

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ХУСАНОВА ДИЛШОДАХОН САИДҒАНИҚИЗИ

**ИЖТИМОЙ СОҲАДАГИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ
БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ**

Магистрлик унвонини олиш учун

ДИССЕРТАЦИЯ

5А 580901 – “Кўчмас мулкни баҳолаш” мутахассислиги

**Иш кўриб чиқилган ва
Ҳимояга тавсия этилади**

Илмий раҳбар :
_____ доц. И.Х.Давлетов

“Иқтисодиёт” кафедраси мудири:
_____ доц. Ёдгоров В.У.
« _____ » _____ 2012 й.

Илмий маслаҳатчи:
_____ Нигманхонов С.

ТОШКЕНТ - 2012

МУНДАРИЖА

Кириш	2
I БОБ. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг назарий асослари	6
1.1. Кўчмас мулк объектларининг меъёрий–ҳуқуқий асослари.....	6
1.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг ўзига ҳос жиҳатлари ва услубиёти.....	9
1.3. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг ҳориж тажрибаси.....	38
II БОБ. Ўзбекистон Республикасида ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнларининг таҳлили	43
2.1. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори инфратузилмаси ва баҳолаш жараёнига таъсир этувчи омиллар таҳлили.....	43
2.2. “AVEX” кўчмас мулк бозорининг таққослама индикаторлари таҳлили.....	47
2.3. “Expert Estimate” МЧЖ мисолида ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнининг таҳлили.....	65
III БОБ. Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолашни такомиллаштириш йўналишлари	104
3.1. Ўзбекистонда ижтимоий соҳадаги замонавий кўчмас мулк объектлари қурилишининг ривожланш йўналишлари.....	104
3.2. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектларини баҳолаш услубиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар.....	109
Хулоса	119
Фойдаланилган адабиётлар рўйҳати	123

КИРИШ

Ўзбекистон мустақилликга эришган дастлабки кунидан бошлаб фуқораларнинг уй-жойлари хусусийлаштирилди. Хусусийлаштирилган уй-жой фондини юзага келиши билан Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори шакллана бошлади.

Мамлакатмизда ҳозирги вақтда мазкур кўчмас мулк объектлари бозорини шакллантириб, бир қатор объектлар Давлат мулк кўмитаси орқали очик савдода сотилмоқда. Жумладан, нафақат тураржой бинолари, балки ишлаб чиқариш ва ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини эркин бозорда сотиш ривожланмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан қабул қилинган “Баҳолаш ташкилотлари фаолиятини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги Қарори ва бошқа бир қатор қонуний ҳужжатлар қабул қилиниши натижасида кўчмас мулк бозори янада ривожлана бошлади.

Мустақилликнинг дастлабки йилларидан бошлаб ижтимоий адолат тамойилларини мустаҳкамлаш, аҳоли пунктларининг ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари билан таъминланишига алоҳида эътибор қаратилмоқда. Олис ва чекка ҳудудларда касб-хунар коллежларининг 24 та филиалини ташкил этиш, фаолият юритаётган коллежлар қошида 18 та талабалар тураржойларини қуриш орқали умумтаълим мактаблари 9-синф битирувчиларини касб-хунар таълими билан тўлиқ қамраб олиш бўйича кўшимча чора-тадбирларнинг қабул қилингани мазкур йўналишдаги муҳим қадам бўлди¹.

Умумтаълим мактабларининг моддий-техник базасини мустаҳкамлаш борасида катта ишлар амалга оширилди. Энг замонавий ўқув ва лаборатория жиҳозлари билан таъминланган, 46 минг 300 дан ортиқ ўқувчига

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислоҳ Каримовнинг 2011 йилнинг асосий яқунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.

мўлжалланган 166 та янги мактаб қурилди ва реконструкция қилинди, 151 та мактаб капитал таъмирланди. Мамлакатимиздаги 852 та мактабда замонавий ўқув компьютер синфлари ташкил этилди.

2011 йилда соғлиқни сақлаш тизимини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантириш борасидаги ишлар изчил ва тизимли асосда давом эттирилди.

Даволаш-профилактика муассасаларини реконструкция қилиш, уларни замонавий лаборатория, диагностика ва даволаш жиҳозлари билан таъминлаш учун қиймати қарийб 137 миллиард сўмлик бюджет маблағлари ҳамда 136 миллион долларлик хорижий имтиёзли кредит ва грантлар йўналтирилди.

2011 йилда бюджетдан ташқари Таълим ва тиббиёт муассасаларини реконструкция қилиш, капитал таъмирлаш ва жиҳозлаш жамғармаси ташкил этилди ва у 2012 йилнинг биринчи кунларидан иш бошлади.

Шуни таъкидлаш лозимки, 2011 йилда Тошкент шаҳрида ижтимоий соҳа объекти кўриб битказилди бу Алишер Навоий номидаги Ўзбекистон Миллий кутубхонаси — замонавий ахборот-ресурс маркази ва Симпозиумлар саройини ўзига қамраб олган Маърифат марказининг куриб битказилгани ва ишга туширилгани мамлакатимиз ҳаётида том маънода улкан воқеа бўлди, десак, ҳеч қандай муболаға бўлмайди.

Мамлакатимизда ижтимоий соҳадаги объектларга катта эътибор билан қаралмоқда, шундай экан ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнига ҳам катта эътибор билан қаралиши лозим ва бу ҳозирги куннинг долзарб муаммоси бўлиб келмоқда.

Магистрлик диссертациясининг мақсади:

Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнларини такомиллаштириш йулларини ишлаб чиқиш.

Магистрлик диссертациясининг вазифалари:

- Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини ўрганиш:
- Мавжуд уй-жой бозорларини ўрганиш:

➤ ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини ўрганиб чикиб ундаги камчиликларни аниқлаш.

➤ ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини бошқа объектларга нисбатан баҳолашда алоҳида кўрсаткичларни баҳолаш жараёнига қўллаш учун, унинг услубий асосларини шакиллантириш

➤ **Илмий ишнинг объекти :**

Кўчмас мулк бозори (2 та бир ҳил объект мисолида).

Илмий ишнинг предмети: Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолашни такомиллаштириш жараёни.

Мавзунинг ўрганилганлик даражаси. Кўчмас мулкни баҳолаш масалаларида А.Н. Асаул, М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов, Д.А. Лапченко, С.С. Василенко, Н.Е.Симионова, В.А.Прорвич, Я.В.Щетинин, И.Ҳ.Наназашвили, И.В.Гранова В.А.Литовченко, Кен Макэлрой, М.М.Соловьев, Н. В. Буланова, Тэпман Л.Н, В.Б.Железный, А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер, Калачева С.А., Грибовский С.В., Фридман Джек, Ордуэй Николас, Е.П.Ким., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Зарубин В.Н., Нейман Е.И.лар ва бошқалар кўчмас мулк иқтисодиёти хусусиятлари нуқтаи-назаридан таърифлар берилганлар. Ўзбекистонда ушбу муаммолар Ғуломов С.С., Ҳодиев Б.Ю., Ҳикматов О.Ҳ., Зияев М.Қ., Иброҳимов Н.А., Ваҳабова А., Ибрагимова А. Маҳмудов Э.Ҳ., Муҳиддинов Р.М., Абдукаримов И.Т., Давлетов И.Ҳ., Исоқов М.Ю., Исроилов Б.И. ва бошқалар томонидан ривожлантирилган. Лекин, ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини такомиллаштириш масалалари ва уларга таъсир кўрсатувчи омилларнинг тўлиқ ўрганганилмаганлиги, шунингдек ҳозирги глобаллашув ва иқтисодиёт тармоқларида модернизациялаш жараёнлари ривожланишини авжига чиқаётган бир пайтда ушбу илмий-тадқиқот иши мавзусининг танланиши ва долзарблигига асос бўлиб ҳизмат қилади.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулк қўмитаси қарор ва меъёрий ҳужжатлари, Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш миллий стандартлари, ватанимиз ҳамда ҳорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, баҳолаш фаолиятига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар ташкил этади.

Илмий ишнинг гипотезаси:

Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнига, ҳар бир объектга индивидуал элементларини ҳисобга олган ҳолда ёндошиш.

I БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Кўчмас мулк объектларининг меъёрий–ҳуқуқий асослари

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва шаклланиши унинг ҳуқуқий-меъёрий асосини яратиш ва такомиллаштириш билан бир вақтда олиб борилмоқда. Яратилган ҳуқуқий асосларда баҳолаш фаолиятининг тартибга солиниши алоҳида ўрин тутди. У «баҳоловчилар хизматларининг сифатини оширишга ва уларнинг баҳоловчиларнинг касбий ҳамжамияти (ўзини-ўзи тартибга солиш) ёки давлат органлари (давлат томонидан тартибга солиш) томонидан ёхуд биргаликда белгиланадиган маълум бир мезонларга мос келишига йуналтирилган чора-тадбирлар ва тартиблар тизимини» ўзида намоён қилади.

Бундай тартибга солиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳолашга нисбатан ёндашув ва талабларни аниқлаш, қайсиқим улар, одатда **баҳолаш андозаларида** ифодаланади;

баҳоловчининг мустақиллиги билан боғлиқ бўлган унинг ахлоқий-этик хусусиятларига нисбатан талабларни аниқлаш, қайсиқим улар **касб этикаси кодексларида** ифодаланади;

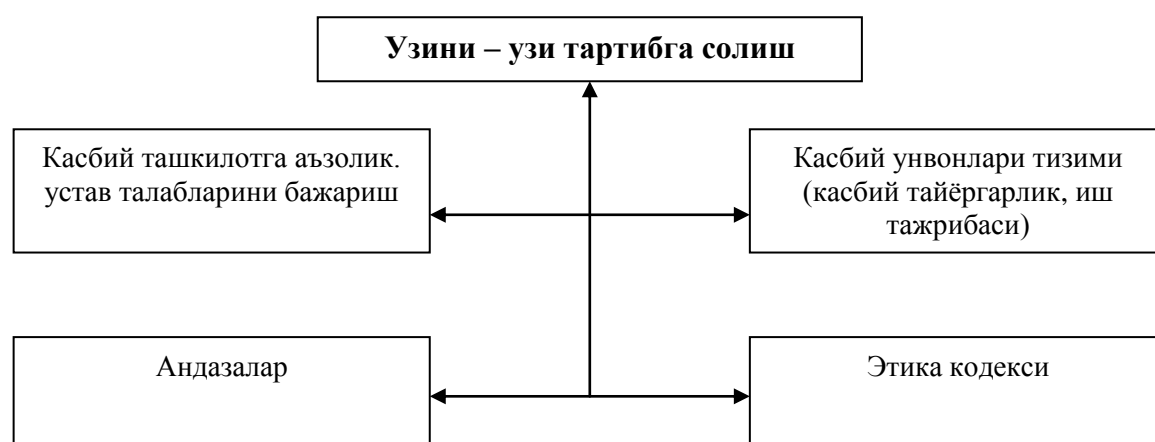
баҳоловчи касб маҳорати даражасига ва амалий иш тажрибасига нисбатан талабларни аниқлаш, қайсиқим улар **касбий малакага нисбатан қуйиладиган талабларда** ифодаланади.

Дастлаб баҳолаш фаолияти Буюк Британияда XIX асрнинг ўрталарида, 1861 йилда Буюк Британия қироли томонидан сюрвейрларга (ингл. surveyor - ер улчовчи) касбни ўзини-ўзи тартибга солиш ҳуқуқи билан берилган вақтда уларнинг касби доирасида пайдо бўлди ва Кириллик чартер сюрвейрлар институтини ташкил этилди. Ҳозирги вақтда бу ташкилот кўчмас мулк билан боғлиқ мутахассисларни

(архитекторлар, кўчмасмулк билан операциялар бўйича агентлар, баҳоловчилар ва ҳ.к.) бирлаштирувчи жаҳондаги энг йиррик касбий ташкилот ҳисобланади ва уз сафига жаҳоннинг юзта мамлакатидан 70 мингдан ортиқ аъзони жамлаган. Кироллик чартер сурвейрлар институти (The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) га аъзо, даражасини олиш учун RICS томонидан аккредитацияланган университетларнинг бирида кўчмасмулк соҳасида университет маълумотига эга бўлиш ва RICS аъзоси раҳбарлигида фирмада камида икки йиллик стажировкани уташ талаб этилади.

Баҳолаш фаолияти касбий ўзини-ўзи тартибга солишнинг ривожланган тизими АКШда ҳам мавжуд, у ерда 30-йилларнинг ўртасидан бошлаб баҳолаш институти фаолият кўрсатади ва у ҳозирги вақтда уз сафида 15 мингдан ортиқ аъзони бирлаштиради. Шубҳасиз, энг нуфузли касбий ташкилот ҳисобланган баҳолаш институтидан ташқари, бошқа касбий тўзилмалар ҳам фаолият кўрсатади. Америка баҳоловчилар жамияти - уз сафида 6 мингдан ортиқ аъзони, шу жумладан, бизнес, машиналар ва жиҳозлар, заргарлик буюмларининг баҳоловчиларини бирлаштирувчи кўп фан тармоклари эса касбий ташкилотни алоҳида таъкидлаш ўринли.

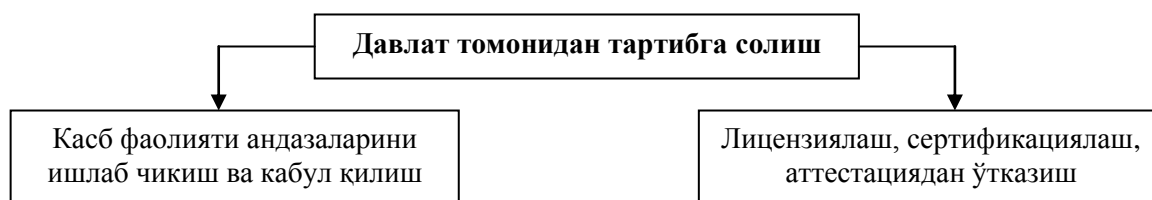
Баҳолаш фаолияти ўзини-ўзи тартибга солишнинг асосий шакллари 1-расмда акс эттирилган.



1-расм. Баҳолаш фаолияти ўзини-ўзи тартибга солишининг асосий шакллари

Таъкидлаш лозимки, Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ўзини-ўзи тартибга солишнинг юқорида келтирилган шакллари касбий ташкилотлар ва бирлашмалар эндиgina шаклланиб, амалий иш тажрибасини тупламокдалар.

Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш шакллари 2-расмда акс эттирилган.



2-расм. Давлат томонидан тартибга солиш шакллари

Ўзбекистон Республикасида баҳоловчи касбнинг вужудга келиш босқичида хизмат кўрсатишнинг керакли даражасини сақлаб туриш учун баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиниши жорий этилган. Бу вазифани 1999 йил 19 августда қабул қилинганган Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни ҳал этди, у баҳолаш фаолиятини лицензиялашни жорий этди. Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғридаги низом Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати томонидан тасдиқланган.

Юқорида кўрсатилган Низомнинг 7-бандига мувофиқ қуйидагилар баҳолаш фаолиятини амалга оширишнинг лицензия талаблари ва шартлари ҳисобланади:

баҳолаш фаолияти тўғрисидаги Қонун ҳужжатларига риоя қилиш;

юримдик шахс штатида лицензияловчи орган томонидан белгиланган тартибда берилган профессионал баҳоловчи аттестатига бўлган камида бир нафар баҳоловчи бўлиши;

жисмоний шахс - якка тартибдаги тадбиркор лицензияловчи орган томонидан белгиланган тартибда берилган профессионал баҳоловчи аттестатига, иқтисодиёт мутахассислиги бўйича олий маълумотга, шунингдек баҳоловчи сифатида камида беш йил иш стажига эга бўлиши;

баҳолаш фаолиятининг белгиланган тартибда тасдиқланган баҳолаш андозаларига мувофик амалга оширилиши.

Низомнинг 31-бандига мувофик лицензия талаблари ва шартларига риоя этилиши устидан назоратни амалга оширишда лицензияловчи орган уз ваколатлари доирасида қуйидаги ҳуқуқларга эга;

лицензиат томонидан лицензия талаблари ва лицензия битимлари шартларига риоя этилишини Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда режали текшириш;

лицензия талаблари ва шартлари лицензиат томонидан бўзилганлигидан далолат берувчи ҳоллар мавжуд бўлган тақдирда лицензиат томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда режадан ташқари текшириш;

лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини текшириш чоғида пайдо бўладиган масалалар юзасидан лицензиатдан зарур ахборотни сўраш ва олиш;

текширишлар натижалари асосида, лицензиат томонидан лицензия талаблари ва шартларининг аниқ бўзилишларини кўрсатган ҳолда далолатномалар (маълумотномалар) тўзиш;

лицензиатга аниқланган бўзилишларини бартараф этиш мажбуриятини юқловчи қарорлар чиқариш, бундай бўзилишларни бартараф этиш муддатларини белгилаш;

лицензиянинг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш ёки уни бекор қилиш тўғрисида қарорлар қабул қилиш.

1.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг ўзига ҳос жиҳатлари ва услубиёти

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашиш. Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашиш кўчмас мулк

объектининг қайта тиклаш қийматини (ўрин дошлик қиймати) ер қийматига оширилган эскиришни чегириб ташлаган ҳолда баҳолашни кўрсатади. Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашишнинг асосида қайта тиклаш (ўрин дошлик) тамойили ётади, унга кўра кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда келтирадиган бошқа объект харид қилингани мумкин бўлмаган нархдан юқори бўлмаслиги лозим.

Қайта тиклаш тўлик қиймати (ҚТТҚ) - бу жорий нархларда худди шундай материаллар, қурилиш андозалари, дизайндан фойдаланган ҳолда ва худди шундай иш сифати билан баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини қуриш қийматидир.

Ўрин дошлик тўлик қиймати (ЎБТҚ) - бу ўша нархларда ва баҳолаш объекти билан бир ҳил фойдали бўлган, лекин замонавий андаза, дизайн ва режалаштиришга мувофиқ қурилган объектни қуриш қийматидир.

Амалий нуқтаи назардан баҳолашни ўтказишда қайта тиклаш тўлик қийматидан фойдаланган афзалроқ, чунки алмаштиришда баҳоланаётган объектдан фарқ қиладиган бино барпо этилади (кинотеатрлар, дўконларда фойдалилик фарқини аниқлаш қийин). Назарий жиҳатдан ўрин дошлик анча афзал, чунки қурилганига уч йилдан кўп бўлган бинони қайта тиклашни ҳоҳловчилар кам учрайди. Фаҳмли харидор мавжуд бинога вақт ва қурилиш ҳавф-ҳатарини ҳисобга олган ҳолда замонавий андозалар бўйича янги бинони қуриш сўмасидан кўп сўмани тўламаслигидан келиб чиққан ҳолда ҳисоблаш мумкинки, ўрин дошлик тўлик қиймати кўчмас мулк қийматининг юқори чегараси ҳисобланади.

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашиш қуйидаги ҳолатларда қўлланилади:

- агар уни қўллаш учун чегаралар бўлмаса, бошқа икки ёндашув билан бир қаторда қийматни янада тўлиқ якуний мувофиқлаштириш учун;
- сотилмайдиган маҳсус йўналишдаги объектлар (қамокҳоналар, банклар, масжидлар) учун;
- бундай сотувлар булмаган, пассив бозор шароитида;

- суғўрталаш мақсадлари учун;
- буш ер участкаларидан энг яхши ва энг самарали фойдаланишни таҳлил қилишда:

- жисмоний қолдиқ усули билан ер участкасини баҳолашда;
- агар объект таъмирлаш ёки реконструкцияни талаб қилса, уни даромад нуқтаи назаридан ёндашув билан баҳолашда:

- инвестиция лойиҳаларида - мавжуд объектни реконструкция қилишда ёки янги объектни қуришда:

- солиқ солиш мақсадида;
- банкдан кредит олишда.

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашувни қуйидаги ҳолларда қўллаш мумкин эмас:

- ҳаддан зиёд эскирган бинони баҳолашда;
- ер участкасини мустақил баҳолашнинг иложи бўлмаганда.

Кўчмас мулкни баҳолашда ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашувнинг алгоритми қуйидагича:

1. Ер участкаси ва уни ободонлаштириш ишларининг қиймати ҳисоблаб чиқилади. Агар участка ижарага олинган бўлса, у ҳолда ижара ҳуқуқларининг қиймати ҳисобга олинади.

2. Қайта тиклаш ёки ўрин дошлик тўлиқ қиймати аниқланади.

3. Барча турдаги эскириш ҳисоб-китоби амалга оширилади: жисмоний, функционал, ташқи.

4. Бинолар ва иншоотлар қийматига эга бўлиш учун ҚТТҚ (УБТҚ)дан тўлиқ эскириш чиқариб ташланади.

5. Ер участкасининг қиймати, бинолар ва иншоотлар қиймати ҳамда ободонлаштириш ишларининг қиймати жамланади.

Қайта тиклаш қиймати усули

Мазкур услуб баҳоланаётган кўчмас мулк тўлиқ қайта тиклаш қийматини аниқлашнинг турли ҳил усулларига асосланган. Ҳисоб-

китобнинг индекс усули бўйича бинонинг тўлик қайта тиклаш қиймати қуйидаги формула билан аниқланади:

$$КТТҚ = C_c \times K_y \times K_{ндс}, \quad (1)$$

бу ерда: C_c - смета қиймати; K_y - қурилиш-монтаж ишларининг қимматлаш индекси; $K_{ндс}$ - қўшилган қиймат солиғи; K_y - 186 га ва $K_{ндс}$ - 1,2 тенг бўлганда бинонинг тўлик қайта тиклаш қиймати.

КТТҚ - 25480 \times 186 \times 1,2 - 5687136 сўм га тенг.

Тўғридан-тўғри харажатларга (ТТХ) материаллар ва меҳнат харажатлари, билвосита харажатларга эса қуйидагилар киради: қушимча харажатлар, пудратчининг фойдаси, суғўрта, кредит бўйича тулов фоизлари, архитекторлар ва муҳандисларга мукофотлар, юридик хизматлар ҳақини тўлаш, техника иқтисодий асосни тайёрлаш харажатлари, ерни ажратиш, ер сатҳини топография усуллари билан улчаш, шаҳардаги турли хизматлар билан келишиш ва бошқалар.

Объект қиймати қурилиш ҳамда маҳсус қурилиш ишлари ва реконструкция учун смета меъёрларига мувофиқ аниқланади. Қуйида ҳисоб-китоблар алгоритми келтирилади:

1. Қурилиш-монтаж ишлари.

1.1. Қуриш ишчиларининг асосий иш ҳақи.

1.2. Материаллар, ярим тайёр маҳсулотлар, деталлар ва конструкциялар қиймати.

1.3. Қурилиш машиналари ва механизмларни эксплуатация қилиш харажатлари.

Жами тўғридан- тўғри харажатлар (ТТХ)

1.4. Қўшимча харажатлар (ҚХ)

Пудратчининг жами чиқимлари (таннарҳ $C = ТТХ + ҚХ$)

1.5. Режали жамғармалар (РЖ)

Пудратчининг нарҳи жами (қурилиш-монтаж ишларининг қайта тиклаш қиймати $C_{в, смр} = C + РЖ$)

2. Муҳандислик жиҳозини ҳарид қилиш харажатлари (ХХ).

3. Курувчининг қурилиш билан боғлиқ бошқа харажатлари.

Лойиҳа-смета ва қидириш ишлари харажатлари

Ер ажратиш билан боғлиқ харажатлар

Буюртмачининг функцияси бўйича харажатлар

Юристар ва бошқа маслаҳатчилар ҳақини тўлаш

Суғурта туловлари

Солиқлар (транспорт солиғи, автойўл солиғи, ҚҚС)

Сотув харажатлари

Сотувгача қурилишни яқунлаш давридаги жорий харажатлар

Бошқа харажатлар

Курувчининг жаъми бошқа харажатлари (ҚБХ)

Курувчининг жами харажатлари ($ҚХ = C_{в,смп} + ХХ + ҚБХ$)

4. Курувчининг фойдаси (ҚФ).

Объектнинг жами қиймати ($C_{в,об} = ҚХ + ҚФ$)

Таркибий қисмларга бўлиш усули объектни ёки элементлар бўйича (материаллар, ишчи кучи, ер, монтаж, пардозлаш ишларини бажариш ва ҳ.к.) харажатлардан келиб чиққан ҳолда бутун объектни ўлчаш бирлигининг солиштирма қийматини аниқлашдан иборат.

Қиёсий бирликлар усули конструктив қарордан бир оз четга чиққан андаза тоифали бинолар ва иншоотларга нисбатан қўлланилади.

Баҳоланаётган бинонинг тўлиқ қайта тиклаш қиймати қуйидаги формула бўйича топилади:

$$ҚТТҚ - В \times V_{стр} \times k_1 \times k_2 \times k_3, \quad (2)$$

бу ерда ҚТТҚ - тўлиқ қайта тиклаш қиймати;

В - ушбу турдаги бино ўлчов бирлигининг ($1м^3$) қайта тиклаш қиймати;

$V_{стр}$ - бинонинг қурилиш ҳажми;

k_1 - қайси иклим тумани ва ҳудудий поясга киришини ҳисобга олувчи тўғрилаш коэффициенти.

k_2 - кўриб чиқилаётган бинолар турлари учун қурилиш-монтаж ва таъмирлаш-қурилиш ишлари қийматининг қимматлашуви индекси;

k_3 - кўшилган қиймат солиғи (ККС)

Кўчмас мулк объектнинг эскиришини аниқлаш

Эскириш деганда умуман олганда объект қийматининг турли сабабларга кўра йўқотилиши тушунилади. Харажат нуқтаи назаридан ёндашув чоғида эскириш янги объект ва реал баҳоланаётган кўчмас мулк объектнинг тафсилотларидаги фарқларни ҳисобга олиш учун фойдаланилади.

Кўчмас мулк учун эскиришнинг учта тури фарқланади: жисмоний, функционал, иқтисодий (ташки сабабларга кўра ва жойлашган ўрнига қараб).

Жисмоний эскириш - объект жисмоний хусусиятларининг вақт билан ҳамоҳанг тарзда ўзгаришлари билан боғлиқ (деворлар мустаҳкамлиги пасаяди, бўёқлари оқаради, қувурлар занглайди ва ҳ.к.) жисмоний эскириш амортизация ажратмалари меъёрларида ҳисобга олинади.

Жисмоний эскиришни аниқлаш усуллари:

- 1) Кўчмас мулкнинг реал ҳолатини текшириш йўли билан;
- 2) Ҳизмат муддатлари бўйича, қуйидаги формула билан белгиланали:

$$И = \frac{Вф}{Вн} \times 100 \%, \quad (3)$$

бу ерда $И$ - эскириш фоизи;

$Вф$ - объектнинг реал ҳизмат муддати;

$Вн$ - объектнинг меъёрий ҳизмат муддати.

Республикамизда қайта тиклаш умумий қийматийнинг салмоғи бўйича ўлчанган, алоҳида конструктив элементлар эскиришининг фоизидан чиқарилган ўртача чамаланган катталиқ сифатида жисмоний эскиришни ҳисоблаш кенг тарқалган:

$$И = \frac{\sum_n^m C_n}{100} \frac{I_n}{100}, \quad (4)$$

бу ерда I - ўртача арифметик ўлчанган қиймат, % ҳисобида;

I_p - объект эскиришининг реал ҳолатини текшириш асосида белгиланган конструктив элементнинг эскириши;

S_p - қайта тиклаш умумий қийматида конструктив элемент қийматининг салмоғи.

Объект эскиришини ҳисоб-китоб қилишга мисол тариқасида «Кундуз» АЖ тайёр маҳсулотлар омборининг қийматини ҳисоблаш бўйича маълумотларни келтирамиз (4-жадвал).

Эскириш қиймати (C_n) куттидаги тарзда аниқланади :

$$C_n = \frac{I}{100} C_{КТТК}, \quad (5)$$

Жисмоний эскириш бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

Бартараф этиладиган эскириш - эскиришни тиклаш ҳаражатлари кушилган қийматдан камроқ.

Бартараф этилмайдиган эскириш - эскиришни тиклаш ҳаражатлари кўшилиши мумкин бўлган қийматдан юқори.

Функционал эскириш - объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги (квартиранинг муваффақиятсиз қурилиши, объектнинг бемаврид инфратўзилмаси, ортикчаликлар ва ҳ.к.) туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш мамлакатимиз амалиётида маънавий эскириш деб номланади. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

Объектнинг функционал эскиришни тахминан ҳисоблаш учун бинонинг қайта тиклаш қиймати бўйича тузатувчи коэффициентни аниқлаш мумкин, у объектнинг архитектура, конструктив ёки эксплуатация кўрсаткичларининг замонавий ўхшаш кўрсаткичларига нисбатини ўзида намоён қилади. Ўхшаш мавжуд бўлмаган ҳолларда тузатувчи коэффициент объект ҳаётининг муддатидан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

Иқтисодий (ташқи) эскириш - иқтисодий, сиёсий бошқа омиллар (объект ёнидан аэропорт, тез юрар магистрал, завод ва ҳ.к.лар қурилиши) билан шартланган ташқи муҳитнинг ёмонлашуви туфайли эскириш.

Агар жисмоний эскиришни қайсидир маънода объектни реконструкция қилиш ёки модернизациялаш йўли билан бартараф этиш мумкин бўлса, ташқи таъсирдан эскиришни, одатда, бартараф этиб бўлмайди.

Ташқи таъсирдан эскиришнинг ўлчов усули бўлиб жуфт сотувларнинг таҳлили ҳисобланади, яъни кўчмас мулк бозорида иккита таққосланадиган объект сотилиб, улардан бири ташқи эскириш белгиларита эга, иккинчиси эса - йўк. Нарҳлардаги фарқ баҳоланаётган бинонинг ташқи таъсирдан эскиришининг миқдори ҳақида ҳулоса чиқариш имконини беради.

Ташқи таъсирдан эскиришни ўлчашнинг бошқа усули бўлиб баҳоланаётган объектга ўқшаш иккита объектнинг ижара ҳақидан олинадиган даромадларни таққослаш ҳисобланади, улардан бири салбий таъсирга дучор бўлган. Ушбу иккита объектни таққослашдан олинган даромад йўкотилишини капиталлаштириш ташқи таъсирдан эскириш миқдорини тавсифлайди.

Кўчмас мулк қийматини ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашув орқали қайта тиклаш қиймати усули билан аниқлашда қуйидагини ташкил қилади:

$$C = C_{\text{КТТК}} - C_{\text{и}}, \quad (6)$$

бу ерда C - кўчмас мулк қийматининг баҳоси; $C_{\text{КТТК}}$ - кўчмас мулкни тўлик қайта тиклаш қиймати; $C_{\text{и}}$ - эскириш қиймати.

Ўриндошлик қиймати услуги

Ушбу услуб баҳолаш объекти билан бир ҳил нарҳга ва бир ҳил фойдага эга бўлган, лекин замонавий андаза, дизайн ва планировкага мувофиқ янги материаллардан қурилган объект қурилиши тўлиқ қийматини аниқлашнинг турли ҳил усулларига асосланган. Ушбу усулнинг ўзига ҳос хусусияти шундан иборатки, объектнинг қиймати (қурилган ва

қурилмаган) худди шундай объект билан ўрнини дошлик асосида аниқланади. Шу муносабат билан бундай объект қурилиши қийматини аниқлашнинг энг қулай усули бўлиб объектни қуриш қийматини ҳисоблаб чиқиш усули ҳисобланади. Бу ҳисоб-республикада лойиҳа-смета ҳужжатларини тайёрлаш учун белгиланган амалдаги меъёрлар ва қоидалар асосида амалга оширилади. Ушбу усулни қўллаш баҳоловчидан, чуқур битимлар ва юқорида кўрсатилган ҳужжатларни тайёрлаш тажрибасини талаб қилади.

Кўчмас мулкни баҳолашда ўрин дошлик қиймати услуги билан объект қийматини аниқлашнинг илгари кўриб чиқилган бошқа усуллари (индекс усули, микдорий таҳлил усули, таркибий қисмларга бўлиш усули, таққослаш бирлиги усули) ҳам қўлланилиши мумкин. Бунда шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, ўрин дошлик объекти, юқорида қайд этилганидек, замонавий андаза, дизайн ва планировкага мувофиқ янги материаллардан қурилган бўлиши керак. Шу муносабат билан ана шундай янгидан қурилган объект бўйича ўрин дошлик қийматининг индекс усулини қўллашга зарурат йўқ, ундан фойдаланишга эса аввалги йилларда қурилган ўрин дошлик объектлари бўйича мажбурий чора сифатида руҳсат этилади.

Ана шундай шартлар микдорий таҳлил ва таркибий қисмларга бўлиш усуллари қўллаш орқали ўрнини босувчи объектининг қийматини аниқлашга ҳам тегишли. Таъкидлаш лозимки, янги барпо кўчмас мулк объектларини ишга тушириш бўйича ҳужжатлар пакети мавжуд бўлган ҳолларда улар бўйича ушбу усуллардан фойдаланиш бирор бир маъно касб этмаганлиги боис, Ўзбекистон баҳолаш фаолиятида бу усуллар қўлланилмайди.

Республикамизда кўчмас мулк қийматини ўрин дошлик қиймати услуги билан баҳолашда таққослаш бирлиги усули кенг қўлланилмоқда. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ушбу усулини такомиллаштириш учун замонавий андозалар, дизайн ва планировкага жавоб берувчи кўриниши ва йўналиши бўйича ҳар ҳил бўлган бино ва иншоотларни қуриш

ҳаражатлари қийматининг солиштирма кўрсаткичларини ўзида мужассамлантирган баҳолаш хизматлариниш ахборот-таҳлилий базаси доимий равишда такомиллаштиртиши керак.

Объект қийматини қайта тиклаш усули билан баҳолашда қўлланиладиган киёслама бирлик усули билан ва объектни ўрин дошлик қиймати услуби билан баҳолашдаги киёслама бирлик усули билан ҳисоблаш тартибини фарқлаш лозим.

Ҳисоб-китобларнинг асосий фарқи шундан иборатки, биринчи ҳолатда бинолар ва иншоотлар қайта тиклаш қийматининг республикада амал қилиб тўрган йириклаштирилган кўрсаткичлар қўлланилиши керак иккинчи ҳолатда эса ушбу кўрсаткичлар ўрин дошлик объектлари сифатида қабул қилинган объектлар бўйича маълумотлардан фойдаланган ҳолда ҳисоблаб чиқилади.

Баҳолаш ишларини ўтказишнинг кейинги босқичларида (эскириш қиймати ва кўчмас мулк қийматини аниқлаш) ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашувда ўрин дошлик қиймати услуби қайта тиклаш қиймати услубидан фарқ қилмайди.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан даромад нуқтаи назаридан ёндашиш. Кўчмас мулкни даромад бўйича баҳолаш (даромад нуқтаи назаридан ёндашув) кўчмас мулкнинг қиймати бўлажак даромад учун ҳуқуқларнинг жорий (бугунги, ҳозирги) қийматига тенг деб назарда тутишга асосланган.

Бўлажак даромадларнинг жорий қийматини аниқлаш жараёни даромадларни капитализация қилиш деган номга эга, яъни бу даромадларнинг бўлажак оқимини уларнинг жорий қийматига тенг бўлган ягона миқдорга келтириш жараёнидир.

Бу ерда амал қиладиган асосий тамойиллар - кутиш ва ўрин дошлик тамойилларидир. Ушбу тамойилларга мувофиқ кўчмас мулкнинг бугунги кадр-қимматига у келтириши мумкин бўлган бўлажак даромадларни кутиш таъсир кўрсатади.

Бўлажак даромадларни билиш эҳтимоли ҳеч қачон бирликка тенг эмас, ҳамма вақт шуни тушуниш керакки, капитализацияланган қийматда даромадларни башорат қилишдаги ҳатолар ҳатарини инобатга олувчи таркибий қисм иштирок этиши лозим. Даромадни олиш вақти вақт бўйича қанчалик узок бўлса, капитализацияланган қийматнинг умумий миқдорида ҳатар улуши юқори бўлиши керак.

Даромадли кўчмасмулкнинг ўрин дошлик тамойили даромадли кўчмас мулкнинг энг юқори қийматини бошқа даромадли объект харид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан чегараланишини таъминлайди.

Сармояни кўчмас мулкка жойлаштириш сармояни жойлаштиришнинг бошқа вариантлари билан осонгина алмаштирилиши мумкин ва кўчмасмулк келтирадиган даромадга бўлган талаб сармояни муқобил тарзда жойлаштиришнинг даромадлилик миқдorigа боғлиқ.

Капитализацияланган қиймат миқдори бўлажак даромадлар сўмаси, уларни олиш вақти ва такрорланиши, ушбу даромадларнинг таркиби, уларни капитализация қилиш усулларига боғлиқдир.

Даромад нуқтаи назаридан ёндашувдан қуйидагиларни аниқлашда фойдаланилади:

инвестиция қийматини аниқлашда, чунки имконияти бор сармоядор объект учун ушбу объектдан олинadиган бўлажак даромадларнинг жорий қийматидан катта сўмани тўламади;

бозор қийматини аниқлашда.

Даромад нуқтаи назаридан ёндашув чоғида кўчмас мулк қийматини ҳисоблашнинг иккита услубини қўллаш мумкин:

- капитализация қилиш услуби:
- дисконтлаштириш услуби.

Мазкур усулларнинг асосида шу нарса ётадики, кўчмас мулкнинг қиймати баҳоланаётган объектнинг келажакда даромадлар оқимини тўплаш қобилияти билан шартланган. Кўчмас мулк қийматини ушбу услублар билан ҳисоблаб чиқиш кўчмас мулкдан олинadиган бўлажак даромадларни мазкур

объектга ҳос бўлган ҳатар даражасини инобатга олган ҳолда унинг қийматига қайта айлантириш имконини беради. Ушбу услублар фақатгина даромад оқимини қайта айлантириш усуллари билан фарқ қилади.

Даромадларни капитализация қилиш услубинн қўллашда кўчмас уулк қийматига бир вақт даври ичидаги даромад, дисконтланган пул оқимлари услубидан фойдаланишда эса - ундан башорат қилинаётган катор йиллар мобайнида кўзда тутилаётган фойдаланишдан олинадиган даромад, шунингдек, башорат даври якунида кўчмас мулк объектини қайта сотишдан олинадиган тушум айлантирилади.

Мазкур услубларнинг афзалликлари ва камчиликлари қуйидаги мезонлар билан аниқланади:

имкониятли ҳаридор (сармоядор)нинг ҳақиқий истакларини акс эттириш имконияти;

таҳлил асосланган ахборотнинг ҳили, сифати ва кенглиги;

ракобатли тебранишни ҳисобга олиш қобилияти;

объектнинг қийматига таъсир кўрсатувчи (жойлашган ўрни, улчами, потенциал даромад келтириши) унинг ўзига ҳос хусусиятларини инобатга олиш қобилияти.

Даромадларни капитализация қилиш услуби

Даромадларни капитализация қилиш услуби қуйидаги ҳолларда фойдаланилади:

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

- агар даромадлар оқими барқарор суръатлар билан бўлса.

Кўчмас мулк объекти қийматини ҳисоблашнинг базавий формуласи қуйидаги кўринишга эга:

$$C_{\text{МК}} = \frac{D}{K}, \quad (7)$$

бу ерда $C_{\text{МК}}$ - кўчмас мулк объекти қийматшш даромад нуқтаи назаридан ёндашув чоғида тўғридан-тўғри капитализация қилиш усули билан баҳолаш;

Д -соф операцион даромад (соф фойда).

К -капитализация коэффиценти.

Даромадларни капитализация қилиш услуги кўчмас мулк қийматини соф операцион йиллик даромаднн жорий қийматга айлантириш орқали аниқлашни ўзида намоен килади.

Ушбу услубни қўллаш қуйидаги ҳолларда чегараланиши мумкин:

даромадлар оқимлари барқарор бўлмаганда (шу жумладан катъий белгиланмаган ижара тўлови чоғида);

кўчмас мулкнинг ҳолати реконструкция ёки қурилиши тугалланмаган босқичда бўлса.

Услубнинг асосий камчиликлари

Кўчмас мулк объекти катта реконструкцияни талаб қилса ёки қурилиши тугалланмаган босқичда бўлса, яъни якин келажакда барқарор даромадлар даражасига чиқишнинг иложи бўлмаган ҳолларда мазкур услубдан фойдаланиш тавсия этилмайди.

Кўчмас мулк объектларини сотиш ва ижарага беришнинг реал битимлари, эксплуатация ҳаражатлари бўйича ахборот, турли минтакаларда бозорнинг ҳар бир сегментида фойдаланиш коэффиценти бўйича статистик ахборот мавжуд бўлмаган шароитда соф фойда ва капитализация ставкаларини ҳисоблаш жуда мураккаб, баъзи ҳолларда ҳал этиб бўлмайдиган вазифа ҳисобланади.

Тўғридан-тўғри капитализация қилиш услуги билан кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан даромад нуктаи назаридан ёндашув алгоритми

1. Кутилаётган йиллик (ёки ўртача йиллик) даромад аниқланади;
2. Капитализация қилиш ставкаси ҳисоблаб чиқилади;
3. Соф операцион даромадни капитализация коэффицентига бўлиш йўли билан соф операцион даромад ва капитализация коэффиценти асосида кўчмасмулк объектининг қиймати аниқланади.

I. Кутилаётган соф операцион даромадни аниқлаш

Кутилаётган (потенциал) ялпи даромад ($D_{\text{п}}$) - кўчмас мулкдан барча йўқотишлар ва харажатларни ҳисобга олган ҳолда 100 фоизли фойдаланишда олиниши мумкин бўлган даромад. $D_{\text{п}}$ баҳоланаётган объектнинг майдонига, белгиланган ижара ставкасига боғлиқ ва у қуйидаги формула бўйича ҳисоблаб чиқилади:

$$D_{\text{пв}} = S \times C_a, \quad (8)$$

Бу ерда S - ижарага берилаётган майдон, кв.м;

C_a - 1 кв.м. учун ижара ставкаси.

Ижара ставкалари қуйидагича бўлади:

шартномали ставкалар (ижара тўғрисидаги шартнома билан аниқланади)

бозор ставкалари (ушбу минтақада бозорнинг ушбу сегментига ҳос бўлган).

Бозор ижара ставкаси худди шундай кўчмас мулк объектларининг бозордаги юқори ставкасини ўзида намоён қилади, яъни ижара тўловининг ижарага берувчи ижарага беришга, ижарачи эса мулкни ижарага олишга рози бўлиши мумкин бўлган энг эҳтимолли миқдори ҳисобланади.

Шартномали ижара ставкаси ижарага берувчининг қисман мулккий ҳуқуқларини баҳолаш учун фойдаланилади. Ушбу ҳолатда баҳоловчи ижара келишувларини уларни тўзиш шартлари нуктаи назаридан таҳлил қилиши мақсадга мувофиқдир. Барча ижара шартномалари учта қатга гуруҳга бўлинади:

катъий белгиланган ижара ставкасига эга бўлган (иқтисодий барқарорлик шароитларида қўлланилади);

узгарувчан ижара ставкасига эга бўлган (шартнома муддати давомида ижара ставкаларини қайта кўриб чиқиш, одатда, инфляция шароитида амалга оширилади):

фоизли ставкага эга бўлган (ижара тўловлариининг катъий белгиланган миқдорига ижарага олинган мулкдан фойдаланиш натижасида ижарачи томонидан олинган даромаддан фоиз кўшилади).

Ҳақиқий ялпи даромад (D_d)- бу фойдаланилмаган майдондан кўрилган йўқотишлар чегирма қилинган ҳолда ва кўчмас мулк объектдан нормал фойдаланишдан олинган бошқа даромадлар кўшилган ҳолда ижара тўловини йиғишдаги кутилаётган ялпи даромад, яъни:

$$D_d = D_n - \text{йўқотишлар} - \text{бошқа даромадлар}, \quad (9)$$

Одатда, ушбу йўқотишлар кутилаётган ялпи даромадга нисбатан фоизларни ифодалайди. Йўқотишлар ушбу бозордаги бошқарувнинг одатий даражаси учун аниқланадиган ставка бўйича аниқланади, яъни бозор кўрсаткичи асос қилиб олинади. Лекин бу фақат киёсланаётган объектлар бўйича катта ахборот базаси мавжуд бўлган шароитда мумкин. Бундай база мавжуд бўлмаган ҳолларда фойдаланилмаганлик коэффицентини аниқлаш қуйидаги формула бўйича амалга оширилиши мумкин:

$$K_d = D_n \times T_c / N_a \quad (10)$$

бу ерда D_n - бир йил мобайнида шартномалар қайта тўзиладиган кўчмас мулк объекти сонининг улуши:

T_c - кўчмас мулк объекти бўш турадиган ўртача давр:

N_a - бир йилда ижара даврларининг сони.

Ушбу коэффицент келажакда майдонлардан фойдаланиш эҳтимолини ҳисобга олган ҳолда ўзгартирилиши (тўғриланиши) керак, у қуйидаги омилларга боғлиқ:

умумиқтисодий вазият;

минтаканинг ривожланиш истикболлари;

кўчмас мулк бозорининг баҳоланаётган минтакавий сегментидаги талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ва б.

Фойдаланиш коэффицентини кўчмас мулкнинг турли ҳилларига (меҳмонхоналар, дўконлар, кўп квартирали уйлар ва ҳ.к.) боғлиқ. Кўчмас мулк объектини эксплуатация қилишда фойдаланиш коэффицентини юқори даражада ушлаб тўрган маъкул, чунки операцион ҳаражатларнинг катта қисми доимий бўлиб, фойдаланиш даражасига боғлиқ бўлмайди, яъни:

$$K_r = 1 - K_d, \quad (11)$$

Соф операцион даромад ($D_{\text{ч}}$) - операцион ҳаражатлар чиқариб ташланган ҳолда бир йилда олинадиган ҳақиқий ялпи даромад (P_0) (амортизация ажратмаларидан ташқари):

$$D_{\text{ч}} = D_{\text{д}} - P_0, \quad (12)$$

Операцион ҳаражатлар - бу кўчмас мулк объектнинг нормал фаолият кўрсатишини таъминлаш ва ҳақиқий ялпи даромадни такрор ишлаб чиқариш учун зарур бўлган ҳаражатлардир.

Операцион ҳаражатлар қуйидагиларга бўлинади:

шартли-ўзгарувчан ёки эксплуатацион ҳаражатлар;

ўрин дошлик ҳаражатлари ёки заҳиралар.

Шартли-доимий ҳаражатларга миқдори объектнинг эксплуатацион фойдаланилиши ва кўрсатилган ҳизматлар даражасига боғлиқ бўлмаган ҳаражатлар киради, яъни:

мол-мулк солиғи;

суғўрта бадаллари (мол-мулкни суғўрталаш бўйича тўловлар);

ҳизмат кўрсатувчи ҳодимларнинг иш ҳақи (агар у бинодан фойдаланишдан қатъи назар белгиланган бўлса) ва унга солинадиган солиқлар.

Шартли-ўзгарувчан ҳаражатларга миқдори объектнинг эксплуатацион фойдаланилиши ва кўрсатилган ҳизматлар даражасига боғлиқ бўлган қуйидаги ҳаражатлар киради:

коммунал ҳаражатлар;

худудни ушлаб туриш ҳаражатлари;

жорий таъмирлаш ишлари учун ҳаражатлар;

ҳизмат кўрсатувчи ҳодимларнинг иш ҳақи;

иш ҳақига солинадиган солиқлар;

ҳавфсизликни таъминлаш бўйича ҳаражатлар;

бошқарув ҳаражатлари.

Ўрин дошлик ҳаражатларига тез эскирадиган яхшиланишлар (том усти, пол коплмаси, санитар-техник жиҳоз, электроарматура)ни даврий

алмаштириш харажатлари киради. Агар ўрин дошлик захирасини ҳисобга олмаса, у ҳолда соф операцион даромад юқори бўлади.

Кўчмас мулк қарз маблағларини жалб этиш билан харид қилинган ҳолларда баҳоловчи ҳисоб-китобларда даромадларнинг бундай даражасидан солиқлар тўлангунга қадар пул тушумлари сифатида фойдаланади.

Солиқлар тўлангунга қадар пул тушумлари қарзга хизмат кўрсатиш ҳар йиллик харажатлар чиқариб ташланган соф операцион йиллик даромадга тенг, яъни кўчмас мулк эгаси ҳар йили уни эксплуатация қилишдан оладиган пул тушумларини акс эттиради.

Капитализация коэффициентининг ҳисоб-китоби

Капитализация ставкасини аниқлаш даромадли кўчмас мулкни баҳоланишнинг энг мураккаб масаласи ҳисобланади. Капитализация ставкасини аниқлашнинг энт содда ва энг яхши усули уни бозорда йигилган маълумотлардан олиш ҳисобланади:

$$K = \frac{D}{C_{MK}}, \quad (13)$$

бу ерда D - соф операцион даромад; C_{MK} - кўчмас мулк қиймати.

Бундай усул билан аниқланган капитализация ставкаси капитализациянинг умумий ставкаси деб номланади. Уни аниқлаш учун ҳудди шундай кўчмас мулк объектини сотиш бўйича бозор маълумотларита эга бўлиш зарур. Шу билан бирга ҳар бир объект бўйича D қийматини олиш лозим.

Кўчмас мулк бозори вужудга келаётган шароитда бундай маълумотларни олиш анча муаммоли, лекин шуни ёдда тутиш лозимки, ушбу услуб анча аниқ бўлиб, ривожланган бозор муносабатлари шароитида тез-тез қўлланилади.

Кўчмас мулк қанақадир қарзга ботмаган бўлса, капитализациянинг умумий ставкасидан фойдаланиш, у келтирадиган даромадни таҳлил қилишнинг яхши воситаси ҳисобланади.

Капитализация ставкасини аниқдашнинг бошқа услуги бўлиб кумулятив тўзилиш услуги ёки жамлаш услуги ҳисобланади. Услубнинг моҳияти шундан иборатки, ставка базис сифатида ҳатарсиз ставкаси, ҳатарни ўрнини дошлик ставкасини, паст ликвидлилик ва инвестиция менежменти (инвестицияларни бошқариш) учун компенсациялар ставкаларидан иборат бўлган таркибий қисмларга бўлинади.

Агар ставканинг барча таркибий қисмларн маълум бўлса, у ҳолда жамлаш йўли билан капитализация ставкасига эга бўлиш мумкин.

Ушбу услубда базис ставкаси сифатида ҳатарсиз ставкадан фойдаланилади. Базис ставкаси сифатида Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкаси, Жамғарма банкининг омонатлар бўйича ставкаси ёки Ўзбекистоннинг энг ишончли банклари омонатлари бўйича ставкадан фойдаланиш мумкин. Бунда доллар ва сўмда ҳисобланадиган даромадлар ставкаларини фарқлаш лозим.

Кўчмас мулкка сармоя қўйиш, бошқа инвестицияларга караганда юқори ҳатарга эга, шунинг учун капитализация ставкаси буни сармоядор сармоя билан бирга ҳатарни ўз зиммасига олиши учун уни ошириш йўли билан ҳисобга олиши лозим. Ҳатар учун компенсация ставкаси кўчмас мулк объекти ижарачисининг ишончилигини ҳам ҳисобга олиши керак.

Ликвидлилик деганда актив нақд пул маблагига айланиши мумкин бўлган тезлик тушунилади. Кўчмас мулк, айникса ипотекали кредитлаш тартибга солинмаган шароитда, паст ликвидлилик товар ҳисобланади. Ушбу омил паст ликвидлилик учун компенсация ставкаси билан ҳисобга олинади.

Кўчмас мулкка сармоя қўйиш ҳатарли бўлгани боис, ушбу инвестицияларни бошқариш (молиялаш вариантыни танлаш, бозорни кузатиш, кўчмас мулк объектини сотиш ёки ушлаб туриш тўғрисида қарор қабул қилиш, солиқ органлари билан ишлаш ва ҳ.к.) *инвестиция менежменти* ставкасига кўшиш йўли билан копланиши лозим бўлган маълум бир саъй-ҳаракатларни талаб қилади. Бу мукофотни эксплуатация

ҳаражатлариниш бир қисмини ташкил қилувчи кўчмас мулкни бевосита бошқариш учун воситачилик мукофотлари билан адаштириб бўлмайди.

Сармоя кўйиш бўйича фоизлар кўринишида фойда олишдан ташқари, оқилона йўл тутувчи сармоядор кўйилган сармояни қоплаш (қайтариш) вақтини ҳам ҳисобга олади, яъни олинган ставкага сармояни қоплаш ставкасини кўшиш керак бўлади.

Баҳолаш назариясида капитализация коэффициентини аниқлашнинг кўплаб бошқа усуллари ҳам ишлаб чиқилган. Бу усуллар баҳолаш назариясига оид адабиётларда батафсил еритилган.

Даромадлар ва ҳаражатлар таҳлили

Ижара тўлови. Даромад миқдори сифатида ижарачи томонидан дўкон биноси учун тўланадиган ижара тўлови қабул қилинган.

Пул оқимларини дисконтлаш услуги

Пул оқимларини дисконтлаш услуги қуйидаги ҳолларда қўлланилади, агар:

- бўлажак пул оқимлари жорий пул оқимларидан анча фарқ қилиши назарда тутилса;

- кўчмас мулкдан олинган пул маблағлари бўлажак оқимларининг миқдорини асослаш имконини берувчи маълумотлар мавжуд бўлса;

- даромадлар ва ҳаражатлар оқимлари мавсумий хусусиятга эга бўлса;

- баҳоланаётган кўчмас мулк йирик кўп функцияли тижорат объекти бўлса;

кўчмас мулк объекти қурилаётган ёки яқинда қурилган ва ишга туширилаётган (ёки туширилган) бўлса.

Бу услуб анча мураккаб, лекин у пул оқимлари тушумининг ўзига ҳос хусусиятларини моделлаштириш йўли билан объектни ундан бекарор пул оқимлари олинган ҳолларда баҳолаш имконини беради. Мазкур услуб кўчмас мулк қийматини башорат қилинаётган пул оқимлари ва қолдик

қийматдан иборат бўлган даромаднинг жорий қиймати асосида баҳолаш имконини беради. Шу муносабат билан кўчмасмулк қийматини пул оқимларини дисконтлаш услуги билан ҳисоблаб чиқиш учун қуйидаги бошланғич ахборот зарур:

башорат даврининг узоклиги бўйича;

пул оқимларининг миқдори. башорати, шу жумладан реверсия бўйича;

дисконтлаш ставкаси бўйича.

Пул оқимларини дисконтлаш услуги билан кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан даромад нуқтаи назаридан ёндашув алгоритми

1. Башорат даврини аниқлаш ахборот ҳажмига боғлиқ. Синчковлик билан қилинган башорат пул оқимлари ўзгариши хусусиягини узок муддатга олдиндан айтиб бериш имконини беради. алкаро баҳолаш амалиётида бугунги кунда башорат даврининг ўртача катталги 5-10 йилни ташкил қилади.

2. Пул оқимлари миқдорини башорат қилиш. Мазкур услуб билан кўчмас мулкни баҳолашда объектдан олинадиган даромаднинг бир неча турлари ҳисоблаб чиқилади, яъни:

потенциал ялпи даромад;

ҳақиқий ялпи даромад;

соф операцион даромад:

солиқ тўлангунга қадар пул оқими (фойда+амортизация ажратмаси);

солиқ тўланганидан сўнг пул оқими.

Солиқ тўланганидан сўнг пул оқими - бу кўчмас мулк эгасининг даромад солиги бўйича тўловлари чиқариб ташланган солиқ тўлангунга қадар пул оқимидир.

Амалиётда кўпинча пул оқимлари ўрнига соф операцион даромад дисконтланади.

Шуни инобатга олиш лозимки, айнан пул оқимини дисконтлаш талаб этилади, чунки:

пул оқими фойда сингари ўзгарувчан эмас;

фойда ҳисоб-китобига киритилмайдиган «капитал кўйилмалар» ва «қарз мажбуриятлари» каби пул бандларини ҳисобга олган ҳолда «пул оқими» тушунчаси пул маблағларининг оқиб келиши ва оқиб кетиши тушунчаларига мос келади;

фойда кўрсаткичи реал тушумлар ёки пул маблағларининг сарфланишидан қатъи назар маълум даврда олинган даромадларни ушбу даврда кўрилган ҳаражатларга мувофиқлаштиради;

пул оқими - кўчмас мулк эгасининг ўзи учун ҳам, ташқи томонлар ва контрагентлар - мижозлар, кредиторлар, етказиб берувчилар ва ҳ.к.лар учун ҳам эришилган натижалар кўрсаткичи ҳисобланади, чунки у кўчмас мулк эгасининг ҳисоб рақамида маълум бир пул маблағларининг доимий равишда мавжуд бўлишини акс эттиради.

Пул оқимларини дисконтлаш услубидан фойдаланишда ушбу оқимларни ҳисоблашнинг қуйидаги ўзига ҳос хусусиятларини инобатга олиш зарур:

1. Ҳақиқий ялпи даромаддан операцион ҳаражатлар гаркибида кўчмас мулк солигини чиқариб ташлаш лозим.

2. Иқтисодий ва солиқ амортизацияси ҳисобга олинмайди.

3. Капитал кўйилмалар соф операцион даромаддан чиқариб ташланши керак, чунки бу пул тўловлари объектнинг фаолият кўрсатиш муддатини ва реверсия қийматининг миқдорини оширади.

4. Объектнинг инвестицион қийматини баҳолашда соф операцион даромаддан кредит хизматлари тўловларини (фоизлар тўлаш ва қарзни қайтариш) чиқариб ташлаш зарур.

5. Тадбиркорлик ҳаражатлари ҳақиқий ялпи даромаддан чиқариб ташланиши керак.

Шундай қилиб:

Солиқлар тўлангунга қадар пул оқими = Кутилаётган ялпи даромад - Банд бўлмаганликдан ва ижара тўловини йигишдаги йўқотишлар + Бошқа даромадлар = Ҳақиқий ялпи даромад - Операцион ҳаражатлар - Кўчмас мулк эгасининг кўчмас мулк билан боғлиқ

тадбиркорлик ҳаражатлари = Соф операцион даромад - Капитал қўйилмалар
- Кредит хизматлари + Кредитларнинг ўсиши.

Кўчмас мулк учун солиқлар тўланганидан сўнг пул оқими = Солиқлар
тўлангунга қадар пул оқими - Кўчмас мулк эгасининг даромад солиғи
бўйича тўловлари.

3. Дисконтлаш ставкаларни аниқлаш. «Дисконт ставкаси - келажакда
олинадиган сум ёки тўланадиган пул сўмасининг жорий қийматини
қисоблаш учун фойдаланиладиган коэффициентдир».

Дисконтлаш ставкаси «ҳавф-ҳатар-даромад» ўзаро боғлиқлигини.
шунингдек ушбу кўчмас мулкка ҳос бўлган ҳатарнинг турли ҳилларини акс
эйтириши лозим.

Кўчмас мулк учун инфляциясиз таркибий қисмларни ажратиш анча
қийин бўлганлиги боис, дисконтлашнинг номинал ставкасидан фойдаланган
қулайроқдир, чунки ушбу ҳолатда пул оқимлари ва мулк қиймати
ўзгаришининг башоратлари инфляцион кутилишларни ўз ичига олади.

Бўлажак пул оқимлари жорий қиймати ҳисоб-китобларинияг
натижалари номинал ва реал ҳисоблашларда бир ҳил бўлади. Пул оқимлари
ва дисконтлаш ставкаси бир-бирига мос келиши ва бир ҳилда ҳисоблаб
чиқилиши лозим.

Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш учун қуйидаги усуллар
қўлланилади:

- 1) кумулятив тўзилиш усули;
- 2) муқобил инвестицияларни таққослаш усули;
- 3) ажратиш усули;
- 4) мониторинг усули.

Кумулятив тўзилиш усули дисконтлаш ставкаси ҳатарнинг функцияси
ҳисобланади ва ҳар бир муайян кўчмас мулк объектига ҳос бўлган барча
ҳатарлар сўмаси сифатида ҳисоблаб чиқилади деган тахминга асосланади.

Дисконтлаш ставкаси = Ҳатарсиз ставка + Ҳатар учун муқофот.

Ҳатар учун мукофот мазкур кўчмас мулк объектига ҳос бўлган ҳатар қийматларини жамлаш орқали ҳисоблаб чиқилади.

Ажратиш усули - дисконтлаш ставкаси мураккаб фоиз ставкаси сифатида кўчмас мулк бозорида худди шундай объектлар билан амалга оширилган битимлар ҳақидаги маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқилади. Бу усул анча кўп меҳнат талаб қилади.

Ажратиш усули бўйича дисконтлаш ставкасини ҳисоблаб чиқишнинг одатий алгоритми қуйидагича:

хар бир худди шундай объект учун маълум бир вақт мобайнида даромадлар ва харажатлар оқимларидан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш сценарияси бўйича моделлаштириш;

объект бўйича инвестициялар даромадлилиги ставкаларини ҳисоб-китоб қилиш;

таҳлил хусусиятларини баҳоланаётган объектга келтириш мақсадида ҳар қандай қулай статистик ёки эксперт усули билан олинган натижаларни қайта ишлаш.

Мониторинг усули бозорни мунтазам мониторинг қилишга, кўчмас мулкка инвестициялар асосий иқтисодий кўрсаткичларининг битимлари бўйича кузатишларга асосланади. Бундай ахборот бозорнинг турли сегментлари бўйича умумлаштирилиши ва олинган ҳисоб-китоб кўрсаткичларини ўртача бозор кўрсаткичлари билан сифатли таққослаш имконини берувчи мўлжал бўлиб ҳизмат қилиши лозим.

4. Мазкур усул билан кўчмас мулк объекти қийматининг ҳисоб-китоби қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{1}{(1+i)^n} \quad (14)$$

бу ерда: C - жорий қиймат;

C_t - t даврининг пул оқими;

i_t - t даври пул оқимининг дисконтлаш ставкаси;

M - реверсия қиймати ёки қолдиқ қиймат.

Қолдик қиймат ёки реверсия қиймати (сўнгги башорат йили омили бўйича) дисконтланиши ва пул оқимлари жорий қийматларининг сўмасига кўшилиши керак.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектининг қиймати қуйидагига тенг:

Башорат қилингангаётган пул оқимларининг жорий қиймати + Қолдик қиймат (реверсия)нинг жорий қиймати

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатап қиёсий ёндашув ўрин дошлик тамойилига асосланган - агар кўчмас мулк объектининг қиймати бозорда шунга ўхшаш объектни харид қилиш харажатларидан ортиқ бўлса, харидор уни сотиб олмайди.

Кўчмас мулк объектининг қийматини қиёсий ёндашув билан баҳолаш кўчмас мулкнинг қийматини баҳоланаётган объект билан қиёсланадиган объектларнинг яқиндаги сотилувларини гаққослаш йўли билан аниқлашни ўзида намоён қилади

Қиёсий ёндашув, асосан кўчмас мулк бозоридаги олди-сотди ёки ижара тўғрисидаги маълумотларнинг етарли базаси мавжуд бўлган жойларда қўлланилади. Ҳозирги вақтда бу уй-жой секторидир. Аниқ ва малакали баҳолаш учун зарур бўлган ахборот мавжуд эмаслиги боис, бошқа секторларда бундай ёндашувдан кенг фойдаланиш имконияти чегараланган.

Кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув алгоритми

1. Тегишли бозорда қиёсланадиган кўчмас мулк объектларининг яқиндаги сотилувлари тўғрисидаги ахборотни йиғиш.

2. Қиёсланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича тўзилган битимлар ҳақидаги ахборотни таҳлил қилиш

3. Қиёсланадиган объектлар қийматига узгартиришлар киритиш.

Қиёсланадиган кўчмас мулк объектларининг сотилуви тўғрисидаги ахборотнинг манбаи бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

баҳоловчиларнинг ўз ахборот базалари;

маълумотлар электрон базаси;

Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитасининг ҳудудий бошқармалари;

иқтисодий ночор корхоналар ишлар қўмитасининг ҳудудий бошқармалари;

кўчмасмулк биржаси.

Кўчмас мулкнинг қийматини қиёсий ёндашув билан аниқлаш қиёсланадиган объектлар қийматига ўзгартиришлар киритишнинг фойдаланилаёпан механизмларига қараб қуйидаги услублар билан амалга оширилиши мумкин:

сотувларни тўғридан-тўғри таққослаш услуби;

тузатишларни аниқлаш услуби.

Юқорида келтирилган услублар тузатувчи ўзгартиришлар ёки коэффциентларни киритиш йўли билан баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ва сотилган худди шундай (таққослаб бўладиган) объект ўртасидаги тафовутларни ҳисобга олиш усуллари билан фарқ қилади.

Қиёсланадиган объектларнинг сотилув нарҳларига тузатишлар киритишни таққосланадиган ва баҳоланадиган объектлар ўртасидаги барча таққослаш элементлари аниқланиб, тафовутлар (фоизларда, ё бўлмаса, доллар ёки сўмда) баҳоланганидан сўм амалга ошириш мумкин.

Агар қиёсланадиган объектдаш таққосланадиган элемент баҳоланаётган объектдагига қараганда яхши бўлса, у ҳолда салбий, яъни «олув» белгили тузатиш олинади. Агар қиёсланадиган объектдаги таққосланадиган элементлар баҳоланаётган объектдагига қараганда емон бўлса, у ҳолда ижобий, яъни «қўшув» белгили тузатиш олинади.

Агар қиёсланадиган объектлар нарҳига киритиладиган тузатишлар доллар ёки сўмда ифодаланган бўлса, у ҳолда улар баҳоланаётган объект қийматига исталган кетма-кетликда киритилиши мумкин. Агар тузатишлар фоизларда ифодаланган бўлса, у ҳолда уларни киритиш кетма-кетлиги якуний натижага (баҳоланадиган объектнинг қийматига) таъсир кўрсатади.

Сотувларни тўғридан-тўғри таққослаш усули

Мазкур усул баҳоланаётган объектдан унчалик катта фарқ қилмайдиган сотилган ҳудди шундай (таққослаб бўладиган) кўчмас мулк объектларини танлашга эришилган ҳолларда қўлланилади.

Ушбу усул бўйича кўчмас мулк объектининг қиймати сотилган ҳудди шундай объектларнинг баҳоланаётган объектдан фарқини инобатга олувчи тузатишларни ҳисобга олган ҳолда улар бўйича ўртача чамаланган нархга тенг, яъни

$$C = C_{\text{п}} \pm \Sigma K, \quad (15)$$

бу ерда $C_{\text{п}}$ - ҳудди шундай объектнинг сотув нархи;

ΣK - тузатувчи ўзгартиришлар сўмаси.

Содда бўлиб кўринганига қарамай, тузатувчи катталиклар сўмасини аниқлаш анча кўп меҳнат ва қиёсланадиган бир ҳилдаги объектлар ҳақида катта миқдордаги батафсил ва ишончли ахборотни йиғишни талаб қилади.

Тузатишларни аниқлаш усули

Мазкур усулни қўллашда кўчмас мулк объектининг қийматини коррективроқ қилишнинг умумий қоидаларидан келиб чиқиш лозим, яъни: улуш тамойили асосида фақатгина қиёсланувчи объектнинг қиймати ўзгартирилади. Агар қиёсланувчи объект баҳоланётган объектдан нимаси биландир яхшироқ бўлса, у ҳолда амалдаги сотув нархи ушбу устунлик улушининг миқдорига камайтирилиши керак ва аксинча.

Кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашда тузатишлар миқдорини аниқлаш қуйидаги формулалардан фойдаланишга асосланади:

$$C_c = K_e \times E, \quad (16)$$

бу ерда C_c - кўчмас мулк объектининг ҳисобланаётган қиймати;

K_e - таққослаш бирлиги учун олинган коэффицент;

E - баҳоланаётган кўчмас мулк объекти учун таққослаш бирликларининг ўлчанган миқдори.

Ёки:
$$C_c = K_e \times E + a + c + \dots + n, \quad (17)$$

бу ерда a, c, \dots, n - ижобий ёки салбий тузатувчи коэффицентлар.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланган секторларида қуйидаги турдаги чизикли кўп омилли моделлардан фойдаланиш мумкин:

$$C_c = \sum_{i=1}^n a_i \times x_i \quad (18)$$

бу ерда a_i -регрессия коэффициентлари; x_i - кўчмас мулк объектининг қиймати боғлиқ бўлган y ёки бу омилларни тавсифловчи турли хилдаги ўзгарувчилар.

Америка кўчмас мулк баҳоловчилари институти томонидан тузатишларни киритишнинг қуйидаги тартиби таклиф килади:

1. Бошқа шахсга ўтказилган мулк хуқуқлар. Бу тузатиш битимда ўтказиладиган хуқуқлар тўпламидаги фарқни ҳисобга олади.

2. Молиявий шарт-шароитлар. Ушбу тузатиш битимни молиялаш шартларидаги фарқни (нақд пулда, пул утказиш йўли билан, қарз маблағларидан фойдаланган ҳолда тўлаш, гаров ҳатини расмийлаштириш, ипотека кредитидан фойдаланиш ва Қ.к.) ҳисобга олади.

3. Сотиш шартлари. Сотувчи ва харидорнинг ўзаро алоқаси ҳамда сотув нарҳидаги эҳтимолий чегирмаларни ҳисобга олади.

4. Вақт. Таққосланадиган сотув вақтидан бошлаб баҳолаш санасига қадар бозорнинг ўзгаришини ҳисобга олади.

5. Ўрнашган жой. Таққосланаётган сотув ва баҳоланаётган объектнинг ўрнашган жойидаги тузатишларни ҳисобга олади.

6. Жисмоний хусусиятлар. Баҳолашни амалга ошириш чоғида жисмоний хусусиятлардаги ҳар бир фарқ инобатга олиниши керак.

Кўчмас мулк қийматининг якуний баҳосини турли ёндашувлар билан олинган баҳолар асосида аниқлаш. Муайян кўчмас мулк объектлари бўйича баҳолаш ишларини ўтказишда турли ёндашувлар ва усулларни қўллаш натижасида улардан ҳар бири кўпинча бир-биридан фарқ қиладиган баҳоларни беради. Баҳолаш ишларининг натижаларидан амалда фойдаланиш учун баҳоловчи олинган натижаларни синчковлик билан таҳлил қилиши ҳамда турли ёндашувлар ва усуллардан фойдаланган ҳолда олинган баҳолар

асосида кўчмас мулк қийматининг якуний -келишилган баҳосини аниқлаши керак.

«Келишиш бу шундай жараёнки, унда қийматнинг якуний баҳосига эришиш учун маълум бир мантиқий фикр билдирилади. Бунда ҳисоблашлар натижаларини статистик усуллардан фойдаланиб қайта ишлаш мумкин, қийматларни қандаи ораликда бўлиши чамалаб кўрилади, аммо мижозга коида бўйича аниқ бир катталиқ кўрсатиб берилади. Қиймати оддий йўл билан ўртача ифодасти топишга» йўл қўйилмайди. Баҳолаш ишларининг ушбу босқичида кўчмас мулкни баҳолашнинг тавсия этиладиган қиймати белгиланади. Бунда турли баҳоловчилар томонидан ўтказилган бир кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг якуний натижаси катта фарқ қилиши мумкин. Бу ҳолат шундан далолат берадики, турли ёндашув ва усуллар билан олинган қийматни баҳолаш натижаларини келишиш босқичи етарли даражада регламентланиши керак.

Кўриб чиқиладиган объектни баҳолаш учун қўлланилган ҳар бир ёндашувни таҳлил қилиш натижасида ҳар бир ёндашувнинг фойдалилиги ҳақида хулосалар чиқарилиши ва якуний қийматни аниқлашда фойдаланилган ҳар бир ёндашувнинг улушини акс эттирувчи вазн коэффициентлари ҳисоб-китоб қилиниши лозим (1-жадвал).

1 -жадвал

Якуний қийматни аниқлашда фойдаланилган ёндашувлар вазн коэффициентларининг ҳисоб-китоби

	Кўрсаткичлар	Ҳаражатли ёндашув	Киёслама ёндашув	Даромадли ёндашув
1.	Ахборотнинг ишончлилиги	Y_1^3	Y_1^c	Y_1^d
2.	Ахборотнинг тўлиқлиги	Y_2^3	Y_2^c	Y_2^d
3.	Ҳаридов ва сотувчининг ҳақиқий ниятини инобатга олиш қобилияти	Y_3^3	Y_3^c	Y_3^d

4.	Бозор конъюктурасини инобатга олиш қобилияти	Y_4^3	Y_4^c	Y_4^d
5.	Объектнинг улчами, урнашган жойи, даромадлигини инобатга олиш қобилияти	Y_5^3	Y_5^c	Y_5^d
6.	Ҳисоб китоблар учун қабул қилинган эҳтимоллар	Y_6^3	Y_6^c	Y_6^d
	Баҳолаш ёндашуви ишончилигининг вазн кўрсаткичлари	Y^3	Y^c	Y^d

бунда:

$$Y_1^3 + Y_1^c + Y_1^d = Y_2^3 + Y_2^c + Y_2^d = \dots = Y^3 + Y^c + Y^d = 100\% \text{ га тенг. (19)}$$

Кўчмас мулк объектнинг асосланган қийматини қуйидаги формула бўйича аниқланиши мумкин:

$$C = Y^3 C_3 + Y^c C_c + Y^d C_d \quad (20)$$

бу ерда C - кўчмас мулк объектнинг асосланган (келишилган) қиймати;

Y^3, Y^c, Y^d - кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан ҳаражатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлар ишончилигининг вазн кўрсаткичлари;

C_3, C_c, C_d - ҳаражатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлардан фойдаланган ҳолда аниқланган объект қиймати.

Олинган бозор қийматининг асосланган баҳосидан кейинчалик кўчмас мулкни сотиш, мол-мулкни гаровга қўйиб кредитлар олиш, суғўрта, ижарага бериш ва бошқа шартларни аниқлашда ҳамкорлар билан мулоқатлар ўтказишдаги асосий нуқта сифатида фойдаланиш мумкин.

1.3. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг хориж тажрибаси

Кўчмас мулкни баҳолаш андозаларининг халқаро, Европа ва миллий тизими

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

АКШда ҳам, Европада ҳам «меъёрлар» ёки «андозалар»га Қонунларнинг муттасил туплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSCнинг асосий вазифаларидан бири баҳолашнинг миллий андозалари ва халқаро ҳамжамият эҳтиёжларига мос келадиган андозалар ўртасидаги мувофиқликка эришиш ҳисобланади.

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

Баҳолашнинг халқаро андозалари сиёсий қарашларга боғлиқ булмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини ақс эттирувчи мустаҳкам асосга эга.

2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш андозаларининг янги таҳририни 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 таҳрири қабул қилинганди (МБС - 2001). Бу нашр МБС - 2000 нашри қоидаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долзарб узгаришларни ақс эттиради. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2-андозаларда кўриб чиқилади.

МБС - 2001 андозаларни қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида мужассамлаштирган. Қайсиқим улар андозаларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остада кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига ҳос хусусиятларини кўриб чиқади.

МБС - 2001 кўчмасмулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жиҳозлар, номоддий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида захарли

ифлосланишни ҳисобга олиш масалаларига багишланган яна еттита услубий кўлланмани уз ичига олади. МБС га Изоҳларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига ҳос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель кумитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Андаза фойдаланиладиган атамаларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.

Европа баҳолаш андозалари.Баҳолашнинг Европа андозаларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол уйнайди, у 1977 йилда Гарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган эди.

Ҳозирги вақтда Европа иттифокининг профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGoVA аъзолари ҳисобланишади, унда Марказии ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан, Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда.

Европа баҳолаш андозалари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифокининг (ЕБС) тегишли меъёрий ҳужжатларига киритиш учун ишлаб чиқилган энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕБС мамлакатларининг тегишли миллий андозаларини қабул қилишга туртки берувчи андозалар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади. ЕБСнинг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

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

бозор қийматини андазавий (стандарт) аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йули билан келишилган баҳолар белгилаш;

умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ердамида сифат андозаларига 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 андозаларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишини таъминловчи тадбирларни белгилаш. Европа баҳолаш андозалари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кура МБСга ухшаш бўлган қушимча масалалар ҳам ёритилади.

Европа баҳолаш андозалари («Зангори китоб»)нинг сунгги таҳрири 2000 йилда қабул қилинганган эди. Мазкур ҳужжат 9 та андаза ва 13 та услубий тавсияни уз ичига олади. Бунда 1-3 андозаларда ушбу андозаларнинг Ҳалқаро баҳолаш андозаларига 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-андаза билан регламентланади. Унда активлар таснифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танлаш берилган. Андаза яна бир булимни уз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда маҳсус объектларни баҳолашнинг ўзига ҳос хусусиятлари ёритилали

Гаров сифатида кўчмасмулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чогидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-андаза багишланган. Ушбу андазада гаров қиймати, мажбуриятларнинг маҳсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва маҳсус билимларга эга бўлиши белгиланган.

Булажак санада кузда тутилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки утган

санага баҳолаш, булажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-андазада очиб берилган.

Инвестиция ва сутўрта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг киммагли коғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-андаза камраб олган. Андазада ЕИ кўрсатмаларига мувофик бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига дойр масалалар кўриб чиқилган.

Баҳолаш андозалари миллий тизимининг асосий вазифалари кўйидагилардан иборат:

мулкни баҳолаш жараёнининг иштирокчилари булмиш барча томонлар ўртасидаги узаро тушуниш ва узаро ҳамкорликни таъминлаш;

баҳолаш хизматларини сертификатлашни таъминлаш учун меъёрий базани шакллантириш;

баҳолаш усулларига, баҳолаш бўйича ҳисоботларнинг мазмуни ва шаклига кўйиладиган ягона талабларни белгилаш;

баҳолашда фойдаланиладиган техник-иқтисодий ахборотни таснифлаш ва кодлаш тизимини барпо этиш ва юритиш;

атамалар, хизматлар таснифи, баҳолаш усулларини ҳалқаро андозалар билан мувофиқлаштириш;

андазалаштириш воситалари ва усуллари билан Ўзбекистон Республикасининг Қонун ҳужжатларига амал қилинганишига кумаклашиш.

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

Уздавандазанинг 1999 йил 2 августдаги 12-234 - сон қарори билан баҳолаш фаолияти соҳасида Ўзбекистон Республикасининг андозалари жорий этилди. Ҳозирги вақтда Ўзбекистон баҳоловчилари андозаларнинг

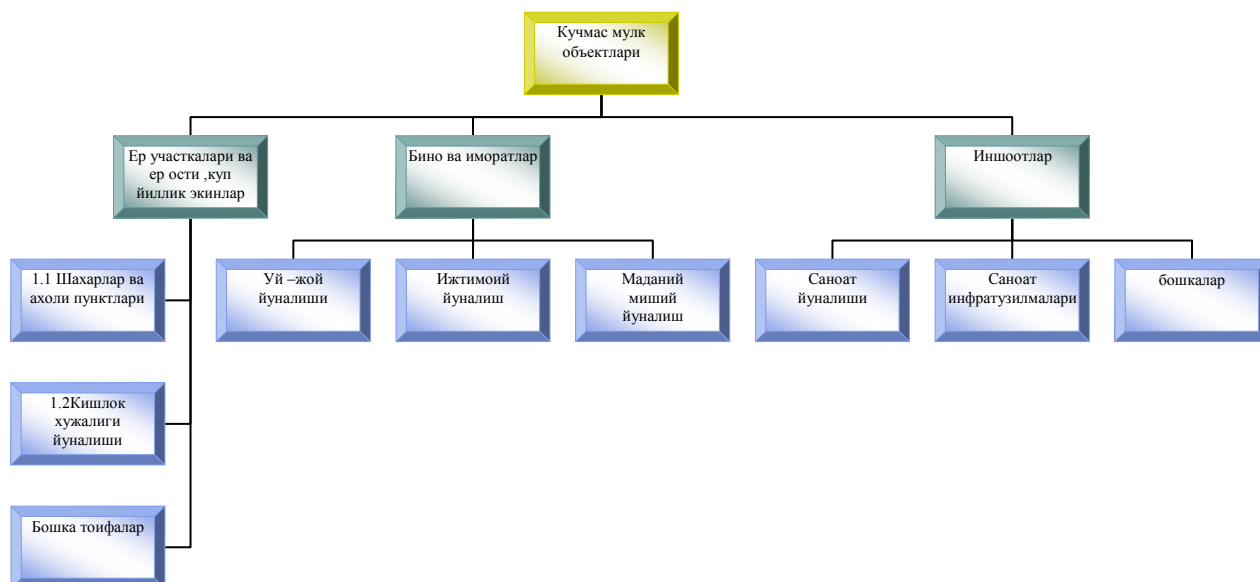
қуйидаги турларидан фойдаланмоқда: ; «Бозор қиймати баҳолашнинг базаси сифатида»; «Бозор қийматидан фарқ килувчи баҳолаш базаси»; «Молиявий ҳисобот ва узаро боғлиқ ҳужжатлар мақсадида баҳолаш»; «Кўчмасмулк (ер участкаси, қурилиши тугалланмаган объектлар, бинолар ва иншоотлар)ни баҳолаш. Асосий қоидалар» ва бошқалар.

II БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ИЖТИМОЙ СОҲАДАГИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ЖАРАЁНЛАРИНИНГ ТАҲЛИЛИ

2.1. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори инфратузилмаси таҳлили

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 объектаи ҳисобланади ва у жойлашган ер участкалари билан чамбарчас боғлиқ. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддасига мувофиқ кўчмасмулкка «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-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.

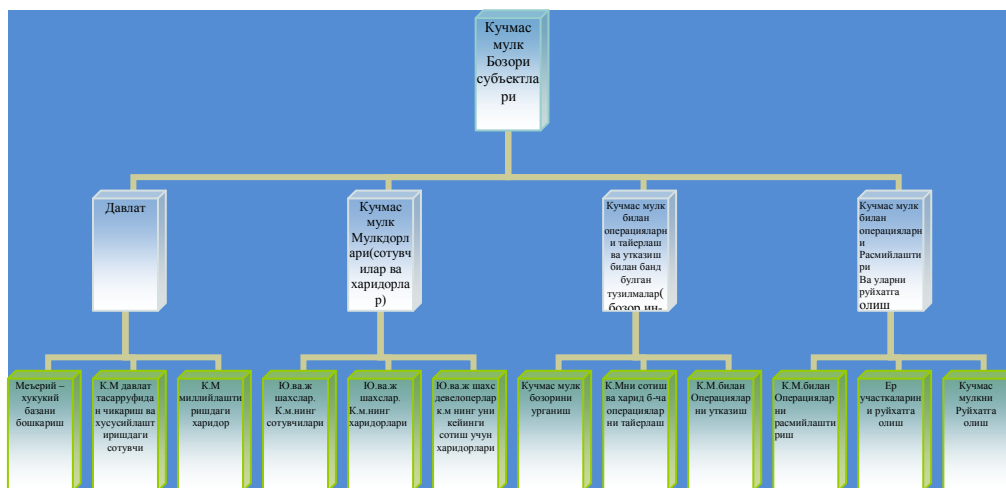


3-расм.кўчмас мулк объектлари

«Кўчмасмулк 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 фойдалатшнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида кенглик тақсимланади».

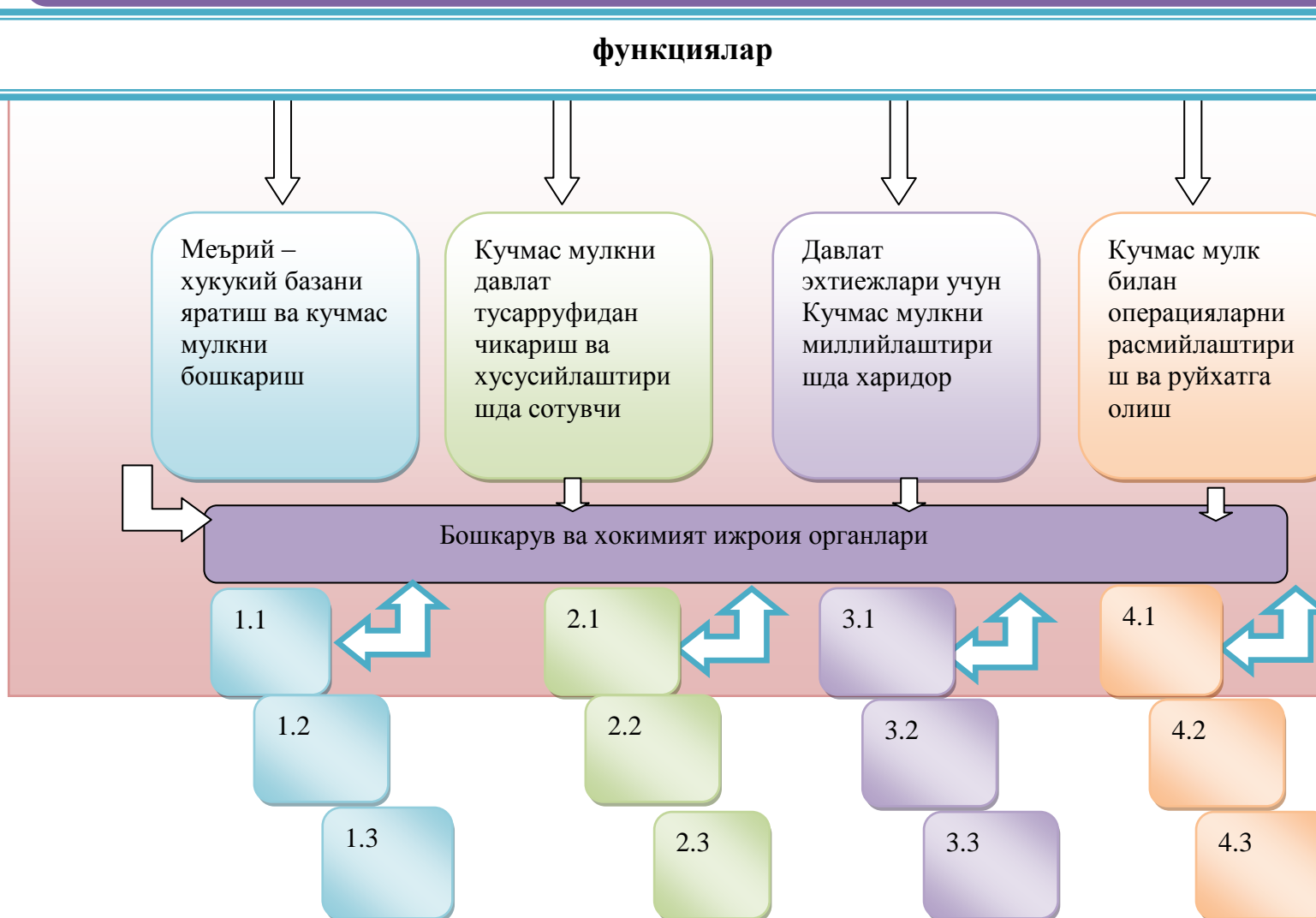
Бирламчи бозор - бу кўчмас мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тушадиган иқтисодий вазият. Ҳужалик юритишнинг маъмурий-бўйрукбозлик тизимидан бозор иқтисодиётига утиш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш шароитида кўчмасмулк бозорида асосий сотувчи бўлиб, уз бошқарув органлари орқали давлат иштирок этади.

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



4-расм Кўчмас мулк бозори субъектлари

Давлат кучмас мулк бозорининг субъекти



5-расм. Давлат кўчмас мулк бозорининг субъектлари

- 1.1 Ўзбекистон Республикаси Президенти, Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси –фармонлари ва бошқа Қонунчилик ҳужжатларини қабул қилиш.
- 1.2 Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси –Қонунчиликга оид ва фармойиш тусидаги ҳужжатлар қабул қилиш.
- 1.3 Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки кумитаси ва Адлия вазирлиги кўчмас мулкни бошқариш ваколатига эга бўлган органлар.
- 2.1 Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулки кумитаси-республика давлат мулкни сотиш;
- 2.2 Ҳоқимиятлар, Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки кумитасининг ҳудудий органлари-муниципал давлат мулкни сотиш;
- 2.3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси-Республика давлат мулкни хорижга сотиш;
- 3.1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулки кумитаси-республика давлат мулкни харид қилиш;
- 3.2. Ҳоқимиятлар, Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки кумитасининг ҳудудий органлари-муниципал давлат мулкни харид қилиш.
- 3.3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси-Республика давлат мулкни хорижда
Сотиб олиш;
- 4.1. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги нотариал органлари-кўчмас мулк билан операцияларни расмийлаштириш.
- 4.2. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат кумитасининг органлари-ер участкаларининг руйхатга олиш
- 4.3 Ҳозирда органлари –кўчмас мулкни руйхатга олиш;

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

Биринчи гуруҳ - кўчмасмулк бозорини ўрганиш;

Иккинчи гуруҳ - кўчмасмулк билан операцияларни тайёрлаш;

Учинчи гуруҳ - кўчмасмулк билан операцияларни ўтказиш.

Инфратўзилманинг биринчи гуруҳ функцияларини бажаришдаги фаолияти маркетинг тадқиқотлари, юридик маслаҳатлар ва ахборот хизматларини уз ичига олади.

2.2. «АВЕКС» кўчмас мулк бозорининг таққослама индикаторлари

Кўчмас мулк бозори тошкент шаҳар :феврал 2012 йил

- феврал ойида Авекс-рес кўчмас мулкнинг кўрсаткичи асосий нарҳга нисбатан 0.2% ортди ва 1м² учун 455\$ ни ташкил этди, таклифнинг ўртача нарҳи кўчмас мулк учун 1 кв.м.га 548\$ ни ташкил килди.

- нарҳларнинг асосий ортиши шаҳар марказидан 5-10км радиусдаги уй –жойларга тўғри келди. Бунда асосий нарҳларни кўтарилиши панел курилишидаги 2 ва 3 ҳонали уйларга тўғри келди .

- феврал ойида ўртача ижара нарҳи шаҳар буйича 1 ойга 1м² учун 5.2\$ га ортди

- Коммерсия кўчмас мулкнинг ўртача нарҳи 2% га камайди. Офислар учун ўртача нарҳ 1 метр офис ҳажми учун 785\$ деб таклиф қилинганди.

- Офислар учун ижара нарҳи феврал ойида ўртача 30.4% га ошди ва 1 метр кв.га 10.8\$ ни ташкил килди.

- Шаҳсий уй-жойларнинг тошкент шаҳри буйича феврал ойида ўртача нарҳи 138 715\$ деб белгиланди.

**2012 йилнинг феврал ойи учун AVEX кўчмас мулк бозорининг
таққослама индикаторлари**

Индикаторлар номи	тури	Улчов бирлиги	Индикаторн и январдаги кўрсаткичи	Индикаторн и февралдаги кўрсаткичи	Фарқи %
AVEX-Res	Уй-жой кўчмас мулк нарҳининг индикатори	1 кв.м.учун АКШ доллари	454	455	0,2
AVEX-ResRent	Уй-жой ижара нарҳи индикатори	1 кв.м.учун АКШ доллари, 1 ой учун	5,0	5,2	3,5
AVEX-office	Офис нарҳи индикатори	1 кв.м.учун АКШ доллари	801	785	-2,0
AVEX-officeRent	Офис ижара нарҳи индикатори	1 кв.м.учун АКШ доллари, 1 ой учун	8,3	10,8	30,4

1167сонли 2011ЙИЛ УЧУН НОИШЛАБ ЧИҚАРИШ ОБЪЕКТЛАРИНИНГ АСОСИЙ ИНВЕСТИЦИЯ КЎРСАТКИЧЛАРИ.

Инвестициянинг умумий ҳажмидан олиб каралса,но ишлаб чиқаришда,уй- жой қурилишига 3243,4млрд.сум еки 60.4% узлаштирилди.

2011йилда ҳажми 9236,7минг кв.м.бўлган 73.9минг уй жой (2010га нисбатан 104.5%),шу жумладан кишлок жойларида 7051.6минг метр.кв.(105.4%)уй –жой қурилиб эксплуатация учун топширилди.

Ўзбекистон Республикаси Президентини 2009 йилги 3 августдаги «Қишлоқ жойларида уй-жой қурилиш ишларини кенгайтириш тўғрисида кўшимча чора тадбирлар» тўғрисидаги фармойишига биноан 2011йилнинг январ-декабр ойларида намунавий лойиҳа асосида 7362та (2010 йилдан утиш ҳисобига) умумий ҳажми 1070.7минг.м.кв.бўлган уй –жой қурилиб эксплуатацияга топширилди.Бу қурилишлар учун 558.4милд.сум инвестицияси узлаштирилди,шу жумладан умумий кўрсаткичнинг 345.0милрд.сум.еки 61.8% кишлок қурилиш банк ҳисобига.

Ишлаб чиқаришга дахлдор булмаган инвестицияларнинг 379.3милрд.сум (7.1%) таълим объектларининг қурилиши учун,292.8милрд.сум(5.4%)коммунал қурилиш учун ,433.8 милрд.сум (8.1%) соғлиқни сақлаш қурилишлари учун умумий ҳажмга нисбатан ишлатилади.

3-жадвал

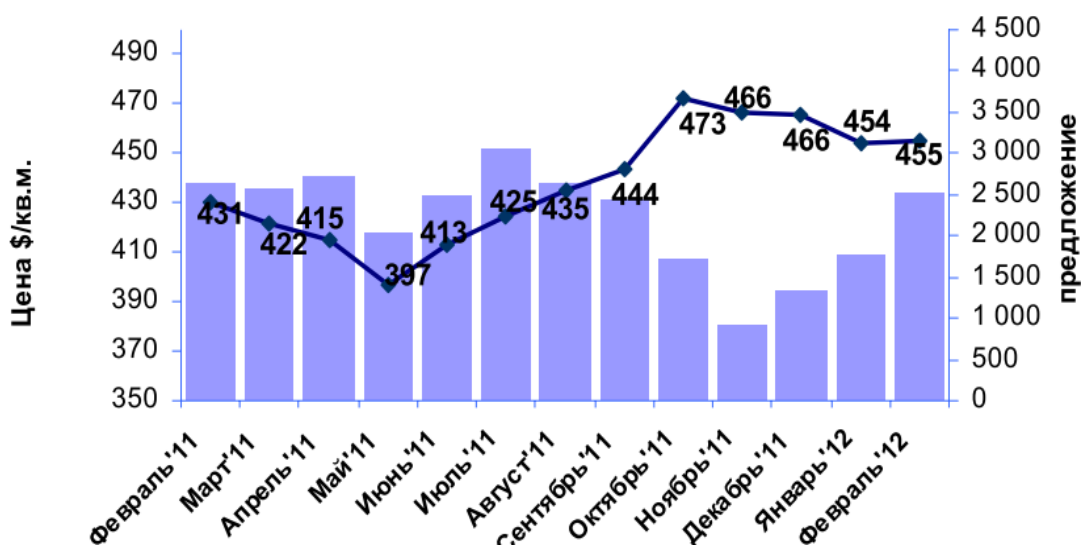
Ишлаб чиқаришга дахлдор булмаган қурилиш объектларида инвестиция ҳолати

	Млрд.сум.	% умумий сўмадан
Уй-жой қурилиши	3243,4	60%
Коммунал соҳа	292,8	5%
Соғлиқни сақлаш	433,8	8%
Таълим	379,3	7%
Маданият ва с	192,9	4%
бошқалар	831,7	15%
жами	5373,9	100%

Уй-жой иккиламчи бозори

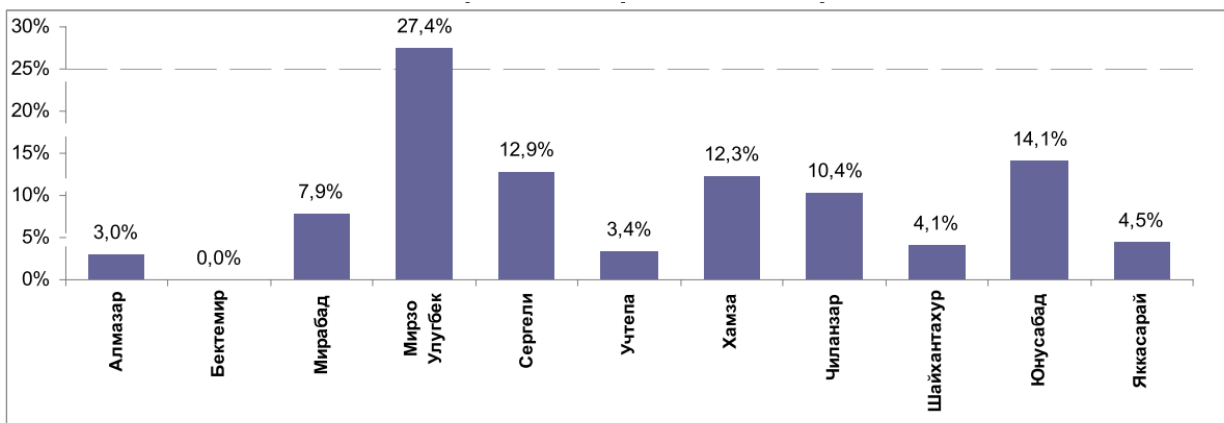
Уй-жой иккиламчи бозори буйича «Avesta Research» аналитиклари томонидан феврал ойида 4821 та таклиф ўрганилиб чикди.

Мутахассистлар томонидан ўрганиб чиқилган маълумотларга караганда, Avesta-Res индикатор, таклифни ўртача нарҳини кўрсатадиган, бошланғич нарҳга нисбатан чегирма ҳисобига ўртача қийматга тузатишлар киритилган, февралда 455 АКШ доллори утган ойларга нисбатан 0.2 %га ошган.



6-расм. Avesta-Res динамика индикатори

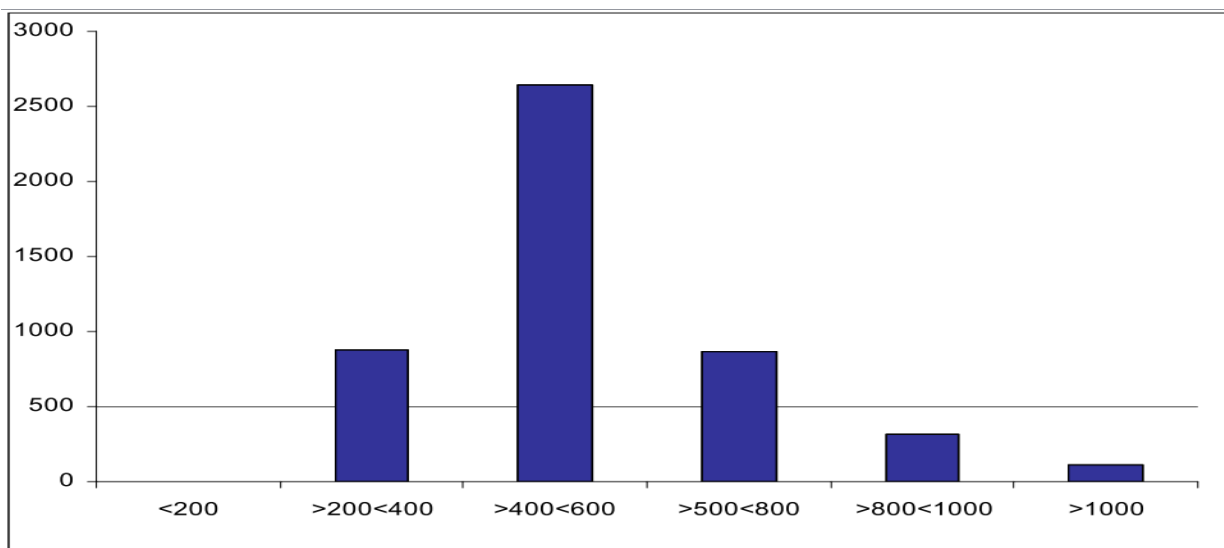
Тушган таклифларга кура биринчи анъанага биноан Мирзо Улугбек райони-27,4% умумий таклифлар сонига нисбатан колган туманларнинг тушган таклифига келсак Юнусобод тумани (14,15) ва Сергели тумани (12,9%).



7-расм Таклифларни туманлар буйича тақсими

Тура жой таклифнинг ўртача қиймати, олдинги ойга караганда феврал ойида 1 АКШ долларга ошган ва у 548 \$/м² ташкил килади.

Феврал ойидаги умумий ҳисобда қайта таҳлил қилингангон хонадонлардан кўп қисми 400 дан 600 АКШ доллари/кв.м атрофидаги хонадонларга тўғри келган.



8-расм Тошкент ш. иккиламчи бозордаги таклифларга булинган нархлари

Асосан М.Улугбек, Миробод, Ҳамза ва Юнусобод туманларидан турар жой кўчмас мулкни нархлари 1000 АКШ долл/кв.м тўғри келмоқда.

Ўрта нархдаги тура жой нархлари шаҳар буйича Миробод(684), Яккасарой(692), Шайхонтохур(606) районларга тўғри келмоқда. Энг арзон турар жой кўчмас мулкларни Сергели(386) районига тўғри келмоқда.

Жадвал №4

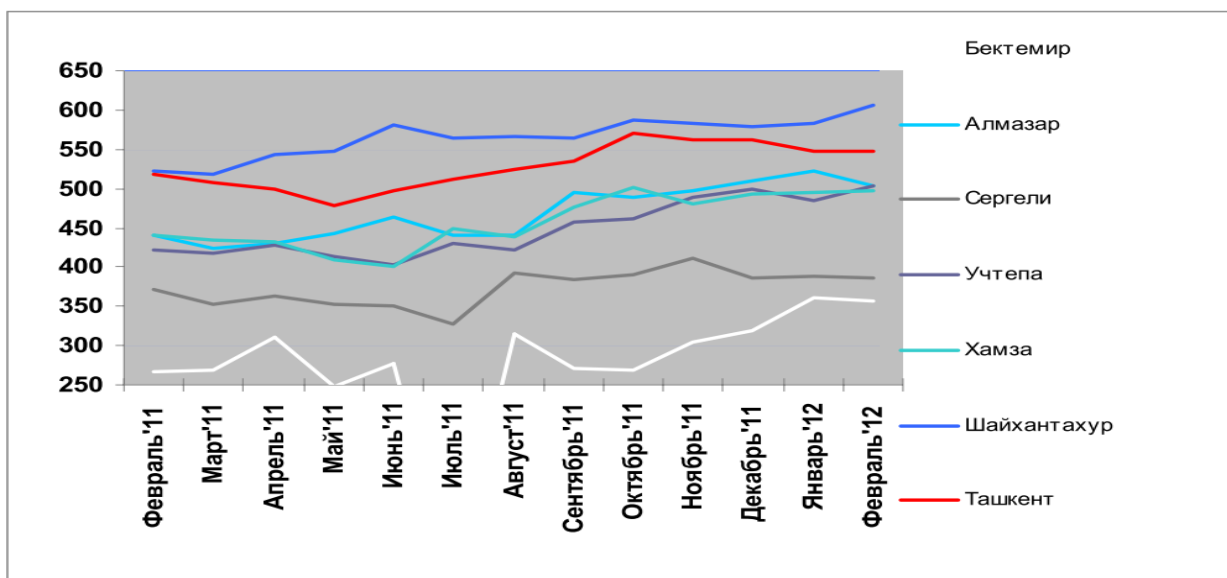
Турар жой кўчмас мулкларни туманлар буйича нархлар таҳсимоти
(АКШдолл./кв.м.)

Район	Таклифлар сони	Уртача нарх, АКШ долл./кв.м	1 кв.м. учун энг кам нарх	1 кв.м. учун энг куп нарх
Алмазар	144	504	310	1000
Бектемир	1	357	357	357
Мирабад	380	684	250	5166
Мирзо Улугбек	1322	577	250	5777
Сергели	621	386	212	1000
Учтепа	163	503	278	920
Ҳамза	593	496	250	1923
Чиланзар	502	547	301	1000
Шайхантахур	200	606	340	1250
Юнусабад	678	569	268	5363
Яккасарай	217	692	316	1666
Ташкент	4821	548	212	5777

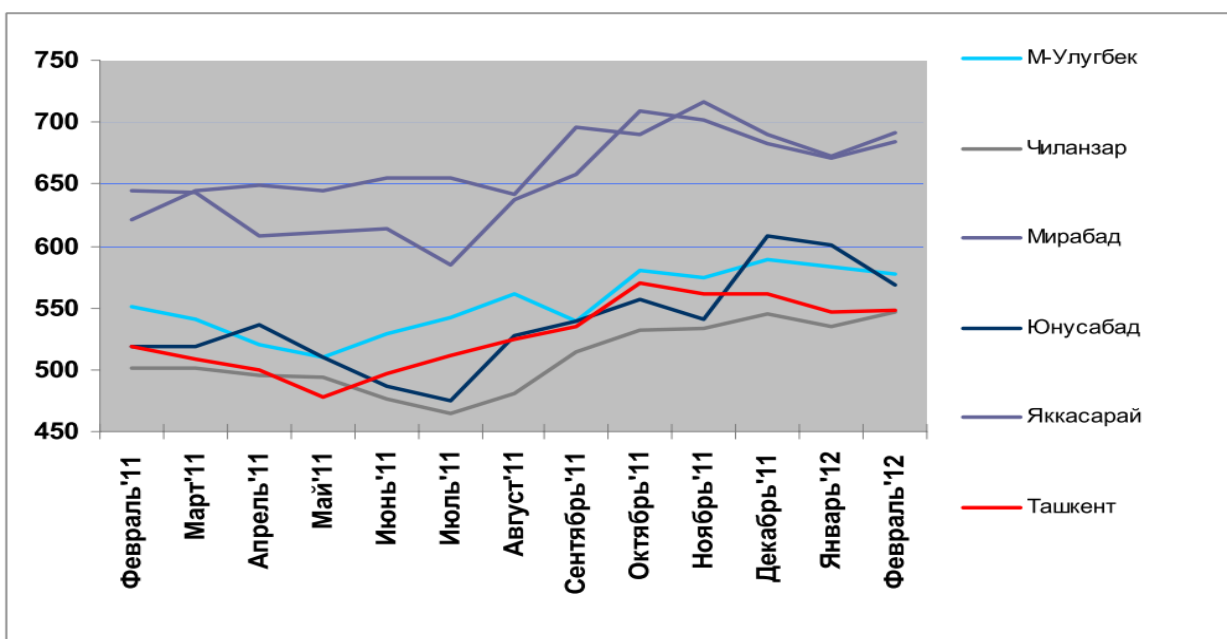
Таклифнинг ўртача қиймати кўп туманлар буйича кўтарилган, улардан Олмазор (Олдинги С. Раҳимов), М.Улугбек ва Бектемир туманлари мустаснодир, яъни таклифнинг ўртача қиймати озгина камайган. Сергели ва Ҳамза туманларида нархлар узгамаган. Юнусобод туманида феврал ойида таклифларни ўртача қиймати тушиб кетган(-5%).

Қуйида Тошкент шаҳридаги туманлар буйича таклифнинг ўртача қийматини йиллик динамикаси келтирилган.

Бектемир, Олмазор, Сергели, Учтепа, Ҳамза ва Шайхонтохур районлари буйича таклифнинг ўртача қийматини динамикаси.



9-расм Бектемир, Олмазор, Сергели, Учтепа, Ҳамза ва Шайхонтохур районлари буйича таклифнинг ўртача қийматини динамикаси.



10-расм М.Улугбек, Чиланзор, Миробод, Юнусобод, Яккасарой районлари буйича таклифнинг ўртача қийматини динамикаси.

Сотувга таклиф қилингангаётган турар жойларнинг ўртача майдони -68 квадрат метрни ташкил этади. Энг кам майдон -6кв.м. Миробод туманида. Бу кўрсаткич буйича биринчилар каторида Миробод ва Шайхонтохур туманлари ўрин олган. Бу кўрсаткич ойма-ой, билинар-билимас узғариб туманлардаги қурилишларда уз аксини кўрсатади.

2012 йил феврал ойида сотувга таклиф қилинганган майдон (қв.м.)

Район	Таклифлар сони	Уртача майдон, қв.м.	1 қв.м. учун энг кам майдон	1 қв.м. учун энг куп майдон
Алмазар	144	71	25	220
Бектемир	1	56	56	56
Мирабад	380	86	6	700
Мирзо Улугбек	1322	61	12	180
Сергели	621	70	15	140
Учтепа	163	62	28	140
Хамза	593	64	20	200
Чиланзар	502	62	18	168
Шайхантахур	200	83	16	250
Юнусабад	678	73	16	220
Яккасарай	217	76	28	180
Ташкент	4821	68	6	700

Шаҳар марказидан узоклигига карамасдан нархларнинг кўтарилиши ҳамма категорияни кийинлаштирди.

Жадвал №6

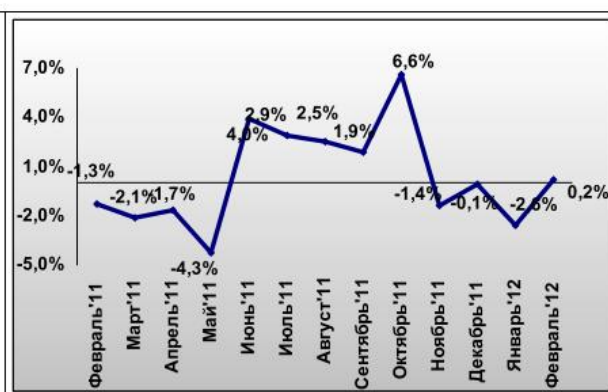
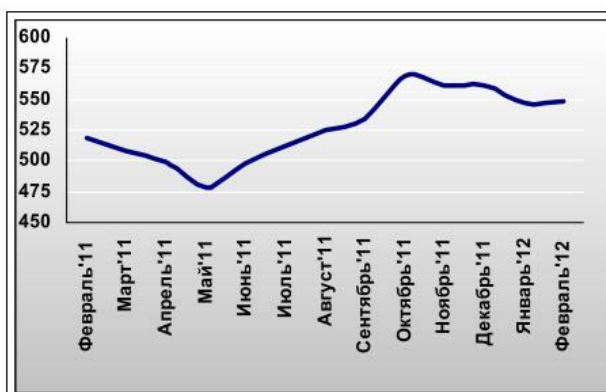
Тошкент ш. тереториясидаги зоналарда таклифларга ўртача нархи

Категория	Январ учун таклифнинг уртача нархи, АКШдолл/қв.м.	Феврал учун таклифнинг уртача нархи АКШдолл/қв.м.	Узгаришлар %
А	779	783	0,5%
В	594	614	3,3%
С	460	466	1,2%

Юнусобод туманига (-8,5%) А зонасига энг кам тўғри келди. Шайхонтохур туманини (+16,9%) А зонасида энг кўп нархни кўтарилиши кайд қилинганган. Тошкент ш. буйича турар жой биноларнинг юқори нархи шаҳар марказидан 5 км узокликдаги (А зона) қисмига, яъни М.Улугбек, Хамза ва Миробод туманларига тўғри келган.

Турар жой ва туманларга караб таклифларни ўртача нархи узгарилиши

Туманлар	Категория	Январ	Феврал	Узгаришлар %
Алмазар	B	577	545	-5,6%
Алмазар	C	472	484	2,6%
Бектемир	C	360	357	-0,8%
Мирабад	A	775	783	1,0%
Мирабад	B	698	736	5,4%
Мирабад	C	427	490	14,7%
Мирзо Улугбек	A	780	780	0,0%
Мирзо Улугбек	B	614	619	0,9%
Мирзо Улугбек	C	491	488	-0,7%
Сергели	C	387	386	-0,4%
Учтепа	C	484	503	3,9%
Хамза	A	800	911	13,9%
Хамза	B	514	512	-0,4%
Хамза	C	469	466	-0,6%
Чиланзар	B	551	583	5,9%
Чиланзар	C	487	476	-2,2%
Шайхантахур	A	596	697	16,9%
Шайхантахур	B	-	615	
Шайхантахур	C	480	515	7,2%
Юнусабад	A	836	765	-8,5%
Юнусабад	B	672	675	0,5%
Юнусабад	C	524	505	-3,7%
Яккасарай	A	761	759	-0,3%
Яккасарай	B	586	632	8,0%
Яккасарай	C	566	654	15,5%



11-12 расм 2011й. февралдан-2012й. февралгача турар жой кўчмас мулк учун ўртача нарх кўрсаткичи

2011 йил февралдаги нархлар 5,7% га 2010 йил февралниқидан кўпроқ. Йилнинг энг кичик нархи май ойида қайд этилган(478 АКШ долл./қв.м.). Йилнинг энг ката нархи эса октябрда қайд этилган(570 АКШ долл./қв.м.) Қурилиш материалига қараб турар жой кўчмас мулкени танлаш: Феврал ойида панели уйлар нархи 492 \$/м², гиштли уйлар нархи эса 642\$/м² ни ташкил қилди.

Жадвал №8

Қурилиш материалига қараб турар жой нархи (АКШ долл./қв.м.)

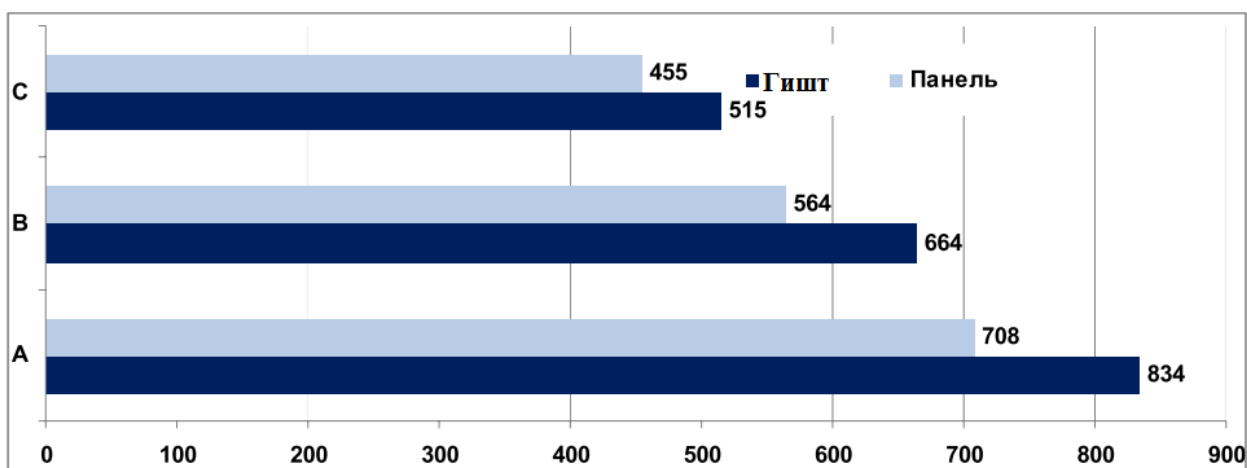
Материал	Таклифлар сони	Ўртача нарх, АКШ долл./қв.м	Энг кам нарх, АКШ долл./қв.м	Энг қуп нарх, АКШ долл./қв.м
Кирпич	1697	643	222	5166
Панель	3032	500	215	5777

Панели ва гиштли уйлар учун таклифни ўртача нархи 0,1%дан 1,5%га ошган.

Жадвал №9

Қурилиш материалига қараб турар жойни ўртача нарҳини узгариши (АКШ долл./қв.м.).

Материаллар	Январ	Феврал	Ўзгаришлар
Кирпич	642	643	0,1%
Панель	492	500	1,5%



13- расм Юқорида деволлар материалига ва шаҳардан узокликда жойлашганига қараб турар жой кўчмас мулкени нархлари келтирилган

Таклифнинг ўртача нархи гиштли уйлар учун С категориядан ташқари ҳамма категорияларда ошган. Кўпрок шаҳар марказидан 5дан 10 км радиус ичидаги гиштли уйлар нархи кескин кўтарилди.

Жадвал №10

Категориясига боғлаб ГИШТли турар жойларни нарҳини узгариши (АКШ долл./қв.м.)

Категория	Январ	Феврал	Узгаришлар
А	828	834	0,7%
В	634	664	4,6%
С	519	515	-0,9%

Панелли турар жойларга ҳамма категория буйича нарҳлар кўтарилган. Кўпрок шаҳар марказидан 5км радиус ичидаги панельний турар жойлар нархи кескин кўтарилди.

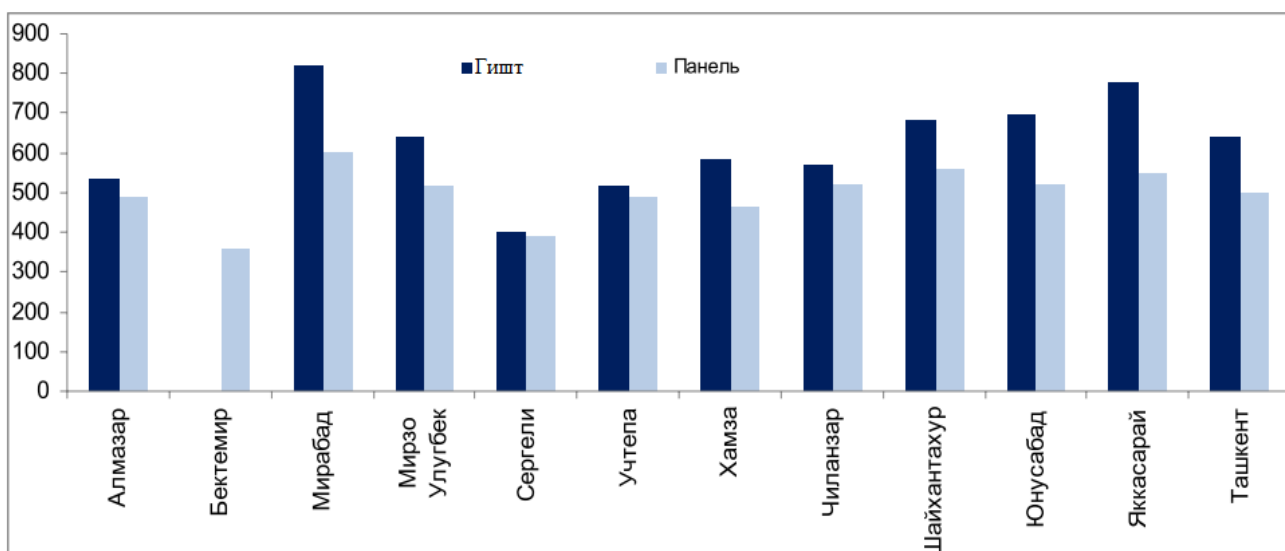
Жадвал №11

Категориясига боғлаб панелли турар жойларни нарҳини узгариши (АКШ долл./қв.м.)

Категория	Январ	Феврал	Узгаришлар
А	691	708	2,5%
В	551	564	2,3%
С	446	455	2,0%

Қуйида келтирилган диаграммада кўрсатилгандек, Миробод, Яккасарой ва Юнусобод туманларидаги гиштли турар жойларга феврал ойида жуда қимматли таклифлар тушган.

Материал ва туманга боғлаб таклифнинг ўртача нархи (АКШ долл./қв.м.).



Расм- 14Материал ва туманга боғлаб таклифнинг ўртача нархи (АҚШ долл./қв.м.).

Қуйида туманлар буйича ва деволга ишлатилган материалга боғлаб нархлар келтирилган

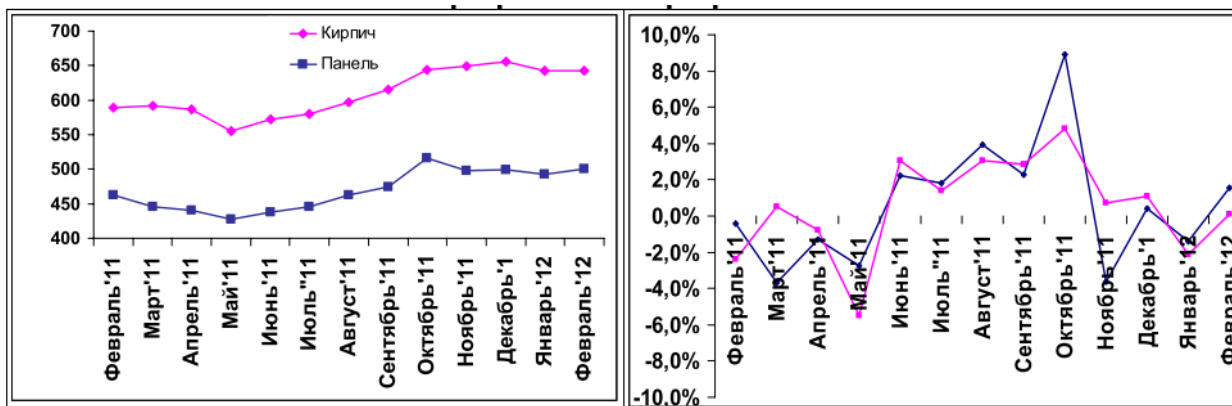
Жадвал № 12

Туманлар	Гишт	Панель
Алмазар	536	492
Бектемир	-	357
Мирабад	822	605
Мирзо Улугбек	642	520
Сергели	401	391
Учтепа	520	492
Хамза	584	469
Чиланзар	570	525
Шайхантахур	684	559
Юнусабад	699	524
Яккасарай	778	553
Ташкент	643	500

Ҳозирги пайтда панельний турар жой нархлари октябр ойидаги нархлардан 8,1% га юқори, гиштли турар жой нархи эса олдинги йил феврал ойидаги нархлардан 9,2%га юқори. Гиштли тура ржой учун энг кам нарх тўғри келган ой бу 2011 йилнинг май ойи-555 АҚШ долл./қв.м., худи шундай

панельний турар жой учун ҳам 2011 йилнинг май ойи бўлган- 428 АКШ долл./кв.м.. Панельний турар жой учун энг юқори нарх кўрсаткичи 2011 йилнинг октябр ойида бўлган булса-516 АКШ долл./кв.м., гиштли тура ржой учун 2011 йилнинг декабрда бўлган-656 АКШ долл./кв.м.

2011 февралдан
2012 февралгача гишти ва панельни турар жойлар учун ўртача нарх
динамикаси



Расм15-16 2011 февралдан 2012 февралгача гишти ва панелли турар жойлар учун ўртача нарх динамикаси

Тура жой кўчмас мулкларни ҳоналар сонига боғлиқлиги:

Феврал ойидаги анализ учун қабул қилинганган таклифлардан шу нарса маълум бўлдики, уларнинг асосиси Тошкент шаҳридаги икки ва уч ҳонали турар жойлар. Икки ҳонали турар жойлар нархлари 0,8% ошган, уч ҳонали турар жойлар нархлари эса 0,5%га камайган. Феврал ойида икки ҳонали турар жойнинг ўртача нархи 529 АКШ долл./кв.м.ни ташкил қилади, уч ҳонали турар жойнинг нархи эса 565 АКШ долл./кв.м.ни ташкил қилади.

Хоналар сони	Таклифлар сони	Ўртача нарх кв.м. учун	Энг кам нарх кв.м. учун	Энг кўп нарх кв.м. учун
1	797	533	268	1260
2	1535	529	212	1538
3	1538	565	222	5777
4	763	576	215	5363
5	163	500	225	1357
6	25	664	259	1250

Кейинги келтирилган жадвалда шаҳардан узоклигига ва хоналар сониг караб нархлар келтирилган. Жадвалдан кўриниб турибдики, шаҳар марказидан 5 км радиус ичидаги уч хонали ва 5 хонали турар жойларнинг нархлари жуда юқори. Олти хонали турар жойлар буйича ан-анъавий кам таклифтлар тушади, нима ҳам килардик бу турар жой буйича ўртача таклиф нарҳини кўриб чикамиз.

Жадвал №14

Турар жойни хоналар сони ва зонасига боглаб таклифни ўртача нарҳи (АҚШ долл./кв.м.)

Хоналар сони	А	В	С
1	751	588	482
2	715	583	463
3	835	632	462
4	809	649	474
5	805	660	398
6	769	683	517

Таклифни ўртача нарҳи хоналар сонига караб бир,уч ва беш хоналиларга талаб камайган.

Жадвал №15

Ҳоналар сонига караб турар жой кўчмас мулкига таклифни ўртача нарҳини узгариши (АҚШ долл./қв.м.)

Ҳоналар сони	Январь	Февраль	Изменение, %
1	545	533	-2,1%
2	524	529	0,8%
3	568	565	-0,5%
4	565	576	1,9%
5	502	500	-0,4%
6	544	664	22,1%

ТУРАР ЖОЙНИ ИЖАРАГА БЕРИШ

Шаҳарда энг киммат турар жойни ижарага бериш буйича Яккасарой (5,9\$/қв.м. ойига) ва Миробод (6,6\$/қв.м. ойига) районлари бўлган. Феврал ойида ўртача ижара пули 3,5%га ошган ва у ойига 5,2\$/қв.м. ни ташкил этади.

Жадвал №16

Туманга боғлиқ бўлган ҳолда турар жойнинг ижарага бериш асосий кўрсаткичлари. (АҚШ долл./қв.м.)

Туманлар	Таклифлар сони	ўртача ижара хаки \$/қв.м ойига	энг кам ижара хаки \$/қв.м ойига	энг куп ижара хаки \$/қв.м ойига
Алмазар	4	3,8	3	5
Мирабад	93	6,6	1	18
Мирзо Улугбек	120	5,1	1	14
Сергели	13	2,3	1	4
Учтепа	17	3,4	2	5
Хамза	51	4,0	2	13
Чиланзар	30	4,2	2	8
Шайхантахур	11	4,9	2	11
Юнусабад	74	5,6	1	20
Яккасарай	42	5,9	1	12
Ташкент	455	5,2	1	20

Ижарага бериладиган турар жой ўртача майдони-70 кв.м.

Туманга боғлиқ бўлган ҳолда ижарага берилаётган турар жойларни майдони

Туманлар	Таклифлар сони	ўртача майдон кв.м.	ЭНГ кам майдон кв.м.	ЭНГ кўп майдон кв.м.
Алмазар	4	46	28	65
Мирабад	93	85	30	300
Мирзо Улугбек	120	66	30	160
Сергели	13	73	36	140
Учтепа	17	60	42	105
Ҳамза	51	68	35	130
Чиланзар	30	61	28	135
Шайхантахур	11	71	29	130
Юнусабад	74	69	34	180
Яккасарай	42	66	30	140
Ташкент	455	70	28	300

Ўртача ижара нархлари узгаргишлари Олмозор туманида катта таъсир килган(+25%).

Турар жой кўчмас мулкларига ижара ҳақлари ҳамма туманларда кўтарилган, улардан Учтепа, М.Улугбек, Ҳамза ва Чилонзор туманлари мустасно.

жадвал№18

Туманлар орасидаги ижарага ўртача турар жой нархларини узгариши (АКШ долл./кв.м.).

Туман	Январ	Феврал	Узгаришлар
Алмазар	3,0	3,8	25%
Мирабад	5,9	6,6	13%
Мирзо Улугбек	5,6	5,1	-10%
Сергели	2,4	2,3	-6%
Учтепа	3,8	3,4	-11%
Ҳамза	4,5	4,0	-10%
Чиланзар	4,3	4,2	-2%

Шайхантахур	4,8	4,9	3%
Юнусабад	5,6	5,6	1%
Яккасарай	5,7	5,9	2%
Ташкент	5,0	5,2	4%

Ижарага турар жой нархи шаҳар марказидан узоклашига караб ҳамма категорияда арзонлашади, бундан А категория мустасно.

жадвал№19

Турар жой категориясига караб ўртача ижара нархларни узгариши(АКШ долл./кв.м.).

Категория	Январ	Феврал	Узгаришлар
А	6,2	6,8	9,20%
В	5,2	5,1	-0,90%
С	3,7	3,5	-7,00%

Шаҳар ичида турт ва бешхонали турар жойларда кимматрок ижарага бериш буйича таклифлар кўпрок тушган. Икки хонали турар жой кўчмас мулкни ижарага оиниши тўғрисида кўпрок таклифлар тушган.

жадвал№20

Ҳоналар сонига караб турар жойни ижарага беришни тарифи (АКШ долл./кв.м.)

Ҳоналар сони	Таклифлар сони	Ойига ижарага беришни ўртача тарифи АКШ долл./кв.м.	Ойига ижарага беришни энг кам тарифи АКШ долл./кв.м.	Ойига ижарага беришни энг кўп тарифи АКШ долл./кв.м.

1	50	4,5	3	8
2	203	5,2	1	20
3	135	5,6	1	15
4	56	5,1	1	13
5	8	5,5	1	11
6	3	2,7	1	4

Қурилиш материалларига караб кўчмас мулкларни ижарага бериш:

Шаҳар буйича гиштли уйларни таклиф буйича ўртача қиймати 5,9 АКШ долл./кв.м., панельни уйларники эса 4,4АКШ долл./кв.м. ни ташкил этади.

жадвал №21

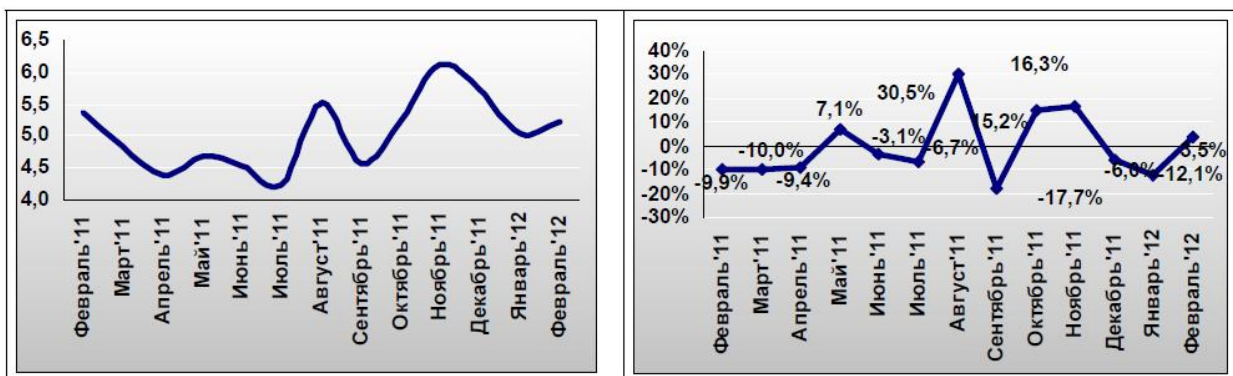
Қурилиш материалига караб турар жойларни пулга ижарага бериш таклифи (АКШ долл./кв.м).

Ҳоналар сони	Гишт	Панель(Битон)
1	5,0	4,0
2	6,0	4,6
3	6,1	4,4
4	5,7	4,1
5	8,0	4,0
6	3,0	2,5
Тошкент	5,9	4,4

Феврал ойида бошқа ойларга караганда гиштли турар жойларни ижарага олиш ўрта ҳисобда 5%га камайган, панельни (битон) турар жойларда эса ижарага олиш ўрта ҳисобда 1%га камайган.

Тошкент шаҳрида ҳонадонларни ижарага бериш нарҳларини узгариши куйида келтирилган расмда келтирилган.

Тошкент шаҳрида ижарага турар жойлар учун нарҳлар узгариши



Расм-17-18 Тошкент шаҳрида ижарага турар жойлар учун нархлар узгариши

2.3 «Expert Etimate» МЧЖ мисолида ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнининг таҳлили

Объектни жойлашган жойи Тошкент.ш Якксарой тумани, Кичик Бешёғоч кучаси, 44уй,3-каватли меҳмонхона биноси.

Жадвал №22

№	Параметрлари	тавсиф
1	Бино ва иншоот тури	меҳмонхона
2	Бино атрофини характеристикаси:	Турар-жой зонаси
3	Ен атрофдаги бинолар	Турар –жой бинолари
4	Объектни функционал номи	Меҳмонхона
5	Чегара курикланади ва коровулга эга	Мавжуд
6	Эгалик ҳукуки	Хусусий
Ҳажмий-режали қисм		
	Эркин ер майдони	550,0 м.кв.
7	Ҳужжатдаги қурилиш майдони	1134,0 м.кв.
Муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари		
8	Сув тармоғи	Мавжуд

9	Электр тармоғи	Мавжуд
10	Иситиш	Мавжуд,индивидуал
11	Телекоммуникация	мавжуд
Атроф муҳит ҳолати		
12	Қурилиш майдонини zilзила бардошлилиги	8 баллга ҳисоб қилинганган

- транспорт масаласига келсак объект Мирзо Улугбек туманида жойлашган бўлиб, объект жойлашган жойдан транспортгача бўлган масофа якин ва транспортлар сер катнов.
- **Бинони ер майдони, буюртмачи томонидан берилган ҳужжатга асосан кўрсатилган**

Жадвал№23

Бинони майдон ва кубатурасига караб улчами				
№	Номи	Майдон и	Баландл иги(м)	Кубату ра
	Меҳмонхона	1134,0	3,0	3402,0
Жами		1134,0		3402,0

Қурилган йили – кўрсатилмаган.

Майдон рельефи- бир текисда

Ишлатилиш ва сервитутлар буйича таҳминий чекловлар.

Сервитут:Худудта қатнов ва ер ости коммуникациялари бўйича типик сервитутлар мавжуд..

Ҳисоб китобда қуйидагилардан фойдаланилган;

- Бинонинг кадастр ҳужжатлари

- Турар – жой ва бино иншоотларининг қайта тиклаш қийматини аниқловчи туплам.

Объектни ер майдони ва жойлашган жойи

Бинонинг майдони -1134,0 кв.м.

Бинони 8 балли зилзилага ҳисобланган

Ер туловлари буйича иктисодий зона - 8

Бўзилишга моиллиги- йўқ;

Ер ости ва ер усти коммуникация мавжудлиги- бор.

Жадвал №24

Баҳоланаётган объектнинг техник ҳолати

Конструктив қисм

Конструктив элемент	Ҳарактеристикаси	Техник ҳолат	% емирилиш
1	2	3	4
Пойдвор	Бетон	Текширилмаган	0-30%
Деворлар	гиштдан	Алоҳида кичик дифектлар	0-30%
Эшиклар	алюминли	Кўринадиган дифектларсиз	0-30%
Ойналар	алюминли	Кўринадиган дифектларсиз	0-30%
Пар деворлар	гиштдан	Кўринадиган дифектларсиз	0-30%
Ора епмалар	Темирбетон	Текширишни иложи йўқ	0-30%
Поллар	Бетон	Ҳолати ўртача	0-30%
Том копламаси	Металл лист	Чакки излари мавжуд	0-30%
Ташки пардоз	Штукатурка оклаш	Ҳолати ўртача Ҳолати аъло	0-30%
Ички пардоз	Штукатурка оклаш	Ҳолати аъло	0-30%

Бино асосан 3 ёндашув орқали баҳоланади

Авваломбор, баҳолашдаги асосий ёндошувларни караб чиқишдан олдин баҳолаш натижасида аниқланадиган баҳолаш мақсадини, қийматларнинг турларини таҳлил қилиш керак. Баҳолашда, одатда учта ёндошув: харажатли, таққослаш ва даромадли ёндошувларни қўллаш талаб этилади.

Харажатли ёндошув. Харажатли ёндошувда мулкни иқтисодий баҳолашнинг асосий вазифаси қурилишга кетган барча харажатларни емирилишни ҳисобга олган ҳолда аниқлашдан иборат. Мазкур ёндошув меҳёрий ҳисобланиб, у меҳёрий ҳужжатларга асосланиб бозор ҳолатини инобатга олмайди.

Ўриндошлик усулида қурилишнинг тикланиш харажатларини объект қурилишига «Қайта тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари»дан фойдаланиб баҳоланаётган объект учун харажатли ёндошув қўлланилди.

Қиёсий ёндошув. Қиёсий ёндошув кўчмас мулк бозори ривожланган, ухшаш объектлар буйича бажарилган барча ишлар ҳақидаги маълумотлар тизими мавжуд бўлган ҳолларда қўллаш самаралидир. Маълумотлар аниқ бўлганда Қиёсий ёндошув натижаси бозор тўғрисидаги маълумотни тўғри акс эттиради. Кўп ҳолларда мазкур ёндошув бозорда талабга эга бўлган кўчмас ва кўчадиган мулкларни баҳолашда қўлланилади.

Баҳоланаётган объект алоҳидаги лойиҳаси, унга ишлатилган материаллар ва қурилиш технологиясидан келиб чиккан ҳолда, унга ухшаш объектлар устида бажарилган ишлар ҳақида маълумотлар йўқлиги сабабли биз мазкур ҳисоботда сотувларни таққослаш усулидан фойдаланмадик.

Даромадли ёндошув. Даромадли ёндошув (капитализациялаш усули) кутиш тамойилига асосланган бўлиб, жиддий маркетинг тадқиқотларни талаб қилади. Даромадли ёндошувнинг асосий босқичларидан бири, бу капитализация қуйилмасини аниқлашдан иборат. Ҳалқаро тажрибада капитализация қуйилмасини аниқлашнинг кумулятив (йигиш) усули деб

номланган усули мавжуд. Даромадли ёндошувда хусусий ҳолларга мос равишдаги бошқа ҳил усуллар ҳам мавжуддир.

Объектни нархлашнинг яхшироқ ва самаралироқ усулини анализи

«Объектни нархлашнинг яхшироқ ва самаралироқ усули» тушунчаси шу ҳисоботда келтирилади, ўзини молиявий ҳаракатларини оқлайдиган ва коплидиган, ўзини жисмоний имкониятларини Қонуний кўрсата оладиган тушунчани келтириб берган.

«яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш» тушунчасини, шундай тушуниш керакки, бу мулкдорнинг фойдаси билан, у боҳоловчининг дунё қарши аналитик кўникмаларини кўшиб ўзининг фикрини билдиришидир.

Баҳолаш амалиётида яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш ўзида объектни келажакдаги баҳосини кўрсатиб беради.

Объектни яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш усулларини танлашда уни туртта асосий критерия анализига каралади:

1. Жисмоний ҳолати
2. Қонун нуқтаи назаридан руҳсат
3. Молиявий мақсадга мувофиқлиги
4. Маҳсулотни етказишни юқорилиги

Жисмоний имконияти:

Кўриб чиқиладиган участка рельеф билан бир текисда яхши майдонда жойлашган. Участкада ҳамма коммуникациялар мавжуд. Участкани жисмоний имконияти уни қайта қуриш имкониятига ҳеч қандай тускинлик қилмайди. Ер участкасини формаси ва размери, транспорт кириш имконияти, у қурилган бинони керакли ишларда ишлатиш имконини беради.

Қонун нуқтаи назаридан руҳсати:

Ҳар ҳил турдаги органлар ва сервитутлар ер участкасини ишлатиш вариантга таъсир қуратиши мумкин.

Берилган участок Қонуний ҳужжатлар буйича турар жой сифатида ижарага берилган.

Фойдаланишнинг қабул қилинган варианты қонунан руҳсат этилган, яни юридик меъёрларга, ташқи муҳитни муҳофаза қилиш меъёрлари, шаҳарсозлик меъёрлари, ободонлаштириш меъёрлари талабларга жавоб беради.

Молиявий мақсадга муофиқлиги:

Ер участкасида фойдаланишни иқтисодий асослари шундай вариантларни кўзда тутадик, унда ҳамма жисмоний шароитлар, қонунчилик ҳужжатлари, инвестиция фойдаси ва ерни фойдали имкониятлари этиборга олинади.

Баҳолаш санасига нисбатан кўчмас мулк бозорида энг кўп молиявий ва ўзига жалб қиладиган мулкларга офис, савдо бинолари ва турар жойлар киради.

Баҳоловчининг фикрига кўра қабул қилинган вариант иқтисодий жиҳатдан асосланган.

Маҳсулотни етказишни юқорилиги:

Бу ҳисоботда ер участкаси қурилиши битмаган участка сифатида келтирилган.

Яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш вариантлардан танлаш учун баҳоланаётган объектларни асосий ҳарактеристикалари аниқ қилинди ва асосийлари ажратиб олинди.

- Жойлашуви
- Ён-атроф
- Транспорт билан таъминланганлик
- Бозор (талаб, конкуренция, ва б.)
- Коммуникация тизимларини борлиги
- Ўсиш имконияти
- Экология
- Ер участкасини ўзига ҳослиги.

Турур жой ер майдонларини таҳлили

Вариант №1

КРИТЕРИЯЛАР	БАЛЛ МАЪНОСИ				
	(1-кониқарсиз., 5- аъло)				
	1	2	3	4	5
<i>Жойлашган жойи</i>	1				
<i>Атроф- муҳит</i>					1
<i>Транспорт мавжудлиги</i>		1			
<i>Бозор ҳолати (талаб, рақобат, туманда)</i>	1				
<i>Коммуникацияларни таъминланганлиги</i>			1		
<i>Экология</i>	1				
<i>Ер участкасини таркиби (майдон, рельеф, ва ҳ.к.)</i>	1				
Кузатиш сони	4	1	1	0	1
Жами:	4	2	3	0	5
Умумий	14				

Нотурур жой меҳмонхона ер майдони дан фойдаланиш

Вариант №2

КРИТЕРИЯЛАР	БАЛЛ МАЪНОСИ				
	(1-кониқарсиз., 5- аъло)				
	1	2	3	4	5
<i>Жойлашган жойи</i>					1
<i>Атроф- муҳит</i>					1

<i>Транспорт мавжудлиги</i>			1		
<i>Бозор ҳолати (талаб, ракобат, туманда)</i>					1
<i>Коммуникацияларни таъминланганлиги</i>					1
<i>Экология</i>			1		
<i>Ер участкасини таркиби (майдон, рельеф, ва ҳ.к.)</i>					1
Кузатиш сони	0	0	2	0	5
Жами	0	0	6	0	25
Умумий	31				

Энг самарали ишлатилиниши аниқлаш учун баҳоловчига қуйидаги шароитларни инобатга олиши керак:

-ер участкасини жойлашуви ўзида унча ривожланмаган инфраструктурага эга бўлиши,

-туманда бозор биносига унчалик этибор берилмаслиги

-ер участкасини жойлашуви турар жойлар қуриш учун жудаям мос келиши

Баҳоловчининг фикрига кўра, танланган вариант унга киритилган капитални тулиқ оқлаши ва юқори даражадаги фойдани келтириши мумкин ва ер майдони максимал нарҳини келтириб чиқади. Объектни баҳолаш пайтида у доимий турар жой ҳисобланарди. Объектга кетган маблағни ва жойлашишини инобадга олиб уни ўз функцияналидан ўзгартирилса, ўзлаштирилган фойда режалаштирилган фойдадан анча кам бўлади, албатта бу иқтисодий тарафдан ютқазилган бўлади.

Объект қийматини ҳаражатли ендашув усули орқали аниқлаш

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашиш кўчмас мулк объектнинг қайта тиклаш қийматини (ўрин дошлик қиймати) ер қийматига қўшиб эскиришни чегириб ташлаган ҳолда баҳоланиши кўрсатади. Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашишнинг асосида қайта тиклаш (ўрин дошлик) тамойили ётади, унга

кўра кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда келтирадиган бошқа объект харид қилинганиши мумкин бўлмаган нархдан юқори бўлмаслиги лозим.

Қайта тиклаш тўлик қиймати (ҚТТҚ) - бу жорий нархларда худди шундай материаллар, қурилиш андозалари, дизайндан фойдаланган ҳолда ва худди шундай иш сифати билан баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини қуриш қийматидир.

Ўрин дошлик тўлик қиймати (ЎБТҚ) - бу ўша нархларда ва баҳолаш объекти билан бир хил фойдали бўлган, лекин замонавий андоза, дизайн ва режалаштиришга мувофиқ қурилган объектни қуриш қийматидир.

Амалий нуқтаи назардан баҳоланишни ўтказишда қайта тиклаш тўлик қийматидан фойдаланган афзалроқ, чунки алмаштиришда баҳоланаётган объектдан фарқ қиладиган бино барпо этилади (кинотеатрлар, дўконларда фойдалилик фарқини аниқлаш қийин). Назарий жиҳатдан ўрин дошлик анча афзал, чунки қурилганига уч йилдан кўп бўлган бинони қайта тиклашни хоҳловчилар кам учрайди. Фаҳмли харидор мавжуд бинога вақт ва қурилиш ҳавф-ҳатарини ҳисобга олган ҳолда замонавий андозалар бўйича янги бинони қуриш сўмасидан кўп сўмани тўламаслигидан келиб чиққан ҳолда ҳисоблаш мумкинки, *ўрин дошлик тўлик қиймати кўчмас мулк қийматининг юқори чегараси ҳисобланади.*

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашиш қуйидаги ҳолатларда қўлланилади:

агар уни қўллаш учун чегаралар бўлмаса, бошқа икки ёндашув билан бир қаторда қийматни янада тўлик якуний мувофиқлаштириш учун;

сотилмайдиган маҳсус йўналишдаги объектлар (қамокҳоналар, банклар, масжидлар) учун;

бундай сотувлар булмаган, пассив бозор шароитида;

суғўрталаш мақсадлари учун;

буш ер участкаларидан энг яхши ва энг самарали фойдаланишни таҳлил қилишда:

жисмоний қолдиқ усули билан ер участкасини баҳолашда;
агар объект таъмирлаш ёки реконструкцияни талаб қилса, уни даромад
нуқтаи назарилан ёндашув билан баҳолашда:

инвестиция лойиҳаларида - мавжуд объектни реконструкция қилишда
ёки янги объектни қуришда:

солиқ солиш мақсадида:

банкдан кредит олишда.

Ҳаражат нунтаи назаридан ёндашувни қуйидаги ҳолларда қўллаш
мумкин эмас:

ҳаддан зиёд эскирган бинони баҳолашда:

ер участкасини мустақил баҳолашнинг иложи бўлмаганда.

Кўчмас мулкни баҳолашда ҳаражат нуқтаи назаридан
ёндашувнинг алгоритми қуйидагича:

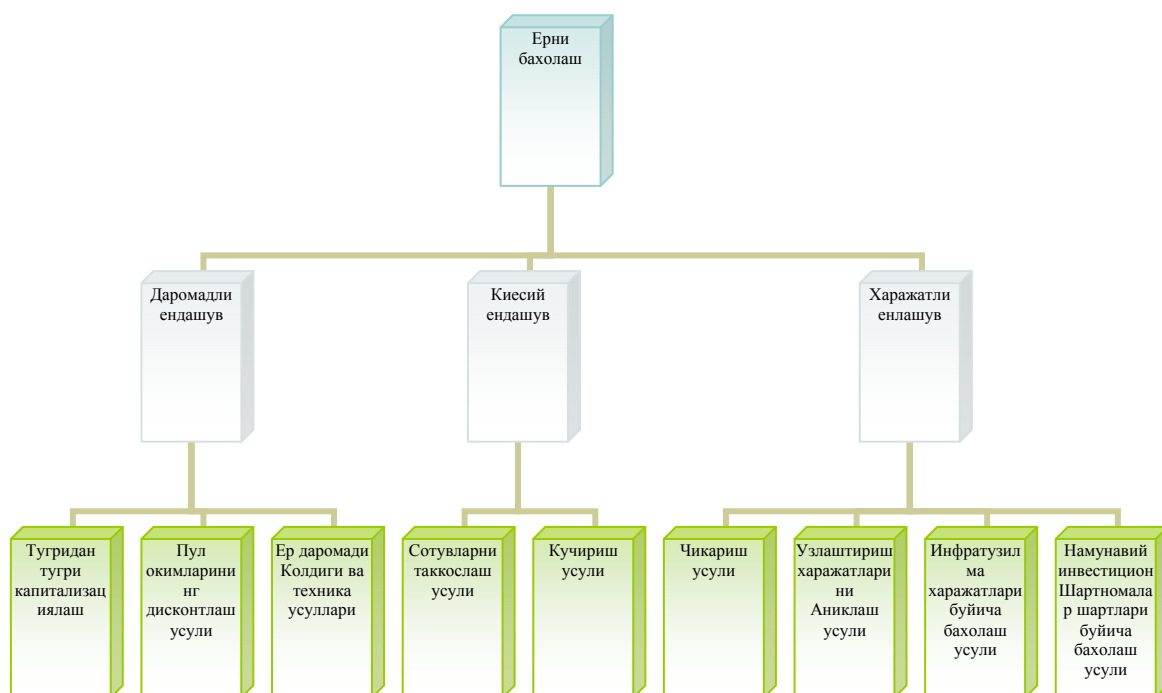
1. Ер участкаси ва уни ободонлаштириш ишларининг қиймати
ҳисоблаб чиқилади. Агар участка ижарага олинган бўлса, у ҳолда ижара
хуқуқларининг қиймати ҳисобга олинади.

2. Қайта тиклаш ёки ўрин дошлик тўлиқ қиймати аниқланади.

3. Барча турдаги эскириш ҳисоб-китоби амалга оширилади: жисмоний,
функционал, ташқи.

4. Бинолар ва иншоотлар қийматига эга бўлиш учун ҚТТҚ (УБТҚ)дан
тўлиқ эскириш чиқариб ташланади.

5. Ер участкасининг қиймати, бинолар ва иншоотлар қиймати ҳамда
ободонлаштириш ишларининг қиймати жамланади.



19-рasm Ерни кадастрли ва якка тартибда баҳолаш учта ёндашувни комплекс тарзда қўллаш асосида амалга оширилади: даромадди, киёсий ва харажатли

Ер участкаларини баҳолашга нисбатан даромад нуқтаи назаридан ёндашув ер қийматини имкониятли харидор томонидан кутилаётган даромадлардан келиб чиққан ҳолда баҳолаш имконини беради.

Ер участкаларини баҳолашга нисбатан даромад нуқтаи назаридан ёндашувнинг ўзига ҳос хусусиятларига қуйидагилар киради:

рента даромадини ҳисоблаш;

капитализация ставкаларини ҳисоблаш;

ер участкасига тўғри келадиган даромад қолдиғи техникасидан фойдаланиш.

Рента даромадини ҳисоблашда ер участкасининг мақсадли йўналишига қараб қуйидагилар қўлланилиши мумкин:

қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни баҳолаш учун қишлоқ хўжалиги маҳсулотини етиштиришдан олинадиган даромад;

қурилган ер участкасига тўғри келадиган мулкый мажмуадан олинадиган даромаднинг бир қисми;

аҳоли пунктларининг ерларини баҳолаш учун ер ижараси тўлови (ижара даромади);

ер участкасини келажакда сотишда ёки уни ипотека кредити остида гаровга қўйишда олинadиган ер участкаси қийматининг ўсишидан кўриладиган даромад.

Капитализация ставкаларини ҳисоблашга нисбатан ҳозирги кунда дастлаб жаҳон амалиётида ер рентасини капитализациялаш, яъни қишлоқ хўжалиги ерларини баҳолаш учун ишлаб чиқилган тўртта ёндашув мавжуд.

Биринчи ёндашув - бу ер участкасини пул сармоясининг бир тури сифатида кўриб чиқишдир ва бунда капитализация ставкасини ҳисоблаш баҳолаш санасидаги пул бозорининг хусусиятларидан келиб чиқади. Сармояни қўйиш самарадорлигининг мезони бўлиб ҳатарнинг қиёсланувчи даражаси билан тавсифланувчи инвестициялар бўйича фоиз ставкаси иштирок этади. Ўзбекистон Республикасида капитализация ставкаси сифатида миллий банкнинг узоқ муддатли депозитлар бўйича ставкасидан фойдаланиш мумкин.

Иккинчи ёндашув - давлат томонидан белгиланган индексдан келиб чиқувчи шартли капитализация. Бу усул турли категорияли ерларни, биринчи галда қишлоқ хўжалиги ва ўрмон ерларини кадастрли баҳолаш учун қўлланилади.

Учинчи ёндашув - капитализация ставкаларини кумулятив тўзилма усули билан ҳисоблаш. Капитализация ставкаси қуйидаги таркибий қисмларни ўз ичига олади:

ҳатарсиз ставка;

минтақавий ҳатар;

ликвидлилиқ ҳатари.

Тўртинчи ёндашув бозор «умумлаштириш» усулига ёки қиёсий сотувларнинг таҳлилига асосланган. Бу ёндашув ер участкаларининг қиёсланма сотувлари ҳақидаги ишончли ахборот мавжуд бўлганда қўлланилиши мумкин. Капитализация ставкаси даромадни қиёсланаётган

ер участкаларини сотишнинг ўртача қийматига бўлишнинг натижаси сифатида аниқланади.

Тижорат объектлари қурилган ер участкаларини баҳолашда даромадли ёндашувда ер участкасига тўғри келадиган даромад қолдиғи техникасидан фойдаланиш мумкин.

Ернинг қолдиқ унумдорлиги тамойилига мувофиқ даромадни тақсимлашда ерда сармоя, ишчи кучи ва бошқарувни жалб қилиш ҳисобидан қурилган бино ва иншоотларга устунлик берилади. Бошқа омилларни жалб қилиш ҳаражатлари қопланганидан сўнг қолган даромад ер участкасига қўшиб қўйилади.

Ер учун даромад қолдиғи техникасини қўллаш шартлари қуйидагича:
мавжуд объектлар ер участкасидан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш вариантыга мос келади;

ер участкасида жойлашган бино ва иншоотларнинг қиймати ёки уларни қуриш учун кўзда тутилаётган ҳаражатлар уларни эксплуатация қилиш муддати сингари етарли даражада аниқ ҳисоблаб чиқилиши мумкин;

кўчмас мулк объектини (яхшиланган ер участкасини) эксплуатация қилишдан олинadиган йиллик соф операцион даромад маълум бўлса.

Қиёсий ёндашув фақат ер бозори ривожланган шароитда қўлланилади. Бу ёндашув шунга ўхшаш ер участкаларининг сотув нархлари ҳақидаги ахборотни тизимлаш ва таққослашга, яъни ўрин дошлик тамойилига асосланган. Ўрин дошлик тамойили шунга асосланадики, бозор очик ва рақобатли бўлиб, унда етарли миқдордаги сотувчилар ва харидорлар ўзаро ҳамкорлик қилади. Яна шу нарса назарда тутиладики, ер участкаси ушбу бозорга ҳос бўлган молиялаштириш шартларида харид қилинади ва бозорда имкониятли харидорларга қулай бўлиши учун узоқ вақт мобайнида бўлади. Қиёсий ёндашув таққослаш ва кўчириш усуллариини ўз ичига олади.

Сотувларни таққослаш усули билан қийматни баҳолаш алгоритми

1-босқич. Ер бозорининг тегишли сегментидаги қиёсланаётган объектларнинг яқин орада сотилганларини аниқлаш. Ер бозори ўрганилади,

уни сегментлаш амалга оширилади ва баҳолаш объекти бозорнинг қайси сегментига тааллуқлилиги аниқланади.

Мазкур сегментга ҳос бўлган ер участкасининг хусусиятлари қуйидагилардан иборат:

ерларнинг мақсадли йўналиши;

зоналаштириш ва ердан фойдаланишнинг руҳсат этилган вариантлари;

жойлашган ўрни;

ерларнинг хусусиятлари (тупроқнинг унумдорлиги ва бошқа хусусиятлари);

ўтказиладиган мулк ҳуқуқи ва б.

Ер бозорининг ушбу сегментига ҳос бўлган субъектнинг хусусиятлари қуйидагиларни ўз ичига олади:

инвестицион жозибадорлик;

тўлов қобилияти;

ижтимоий-иқтисодий мақом;

молиялаш манбалари ва шакллари;

ҳаридорларни афзал билиш ва б.

Сегментлаш натижасида ер участкалари қуйидаги гуруҳларга бўлинади:

боғдорчилик ва томорқа мақсадларида фойдаланиладиган участкалар;

якка тартибда уй-жой қуриш учун фойдаланиладиган участкалар;

оммавий уй-жой қурилиши учун фойдаланиладиган участкалар;

тижорат кўчмас мулки объектларини қуриш учун участкалар;

саноат иморатлари қуриш учун участкалар;

жамоат объектларини қуриш учун участкалар ва ҳ.к.

Ер участкаларининг олди-сотди битимлари ҳақидаги бозор ахбороти худудий ҳолат, ердан фойдаланишнинг эҳтимолий варианты, ернинг хусусиятлари каби белгилардан келиб чиққан ҳолда таснифланиши мумкин.

2-босқич. Ер участкаси билан тўзилган битимларни текшириш.

Ахборотнинг ишончилигини ошириш ва битимлар ўзига хос бозор шароитида амалга оширилганлигига ишонч ҳосил қилиш мақсадида ахборот танлаб олинади.

3-босқич. Баҳоланаётган ер участкасини бозорда сотилган участкалар билан солиштириш ва баҳоланаётган ҳамда ҳар бир таққосланаётган участкалар ўртасидаги фарқларни ҳисобга олган ҳолда тузатишлар киритиш.

Ер участкасини сотилган бошқа ер участкалари билан таққослаш орқали баҳолаш иккита усулда амалга оширилиши мумкин: таққослаш элементлари бўйича ёки таққослаш бирликлари ёрдамида.

Ер участкаларининг хусусиятлари ва улар билан битимлар тўзишнинг сотув нарҳининг миқдorigа таъсир этувчи шартлари таққослаш элементлари деб номланади. Қиёсий сотувларни таҳлил қилиш йўли билан андаза ер участкасининг қиймати аниқланади ва у кейинчалик бошқа ер участкалари қийматини ҳисоблашнинг асоси ҳисобланади. Андаза ер участкаси сифатида реал ёки гепотетик участкадан фойдаланиш мумкин.

Таққослаш бирликлари қуйидаги ҳолларда фойдаланилади, агар:

а) даромад келтирувчи ер участкалари майдони ва мавжуд яхшиланишларнинг миқдори бўйича фарқ қилса;

б) сармоядорлар ёки имкониятли харидорлар учун олдиндан бериладиган ахборт зарур бўлса.

Иморатлар қурилмаган ер участкалари билан битимлар тўзилишида қуйидаги таққослаш бирликларидан фойдаланилади:

1 гектар нарҳи - қишлоқ хўжалигига ёки ўрмон учун, саноатда фойдаланиш учун мўлжалланган ернинг катта массивини баҳолашда, ер массивларини андаза участкаларга бўлишда.

1 м² нарҳи - шаҳарлар марказларидаги ерни тижорат иморатларини қуриш учун сотишда. Участкалар муҳим белгилар бўйича таққосланадиган бўлиши керак: офис бинолари учун – транспорт магистралларига ва автомобилларни қўйиш жойларига, бошқа офис биноларига, банкларга

чиқиш йўлларининг мавжудлиги; омборхона бинолари учун - транспорт коммуникацияларига банкларга чиқиш йўлларининг мавжудлиги.

1 фронтал метр нарҳи - савдо корхоналари ҳамда хизмат кўрсатиш соҳаси корхоналари учун мўлжалланган ерни баҳолашда ер участкасининг умумий қиймати унинг кайсидир кўча бўйича чегарасининг узунлигига мутаносиб ҳисобланади.

Лот нарҳи - оммавий уй-жой ёки дала ҳовли иморатлари қуриладиган ҳудудлардаги шакли ва ўлчами бўйича андаза ер участкаларининг нарҳи. Шакли ва ўлчами бўйича андаза ер участкалари нарҳининг ўзгариб туриши рельефдаги ўзгаришлар, дренаж муаммолар ёки тошкинлар туфайли содир бўлиши мумкин.

Зичлик бирлигининг нарҳи. Зоналаштиришга доир меъёрий ҳужжатлар, одатда турли участкалардаги иморатларнинг зич жойлашувини чегаралайди. Бозорнинг айрим сегментларида бу шунга олиб келадикки, нарҳлар зоналаштириш тасдиқланган меъёрлари асосида, масалан, қуриш учун руҳсат этилган уй-жой биноларининг сони асосида котировка қилинади.

Таққослаш бирлиги усулининг устунлиги бўлиб, унинг нисбатан соддалиги ва осонлиги ҳисобланади. У янги ер массивларини ўзлаштиришда, бир табиий-иқлим зонасқад жойлашган қишлоқ ҳўжалиги ерларини баҳолашда кенг фойдаланилади.

4-босқич. Келтирилган ўҳшашликлар нарҳларини таҳлил қилиш ва баҳоланаётган ер участкаси бозор қийматининг якуний миқдорини чиқариш.

Сотувларни таққослаш усули билан баҳолаш бозорда амалга оширилган битимлар бўйича қиёсланадиган ахборотнинг етарлича миқдори мавжуд бўлган ҳолларда энг ҳолисона бўлади.

Кўчириш усули ер қиймати ва унда қурилган иморатларнинг қиймати ўртасидаги нисбатни аниқлашга асосланган. Кўчмас мулк объектининг сотилиш нарҳи иккита қисмга бўлинади - бинолар қиймати ва ер участкасининг қиймати. Муайян минтақадаги ер участкасида солинган ҳар

бир турдаги иморат учун ер қиймати ва иншоотлар қиймати ўртасида барқарор муносиблик мавжуд. Бу ҳолат мувозанатлашганлик ва чегара унумдорлиги тамойиллари билан тасдиқланади.

Агар баҳолаш ҳудудида ўзлаштирилмаган ер участкалари сотилишининг етарлича сони бўлмаса, ҳам иморат солинган, ҳам иморат солинмаган ер участкалари сотилган таққосланадиган ҳудудни танлаш зарур. Ер қиймати ва кўчмас мулк объектининг умумий қиймати (ер улуши) ўртасидаги ўзаро нисбатни аниқлаб, у шунга ўхшаш ер участкалари сотилишини таҳлил қилиш учун баҳолаш ўтказилаётган ҳудудга ўтказилади.

(21)

$$\text{Ер улуши} = \frac{\text{Ер қиймати}}{\text{Объект қиймати}} = \frac{\text{Ер қиймати}}{\text{Ер қиймати} + \text{Бинолар қиймати}}$$

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашув шунга асосланадигани, сармоядор оқилона иш юритган ҳолда, участка учун тегишли участкани ҳарид қилиш ва унда қурилиш учун маъқул бўлган даврда йўналиши ва фойдалилиги бўйича шунга ўхшаш бинони барпо этиш учун сарфланадиган сўмадан катта сўмани тўламайди.

Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашув қуйидагиларни ўз ичига олади:

чиқариш усули;

ўзлаштириш ҳаражатларини аниқлаш;

инфратўзилма ҳаражатлари ва намунавий инвестиция шартномалари бўйича шаҳар ерларини баҳолаш.

Чиқариш усули ер участкасининг бозор қийматини аниқлайди. Ер участкаси қийматини ҳисоблашнинг мазкур усули ер учун қолдиқ техникасига асосланади.

Чиқариш усулидан фойдаланиш шартлари қуйидагилар:

ер участкасидан энг яхши ва энг самарали фойдаланишни аниқлашда;

агар бозорда иморатлар солинмаган ер участкалари билан тўзилган битимлар ҳақида маълумотлар бўлмаса.

Чиқариш усули билан ер участкасини баҳолаш алгоритмлари

1-босқич. Бозорни ўрганиш ва Қиёсий сотувлар асосида яхшиланган ер участкасининг бозор қийматини аниқлаш. Агар қиёсий сотувлар бўйича ахборот етарли бўлмаса, бошланғич миқдорлар сифатида сотувлар нархлари ўрнида объектлар қийматининг эксперт баҳоларидан фойдаланиш мумкин.

2-босқич. Ер участкасида жойлашган шундай бино ва иншоотларни қуришнинг тиклаш қийматини ҳисоблаш. Тиклаш қийматини ҳисоблаш учун такрор ишлаб чиқариш қийматидан ёки ўрин дошлик қийматидан фойдаланиш мумкин.

3-босқич. Баҳоланаётган ер участкасида жойлашган бино ва иншоотларнинг жисмоний, функционал ва ташқи эскириш ҳажмини аниқлаш.

4-босқич. Бино ва иншоотларнинг тиклаш қийматидан уларнинг баҳолаш санасидаги қолдиқ қийматига эга бўлиш учун тўпланган эскириш ҳажмини чиқариб ташлаш.

5-босқич. Яхшиланган ернинг бозор қийматидан бино ии иншоотларнинг қолдиқ қийматини чиқариб ташлаш йўли билан ер участкасининг бозор қийматини аниқлаш.

Барча ҳисоб-китобларни амалга оширишда вақтинчалик омилларни, инфляция жараёнларини ҳисобга олиш ҳамда баҳолаш санасидаги барча ҳаражатларнинг қийматини келтириш лозим.

Бир ҳилдаги бир неча объект (якка тартибдаги уй-жой бинолари, гаражлар, тижорат кўчмас мулк объектлари) бўйича чиқариш усули билан олинган ер участкаларининг баҳоларини улар ўртасидаги мавжуд такқослаш элементлари бўйича тўғрилаш зарур.

Чиқариш усулининг камчиликлари:

қурилганига 10 йилдан ошган (бино ва иншоотлар қийматига объектив баҳо бермаслиги мумкин, чунки вақт ўтиши билан эскирган кўчмас мулк

объектини қайта тиклаш эҳтимоли камаяди, тўпланган эскиришни ҳисоб-китоб қилишнинг мураккаблиги ортади;

юқори даражадаги инфляция шароитида бино ва иншоотларни қайта тиклаш ҳаражатларининг қийматини аниқ ҳисоб-китоб қилиш кийин.

Ўзлаштириш ҳаражатларини аниқлаш усули иморатлар солинмаган ер массивларини баҳолашда қўлланилади ва ер кейин сотиладиган алоҳида участкаларга бўлинган ҳолларда унинг умумий қийматини баҳолаш имконини беради. Участкаларни сотишдан тушган пул тушумидан уларни ўзлаштириш ҳаражатлари, тадбиркорлик фойдаси чиқариб ташланади ва шу тариқа ўзлаштирилмаган ернинг қиймати аниқланади.

Ўзлаштириш ҳаражатларини аниқлаш босқичлари

1-босқич. Якка тартибдаги участкаларнинг ўлчамларини, юридик ва жисмоний имкониятлар ҳамда иқтисодий жиҳатдан мақсадга мувофиқликдан келиб чиққан ҳолда уларнинг ободончилик даражасини аниқлаш имконини беради.

2-босқич. Ўзлаштирилган участкаларнинг сотув нарҳини ҳисоблаш ё яқин вақт ичида ҳудди шу тарзда ўзлаштирилган қиёсий участкаларни таҳлил қилиш йўли билан ёки сотувларни таққослаш усули асосида амалга оширилади.

3-босқич. Ўзлаштириш учун қилинган барча ҳаражатларнинг ҳисоб-китоби:

ер массивини сотиб олиш ва ҳужжатларни расмийлаштириш ҳаражатлари;

ерни тозалаш, белгилаш ва уни буткул тайёрлаш бўйича муҳандислик ҳаражатлари;

йўллар, йўлкалар, дренажлар, муҳандислик ва коммунал иншоотларини қуриш ҳаражатлари;

солиқдар ва суғўрта тўловлари;

пудратчининг фойдаси ва қўшимча ҳаражатлари;

сотув ва реклама ҳаражатлари.

4-босқич. Участкаларни сотишдан кўзда тутилаётган пул тушумидан ўзлаштириш ҳаражатлари ва тадбиркорлик фойдасини чегирма қилиш йўли билан ўзлаштирилмаган ернинг қийматини ҳисоблаб чиқиш.

5-босқич. Ўзлаштириш ва сотиш учун зарур бўлган вақтни аниқлаш. Кўзда тутилаётган ўзлаштириш ва сотиш даври билан боғлиқ таваккални акс эттирувчи дисконтлаш ставкаларини танлаш. Ўзлаштирилмаган ернинг жорий қийматига эга бўлиш учун, ер участкаларининг сотилиш давридан келиб чиқиб, ҳаражатлар ва тадбиркорлик фойдаси чиқариб ташланган ҳолда ер участкаларини сотишдан олинган пул сўмасини дисконтлаш.

Аҳоли пунктлари ерларини баҳолаш такрор ишлаб чиқариш ёки инфратўзилманинг ўрнини дошлик ҳаражатлари асосида амалга оширилади, яъни шаҳар ерларига киритилган яхшиланишларни (баҳоланаётган ер участкасига тўғри келадиган улушни ажратган ҳолда шаҳар ёки поселканинг бутун муҳандислик инфратўзилмасини) такрор ишлаб чиқариш ҳаражатларининг миқдори ҳисоблаб чиқилади.

Такрор ишлаб чиқариш ҳаражатларига магистрал тармоқлар ва сув таъминоти, канализация, иссиқлик таъминоти, электр таъминоти, газ таъминоти тизимларининг бош иншоотлари, йўл тармоғи ҳаражатлари киради.

Инфратўзилманинг ўрндошлик ҳаражатлари бўйича шаҳар ерларини баҳолаш алгоритми

1-босқич. Уй-жой иморатларининг майдонини аниқлаш, унга коммунал-маиший ҳизмат кўрсатиш объектлари қурилган ерлар чиқариб ташланган ҳолда турар жой мавзеларининг ҳудудлари киради.

2-босқич. Намунавий лойиҳа бўйича уй-жой биноларининг 1 кв.м майдонини қуриш таннарҳини аниқлаш.

3-босқич. Барча уй-жой биноларининг таҳминий қийматини аниқлаш.

уй-жой иморатлари солинган ерлар бўйича шаҳар инфратўзилмаси ўрин дошлик қийматининг оралиқ баҳосини ҳисоблаш.

Қиесий сотув учун аналоглар							
Туман	Участкадаги қурилишлар	Ер участкаси размери, сотук	Жойлашган жойи	Таклиф нархлари, у.е./сотук	Ер участкаси учун,жами у.е	Сотувчи	Изоҳ
Яккасарой тумани	Буш ер участкаси	4		42 500	170 000	www.makler.uz	
Яккасарой тумани	Буш ер участкаси	6		28 333	170 000	www.makler.uz	
Яккасарой тумани	Буш ер участкаси	3		75 000	225 000	www.makler.uz	
Яккасарой тумани	Буш ер участкаси	7		31 429	220 000	www.makler.uz	

4-босқич. Турар-жой биноларининг ўрин дошлик қиймати ва инфратўзилмани барпо этиш учун капитал ҳаражатларнинг улуши асосида уй-жой иморатлари солинган ерлар бўйича шаҳар инфратўзилмаси ўрин дошлик қийматининг оралиқ баҳосини ҳисоблаш.

5-босқич. Кўп қаватли уй-жой иморатларининг шаҳар инфратўзилмаси ва ерларнинг умумий майдони ўрин дошлик қийматини оралиқ баҳолаш асосида кўп қаватли уй-жой иморатлари солинган шаҳар ерларининг 1 гектарига киритилган яхшиланишлар қийматининг баҳосига эга бўламиз.

Баҳолаш объектга тегишли бўлган ер майдони 5,50сотукни ташкил килади. Ер майдони ишлаб чиқариш бино ва иншоотлари қурилишига мулжалланган. Аналог объект сифатида қуйидагилар танланди:

Ер участкасини бозор қийматини аниқлаш						
№ пп	Кўрсаткичлар номи	Баҳоланаётган объект	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Сотув нархи/таклиф АКШ доллари		170 000	170 000	225 000	220 000
2	Ер участкасини майдони сотук	5,5	4	6	3	7
Таққослаш бирлиги						
3	Умумий майдондан 1 сот нархи		42 500	28 333	75 000	31 429
Таққослаш элементлари						
4	<i>Бериладиган ҳуқук Ер участкасига</i>	Муддатсиз ижара ҳуқуқи	Муддатсиз ижара ҳуқуқи	Муддатсиз ижара ҳуқуқи	Муддатсиз ижара ҳуқуқи	Муддатсиз ижара ҳуқуқи
5	Тузатишлар қиймати		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Тузатилган нарх		42500,0	28333,3	75000,0	31428,6
7	<i>Молиявий шартлар</i>	Бозорга асосланган	Бозорга асосланган	Бозорга асосланган	Бозорга асосланган	Бозорга асосланган
8	Тузатишлар қиймати		0	0	0	0
9	Тузатилган нарх		42500,0	28333,3	75000,0	31428,6
10	<i>Сотув шарти</i>	Бир ҳил	Бир ҳил	Бир ҳил	Бир ҳил	Бир ҳил
11	Корректировк оралиғи		0	0	0	0
12	Тузатилган нарх		42500,0	28333,3	75000,0	31428,6
13	<i>Сотиш жараёнида нархни пасайтириш учун тузатишлар</i>	Бозор қиймати	Таклиф нархи	Таклиф нархи	Таклиф нархи	Таклиф нархи

	<i>киритиш</i>					
14	Тузатишлар микдори %		-10	-10	-10	-10
15	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
16	<i>Сотувга куйилган сана/Сотилган сана</i>	Ҳозирги	Ҳозирги	Ҳозирги	Ҳозирги	Ҳозирги
17	Тузатишлар микдори %		0	0	0	0
18	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
19	Сервитут бор/йўқлиги	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ
20	тузатишла		0	0	0	0
21	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
22	<i>Баҳоланаётган кўчмас мулкга қушимча яқшилланишлар</i>	Ҳамма коммуникациялар	Ҳамма коммуникациялар	Ҳамма коммуникациялар	Ҳамма коммуникациялар	Ҳамма коммуникациялар
23	Тузатишлар микдори					
24	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
25	(баҳоланаётган зона)Жойлашган жойи	8				
26	Тузатишлар микдори					
27	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
28	<i>Бозор стандартида жисмоний параметрлар бўйича, диверсификация имкониятлари ва ва ер участкалари</i>	Кириш ва чиқиш имкониятлари йўқлиги сабабли ўртачадан паст	Кириш ва чиқиш имкониятлари йўқлиги сабабли ўртачадан паст	Кириш ва чиқиш имкониятлари йўқлиги сабабли ўртачадан паст	Кириш ва чиқиш имкониятлари йўқлиги сабабли ўртачадан паст	Кириш ва чиқиш имкониятлари йўқлиги сабабли ўртачадан паст
29	Тузатишлар микдори					
30	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
31	Участкани белгилаш	қурилиш нотулар жой	қурилиш нотулар жой	қурилиш нотулар жой	қурилиш нотулар жой	қурилиш нотулар жой

32	Тузатишлар микдори					
33	Тузатилган нарх		38250,0	25500,0	67500,0	28285,7
34	Улуш коэффициент и		0,25	0,25	0,25	0,25
35	1 сот ер участкасини нархи АКШ долларда				39 884	
36	Ер участкасини умумий майдони,сот				5,5	
37	Баҳоланаётган участкани нархи АКШ долларда				219 362	
38	Ер участкасидан фойдаланиш ҳукуки,бозор қийматида,сум да				392 876 638	

Жадвал№

Кўчмас мулкни ҳаражатли ёндашув усули орқали ҳисоби

Ҳаражатли ёндашув усули орқали кўчмас мулкни қиймати натижаси

Ер участкаси нархи , сум	392 876 638
Кўчмас мулк объектининг умумий қолдиқ қиймати, сум	446 606 983
Кўчмас мулкни умумий қиймати, сум	839 483 621

5. Объектни нарҳини олди-соттидаги таққослаш методи билан аниқлаш

Умумий ҳолати

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув ўрин дошлик тамойилига асосланган - агар кўчмас мулк объектининг қиймати бозорда шунга ўхшаш объектни харид қилиш харажатларидан ортиқ бўлса, харидор уни сотиб олмайди.

Кўчмас мулк объектининг қийматини қиёсий ёндашув билан баҳолаш кўчмас мулкнинг қийматини баҳоланаётган объект билан қиёсланадиган объектларнинг яқиндаги сотилувларини гаққослаш йўли билан аниқлашни ўзида намоён қилади

Қиёсий ёндашув, асосан кўчмас мулк бозоридаги олди-сотди ёки ижара тўғрисидаги маълумотларнинг етарли базаси мавжуд бўлган жойларда қўлланилади. Ҳозирги вақтда бу уй-жой секторидир. Аниқ ва малакали баҳолаш учун зарур бўлган ахборот мавжуд эмаслиги боис, бошқа секторларда бундай ёндашувдан кенг фойдаланиш имконияти чегараланган.

Кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув алгоритми

1. Тегишли бозорда қиёсланадиган кўчмас мулк объектларининг яқиндаги сотилувлари тўғрисидаги ахборотни йиғиш.

2. Қиёсланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича тўзилган битимлар ҳақидаги ахборотни таҳлил қилиш

3. Қиёсланадиган объектлар қийматига узгартиришлар киритиш.

Қиёсланадиган кўчмас мулк объектларининг сотилуви тўғрисидаги ахборотнинг манбаи бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

баҳоловчиларнинг ўз ахборот базалари;

маълумотлар электрон базаси;

Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитасининг ҳудудий бошқармалари;

иқтисодий ночор корхоналар ишлар қўмитасининг ҳудудий бошқармалари;

кўчмас мулк биржаси.

Кўчмас мулкнинг қийматини қиёсий ёндашув усулида аниқлаш қиёсланадиган объектлар қийматига ўзгартиришлар киритишнинг фойдаланилаётган механизмларига қараб қуйидаги услублар билан амалга оширилиши мумкин:

сотувларни тўғридан-тўғри таққослаш услуби;

тузатишларни аниқлаш услуби.

Юқорида келтирилган услублар тузатувчи ўзгартиришлар ёки коэффциентларни киритиш йўли билан баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ва сотилган худди шундай (таққослаб бўладиган) объект ўртасидаги тафовутларни ҳисобга олиш усуллари билан фарқ қилади.

Қиёсланадиган объектларнинг сотилув нарҳларига тузатишлар киритишни таққосланадиган ва баҳоланадиган объектлар ўртасидаги барча таққослаш элементлари аниқланиб, тафовутлар (фоизларда, ё бўлмаса, доллар ёки сўмда) баҳоланганидан сўм амалга ошириш мумкин.

Агар қиёсланадиган объектда таққосланадиган элемент баҳоланаётган объектдагига қараганда яхши бўлса, у ҳолда салбий, яъни «олув» белгили тузатиш киритилади. Агар қиёсланадиган объектдаги таққосланадиган элементлар баҳоланаётган объектдагига қараганда емон бўлса, у ҳолда ижобий, яъни «қўшув» белгили тузатиш киритилади.

Агар қиёсланадиган объектлар нарҳига киритиладиган тузатишлар доллар ёки сўмда ифодаланган бўлса, у ҳолда улар баҳоланаётган объект қийматига исталган кетма-кетликда киритилиши мумкин. Агар тузатишлар фоизларда ифодаланган бўлса, у ҳолда уларни киритиш кетма-кетлиги якуний натижага (баҳоланадиган объектнинг қийматига) таъсир кўрсатади.

Сотувларни тўғридан-тўғри таққослаш усули

Мазкур усул баҳоланаётган объектдан унчалик катта фарқ қилмайдиган сотилган худди шундай (таққослаб бўладиган) кўчмас мулк объектларини танлашга эришилган ҳолларда қўлланилади.

Ушбу усул бўйича кўчмас мулк объектининг қиймати сотилган худди шундай объектларнинг баҳоланаётган объектдан фарқини инобатга олувчи

тузатишларни ҳисобга олган ҳолда улар бўйича ўртача чамаланган нархга тенг, яъни

$$C = C_{\pi} \pm \Sigma K, \quad (22)$$

бу ерда C_{π} - худди шундай объектнинг сотув нархи;

ΣK - тузатувчи ўзгартиришлар сўмаси.

Содда бўлиб кўринганига карамай, тузатувчи катталиклар сўмасини аниқлаш анча кўп меҳнат ва қиёсланадиган бир ҳилдаги объектлар ҳақида катта миқдордаги батафсил ва ишончли ахборотни йиғишни талаб қилади.

Тузатишларни аниқлаш усули

Мазкур усулни қўллашда кўчмас мулк объектнинг қийматини коррективроқ қилишнинг умумий қоидаларидан келиб чиқиш лозим, яъни: улуш тамойили асосида фақатгина қиёсланувчи объектнинг қиймати ўзгартирилади. Агар қиёсланувчи объект баҳоланётган объектдан нимаси биландир яхшироқ бўлса, у ҳолда амалдаги сотув нархи ушбу устунлик улушининг миқдорига камайтирилиши керак ва аксинча.

Кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашда тузатишлар миқдорини аниқлаш қуйидаги формулалардан фойдаланишга асосланади:

$$C_c = K_e \times E, \quad (23)$$

бу ерда C_c - кўчмас мулк объектнинг ҳисобланаётган қиймати;

K_e - таққослаш бирлиги учун олинган коэффицент;

E - баҳоланаётган кўчмас мулк объекти учун таққослаш бирликларининг ўлчанган миқдори.

$$\text{Ўки: } C_c = K_e \times E + a + c + \dots + n, \quad (24)$$

бу ерда a, c, \dots, n - ижобий ёки салбий тузатувчи коэффицентлар.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланган секторларида қуйидаги турдаги чизикли кўп омилли моделлардан фойдаланиш мумкин:

$$C_c = \sum_{i=1}^n a_i \times x_i \quad (25)$$

бу ерда a_i -регрессия коэффициентлари; x_i - кўчмас мулк объектининг киймати боғлиқ бўлган y ёки бу омилларни тавсифловчи турли хилдаги ўзгарувчилар.

Америка кўчмас мулк баҳоловчилари институти томонидан тузатишларни киритишнинг қуйидаги тартиби таклиф қилади:

1. Бошқа шахсга ўтказилган мулкый ҳуқуқлар. Бу тузатиш битимда ўтказиладиган ҳуқуқлар тўпламидаги фарқни ҳисобга олади.

2. Молиявий шарт-шароитлар. Ушбу тузатиш битимни молиялаш шартларидаги фарқни (нақд пулда, пул утказиш йўли билан, қарз маблағларидан фойдаланган ҳолда тўлаш, гаров ҳатини расмийлаштириш, ипотека кредитидан фойдаланиш ва Қ.к.) ҳисобга олади.

3. Сотуш шартлари. Сотувчи ва харидорнинг ўзаро алоқаси ҳамда сотув нарҳидаги эҳтимолий чегирмаларни ҳисобга олади.

4. Вақт. Таққосланадиган сотув вақтидан бошлаб баҳолаш санасига қадар бозорнинг ўзгаришини ҳисобга олади.

5. Ўрнашган жой. Таққосланаётган сотув ва баҳоланаётган объектнинг ўрнашган жойидаги тузатишларни ҳисобга олади.

6. Жисмоний хусусиятлар. Баҳолашни амалга ошириш чоғида жисмоний хусусиятлардаги ҳар бир фарқ инобатга олиниши керак.

Эксперт баҳоловчилар методи орқали тўрган жойга тузатишлар ҳисоби.

ҳар хил шаҳарларда жойлашган бозор миқёсидаги объектларга асосан жойлашишига қараб нарҳига таъсир қиладиган бта факторни келтирган:

- Шаҳар марказидан узоклиги;
- Микрорайон марказидан узоклиги;
- Транспортнинг бор-йўқлиги;
- Ижтимоий инфраструктура;
- Дам олиш масканини бор-йўқлиги;
- Экологик шароит;

Ҳар бир кўриб чиқилган объектни жойлашишига қараб ва омилларни таъсирига қараб 5 балли тизимда баҳоланган.

Жойлашган жойларга эксперт баҳолаш усулига тузатишлар киритилган ҳисоби қуйида келтирилган:

Жадвал №30

Жойлашган жойига тузатишлар киритиш жадвали

Жойлашган жойидаги омиллар	Объект нарҳи	Ўқшаш объект 1	Ўқшаш объект 2	Ўқшаш объект 3	Уҳ. қи йм ат
Адрес					
Шаҳар марказидан узоқлиги	3	3	3,0	3	30
Микрорайон марказидан узоқлиги	4	4	4,0	4	20
Транспорт йуллари	4	4	4	4	20
Ижтимоий инфраструктура	4	4	4	4	20
Дам олиш масканини борлиги	3	3	3	3	5
Экологик ҳолат	3	3	3	3	5
Баллар йигиндиси	21	21	21	21	100
Ўртача улуш	3,50	3,50	3,50	3,50	

Жойлашган жойига тузатишлар киритиш		1,00	1,00	1,00	
--------------------------------------------	--	------	------	------	--

Умумий майдонга тузатишлар киритиш майдоннинг котталига қараб ҳар ҳил объект – аналогларни объекти бўйича баҳолаш Тузатиш майдоннинг аниқ ҳисобига мўлжалланган.

Кўчмас мулк объектини жисмоний емирилиши қийматини аниқлаш учун эксперт баҳолаш шкаласи.

<i>Объекти ҳолати</i>	<i>Жисмоний ҳолат кўрсаткичлари</i>	<i>Жисмоний емирилиши, %</i>
аъло	Амалий янги объект	0 - 15
яқши	Тулик таъмирланган объект, ўртача ишлатиш муддатида	15 - 35
кониқарли	Таъминиланиши керак бўлган объект, ўртача ишлатиш муддатида	35 - 60
кониқарсиз	Таъминиланиши керак бўлган объект, ўртача ишлатиш давомийлиги.	60 - 80
Авария ҳолатида	Объектни ишлатиш муддати давомийлиги . Утказилган иқтисодий таъмирлаш мақсадга мувофиқ эмас. Ҳом ашени 2чи мартаба ишлатилиши ва утилизация баҳоси	80 - 100

Баҳолаш объектини нарҳи киесий ендашувда

Жадвал аналогларга тузатишлар киритиш

Туккослама ендашув усули орқали кўчмас мулкни 1 кв.м.нарҳи ҳисоби					
№ пп	Кўрсаткичлар номи	Баҳоланувчи объект	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
1	сотиш/ таклиф нарҳлари, USD	-	700 000	1 200 000	600 000
2	Умумий майдони кв.м	1134	800	1130	800
3	Умумий майдонини нарҳи 1 кв.м га	-	875,0	1061,9	750,0
Таққослаш элементи					
4	<i>Ер майдонига бир биридан утадиған ҳуқуқ</i>	Ижарага муддатсиз ҳуқуқ	Ижарага муддатсиз ҳуқуқ	Ижара га мудда дсизси з ҳуқуқ	Ижарага муддатсиз ҳуқуқ
	<i>Умумий майдондаги қурилишларга тузатиш</i>	1134	800,0	1130,0	800,0

5	Тузатишлар қиймати, %		0,00	0,00	0,00
6	Тузатилган нарх		875,0	1061,9	750,0
7	<i>Молиявий шарт</i>	Бозор буйича	Бозор буйича	Бозор буйича	Бозор буйича
8	Тузатишлар қиймати, %		0,00	0,00	0,00
9	Тузатилган нарх		875,0	1061,9	750,0
10	<i>Сотиш шарт</i>	Бир ҳил	Бир ҳил	Бир ҳил	Бир ҳил
11	Тузатишлар қиймати, %		0,00	0,00	0,00
12	Тузатилган нарх		875,0	1061,9	750,0
13	<i>Сотув жараёнида нарҳни тушиб кетишига тузатишлар киритиш.</i>	Бозор қиймати	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх	Таклиф қилинган нарх
14	Тузатишлар қиймати%		-10	-10	-10
15	Тузатилган нарх		787,5	955,8	675,0
16	<i>Сотувга куйилган сана/сотилган сана</i>	ҳозирги	ҳозирги	ҳозирги	ҳозирги
17	Тузатишлар қиймати%		0	0	0

18	Тузатилган нарх		787,5	955,8	675,0
19	Объектни жойл ашган жойи	Яккасаро й тумани	Яккасарой тумани	Яккасарой тумани	Яккасарой тумани
20	Тузатишлар қиймати, %		0	0	0
21	Тузатилган нарх		787,5	955,8	675,0
22	Ер участкаси майdonи, сотукда	5,5			
23	Тузатишлар қиймати, %		0	0	0
24	Тузатилган нарх		787,5	955,8	675,0
25	Объектни белгилаш	Меҳмонх она	жой	жой	жой
26	Тузатишлар қиймати, %		-10	-10	-10
27	Тузатилган нарх		708,8	860,2	607,5
28	Бозор стандартларида объектни жисмоний параметрлари буйича диверсификация имкониятлари	Юқори эмас	Юқори эмас	Юқор и эмас	Юқори эмас
29	Тузатишлар		0	0	0

	қиймати, %				
30	Тузатилган нарх		708,8	860,2	607,5
31	Сифат синфи	ўрта	ўрта	ўрта	ўрта
32	Тузатишлар қиймати, %		0	0	0
33	Тузатилган нарх		708,8	860,2	607,5
34	Жисмоний ҳолати	Таъмирланган	ўрта	ўрта	ўрта
35	Тузатишлар қиймати, %		-5	-10,0	0
36	Тузатилган нарх		673,3	774,2	607,5
37	Баҳоланаётган кўчмас мулкнинг қушимча элементлари	бор	йўқ	йўқ	Йўқ
38	Тузатишлар қиймати, %		0	0	0
39	Тузатилган нарх		673,3	774,2	607,5
40	Инженерлик коммуникациялар	Барча коммуникациялар	Барча коммуникациялар	Барча коммуникациялар	Барча коммуникациялари
41	Тузатишлар қиймати, %		0	0	0
42	Тузатилган нарх		673,3	774,2	607,5
43	Вазн коэффициенти		0,33	0,33	0,34

44	1 м2 қурилиш майдони нарҳи АКШ доллар	684,2
45	Баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг нарҳи АКШ доллар	775 901
46	Уз.Рес.М.Б.курси буйича баҳоланаётган кўчмас мулк объектини нарҳи	1 389 637 964

Сотувларни қиесий таҳлил этиш усули орқали баҳоланаётган кўчмас мулк
объектини нарҳи қуйидаги сўмани ташкил этади:

1 389 637 964 сум

Баҳоланаётган объектни даромадли ендашув усули орқали нархлаш .

Жадвал№31

Капитализация ставкаси:

№	Номи	Капитализация ставкаси (%)
1	Тавақалсиз фойдалилик ставкаси	12,0
2	Паст ликвидлик	1-2,0
3	объектни бошқариш	2-5,0
	ЖАМИ	17-21,0

Баҳоловчилар томонидан капитализация ставкаси ўртача 19%деб қабул қилинганган

Жадвал№32

Бозорнинг ўртача ижара ставкаси ҳисоби

кўрсаткичлар	Баҳолаш объекти	1-объект (аналог)	2-объект (аналог)	3-объект (аналог)
Маълумотлар базаси		www.makler.uz	www.makler.uz	www.makler.uz
Умумий майдони	1134	1130	300	600
нархи АКШ долларда	-	16950	3600	9000
Майдонга тузатишлар		1	1	1
МБкурси АКШ долларда		1791	1791	1791
Таклиф қилинганга нарх	-	30 357 450,0	6 447 600,0	16 119 000,0
Нарх берилган сана		30.11.2011г	30.11.2011г	30.11.2011г
Санага тузатишлар		1	1	1
Савдолашишни тузатишлари		0,9	0,9	0,9
Тузатилган нарх, сум.	-	27 321 705,0	5 802 840,0	14 507 100,0
Жойлашган		0,95	0,95	0,95

жойига тузатишлар				
Тузатилган нарх, сум.		25 955 619,8	5 512 698,0	13 781 745,0
Авто улов кириш йули	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
Транспорт таъминоти буйича тузатишлар		1	1	1
Тузатилган нарх		25 955 619,8	5 512 698,0	13 781 745,0
Бинонинг ҳолати (пардозлашнинг сифати)	Таъмирланган	ўрта	ўрта	ўрта
Ҳолатга караб узгариш (тузатиш)		0,9	0,9	0,9
Потенциал ялпи даромад, сўм/ой		23 360 057,8	4 961 428,2	12 403 570,5
Потенциал ялпи даромад, сўм/йил		280 320 693,3	59 537 138,4	148 842 846,0
нарҳи 1 м ² .		248 071,4	198 457,1	248 071,4
Улуш қиймати		33%	33%	34%
Ўртача улуш қиймати	231 698,7			

Баҳоланаётган объект , м ²	1134
Баҳоланаётган объектни нархи, сум.	262 746 322,3
Фойдаланиш ҳаражатлари	5%
Соф фойдаланиш даромади	249 609 006
Капиталлизация ставкаси, 19 %	1 313 731 612

Кўчмас мулк объектини баҳолаш нархи 01.12.2011й. санада.
Даромадли ендашув усули орқали қуйидаги нархни ташкил этди **1 313 731 612 сум**

Бозор қийматида баҳолаш объектини сунги ҳисоблари

Баҳолаш нарҳини чиқариш мақсадида, биз 3 ендашувдан фойдаландик, булар Ҳаражатли ендашув, таққослама ендашув, ва даромадли ендашув, биз ҳаракат қилдик максимал даражада ҳақиқий шартлардан узоқлашмасликга. Маълумотларни тўғрилиги ва ҳажмидан ҳар бир ендашувда фойдаландик, ва яна шуни таъкидлаш керакки, таққослаш ендашуви натижаси объект ҳолатига қараб бозор омилларини ҳисобга олган ҳолда қуйидаги натижага эришдик:

<i>Ҳисоб натижаларини муофлаштириш</i>									
Баҳоланаётган объект номи	Ҳаражатли ендашув			Таққослаш ендашуви			Даромадли ендашув		
	Объект нархи	Коэф ф.ваз	Умумла штирил	Объект нархи	Коэф ф	Умумлашт ирилган	Объект нархи	коэф ф.	Умумл аштир

		ни.	ган қийматл ар		Вазн.	қийматлар		Вазн.	илган қиймат лар
Баҳоланаётган объект	839 483		251 845	1 389 637		555 855	1 313 731		394
	621	0,3	086	964	0,4	186	612	0,3	119
Бозор нархи, сўм (бутунлаштирилган)									
1 201 819 800									

Объектни таҳлили натижасидан шундай ҳулосага келдикки, баҳоловчининг фикрича, баҳоланаётган бинонинг бозор нархи қуйидагини баҳолаш санасига ташкил этади:

Тавсия этилаётган бозор нархи 3 каватли меҳмонхона

Манзили: Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри, Яккасарой тумани. Кичик Бешегоч кучаси 44 уй.

01.12.2011 й. санадаги ҳолатига қуйидаги нархни ташкил этади:

1 201 819 800

(Бир млрд. икки юз ун млн. саккиз юз ун туккиз мин саккиз юз) сум.

(ҳисоблар ҳисоботни ажралмас қисми ҳисобланади)

III БОБ. ИЖТИМОЙ СОҲАДАГИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ

3.1. Ўзбекистонда ижтимоий соҳадаги замонавий кўчмас мулк объектлари қурилишининг ривожланш йўналишлари

2011 йилда ижтимоий соҳани янада ривожлантириш, мамлакатимиз аҳолисининг даромадлари ва турмуш даражасини муттасил ошириб бориш масалалари доимо эътибор марказда бўлиб келди.

Мустақилликнинг дастлабки йилларидан бошлаб ижтимоий адолат тамойилларини мустаҳкамлаш, аҳолининг ижтимоий кўчмас мулк объектлари билан таъминланишига алоҳида эътибор қаратилиб келинди.

Олис ва чекка ҳудудларда касб-ҳунар коллежларининг 24 та филиалини ташкил этиш, фаолият юритаётган коллежлар қошида 18 та талабалар тураржойларини қуриш орқали умумтаълим мактаблари 9-синф битирувчиларини касб-ҳунар таълими билан тўлиқ қамраб олиш бўйича кўшимча чора-тадбирларнинг қабул қилингани мазкур йўналишдаги муҳим қадам бўлди.

Умумтаълим мактабларининг моддий-техник базасини мустаҳкамлаш борасида катта ишлар амалга оширилди. Энг замонавий ўқув ва лаборатория жиҳозлари билан таъминланган, 46 минг 300 дан ортиқ ўқувчига мўлжалланган 166 та янги мактаб қурилди ва реконструкция қилинди, 151 та мактаб капитал таъмирланди. Мамлакатимиздаги 852 та мактабда замонавий ўқув компьютер синфлари ташкил этилди.

Ҳозирги вақтда 9 минг 400 дан зиёд умумтаълим мактаби ёки жами мактабларнинг 96 фоизи Ziyonet электрон ахборот тармоғига уланганини қайд этиш лозим.

Касб-ҳунар коллежлари битирувчиларини иш билан таъминлашга алоҳида эътибор қаратилди. Коллежлар ва корхоналар ўртасида

битирувчиларнинг ишлаб чиқариш амалиётини ўташи ва келажакда мазкур корхоналарда ишга жойлашиши бўйича шартнома тўзиш йўлга қўйилди. Мазкур келишувлар асосида 390 мингдан ортиқ битирувчи иш билан таъминланди.

Хукумат қарорига мувофиқ, олий таълим муассасаларининг моддий-техник базасини модернизация қилиш ва мутахассислар тайёрлаш сифатини тубдан яхшилаш бўйича 2011 — 2016 йилларга мўлжалланган дастурни амалга ошириш учун 277 миллиард сўмдан ортиқ маблағ йўналтириш кўзда тутилган.

Маблағларни жамлаш ва дастурда белгиланган чора-тадбирларнинг молиялаштирилишини таъминлаш мақсадида ўтган йили махсус жамғарма ташкил этилди ва унинг маблағлари ҳисобидан 2011 йилда бир йилга мўлжалланган 39 миллиард сўмдан ортиқ тадбирлар молиялаштирилди.

Ўтган йили илғор ахборот-компьютер технологиялари билан жиҳозланган, аввало, ёшларимизга миллий ва хорижий ахборот-кутубхона фондларидан кенг фойдаланиш имконини берадиган Алишер Навоий номидаги Ўзбекистон Миллий кутубхонаси — замонавий ахборот-ресурс маркази ва Симпозиумлар саройини ўзига қамраб олган Маърифат марказининг қуриб битказилгани ва ишга туширилгани мамлакатимиз ҳаётида том маънода улкан воқеа бўлди, десак, ҳеч қандай муболаға бўлмайди.

2011 йилда соғлиқни сақлаш тизимини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантириш борасидаги ишлар изчил ва тизимли асосда давом эттирилди.

Даволаш-профилактика муассасаларини реконструкция қилиш, уларни замонавий лаборатория, диагностика ва даволаш жиҳозлари билан таъминлаш учун қиймати қарийб 137 миллиард сўмлик бюджет маблағлари ҳамда 136 миллион долларлик хорижий имтиёзли кредит ва грантлар йўналтирилди.

Умуман олганда, кейинги ўн йил мобайнида соғлиқни сақлаш соҳасини ривожлантиришга йўналтирилган бюджет маблағлари ҳамда имтиёзли кредит ва грантлар 750 миллион АҚШ долларидан зиёдни ташкил этди.

Соғлиқни сақлаш тизимини ислоҳ қилиш ва ривожлантириш борасида қабул қилинаётган изчил чора-тадбирлар кейинги ўн йилда аҳолининг умумий касалланиш кўрсаткичларини сезиларли даражада қисқартириш имконини берди. Ҳар юз минг кишига ҳисоблаганда, ижтимоий ҳавфи катта бўлган касалликларга чалиниш ҳолатлари, жумладан, туғма нуқсонлар билан туғилиш — 32,4 фоизга, юқумли касалликлар — 40 фоизга, юқори нафас органларининг ўткир инфекциялари билан оғриш — 4,2 баробар камайди. Дифтерия, паратиф, полиомиелит, безгак касалликларига чалиниш ҳолатларига бутунлай барҳам берилди.

2011 йилда 5,9 миллион нафар хотин-қиз ҳар йили ўтказиладиган тиббий кўрикдан, қарийб 150 минг ҳомиладор аёл скрининг текширувидан ўтказилди. Қишлоқ жойларда истиқомат қилаётган 243 мингдан ортиқ ҳомиладор аёл поливитаминлар билан бепул таъминланди. Болаларни юқумли касалликларга қарши эмлаш даражаси қарийб 100 фоизни ташкил этди.

Юртимиз таълим ва тиббиёт муассасаларини замонавий талаблар ва ҳалқаро андозалар асосида ривожлантириш, уларнинг моддий-техник базасини мустаҳкамлаш борасидаги ишларни тизимли амалга ошириш мақсадида 2011 йилда бюджетдан ташқари Таълим ва тиббиёт муассасаларини реконструкция қилиш, капитал таъмирлаш ва жиҳозлаш жамғармаси ташкил этилди ва у 2012 йилнинг биринчи кунларидан иш бошлади.

Аҳоли саломатлигини муҳофаза қилиш соҳасида биз эришган бундай катта ютуқлар ўтган йили Тошкентда бўлиб ўтган “Ўзбекистонда она ва бола саломатлигини муҳофаза қилишнинг миллий модели: “Соғлом она — соғлом бола” мавзуидаги ҳалқаро симпозиумда Жаҳон соғлиқни сақлаш

ташкilotи, ЮНИСЕФ ва бошқа нуфузли халқаро ташкilotлар томонидан юксак баҳоланди.

“Болаларни асрайлик” халқаро ташкilotи томонидан тўзилган жаҳон рейтингда Ўзбекистон болалар саломатлигини мустаҳкамлаш борасида катта ғамхўрлик кўрсатаётган энг илғор етакчи ўн та мамлакат қаторига киритилгани, албатта, барчамизга юксак ғурур ва ифтихор бағишлайди.

2012 йилда ва ундан кейинги йилларда диққатимиз марказида туриши лозим бўлган устувор вазифалар ҳақида сўз борар экан, Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида хусусий уй-жойларни қуриш бўйича дастурни амалга ошириш масалаларига алоҳида тўхталмоқ лозим.

Қишлоқ жойларда хусусий уй-жойларни қуриш бўйича кенг кўламли дастур амалга оширила бошлаганидан буён, яъни сўнгги икки йил давомида 15 мингдан зиёд оила ҳар томонлама қулай янги уй-жойларга эга бўлди.

Фақат ўтган йилнинг ўзида намунавий лойиҳалар асосида умумий майдони 1 миллион 100 минг квадрат метрга тенг бўлган 7 минг 400 та хусусий уй-жой қуриб битказилди. Бу мақсад учун 576 миллиард сўмликдан ортиқ инвестициялар йўналтирилди, уларнинг 63 фоиздан зиёдини марказлаштирилган манбалар ва “Қишлоқ қурилиш банк” маблағлари ташкил этади.

Жорий йилда умумий тураржой майдони 1 миллион 200 минг квадрат метрдан ортиқ бўлган 8 минг 510 та яқка тартибдаги уй-жой қурилиши режалаштирилган, бу эса ўтган йилга нисбатан 15 фоиз кўпдир.

Шу билан бирга, давлат маблағлари, бюджет маблағлари ҳисобидан тураржой посёлкаларини қуриш бўйича олдиндан тасдиқланган комплекс режаларга мувофиқ 425 километрдан зиёд водопровод тармоғи, қарийб 260 километр электр линиялари, 375 километр газ тармоқлари ва 306 километр ички йўллар қурилиши режалаштирилган.

Ижтимоий инфратўзилма объектларини барпо этиш ҳисобидан комплекс қурилиш жойларида 26 та қишлоқ врачлик пункти, 10 та

умумтаълим мактаби ва 680 тадан зиёд хизмат кўрсатиш ва сервис объекти фойдаланишга топширилади.

Ушбу мақсадларда йил давомида қарийб 810 миллиард сўмлик капитал қўйилмаларни ўзлаштириш режалаштирилмоқда. Умуман айтганда, Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ривожлантиришнинг 2015 йилгача мўлжалланган тасдиқланган дастўрини амалга ошириш ишларига 2 миллиард 200 миллион АҚШ доллари қийматидаги маблағ йўналтириш кўзда тутилмоқда.

Шуни алоҳида таъкидлашни лозимки, бу Дастурнинг амалга оширилишида Осиё тараққиёт банки фаол иштирок этмоқда. Мазкур банк қишлоқда яқка тартибдаги уй-жойлар қурилишига 500 миллион доллар миқдорида, жумладан, 2012 йилда 160 миллион доллар инвестиция киритишни режалаштирмоқда.

Шу борада масаланинг яна бир жиҳатига эътиборингизни қаратмоқчиман. “Қишлоқ қурилиш банк” томонидан унинг ўз маблағлари ва Осиё тараққиёт банкининг заём маблағлари ҳисобидан намунавий лойиҳалар асосида яқка тартибдаги уй-жойларни қуриш учун кредитлар қишлоқ аҳолисига имтиёзли шартларда, 15 йил муддатга йиллик 7 фоизли ставка бўйича берилмоқда. Бу эса тижорат банкларининг ипотека кредитлари ставкасидан қарийб икки баробар паст бўлиб, моҳият эътибори билан қишлоқда яшаётган оилаларга катта имтиёз ва имконият яратиб беришга қаратилгандир.

Мамлакатимизда мазкур соҳа объектларини ўз вақтида қурилиши, ишга туширилиши ва уларни замонавий жиҳатдан жиҳозланиши масалаларига ҳам алоҳида эътибор қаратилмоқда.

Масалан, фикримизнинг тасдиғи сифатида Президент И.Каримовнинг 2012 йил 19 февралдаги 2011 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2012 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасидаги маърузасидаги қуйидаги жумлани таъкидлашимиз мумкин:

“ ... шу йил февраль ойининг охиригача қишлоқ жойлардаги якка тартибдаги турар-жой массивларида уй-жойлар, ташқи муҳандислик ва транспорт коммуникациялари, ижтимоий ва бозор инфратузилмаси объектларини молиялаш... “ каби маслалар юзасидан бош вазирга топшириқлар берилди.

3.2. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектларини баҳолаш услугиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар

Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолашни такомиллаштириш йўллари ҳақида гапирар эканмиз, энг аввало баҳолаш жараёнидаги камчиликларни айтиб ўтиш жоиздир.

1. Ижтимоий соҳа объектлари баҳоланганда худди бошқа соҳа объектлари баҳолангани каби баҳоланади,бу эса нотўғри баҳолашга олиб келади.Ижтимоий соҳа объектларини баҳолаётганда уларга индивидуал ендошиш керак.

Ижтимоий соҳа объектларини баҳолаш жараёнига бир канча омиллар таъсир кўрсатади,баҳоловчилар томонидан омиллар умумий тарзда ҳисобга олинади булар: ижтимоий, иқтисодий, сиёсий, табиий ва бошқа омиллардир.

Ижтимоий омиллар, асосан аҳолининг ҳусусиятлари билан намоён этилган. Уларга демографик таркиб, никоҳдан ўтиш ва ажрашишлар даражаси, оилалардаги болаларнинг ўртача сони, аҳолининг ёш гуруҳлари бўйича таксимланиши ва ҳ.к.лар киради. Буларнинг барчаси мол-мулкка бўлган потенциал талаб ва унинг таркибидан далолат беради.

Кўчмас мулкнинг қийматини баҳолашни белгилаб берувчи асосий иқтисодий омиллар қуйидагилардан иборат:

талаб;

баҳоланаётган кўчмас мулкнинг ҳозирги ва булажак фойдаси;

ана шундай кўчмас мулкни барпо этиш ҳаражатлари;

ана шундай кўчмас мулкка бўлган талаб ва таклифнинг узаро нисбати;

кўчмас мулкдан даромадлар олиш ҳатари;

кўчмасмулкни назорат қилиш даражаси ва унинг ликвидлилик даражаси.

Асосий сиёсий омиллар кўчмас мулкнинг қийматини баҳолашга катта таъсир кўрсатувчи ва баъзан айрим минтақаларда талаб ва «таклифнинг ўзаро нисбати каби мавжуд иқтисодий шароитларга эгалик қилишга қодир бўлган барча даражаларда кўчмас мулк қийматининг давлат томонидан тартибга солинишини ўз ичига олади. Давлат томонидан тартибга солиш соҳасига қуйидагилар киради:

Кўчмас мулк айланмаси ва ердан фойдаланиш усулларининг чегараланиши, қурилишдаги меъёрлар;

коммунал хизматлар, ёнғиндан сақлаш ва тартибни сақлаш, чиқиндиларни йиғиш ва жамоат транспорти;

солиқ сиёсати;

кўчмас мулкнинг қийматига таъсир кўрсатувчи махсус ҳуқуқий меъёрлар (ижара ставкаларининг меъёрий белгиланиши, мулкчилик ҳуқуқларининг чегараланиши, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш тўғрисидаги қонунлар, капитал қурилишга давлат инвестициялари ва ҳ.,к.).

Табиий омилларнинг таъсири ҳам табиий, ҳам сунъий шарт-шароитлар, яъни ҳудуднинг иқлим шароитлари (ёғингарчилик, ҳарорат, намлик), топография, тупроқнинг ҳусусияти, заҳарли элементлар, қурилишни давом эттириш йўлидаги табиий тўсиқлар, баҳоланаётган мол-мулк жойлашган ҳудуднинг тошқинлар, қурғоқчилик, довуллар, қуюнлар, зилзилалар ва ўпирилишларга тез-тез учраши нуқтаи назаридан кўриб чиқилади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг иқтисодий жиҳатлари шундан иборатки, у бозор иқтисодиёти шароитида товар-пул муносабатлари ривожланишининг иқтисодий қонунларига асосланиши керак. Бу жиҳатлар қийматни баҳолаш шарт-шароитларини, ундан мақсадли фойдаланишни ва унинг турларини ўз ичига олади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг технологик жиҳатлари шундан иборатки, уни аниқлаш махсус умумий қабул қилинган йўллар ва усуллар билан амалга оширилади. Бу жиҳатлар қийматни аниқлашнинг меъёрлари, талаблари, қоидалари, ва усуллари ўз ичига олади. Улар баҳолаш ишларини амалга оширишнинг илғор технологияларини ишлаб чиқиш ва жорий этишни назарда тутди.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ижтимоий жиҳатлари ушбу фаолият тури билан банд бўлган мутахассисларнинг ўзига ҳос хусусиятлари ва уларга нисбатан кўйиладиган талаблардан иборат бўлиб, баҳоловчиларнинг жавобгарлиги, касбий маҳорати ва мустақиллигини ўз ичига олади. Юқорида келтириб утилган омиллар баҳоловчилар томонидан ҳисобга олинмайдиган параметрлардир. Аммо буларни баҳоловчилар доимо тулик, чуқур таҳлил қилмайдилар, ва айнан ижтимоий соҳа объектларини баҳолаётганда бу омилларни ўзи билан чекланиш тўғри бўлмайди, балким ҳар бир ижтимоий соҳа объекти баҳоланаётганда унга индивидуал тарзда ендшиш керак, яъни унга таъсир қилувчи, кадр қийматини билдирувчи элементларни ҳам ҳисобга олиб баҳолаш зарур. Бу эса уз навбатида баҳоловчига анча кийинчиликлар тугдиради баҳолаш жараёни мураккаблашиб кетади, аммо меҳнатга яраша роҳат, қанчалик баҳолаш жараёни мураккаб ва синчковлик билан утказилган бўлса, у шунчалик сифати аъло бўлади.

Ижтимоий соҳа объектларини баҳолаётганда уларга индивидуал ендошиш параметрларини кўриб чиқишни тавсия этаман.

Ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларига қуйидагилар киради: боғчалар, мактаблар, коллежлар, лицейлар, Институтлар; Шифоҳоналар; Поликлиниклар; Меҳмонҳоналар; спорт майдонлари; спорт марказлари; - соғломлаштириш марказлари; - лагерлар; ва.ҳ.к

Богчалар ва мактаблар –

1чи омил.бу объектлар ен атрофидаги оилалар еш оилалардан иборат булса,у богча доим болалар билан тула бўлади,боҳоловчи бу ҳолатда бино баҳосини нарҳини шу параметри учун коэффицентлар кушиш орқали кутариши керак,агар аксинча у ердаги аҳолини аксарият қисми еши катталар ва кариалардан иборат булса бу богча доим буш еки кам болаларни ташкил этади бу эса богчани обрусига таъсир килади,боҳоловчи бу ҳолатда бино баҳосини шу параметри учун белгиланган коэффицентларни айириш орқали бино баҳосини пасайтириши керак.

2чи омил.Богча еки мактаб куча юзида еки ичкарисиди бўлиши ҳам битта омил ҳисобланади,агар бу объектлар куча ичкарисиди булса бу яхши, болалар ҳавфсилиги таъминланган ҳисобланади,ва бу ҳолатда бино баҳосини шу параметри учун коэффицентлар кушиш орқали кутариши керак ,агар куча юзида булса бу болалар учун ҳавфли, богча ва мактаблар транспорт йулидан узокроқда бўлгани маъкул,бундай нокулай шароитни ҳам баҳоловчилар 1та парметр сифатида ҳисобга олишлари ва белгиланган коэффицентни айириб ташлашлари лозим.

3чи омил.Богча ва мактабларни обрусиди:

1. таълим –тарбия; Богча ва мактабларни чет тиллари еки бирон бир аниқ фанларга йуналтирилганлиги,болларни билим даражаси кучлилиги;
2. тартиб интизом;укувчиларни бир ҳил формада бўлиши,ва узлигини тартибли тутиши;
3. озодалик риоя килиш;бу турдаги объектлар доим тоза ва озода бўлиши шарт;
4. укувчиларни малакаси;юқори малакали укувчилар дарс берса,укувчиларни билим даражаси ҳам шунчалик юқори бўлади.

Бу параметрларни ҳар биттасини алоҳида чуқур ўрганиб ,шунга яраша коэффицентлар берилиши керак

Лицейлар, коллежлар ва олий укув юртларини баҳолаш жараёнларида, куйидаги ҳисобга олинмайдиган, олиними шартли бўлган омилларни кўриб утамиз

1чи омил. Лицейлар, коллежлар ва олий укув юртларини нуфўзи:

1. уқитувчилар малакаси: малакали уқитувчилар, кучли профессорлар дарс утиши:

2. талабаларга яратилган шарт-шароитлар; мултимедия ҳоналарни мавжудлиги, ахборот ресурс марказининг барча укув қўлланмалар билан таъминланганлиги.

3. ва энг асосийси у ерда уқийдиган талабалар сони ва сифати; канчалик талабалар уқиш сифати яхши булса, бу бинони нуфўзига нуфуз кушади ва абъютурентлар ҳам хужжатни энг нуфўзи баланд олий укв юртларига топширишади

2чи омил. Лицейлар, коллежлар ва олий укув юртларини шаҳар марказида бўлиши еки булмаслиги, ва транспортга якин жойда бўлиш булмаслиги ва ен атрофида канстovar, китоблар дукони бўлиши объектни даромадлигини оширади. буларни акси булса объектни нарҳини туширади.

Шифоҳона ва поликлиникалар

1чи омил. бинонинг обрусини, нуфўзи:

бинонинг тозалиги; бу бино кассаларга тула бўлади ва албатта бундай жойларда биринчи ўринда турадиган нарса бу, палаталарни тоза ва озода бўлиши, чунки тоза ва озода жойда инфекциялар булмайдиган уз – ўзидан беморлар тезда оекка туриб кетишларига сабаб бўлади.

2чи омил. шифокор малакаси; шифокор канчалик малакали булса уша шифоҳонани обрусини кутаради, чунки малакали шифокорлар борлигини беморлар узок якиндан эшитиб уша шифоҳонани излаб бораверишади, бу эса уз навбатида шифоҳонани кадр қийматини ошишига сабаб бўлади.

Аксинча булса бу бинони нуфўзига салбий таъсир кўрсатади.

Спорт марказлари, ва стадионлар

1чи омил.шаҳар марказларида жойлашган бўлиши;бу ҳолат уз навбатида ўзига кўпроқ одамларни жалб қилиди ва спорт марказларида шугулланувчилар сонини кўпайишига ердам беради .

2чи омил.кучли спартсмен тренерларни бўлиш;уз навбатида янги очилган спорт марказларини обрусини кутаради,чунки уз авторитетига эга, зур спортмен ,тренири бўлишини, ҳар битта спорт машгулотлари билан шугулланувчилар ҳоҳлаши табиий дир.

Соғломлаштириш марказларини баҳолаганда-қуйидаги параметрлар ҳисобга олиними керак:

1чи омил.жойлашган жойи ;шаҳарда еки шаҳар четида бўлиши

-ҳавоси тозалиги;албатта беморлар шифо топиш мақсадида ҳаваси тоза бўлган жойларни ҳоҳлашади.

-даволашлар самара бериши ;

-манзара ;гузал табиатга эга бўлган даволаш масканларига боришни ҳамма истайди

-одамлар сер катновлиги;

Лагерлар еки болаларни дам олиш оромгоҳи баҳоланганда қуйидаги параметрлар ҳисобга олиними керак:

- болаларни дам олиш оромгоҳини нуфўзи;

-болаларни соғлигига жавобгарлик

-болаларни ҳавфсизлиги учун жавобгарликни буйнига олинганлиги.

Меҳмонҳоналар

Меҳмонҳоналарни баҳолаш бошқа турдаги мол-мулкка қараганда қатор ўзига ҳос хусусиятларга эга. Меҳмонҳонадаги ҳоналарнинг умумий майдони меҳмонҳонанинг потенциал мижозларни жалб этиш қобилияти учун катта аҳамиятга эга эмас. Бу қобилият кўп жиҳатдан меҳмонҳонанинг жойлашган ўрни ва объектни текширишда ўрганилиши лозим бўлган бошқа омиллар билан белгилаб берилади.

Ўз техник хусусиятларига кўра меҳмонҳоналарни бошқа йўналишдаги объектлар (офислар, соғломлаштириш марказлари, даволаш муассасалари ва

ҳ.к.) учун қайта жиҳозлаш қийин. Шунинг учун уларнинг қийматини баҳолашда, биринчи навбатда, улардан энг яхши ва энг самарали фойдаланишни таҳлил қилиш зарур. Шу мақсадда баҳоланаётган объектни ўрганиш жараёнида қуйидагилар қўшимча равишда аниқланиши керак:

комфорт даражаси ва меҳмонхонанинг разряди;

меҳмонхона даромадининг манбалари, номерларни бериш ва барлар, ресторанлар, банкет заллари ва бошқа ҳоналарни эксплуатация қилишдан олинадиган даромадларнинг ўзаро нисбати;

меҳмонхона номерларини комфорт даражаси ва ҳақ тўлаш даражаси бўйича табақалаш;

бинони жорий ва капитал таъмирлаш ҳамда туташ ҳудудларни ушлаб туриш ҳаражатларининг даражаси.

Комфорт даражаси ва меҳмонхонанинг разрядини ўрганишда, жаҳон тажрибасига таянган ҳолда, уларни қуйидаги синфларга бўлиш мумкин:

1. 200 дан 1000 тагача ўринга эга бўлган уч-беш юлдузли марказий меҳмонхоналар. Бундай меҳмонхоналар, одатда, йирик шаҳарларнинг марказий қисмида, ишбилармонлик ва савдо марказлари яқинида ёки аэропортлар олдида жойлашган. Уларда туну кун юқори сифатли ҳизматлар кўрсатилади. Барча номерлар ваннахоналарга, теле-радиоаппаратурага, телефон ва ҳ.к.га эга. Катта ҳоллар, ресторанлар, барлар, дўконлар, конференция заллари мавжуд.

2. Катта бўлмаган меҳмонхоналар, одатда, уч юлдузли бўлади. Бундай меҳмонхонада ваннахоналар баъзи номерларда бўлмаслиги, ресторанлар ва конференция заллари ҳам бўлмаслиги мумкин.

3. Сайёҳлар ва ҳайдовчиларга ҳизмат кўрсатишга мўлжалланган йирик автомагистраллар яқинида жойлашган меҳмонхоналар.

4. Дам олиш зоналарида жойлашган меҳмонхоналар. Ушбу меҳмонхоналарнинг ишлаши мавсумий хусусиятга эга. Уларда ҳовузчалар ва спорт майдончалари бўлиши мумкин.

Баҳоланаётан меҳмонхонанинг комфортлилик даражаси ва синфи аниқланганидан сўнг ушбу синфдаги меҳмонхоналар ўртасидаги ракобат даражаси аниқланади, таққослаш учун тегишли ўхшашликлар танлаб олинади.

Меҳмонхона даромадини манбаларини ўрганишда молиявий хужжатлар асосида меҳмонхонанинг потенциал даромадлари ҳақида ахборот олиш ва уларни қуйидаги бандлар бўйича бўлиш лозим: номерлар, банкет ва конференция заллари ҳақини тўлаш, ресторанлар ва барлар, кир ювиш хонаси, қаҳвахона, дўкончалар ва ҳ.к.ларнинг ижара тўловлари.

Меҳмонхонадан фойдаланувчи мижозларнинг тоифасини аниқлаш, меҳмонхонадаги каравот ва номерга ҳафталик, ойлик ва йиллик даврдаги бандлик коэффициентларини ҳисоблаб чиқиш зарур. Номер даромади ставкаларининг эришилган даражасини тариф ставкалари билан солиштириш ва меҳмонхонадан фойдаланиш коэффициенти аниқлаш лозим.

Меҳмонхона номерларини комфорт даражаси ва ҳақ тулаш даражаси бўйича табақалашда бир ўринли ва икки ўринли номерлар, шунингдек, комфортлилиги оширилган номерлар ва уларнинг тарифларини алоҳида ажратиш, бу номерлардан қайсиларига талаб катталигини аниқлаш керак. Меҳмонхонадан фойдаланишни таҳлил қилиш асосида унинг даромадини оширишга қўмаклашувчи чора-тадбирлар кўзда тутилиши керак.

Меҳмонхонани ушлаб туриш билан боғлиқ ҳаражатлар ҳам алоҳида моддаларга бўлиниши керак: таъмирлаш ҳаражатлари, маъмурий ҳаражатлар, иш ҳақи, реклама ҳаражатлари ва ҳ.к. Бундай моддаларга бўлиш меҳмонхона мижозларига кўрсатиладиган хизматлар мажмуининг даромадли ва зарар келтирувчи бўғинларини аниқлаш имконини беради.

Меҳмонхоналар қийматини баҳолашга нисбатан асосий ёндашув бўлиб тўғридан-тўғри капитализациялаш усулидан фойдаланган ҳолда даромад нуқтаи назаридан ёндашув ҳисобланади. Бунда меҳмонхонанинг потенциал даромади қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$D_{\Pi} = \Sigma K_{\Pi} \times T_{\Pi} + \Sigma D_{y}, (32)$$

бу ерда $\Sigma K_{\Pi} \times T_{\Pi}$ - номерлар даромадининг сўмаси ва тегишли тарифлар;

K_1, K_2, \dots, K_n - меҳмонхонанинг комфортлилик даражаси турлича бўлган номерларининг сони. $K_1 + K_2 + \dots + K_n = K$, K - меҳмонхонанинг сифими;

T_1, T_2, \dots, T_n - меҳмонхонанинг комфортлилик даражаси турлича бўлган номерларининг тарифлари;

ΣD_y - агар ресторан, бар, қаҳвахона, дўконлар ва ҳ.к.лар меҳмонхона эгасига тегишли бўлса, улар томонидан кўрсатилган хизматлар эвазига олинган даромадлар сўмаси, ёки

ΣD_y - агар ресторан, бар, қаҳвахона, дўконлар ва ҳ.к.лар меҳмонхона эгасига тегишли бўлмаса, улар учун ҳоналарни ижарага олишдан олинган даромадлар сўмаси.

Соф операцион даромад ва пул оқимларининг кейинги ҳисоб-китоблари илгари баён этилган тартибда амалга оширилади (қ. «Тўғридан-тўғри капитализациялаш усули билан кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан даромад нуқтаи назаридан ёндашув алгоритми»).

Меҳмонхоналар қийматини баҳолашда тузатишларни аниқлаш усулидан фойдаланган ҳолда қиёсий ёндашувнинг ўзига ҳос хусусияти шундан иборатки, бунда қиёсланаётган объектда бошқа турдаги кўчмас мулкларни баҳолашдагига қараганда кўпроқ тузатишлар ҳисобга олинади. Бунга зарурат меҳмонхоналарнинг қиймат баҳосини аниқловчи кўплаб омиллар бўйича улар хусусиятларининг турли ҳиллиги туфайли юзага келади. Кўп сонли тузатишларни ҳисобга олиш натижасида ва меҳмонхоналар билан операциялар бўйича бошланғич ахборотнинг чегараланганлиги туфайли уларнинг қийматини баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув кўпинча ушбу йўналишдаги биноларнинг бозор қийматини аниқлашда талаб этиладиган аниқликни таъминлай олмайди.

Баҳолаш жараёнида баҳоловчилар дуч келадиган кийинчиликлар қуйидагилар:

- маълумотлар базасини деярли йўқлиги;
- баҳоловчилар фойдаланадиган УПВСС (укрупненные показатели восстановительной стоимости сооружений) номли китобнинг маънавий эскирганлиги, баҳоловчилар баҳолаш жараёнида УПВСС дан фойдаланилганда кийинчиликларга учрашади, чунки маълумотлар жуда эскирган, коэффициентлар қўшиб ҳисоб қилинганганда ҳам ҳозирги бинолар замонавий, УПВСС да келтирилган маълумотлар 1990 йилгача қурилган биноларга нисбатан қўлланиллади;
- олинадиган аналог объектларнинг тўғрилигини текширилмаслиги, баҳоловчилар томонидан.

ҲУЛОСА

Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси президенти томонидан қабул қилинганган “Баҳолаш ташкилотлари фаолиятини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги қарори ва бошқа бир қатор Қонуний ҳужжатлар қабул қилинганиши натижасида кўчмас мулк бозори ривожлана бошлади.

Ўзбекистон Республикасида баҳоловчи касбнинг вужудга келиш босқичида хизмат кўрсатишнинг керакли даражасини сақлаб туриш учун баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиниши жорий этилган. Бу вазифани 1999 йил 19 августда қабул қилинганган Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни ҳал этди, у баҳолаш фаолиятини лицензиялашни жорий этди Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғридаги низом Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати томонидан тасдиқланган.

Корхоналарни давлат тасарруфидан чиқариш ,таркибий узгартириш,хусусийлаштириш ва акциялаштириш жараёнларининг кенгайтиши,хорижий сармоянинг жалб этилиши ,мулкий ва номулкий ҳуқуқлар билан тўғри ҳилдаги операцияларнинг ривожланиши,ушбу жараёнларнинг иштирокчилари томонидан мулкдорлар ва давлат ўртасидаги ,шунингдек,мулкдорлар ўртасидаги мулкий муносабатларни юксак даражада тартибга солишнинг муқаррар шарти сифатида баҳолаш фаолиятининг аҳамиятини тушунишга олиб келади.

Мулкчиликнинг турли шакиллари иштирокида бозорнинг ривожланиши ва қабул қилинганган меърий-ҳуқуқий ҳужжатлар катта пакетини амалга ошириш (банкротлик,ипотека кредитлаши тадбирлари в аҳ.к.)иқтисодий жараёнларнинг ривожланишига катта таъсир кўрсатмоқда,ҳамда бирламчи ва иккиламчи бозорларнинг янада такоиллашуви билан кузатилмоқда.Шу билан бирга,мулкий ва номулкий

ҳукукларни кенгайтириш, ҳамда уларни бозор айланмасига жалб этишда барқарор тенденция кузга ташланмоқда.

Ҳозирги кунда баҳолашнинг потенциал объектлари ҳолати ҳақида тасаввурга эга бўлиш мақсадида Тошкент шаҳри кўчмас мулк бозори кўчмас мулк бозори тошкент шаҳар :феврал 2012 йил

-Феврал ойида Авекс-рес кўчмас мулкнинг кўрсаткичи асосий нарҳга нисбатан 0.2% ортди ва 1м² учун 455\$ ни ташкил этди, таклифнинг ўртача нарҳи кўчмас мулк учун 1кв.м.га 548\$ни ташкил қилди.

-Нарҳларнинг асосий ортиши шаҳар марказидан 5-10км радиусдаги уй-жойларга тўғри келди. Бунда асосий нарҳларни кўтарилиши панел қурилишидаги 2ва 3хонали уйларга тўғри келди .

-Феврал ойида ўртача ижара нарҳи шаҳар буйича 1 ойга 1м²учун 5.2\$га ортди

-Коммерсия кўчмас мулкнинг ўртача нарҳи 2%га камайди. Офислар учун ўртача нарҳ 1метр офис ҳажми учун 785\$деб таклиф қилинганди.

-Офислар учун ижара нарҳи феврал ойида ўртача 30.4%га ошди ва 1метр кв.га 10.8\$ни ташкил қилди.

-Шаҳсий уй-жойларнинг тошкент шаҳри буйича феврал ойида ўртача нарҳи 138 715\$деб белгиланди.

1167сонли 2011йил учун ноишлаб чиқариш объектларининг асосий инвестиция кўрсаткичлари.

Инвестициянинг умумий ҳажмидан олиб қаралса, но ишлаб чиқаришда, уй- жой қурилишига 3243,4млрд.сум еки 60.4% узлаштирилди.

2011йилда ҳажми 9236,7минг кв.м.бўлган 73.9минг уй жой (2010га нисбатан 104.5%), шу жумладан кишлок жойларида 7051.6минг метр.кв.(105.4%)уй –жой қурилиб эксплуатация учун топширилди.

Ўзбекистон Республикаси президентининг 3 август 2009 йилги «кишлок жойларида уй-жой қурилиш ишларини кенгайтириш тўғрисида қушимча чора тадбирлар»тўғрисидаги фармоишига биноан 2011йилнинг январь-декабрь ойларида намунавий лойиҳа асосида 7362та (2010 йилдан утиш ҳисобига)

умумий ҳажми 1070.7минг.м.кв.бўлган уй –жой қурилиб эксплуатацияга топширилди.Бу қурилишлар учун 558.4милд.сум инвестицияси узлаштирилди,шу жумладан умумий кўрсаткичнинг 345.0милрд.сум.еки 61.8% кишлок қурилиш банк ҳисобига.

Ишлаб чиқаришга дахлдор булмаган инвестицияларнинг 379.3милрд.сум (7.1%)таълим объектларининг қурилиши учун, 292.8милрд.сум(5.4%) коммунал қурилиш учун ,433.8 милрд.сум (8.1%) соғлиқни сақлаш қурилишлари учун умумий ҳажмга нисбатан ишлатилади.

Ҳозирги кунда Республикамизда кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида сотувларни қиесий таҳлил этиш усулларини тез ва сифатли утказиш учун баҳоловчиларга кул келадиған маълумотлар базасини яратиш лозим.Баҳоланаётган мулкнинг қиймати баҳолаш санасидаги қийматга бевосита тўғри келиши керак,шу сабабли баҳоловчиларни кизиктираётган аналог объектлар ҳақидаги тулик маълумотлар ва уз навбатида доимо янгилашиб турувчи,сотувларни қийматини камраб олувчи маълумотлар базасини шакиллантириш мақсадга муофик бўлади. Мазкур тадқиқот ишини езиш жараёнида бир канча вазифалар бажарилди,жумладан,ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларининг баҳолашнинг ҳуқуқий –меъёрий асослари ёритиб берилди,кўчмас мулкни баҳолашда ҳорижий тажрибалар кўриб чиқилди,кўчмас мулк бозорида ижтимоий соҳадаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолиятини ҳамда баҳолашда даромад,ҳаражат ва қиесий усулларни таҳлил қилиб чиқилди, ва қуйидаги ҳулосаларга келдим;

1.Ҳаражатли усулда бинонинг қолдиқ қийматини аниқлашда конструктив элементларини жисмоний емирилиш даражалари нотугри аниқланган булиб қайси усул кулланилгани баен этилмаган. Бу нарса эса объектнинг қолдиқ қийматини аниқлашда катта ҳатоликларни келтириб чиқаради.

2.Таккослаш усулини куллаш бу объектни баҳолашда узига ҳос қийинчиликларни тугдиради.Бунга сабаб бу турдаги объектлар буйича маълумотлар жуда кам. Шунинг учун ҳисоботда нотурар жой бинолари олинган булиб уларга нисбатан таккослаш объектининг бозор қийматини

аниклашда ҳатоликларга олиб келади.бунга сабаб тугрилашлар киритишнинг ишончсизлигидадир.

3.Даромадли усулда ҳам ижара ставкалари буйича айнан меҳмонхоналар буйича маълумотлар етишмаслиги туфайли якуний қийматни аниклашда кийинчиликлар тугдиради.

-Баҳоловчилар фойдаланадиган УПВСС(укрупненные показатели восстановительной стоимости сооружений) номли китобнинг маънавий эскирганлиги,баҳоловчилар баҳолаш жараёнида УПВСС дан фойдаланилганда кийинчиликларга учрашади,чунки маълумотлар жуда эскирган,коэффициентлар кушиб ҳисоб қилинганганда ҳам ҳозирги бинолар замонавий, УПВСС да келтирилган маълумотлар 1990 йилгача қурилган биноларга нисбатан тўзилган.

-олинадиган аналог объектларнинг тўғрилигини текширилмаслиги, баҳоловчилар томонидан.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ижтимоий жиҳатлари ушбу фаолият тури билан банд бўлган мутахассисларнинг ўзига ҳос ҳусусиятлари ва уларга нисбатан кўйиладиган талаблардан иборат бўлиб, баҳоловчиларнинг жавобгарлиги, касбий маҳорати ва мустақиллигини ўз ичига олади. Юқорида келтириб утилган омиллар баҳоловчилар томонидан ҳисобга олинадиган параметрлардир.Аммо буларни баҳоловчилар доимо тулик,чуқур таҳлил қилмайдилар,ва айнан ижтимоий соҳа объектларини баҳолаётганда бу омилларни ўзи билан чекланиш тўғри булмайдди,балким ҳар бир ижтимоий соҳа объекти баҳоланаётганда унга индивидуал тарзда ендшиш керак, яъни унга таъсир қилувчи,кадр қийматини билдирувчи элементларни ҳам ҳисобга олиб баҳолаш зарур.Бу эса уз навбатида баҳоловчига анча кийинчиликлар тугдиради баҳолаш жараёни мураккаблашиб кетади,аммо меҳнатга яраша роҳат,қанчалик баҳолаш жараёни мураккаб ва синчковлик билан утказилган булса, у шунчалик сифати аъло бўлади. Бу эса Ўзбекистондаги баҳолаш фаолиятини янада

нуфўзини кутаришга олиб келади, доим виждонан қилинганган меҳнат уз самарасини беради.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон республикаси президенти ислом каримовнинг 2011 йилнинг асосий якунлари ва 2012 йилда ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган вазирлар маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.
2. «Барча режа ва дастурларимиз ватанимиз тараққиётини юксалтириш, халқимиз фаровонлигини оширишга хизмат қилади».- Президент Ислон Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг «2010 йилда Республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2011 йил иқтисодий дастурларнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган маърузаси», Халқ сўзи, 2011 йил 22 январь.
3. Мамлакатимизни модернизация қилиш ва кучли фуқаролик жамияти барпо этиш- устувор мақсадимиздир. - Президент Ислон Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси//Халқ сўзи, 2010 йил 28 январь.
4. Ўзбекистон Конституцияси- биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир. - Президент Ислон Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси// Халқ сўзи, 2009 йил, 6 декабр.
5. Каримов И.А. Юксак маънавият-енгилмас куч. Тошкент. Маънавият. 2008 йил.
6. Каримов И.А «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари». Тошкент. «Ўзбекистон», март, 2009 йил.
7. Ўзбекистон Республикаси Президент Ислон Каримовнинг «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари» номли асарини ўрганиш бўйича ўқув қўлланма. –Т.: Иқтисодиёт, 2009.-120б

8. Временный сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценки и составлению паспорта задания (сооружения) для создания кадастра недвижимости. Ташкент: Узгеокадастр, ГККИНП-18-015-99, 1999 г. (утвержден 5 апреля 1999 г.)
9. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Общие понятия и принципы оценки, РСТ Уз 825-98.
10. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации, Ост Уз 76-03-98.
11. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации, УДК 002.657+002.658.5, взамен Ост Уз 76-03-98.
12. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка недвижимого имущества (земельных участков, незавершенного строительства, зданий и сооружений). Основные положения, УДК 002.657+002.658.5, взамен Ост Уз 76-03-98.
13. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Рыночная стоимость как база оценки, Ост Уз 76-01-98.
14. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Рыночная стоимость как база оценки, УДК 002.657+002.658.5, взамен Ост Уз 76-01-98.
15. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Термины и определения, УДК 002.657+002.658.5.
16. Сборник №1 укрупненных показателей восстановительной стоимости многоквартирных жилых домов в городах и в городских поселках Республики Узбекистан для оценки, переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности. – Ташкент: Проектно технологический трест «Ташкилотчи», 1997 (утвержден Минкомобслуживания 3 декабря 1996 г.).

17. Сборник №2 укрупненных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной застройке городах, городских поселениях и сельской местности Республики Узбекистана для оценки, переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим на праве собственности. -Т. Проектно- технологический трест «Ташкилотчи», 1997 (утвержден Минком - обслуживания 3 Декабрь 1996 г.).
18. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений (Част 1) ГККИНП-18-013-99. Ташкент: Узгеокадастр – Минкомобслуживания, 1999г. (утвержден 8 Февраль 1999г., зарегистрирован Минюстом 30 марта 1999 г № 682).
19. Указания о порядке составления кадастрового дела на объект недвижимости, ГККИНП-18-025-99. –Ташкент: Узгеокадастр, 1999. (утверждены 30 Декабрь 1999г.)
20. Асаул А.Н. Карасев А.В. Экономика недвижимости. 2001
21. Есипова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. Санкт-Петербург, 1998.
22. Под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. Оценка недвижимости: Учебник.-М.: Финансы и статистика, 2005, 496с.
23. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. –Юнити-Дана, 2005. 464с.
24. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. –М: Дело ЛТД, 1995г.
25. Федотова М.А., Уткин Э.А. оценка недвижимости и бизнеса. «ЭКМОС», 2000.-352с
26. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признание сделок недействительными.
27. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. –М: Филин, 2002.
28. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управления собственностью. Ростов н/Д: Феникс, 2007

- 29.Щербакова А. Экономия недвижимости. –Феникс, 2002г.
30. Алимов Р.Ҳ., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ҳодиев Б.Ю., Кўчмас мулкни баҳолаш. Т.: “Фан”. 2005й. 231б.
- 31.Тўйчиев Н.Ж., Мирҳошимов А.М., Плахти К.А., Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: “Адолат” нашриёти, 2000й, 156б.
32. Убайдуллаев Ҳ.М, Иноғомова М.М. Турар жой ва жамоат биноларини лойиҳалашнинг типологик асослари. Тошкент: “Ворис-Нашриёт”, 2009й., 384 б.
- 33.Указания по составлению отчета о рыночной оценке недвижимости, ГККИНП-18-036-00.- Ташкент: Узгеокадастр, 2001(утверждены 1 Октября 1999г.).
- 34.www.gov.uz (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)
- 35.www.gki.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк кўмитаси)
- 36.www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика кўмитаси)
- 37.www.mf.uz (Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлиги)
38. www.cer.uz (Экономическое обозрение журналы сайти)
- 39.www.yahoo.com (Yahoo қидирув портали)
- 40.www.yandex.com (Yandex қидирув портали)
- 41.www.google.uz (Google қидирув портали)