқа ташкилотлари ва бошқа баҳоловчилар билан суҳбат ўтказдик. Унга кўра жойлашган жойига нисбатан тўғрилашлар киритилиши қуйидаги жадвал асосида аниқланиши керак.

3.1-жадвал. Биринчи объектнинг жойлашиш ўрни бўйича тўғрилашлар.

Жойлашган жойи	Баҳоланаётган объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	
Манзил	Тошкент ш., Шайхонтохур т., ТХАЙ, Белтепа мас.4 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Жангоҳ, 1 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Беруний мет., 2 зона	Тошкент ш., Шайхонтохур т., Фуркат к, 1 зона	Сол.о ғр
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	7,0	9,0	9,0	9,0	30,0
Марказдан йироқлилиги	6,5	8,5	8,5	8,5	25,0
Транспортнинг мавжудлилиги	7,0	8,0	8,5	8,5	25,0
Ижтимоий инфратузилма	7,0	8,0	8,0	8,0	15,0
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	8,0	8,0	8,0	8,0	4,0
Экологик шароити	7,0	7,0	7,0	7,0	1,0
Балларнинг миқдори	42,5	48,5	49,0	49,0	100,0
Ўртача миқдор	16,3	19,8	20,1	20,1	
Жойлашган жойига тўғрилашлар		82%	81%	81%	
Тўғрилашлар		-18%	-19%	-19%	

Исталган кўчмас мулк объектининг баҳоси унга таъсир этувчи омилларнинг қай бири қандай даражада таъсир қилишини синчиковлик билан ўрганиб чиқилган ва таҳлил қилиб, олинган хулосаларга боғлиқ бўлади. Албатта, бу талаблар жуда юқори бўлганлиги учун унга аксарият бинолар жавоб бермайди. Идеал вариантдаги бино талабларидан ҳар битта чекланиш бинонинг истемол нархининг пасайишига олиб келади. Шунинг учун, ўз - ўзидан банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида таъсир кўрсатадиган омилларни катта таъсир кўрсатадиганини аниқлаш масаласи юзага келади. Қуйида барча асосий омилларни таҳлил қилиб, объектнинг нархига таъсир кўрсатадиган омилларни кўрсатиб ўтишга ҳаракат қиламиз.

**Жойлашган жойининг нуфузлилиги.** Бино қийматига кўпроқ таъсир қиладиган, муҳим бўлган омил - унинг жойлашган ўрнидир. Бу омил барча объектларини баҳолаш жараёнида бевосита иштирок этади. Баҳоловчидан талаб қилинадиган натижалардан бири ҳам айнан ушбу бинонинг шу ер майдонига қанчалик мос эканлиги масаласидир.

Биз кўриб чиққан кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида ҳам бу омил катта аҳамиятга эга. Чунки аъло даражадаги бинолар юқори даражадаги, яъни шаҳарнинг қайсидир бир қисми ёки битта кўчаси, фаолиятнинг бирор турини жалб қилган ҳолда, жозибadorлиги билан эътиборни тортиб туради.

**Марказдан йироқлилиги.** Тошкент шаҳрида марказ деб Амур Темур хайкали белгиланган бўлса, шунга мўлжал қилиниббаҳоланаётган объект марказдан қанчалик йироқлилигини ҳисобга олиш керак. Марказдан қанча йироқ бўлса, шунга қараб тузатишлар киритилади.

**Транспортнинг мавжудлиги.** Яъни метро, автобус, транвайларни қатновининг мавжудлиги. Баҳоланаётган объектнинг ён атрофидан транспорт қатнови мавжуд бўлса, объектнинг нархи ошади. Транспорт қатнови мавжуд бўлмаса объектнинг нархи пасаяди.

**Ижтимоий инфратузилма.** Баҳоланаётган объектнинг жойлашган жойидаги аҳоли қатламидир.

**Дам олиш масканларнинг мавжудлиги.** Яъни объект жойлашган жой яқинида дам олиш масканлари – боғлар, фаворалар, кўнгил очар масканларнинг мавжудлиги баҳолаётган объектнинг нархига таъсир кўрсатади.

**Экологик шароити.** Объект жойлашган жойнинг экологик ҳолати. Яъни экологик жихатдан қандай ҳолатда эканлиги назарда тутилади.

Таъсир этувчи омилларни қийматини аниқлаш мақсадида бир неча усуллардан фойдаландик.

Биринчиси, юқорида кўрсатиб ўтилган олтита омилларни сон жихатидан қийматини аниқладик. Бунинг учун 2014 йилда Тошкент шаҳрининг туманлари ва бешта зона бўйича ушбу омилларни қиймати ўрганиб чиқилди. Ўрганиш жараёнида бу қийматларнинг ўзгариш интерваллари аниқланди. Аниқланган натижалари амалиёт ўтган ва қидирув олиб борилган баҳолаш мутахассислари билан таҳлил этилиб уларнинг қиймати аниқланди.

Таҳлил вақтида баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар ўртасида объектнинг жойлашган жойига тўғрилашлар бўйича сўровлар ўтказдик. Сўров натижасида таъсир қилувчи омилларнинг ўртача салмоғини аниқладик.

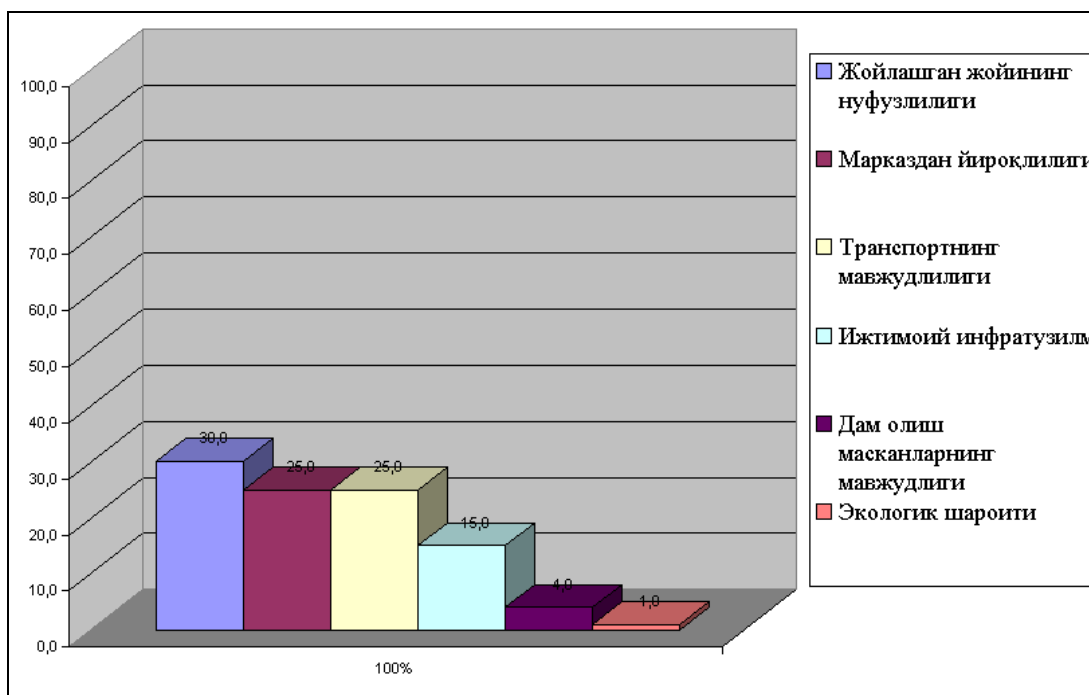
3.2-жадвал. Баҳоловчилар ўртасидаги таъсир қилувчи омиллар ўртача салмоғини аниқланди.

Таъсир этувчи омиллар	“Loyiha Consulting” Хотамов А. Т. (Баҳо-чи)	“Midland Consulting” Мухиддинов К. (Баҳо-чи)	“Baho Servis” Абдувахобов Ғ. (Баҳо-чи)	“ВАТ Consulting” Кравченко А.Н. (Баҳо-чи)	“Mulk Baho” Умирзоқов Ж. (Баҳо-чи)	Ўртача
Жойлашган жойининг нуфузлилиги	28	30	28	32	32	30
Марказдан йироқлилиги	24	26	24	25	26	25
Транспортнинг мавжудлилиги	26	24	25	26	24	25
Ижтимоий инфратузилма	16	14	16	15	16	15
Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	4.6	5	3	4.4	4	4

Экологик шароити	0,5	1	0,75	1	0,25	1
------------------	-----	---	------	---	------	---

Унга кўра жойлашган жойининг нуфузлилиги ўртача 30%, марказдан йироқлилигига ўртача 25%, транспортнинг мавжудлилигига ўртача 25%, ижтимоий инфра тузилмаси 15%, дам олиш масканларининг мавжудлилиги ўртача 4%, экологик шароити ўртача 1% ни ташкил этди.

Сўровларни тахлил қилар эканмиз, таъсир қилувчи омилларнинг энг катта салмоғини жойлашган жойининг нуфузлилиги ташкил қилди. Объектнинг баҳосига жойлашган жойи катта аҳамиятга эга. Объект жойлашган жойи қанчалик нуфузли бўлса, баҳоси ҳам шунча юқори бўлар экан. Объект жойлашган жойи марказдан қанчалик йироқ бўлса, унинг баҳоси шунча паст бўлар экан. Транспортнинг мавжудлилиги яъни объектнинг жойлашган худуд атрофидан метро, автобус, транвай транспортлари мавжуд бўлса ҳам объект баҳосига таъсир этади.



3.1-расм. Объект баҳосига таъсир этувчи омиллар.

Бу расмда координата системасининг вертикал чизиғи бўйича % кўрсаткичлари келтирилган бўлса, горизанталда таъсир этувчи омилларнинг жами фоизи кўрсатилган.

Натижада хар бир омилларни умумий ўрганилган объектлар хажмида (генеральный совокупность, “N” харфи белгиланади) уларнинг процент хисобида қиймати келтирилган. Яъни умумий омиллар 100% деб қабул қилиниб, хар бир омилларни солиштирма қиймати аниқланган.

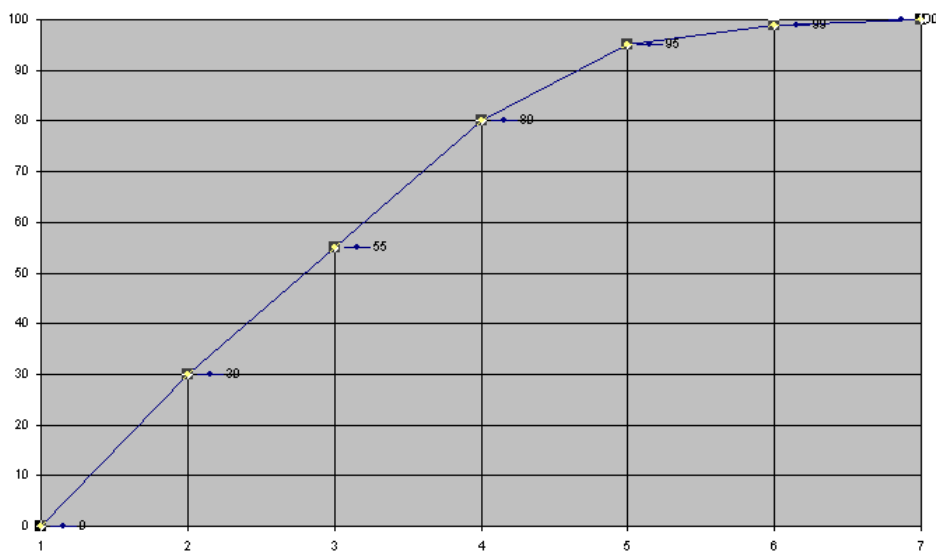
Иккинчи, факторларни фақат солиштирма қийматини аниқлаш уларнинг тутган ўрни ҳақида тўлиқ тасаввур бермайди.

Бу масалани ечиш учун биз Лоренца Парето усулидан фойдаландик. Бу усул асосида умумий омиллар базасидан энг салмоғлиларини танлаш имкони ётади. Иқтисодий амалиётда бу усулни 30-70 ёки 20-80 деб хам номлашади ёки 100% ташкил этган умумий омиллар йиғиндисиди 30 ёки 20 фоизни асосий омилларга киради. Буни аниқлаш учун қуйида жадвалда ҳисоб амалга оширилган.

3.3-жадвал. Объект баҳосига таъсир этувчи омиллар кумулятив қатори.

№	Номи	%	Кумулятив қатор
1.	Жойлашган жойининг нуфузлилиги	30	30
2.	Марказдан йироқлилиги	25	55
3.	Транспортнинг мавжудлилиги	25	80
4.	Ижтимоий инфратузилма	15	95
5.	Дам олиш масканларнинг мавжудлиги	4	99
6.	Экологик шароити	1	100
Жами;		100	100

Кумулятив қатор асосида Лоренца Парето эгри чизигини координата системасида чизамиз.



3.2-расм.

Бу усул умумий омиллар ичидан салмоғи юқори бўлган 2 та ёки 3 та омилларни аниқлаш имконини беради. Натижада кўчмас мулкни баҳолашда таъсир этувчи 3 та асосий омилларни аниқладик.

Шундай қилиб, қайси объект бўлишидан қатъий назар уларнинг жойлашган туманларини ҳисобга олган ҳолда таъсир этувчи солмоғли омиллар аниқланди. Булар;

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги.
2. Марказдан йироқлилиги.
3. Транспортнинг мавжудлилиги.

Юқорида келтирилган таҳлил натижаларидан кўришиб турибдики, ҳозирги кунда банк кредитини олишда кўчмас мулк объектларини баҳолашга алоҳида эътибор берилмоқда ва бу ўз-ўзидан объектларни баҳолаш жараёнини ривожлантириш, ҳамда такомиллаштиришни тақазо қилади.

### **3.2. Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида мавжуд салбий омиллар таъсирини камайтириш бўйича таклиф ва хулосалар.**

Баҳоловчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун, ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисида тасаввурга эга бўлиши лозим.

Исталган турдаги мулкни баҳолаш асосида ушбу турдаги бинодан ўз фаолияти бўйича имкон қадар самарали фойдаланиш мезони ётади.

Объект қийматига таъсир қилувчи омилларнинг хусусий холи сифатида республикада банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашга таъсир қилувчи омиллардан қуйидагиларни келтиришимиз мумкин.

Биринчидан, баҳолаш фаолиятида мутахассисларнинг камлиги деб айтишимиз мумкин.

Юртимизда баҳолаш соҳасида олий ўқув таълимида яъни бакалавр, магистрлар тайёрлаш тизими йўлга қўйилган. Лекин мавжуд муаммоларни ечишда мутахассисларни камлиги сезиларли даражада қолмоқда.

2006 йил 1 декабрда Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси қарори билан тасдиқланган №01/19-18/05 юқори малакали мутахассис баҳоловчига қўйилган талаблар, баҳоловчининг аттестация ёки (қайта аттестация) қилиш юқори малакали мутахассис талабларини белгилайди.

Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги низомда келтирилганидек, баҳоловчи сертификат олиши учун яъни баҳолов бўлиши учун 1 йил баҳолаш ташкилотига ёрдамчи баҳоловчи лавозимида иш юритиши керак. Хамда олий маълумотли бўлиши лозим. Бошқа ҳеч қандай талаб қўйилмайди. Бундан келиб чиқиб, ўқитувчи, доктор, хайдовчи хам баҳолаш соҳаси иш юритиши учун сертификат олиб, баҳоловчи бўлиши мумкин.

Тадқиқот ишидан келиб чиқиб, қуйидагиларни тақлиф сифатида киритмоқчимиз. Баҳолаш соҳасида малакали мутахассис баҳоловчиларни етиштиришда баҳоловчилар йўналишини ташкил этиш. Яъни;

- Архитектура, қурилиш соҳасида ўқиган баҳоловчилар бино ва иншоотларни баҳолашлари;
- Техника соҳасида ўқиган баҳоловчилар техника, машина, ускуналарни баҳолашлари;
- Тилла буюмлар билан ишлаган яъни заргарлик соҳасида фаолият юритган баҳоловчилар тилла буюмларни баҳолашлари;
- Молия соҳаси ўқиган баҳоловчилар қимматли қоғозларни ва х.к ларни баҳолашларини тавсия қиламиз.

Иккинчидан, яна бир муаммолардан бири ҳозирги вақтда ўқув юртимизнинг бакалавр ва магистратурасида “кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш” йўналиши мавжуд. Магистратурани битириб баҳоловчи бўлиб фаолият юрита олмайди. Бунинг учун сертификат олиши керак. Давлат мулк қўмитасининг 3 ойлик ўқув курсларини ўқиб, тест имтихонларидан ўтилса баҳоловчи бўла олади. Мавжуд муаммолардан бири ўқув юртларда юқори малакали мутахассис баҳоловчиларни етказа беролмаслигидир.

Шундай қилиб, ўқув юртларида юқори малакали мутахассис баҳоловчиларни ўқитиш, уларни баҳоловчи қилиб тайёрлаш баҳолаш фаолияти бутун республика бўйлаб самарадорликни оширишда баҳолаш хизматини сифатини оширади.

Демак, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида тўғридан-тўғри катта таъсир кўрсатадиган омиллар қаторига жойлашган жойининг нуфузлилиги, марказдан йироқлиги, транспортнинг мавжудлиги объект нархига катта таъсир кўрсатувчи омиллар деб айтиш мумкин.

### **III боб бўйича якуний хулоса**

Бобда банк кредитини олишда кўчмас мулк объектлари қийматини белгилаш тартибини такомиллаштириш мақсадида тўпланган малумотлар ва уларнинг таҳлил қилиш йўналишлари кўриб чиқилган.

Баҳоловчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун, ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисидаги тасаввурга эга бўлиши лозимлиги таъкидлаб ўтилди. Шу нуқтаи назардан юқорида баҳолаш жараёнида кўчмас мулкнинг якуний қийматига таъсир қилувчи бир қатор асосий омиллар таҳлил қилинди, шаҳар ҳудудий кўрсаткичларининг таъсири кўриб чиқилди.

Магистирлик диссертациясида банк кредитини олишда кўчмас мулк объектларини баҳолашга таъсир кўрсатувчи омилларни ўрганиб чиқилди.

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги.
2. Марказдан йироқлилиги.
3. Транспортнинг мавжудлилиги.
4. Ижтимоий инфратузилма.
5. Дам олиш масканларнинг мавжудлиги.
6. Экологик шароити.

Жумладан, уларга объектнинг жойлашган жойи, марказдан йироқлилиги, транспортнинг мавжудлилиги каби омилларни асосий таъсир қилувчи омилларга мисол қилиш мумкин.

Нотурар жой объектларни баҳолаш жараёнинг сифатини ҳамда қийматини белгилаш аниқлигини ошириш мақсадида нотурар жой биноларини баҳолаш жараёнига таъсир кўрсатадиган шаҳар ҳудудий кўрсаткичларини асосий омиллар қаторида инобатга олиш мақсадга мувофиқлиги асослаб берилди.

Шунингдек, мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш борасида бир қатор вазифалар мажмуи амалга ошириш талаб этилиши таъкидланди. Жумладан, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнига таъсир этадиган омилларни камайтириш йўллари ишлаб чиқиш, баҳоловчи мутахассисларни

камлиги муаммоларини ўрганиб чиқиш ва х.к. қўчмас мулк объектларини баҳолашни такомиллаштириш бўйича амалий таклиф ва тавсиялар келтирилди.

## ХУЛОСА

Банк кредитларини олишда гаров кафолати сифатида кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни тартибга солиш тўғрисида бир қанча норматив ҳужжатлар ишлаб чиқилган бўлиб, улар жумласига Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида”ги, “Ипотека тўғрисидаги”, “Микромолиялаш тўғрисидаги” ва “Истеъмол кредити тўғрисидаги” Қонунларини ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майда қабул қилинган 148 сонли “Тасдиқланган намунавий лойихалар бўйича яқка тартибдаги уй жой қурилиши учун “Қишлоқ қурилиш банк” акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарор ва бошқа қонун ҳужжатларини келтириш мумкин. Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва ҳ.к. эҳтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. 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. Ушбу вазифани ҳал этишнинг асосий воситаларидан бири бўлиб андазалаштиришнинг халқаро ва мамлакат амалиётида борган сайин кенг тарқалаётган услубий стандартлаштиришнинг халқаро ва мамлакат амалиётида борган сайин кенг тарқатаётган тамойиллардан фойдаланиш ҳисобланади. Меъёрий ҳужжатларда фойдаланаётган асослаш усуллари ва баҳолаш ҳисоб-китоблари батафсил ёритилган, меъёрий ҳужжатларнинг барпо этилаётган тизими эса истеъмолчиларнинг талабларига асосланган баҳолаш хусусиятларини кўпроқ мужассамлантирган.

Ишлаб чиқилаётган меъёрий ҳужжатлар биринчи галда каноатлантирилиши лозим бўлган хизматлар сифатида баҳолаш натижаларига, ёки баҳолаш натижаларидаи фойдаланиш асосида эришилиши лозим бўлган мақсадларга қўйиладиган талабларни белгилайди.

Статистик маълумотларни таҳлил қилиш натижасида 2014 йилда хусусий кўчмас мулкларни ўртача 1м<sup>2</sup> нархи аниқланди.

- Ишлаб чиқариш бинолари – 1550 млн.сўм
- Офис бинолари – 1955 млн.сўм
- Савдо бинолари – 2286 млн.сўм
- Кафе ва ресторанлар – 1741 млн.сўм

Баҳоловчи кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун, ушбу кўчмас мулк баҳосига таъсир қилувчи турли хил омиллар йиғиндиси ёки алоҳида омиллар таъсири тўғрисида тасаввурга эга бўлиши лозим.

Кредит олиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашга таъсир этувчи асосий омиллар аниқланди. Булар:

- ижтимоий омиллар;
- иқтисодий омиллар;
- табиий омиллар;
- сиёсий омиллар.

Таҳлилларни амалга оширишда 5 нотурар жой объектларини ўрганиб чиқилди. Унга кўра нотурар жой бинолари турлича баҳоланган. Уларга таъсир этувчи омиллар баҳолаш натижаларининг ўзгаришига олиб келади. Баҳолаш жараёнига қуйидаги асосий омиллар таъсир кўрсатади:

1. Кўчмас мулкга эгалик ҳуқуқлари.
2. Молиялаштириш шартлари.
3. Сотув шартлари.
4. Бозор аҳволи.
5. Сотув вақти (сотув санаси)
6. Жойлашиш ўрни.
7. Жисмоний хусусиятлар.
8. Иқтисодий хусусиятлар.
9. Фойдаланиш.
10. Кўчмас мулкга боғлиқ бўлмаган қийматнинг компонентлари.

## 12. Масштаби.

Тахлилнинг биринчи навбатида хар бир омилни фоиз хисобида таъсир этиш қиймати аниқланди. Яъни:

1. Жойлашган жойининг нуфузлилиги – 30%
2. Марказдан йироқлилиги – 25%
3. Транспортнинг мавжудлилиги – 25%
4. Ижтимоий инфратузилма – 15%
5. Дам олиш масканларнинг мавжудлиги – 4%
6. Экологик шароити – 1%

жами 100 % бўлди.

Тадқиқот ишининг асосий вазифалари: яъни,

- Банк кредитин олишда фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, ҳуқуқий меъърий асослари ва қонун ҳужжатларини ўрганиш;
- Кўчмас мулкни банк кредитини олишда гаров кафолати сифатида баҳолашнинг назарий ва услубий асосларини ва қиёсий ёндашувларни ўрганиш;
- Кўчмас мулкни ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашнинг миллий стандартларини ўрганиш;
- Кўчмас мулк бозорида банк кредитларини олиш мақсадида фойдаланиладиган объектлар бозори ҳолатини таҳлил қилиш;
- Банк кредитини олиш мақсадида фойдаланиладиган объектларни баҳолаш фаолиятини ҳамда баҳолашда қиёсий усулларни таҳлил қилиш;
- Кўчмас мулк иштирокидаги иқтисодий муносабатларни ривожлантириш мақсадида банк кредитларини олиш мақсадида фойдаланилган кўчмас мулкларга таъсир этувчи омиллари бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш каби вазифалар бажарилди.

Нотурар жой объектларни баҳолаш жараёнинг сифатини ҳамда қийматини белгилаш аниқлигини ошириш мақсадида нотурар жой биноларини

баҳолаш жараёнига таъсир кўрсатадиган асосий омиллар қаторини, республикада баҳолаш соҳасида юқори малакали мутахассислар камлиги инобатга олиш мақсадга мувофиқлиги асослаб берилган.

## **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати**

### **I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари.**

**1.** Ўзбекистон Республикаси Конституцияси.-Т. Ўзбекистон, 2009 йил.

**2.** Ўзбекистон Республикасининг Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998й. 598-1-сон Қонуни билан тасдиқланган. ЎЗР 30.04.1998 й. 599-1-сон Қарори билан амалга киритилган.

**3.** Ўзбекистон Республикасининг Уй-Жой Кодекси. 1998 йил. 24 декабрдаги 713-1-сон Қонун билан тасдиқланган. 1998 йил 24 декабрдаги 714-1-сон Қарор билан амалга киритилган. 1999 йил 1 апрелдан амалга киритилган.

**4.** Ўзбекистон Республикаси Солиқ Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 24.04.1997 йил 396-1-сон Қонуни билан тасдиқланган. Ўзбекистон Республикаси ОМ 24.04.1997 йил 397-1-сон Қарори билан амалга киритилган. 1998 йил 1 январдан кучга кирган.

**5.** «Ипотека тўғрисида» ги Қонун. 20 06 йил 4 октябрь ЎРҚ-58-сон.

**6.** «Гаров тўғрисида»ги Қонун. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 1-сон, 17-модда; 1994й., 11-12-сон, 285-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1995й., 6-сон, 118-модда; 1995Й., 9-сон, 193-модда; 1997й., 4-5-сон, 126-модда.

### **II. Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари ва Қарорлари**

**1.** Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид кўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги" Қарори. 2009йил Завгуст. №ПҚ-1167 сон.

**2.** "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг Қарори. 26.01.2009й. №

ПҚ-1046.

3. "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.

### **III. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари ва Ўзбекистон Республикаси вазирликларининг ҳуқуқий- меъёрий ҳужжатлари**

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли "Капитал қурилишда хўжалик муносабатлари механизмини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида" Қарори.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 4-илоvasи "Ўзбекистан Республикаси Инвестиция дастурини шакллантириш тартиби тўғрисида Низом".

3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 3-илоvasи "Объектларни фойдаланишга тайёр ҳолда қуришга доир намунавий пудрат Шартномаси".

4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида "Қишлоқ қурилиш инвест" инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисидаги" Қарори 2009 й 26 октябрь. №280 сон.

5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 29 декабрдаги 509-сонли Қарори билан тасдиқланган "Қурилиш объектларини рўйхатдан ўтказиш ва қурилиш монтаж ишларини бошлашга рухсатнома бериш тартиби тўғрисидаги Низом".

#### **IV. Ўзбекистон Республикаси Президенти асарлари**

**1.** Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг "2015 йил иқтисодиётимизда туб таркибий ўзгаришларни амалга ошириш, модернизация ва диверфикация жараёнларини изчил давом этириш хисобидан хусусий мулки ва хусусий тадбиркорликга кенг йўл очиб бориш – устивор вазифамиздир."ги маърузаси.// Тошкент оқшоми, 2014 йил 20 январь.

**2.** Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари / И.А.Каримов. - Т.: "Ўзбекистон", 2009. - 56 б.

**3.** Каримов И.А. Юксак маънавият-енгилмас куч. Тошкент. Маънавият. 2008 йил.

**4.** Каримов И.А. "Бизнинг бош мақсадимиз-жамиyatни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислох этишдир". -Т.: Ўзбекистон, 2005. - 136 б.

**5.** Каримов И.А. Мамлакатимиз тараққиётининг қонуний асосларини мустахкамлаш фаолиятимиз мезони бўлиши даркор. Халқ сўзи, 2006 йил 25 феврал.

**6.** Каримов И.А. Эришилган ютуқларни мустахкамлаб, янги марралар сари изчил ҳаракат қилишимиз лозим. Халқ сўзи, 2006 йил 11 феврал.

#### **V. Дарсликлар**

**1.** Экономика нелвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под обю.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т. : Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.

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

**3.** Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: ТАҚИ, 2011 й.

4 Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: "Фан".2005й,

## VI. Ўқув қўлланмалар

1. Ёдгоров В.У. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 1-қисм: Ўқув қўлланма.- Т.: ТАҚИ, 2007.-190 б.
2. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 2-қисм: Ўқув қўлланма.- Т. : ТАҚИ, 2008.- 218 б.
3. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.
4. Махмудов Э. Х. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.
5. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. Т. 2010г.
6. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Завдита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М. : Фалин, 2002.

## VII. Интернет сайтлари

1. [www.gov.uz](http://www.gov.uz) -Ўзбекистон Республикаси Давлат ҳокимияти портали
2. [www.press-servict.uz](http://www.press-servict.uz) –Ўзбекистон Республикаси Президентининг Матбуот хизмати расмий сайти
3. [www.gkas.uz](http://www.gkas.uz) Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси расмий сайти
4. [www.stat.uz](http://www.stat.uz) Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси, [www.soliq.uz](http://www.soliq.uz) Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси
5. [www.stroyinfo.uz](http://www.stroyinfo.uz) Капитал қурилишда иқтисодий ислохотлар ва нархларни шакллантириш Маркази сайти

6. [www.mfer.uz](http://www.mfer.uz) - Ўзбекистон Республикаси Ташқи иқтисодий алоқалар, инвестиция ва савдо Вазирлигининг расмий сайти
7. [www.UzA.uz](http://www.UzA.uz) - Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти
8. [www.review.uz](http://www.review.uz) - "Экономическое обозрение" журналининг расмий сайти  
[www.cer.uz](http://www.cer.uz) – Иқтисодий тадқиқотлар Марказининг расмий сайти
9. [www.uzreport.uz](http://www.uzreport.uz) - бизнес ахборотлари портали
10. [WWW.VIP.LENTA.RU](http://WWW.VIP.LENTA.RU) - Интернет нашриёти