

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

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ЧОРИЕВ ЗАФАРЖОН БАЙРАМКУЛОВИЧ

**Қишлоқларда турар-жойларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш
(Бухоро вилояти мисолида)
("UNIVERSAL APPRAISERS GROUP" МЧЖ)**

Магистрлик унвонини олиш учун

ДИ С С Е Р Т А Ц И Я

5А 580901 – “Кўчмас мулкни баҳолаш” мутахассислиги

**Иш кўриб чиқилган ва
Ҳимояга тавсия этилади**

**Илмий раҳбар :
_____ проф. Зияев М.**

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

**Илмий маслаҳатчи:
_____ Нигманхонов С.**

ТОШКЕНТ - 2012

М У Н Д А Р И Ж А

Кириш	4
I-БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШ – НАЗАРИЙ ВА АМАЛИЙ ЖИҲАТЛАРИ	10
1.1. Умумэътироф этилган баҳолаш ёндашув ҳамда услубларни танлаш ва баҳолаш юзасидан тайёрланаётган ҳисоботларга кўйиладиган талаблар.....	10
1.2. Умумэътироф этилган баҳолаш ёндашувлари ҳамда услубларнинг қисқача тавсифи.....	15
1.3. Умумэътироф этилган баҳолаш тамойиллари ва қишлоқ жойларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари.....	24
II-БОБ. ТУРАР ЖОЙ БИНОСИНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ (Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги турар-жой мисолида)	32
2.1. Турар жой биносининг қисқача тавсифи.....	32
2.2. Турар жой биносини баҳолашга харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш.....	37
2.3. Турар жой биносини баҳолашга қиёсий ёндашув ва қишлоқ жойларида аналог танлашнинг ўзига хос жиҳатлари	58
III-БОБ. ҚИШЛОҚЛАРДА ТУРАР-ЖОЙЛАРНИ БАҲОЛАШ АМАЛИЁТИ ЮЗАСИДАН ҲИСОБОТНИ ШАКЛЛАНТИРИШ ВА ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ	68
3.1. Қишлоқларда кўчмас мулк бозорини ўзига хос хусусиятлари ва ривожланиш тенденциялари.....	68
3.2. Қишлоқ жойларда кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари.....	77
3.3. Қишлоқ жойларда кўчмас мулкни баҳолаш ҳисоботни шакллантириш ва ҳисобот тузишни такомиллаштириш йўналишлари	82
ХУЛОСА	86
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати	88
Иловалар	91

КИРИШ

Мавзунинг долзарблиги. Қишлоқда уй-жой қуриш ва ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришни жадаллаштириш дастурининг 2010 йилдаги муҳим устувор йўналишлар қаторига киритилиши, Президентимиз И.Каримовнинг ташаббуси билан юртимизда «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастури доирасида амалга оширилган ишларнинг қишлоқ аҳолиси турмуш даражасини тубдан оширишга хизмат қилганлиги, давлат дастурининг амалга оширилиши қишлоқларимиз қиёфасини замонавий архитектура ва саноат асосида тубдан ўзгартириш ва янгилаш, уй-жой, ижтимоий ва коммунал объектлар, коммуникацияларни барпо этиш бўйича узок муддатга мўлжалланган аниқ мақсадли ишларимизнинг бошланиши бўлди. Дастурни амалга оширилиш натижасида қишлоқ жойларида янги, замонавий уй-жой бинолари қурилиб фойдаланишга топширилмоқда. Бу эса қишлоқ жойларидаги турар-жой биноларини баҳолаш амалиётини замон талабларига мос ҳолда такомиллаштириш заруриятини келтириб чиқармоқда.

Қишлоқдаги турар-жойларнинг шаҳар шароитидан фарқ қилиши улар қийматини баҳолашда ўзига хос ёндашувни талаб қилади. Қишлоқ шароитини ҳисобга олинмаслиги натижасида турар-жойларнинг паст нархларда баҳоланиши аҳолининг турар-жойларни баҳолашга бўлган талабни пасайишига олиб келади. Бундай салбий оқибатларнинг олдини олиш учун қишлоқ жойлардаги кўчмас мулк объектлари баҳосига таъсир қилувчи омилларни тубдан ўрганиб чиқиш талаб этади.

Хозирги пайтда баҳоловчилар томонидан мамлакатимиз ҳудудидаги қишлоқ турар-жой биноларининг баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва сифатсиз ўтказилмоқда. Хусусийлаштиришнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматларнинг ҳолисона баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотларнинг маъсулияти етарли даражада таъминланмаяпти. Республикада

баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий база шакллантирилганлиги, уни фаол ривожлантириш учун иқтисодий рағбатлантириш воситалари яратилганлиги, лицензиялар бериш тартиби сезиларли даражада соддалаштирилганлигига қарамай, айти вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замон талабларига жавоб бермаяпти. Бу каби муаммоларни ҳал қилиш учун эса қишлоқ жойларда турар жойларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш керак.

Юқорида баён этилган фикрлар қишлоқ жойларда турар жойларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бугунги кунда муҳим масала эканлигини ва ушбу тадқиқот мавзуси долзарблигини тасдиқлайди.

Муаммонинг ўрганилиш даражаси. Жаҳон молиявий иқтисодий инқирози дунё кўчмас мулк бозорининг кескин ўзгариши шу жумладан кўчмас мулк иштирокида амалга ошириладиган жараёнларда сезиларли парокандаликни келтириб чиқарди. Шу сабабли дунёда кўчмас мулкни баҳолаш ва унинг иштирокидаги жараёнларни назарий ва амалий жиҳатдан ўрганишга алоҳида эътибор қаратилмоқда.

Сўнгги ўн йилликда кўчмас мулкни баҳолаш муаммолари бир қатор хорижлик олимлар, жумладан, А. Н. Асаул, М.А.Федотова, М.М.Соловьёв, Н. В. Буланова, Тэпман Л.Н, В.Б.Железный, А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е. М. Трейгер, Калачева С.А., Грибовский СВ., Фридман Джек, Ордуэй Николас, Е.П.Ким., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Шевчук Д.А., Татарова А.В., Гриненко С.В, А.В. Карасев, Болдырев В.С, Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И.ларнинг ишларида тадқиқ этилган ва муҳим илмий-амалий хулосалар шакллантирилган.

Шевчук Д.А. нинг "Оценка недвижимости и управление собственностью"¹ асарида кўчмас мулкни баҳолаш ва мулкни бошқаришнинг назарий ва амалий жиҳатлари ёритилган. Бошқа муаллифларнинг асаридан фарқли бу китобда кўчмас мулкни баҳолашнинг амалий жиҳатлари кам

¹ Оценка недвижимости и управление собственностью/Д.А.Шевчук.-Ростов н/Д: Феникс,2007.-155,(2)с.

ёритилган. Шунингдек кўчмас мулкни молиявий муносабатларда баҳолаш ўрганилган.

Л.Н.Тепман ўзининг «Оценка недвижимости»² китобида кўчмас мулкни баҳолашнинг энг муҳим босқичларидан бири - кўчмас мулк объектларининг бозор баҳосини аниқлашга бағишлаган. Китобда баҳолашнинг асослари ва кўчмас мулк объектларининг турлари, мулкни ва бизнесни баҳолаш методлари келтирилган. Ипотека ва лизинга алоҳида урғу берилган.

Грязнова А., Федотова М.А. ларнинг «Оценка недвижимости»³ китобида кўчмас мулкни баҳолашнинг мақсади ва тамойиллари, баҳолашнинг ахборот билан таъминланганлик даражаси ва баҳолаш фаолиятини назорат қилиш асослари ёритилган.

Федотова М.А., Уткин Э.А. ларнинг «Оценка недвижимости и бизнеса»⁴ китобида хўжалик фаолиятида баҳолаш методларини қўллаш ёритиб берилган.

А.Н. Асаул, А.В. Карасевларнинг «Экономика недвижимости»⁵ китобида кўчмас мулк объектларини баҳолаш методлари келтирилган. Шунингдек кўчмас мулк объектлари нархига таъсир қилувчи омиллар ўрганилган.

Жаҳонда молиявий-иқтисодий инқироз жиддий зиён етказиб келаётган ҳозирги кунда республикамизда ҳам баҳолаш соҳасида илмий ва амалий изланишлар олиб бориш жараёни жадал суръатларда олиб борилмоқда.

Хусусан, иқтисодиётни модернизациялаш жараёни жадал давом этаётган ҳозирги кунда, мамлакатимиз миқёсида мулкый муносабатларни ўрганиш борасида нисбатан кўпроқ ютуқларга эришилган. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашувлар усуллари бир катор тадқиқотчи олимлар томонидани илмий изланишлари олиб борилган. Бу борада Н.Ж. Туйчиев, Р.Х.

² Оценка недвижимости/ Л.Н.Тепман. -Юнити-Дана,2005.-464 с.

³ Оценка недвижимости/ ГрязноваА.,ФедотоваМ.А. «Финансы и статистика», 2005.-496 с.

⁴ Оценка недвижимости и бизнеса/ ФедотоваМ.А.,УткинЭ.А. «ЭКОМОС»,2000.-352 с. А.Н.

⁵ А.Н.Асаул, А.В. Карасев/ Экономика недвижимости. 2001

Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю. Ҳодиевларнинг асарлари чоп қилинган.

Жумладан Р.Ҳ. Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю. Ҳодиевларнинг "Кўчмас мулкни баҳолаш"⁶ номли асарида кўчмас мулк бозори ҳақидаги асосий тушунчаларнинг мазмун ва моҳияти изоҳланган.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг тамойиллари, андозалари ҳамда ҳуқуқий асослари тавсифланган. Шунингдек кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш асосий ёндашувлари усуллари ҳамда алгоритмлари келтирилган. Ушбу асарнинг яна бир аҳмиятли жиҳати шундаки, турли хилдаги ҳамда турли мақсадларда фойдаланиладиган кўчмас мулкларнинг бозор қийматини баҳолашнинг Ўзбекистонда қарор топган ўзига хос ёндашувларини изоҳлашга кенг ўрин берилган.

Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плахтиларнинг "Кўчмас мулкни баҳолаш асослари"⁷ номли ўқув қўлланамасида кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг техник, ҳуқуқий, иқтисодий асослари ёритилган. Қўлланмада баҳолашнинг асосий тушунчалари, тамойиллари ва усуллари таърифланади. Яна бир муҳим жиҳати давлат ва халқаро. андозалар кенг ёритилган.

Шунингдек Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плаhti, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамовларнинг "Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси"⁸ да хусусийлаштириш, олди-сотди, кредит олиш каби мақсадлар учун мулкни баҳолашда ҳисобни бажариш ёритилган, жумладан кўчмас мулк бозорининг ишлаш механизми ва бозор мухитини тушунтириш йўли билан мулкнинг нархини аниқлашда керак бўладиган усуллар, тушунчалар, терминлар ва аниқликлар берилган, кўчмас мулкнинг бошқа сармоя шаклларига нисбатан

⁶ Алимов Р.Ҳ., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ҳодиев Б.Ю./ УзР ФА Академиги Гуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан".2005 й. 23 16

⁷ Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плаhti. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари.Тошкент: «Адолат» нашриёти,2000 й., 156 б

⁸ Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плаhti, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамов. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Тошкент: «Адолат»нашриёти,2011й., 50 б.

таснифий хусусиятлари ва мулкнинг қийматига бевосита таъсир қилувчи омиллар ўз аксини топган.

Шунингдек, Ўзбекистонлик қурувчи олимлар Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова⁹лар кўчмас мулк объектлари, жумладан ижтимоий соҳа объектлари ва уларнинг архитектуравий - техник параметрлари кенг ёритиб берганлар. Ушбу тадқиқот натижаларидан кўчмас мулк объектларни баҳолашда ва усулларини ишлаб чиқишда фойдаланиш мумкин.

Кўриниб турибдики, юқорида номлари зикр қилинган муаллифларнинг баҳолаш соҳасидаги илмий қўлланмалари ва олиб борган тадқиқотлари асосан соҳанинг назарий жиҳатлари ҳамда кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва ҳисоботларни расмийлаштириш талабларини асослаб беришга қартилган. Лекин, бу асарда қишлоқ жойларда баҳолаш жараёни ҳақида маълумотлар етарли эмас. Энг асосийси эса, айнан Ўзбекистон шароитида қишлоқ ерларида кўчмас мулк объектларини баҳолаш борасида олиб борилган изланишлар анчайин эксирганлиги, у ерда акс эттирилган маълумотлар ҳозирда амалда бўлган меъёрий қўлланмалар ва мулкни баҳолаш стандартлари талабларига тўлиқ жавоб бера олмаслигини инобатга олсак, биз ўрганаётган мавзу қанчалик долзарб ва ўрганилиши лозим бўлган муҳим мавзулардан саналади.

Тадқиқот мақсади ва вазифалари. Туман ва қишлоқларда турар жойларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш. Тадқиқот мақсадларидан келиб чиқиб, қуйидаги вазифалар қўйилди:

- Туман ва қишлоқ жойларда турар жойларни баҳолашнинг назарий асосларини ёритиб бериш;

-Мамлакатимиз ҳудудидаги қишлоқ жойларда олиб борилаётган турар жойларни баҳолаш фаолиятининг ўзига хос томонларини ўрганиш;

⁹Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини лойихалашнинг типологик асослари. Тошкент: «Ворис-нашриёт»,2011 й., 384 б.

-Қишлоқ жойларидаги кўчмас мулк объектлари баҳосига таъсир кўрсатувчи омилларни таҳлил қилиш;

-Қишлоқ жойларда турар жойларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш борасида таклифлар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот объекти. Тошкент шаҳридаги ““UNIVERSAL APPRAISERS GROUP”” баҳолаш компанияси.

Тадқиқот предмети. Қишлоқ жойларда турар жой биноларини баҳолаш жараёнида вужудга келадиган ташкилий-иқтисодий муносабатлар.

Диссертациянинг таркибий тузилиши ва ҳажми унинг мақсад ва вазифаларига асосланган. Диссертация иши кириш, учта боб ва хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат. Ҳисобот кириш иловалар ва ҳисоб–китоб жадвалларидан ташкил топган.

I.БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШ – НАЗАРИЙ ВА АМАЛИЙ ЖИҲАТЛАРИ

1.1 Умумэтироф этилган баҳолаш ёндашув ҳамда услубларни танлаш ва баҳолаш юзасидан тайёрланаётган ҳисоботларга кўйиладиган талаблар

Маълумки, баҳолаш фаолияти Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти ҳақида”ги Қонуни, тегишлилиги бўйича Мулкни баҳолаш миллий стандартлари¹⁰ (бизинг ҳолатда - “Мулкни баҳолаш миллий стандарти №-10”. “Кучмас мулк қийматини баҳолаш”. Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлигида 2009 йил 18 ноябрда 2044-сон билан давлат рўйхатидан ўтказилган), шунингдек, амалдаги бошқа меъёрий–ҳуқуқий ҳужжатлар талаблари асосида амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектлари ва умуман барча турдаги объектларини баҳолаш асносида баҳоланаётган объектни кўздан кечириш, уни техник параметрлари ва конструктив характеристикасини идентификация қилиш, объектга нисбатан мавжуд бўлган ҳуқуқий ва бошқа турдаги чекловлар, шу билан бирга баҳолаш мақсадларини белгилаб олиш баҳоловчи олдида турган дастлабки ва жоиз бўлса энг муҳим вазифалардан бири саналади.

Бу ҳолат, ўз навбатида баҳолаш жараёнида қўлланиш эҳтимоли бўлган уммуэтироф этилган ёндашувлар ва услубларни танлашда муҳим аҳамият касб этади.

Зеро, объектни баҳолаш жараёнида тўғри танланган ҳамда тадбиқ этилган ёндашув ва услублар баҳоланаётган объектнинг хос қийматини - (бозор қиймати, бозор қийматидан фарқли қиймат) янада тўғрироқ ва аниқроқ аниқланишига замин яратади.

Лекин, баҳоловчи баҳолаш асносида танлаган ва тадбиқ этган умумэтироф этилган (ҳозирда Республикамизда амалиётда кенг

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Мулк кўмитасининг тавсиясига асосан ушбу кўмита қошидаги Республика бизнес мактабининг 2010 йилда чоп этилган “Мулкни баҳолаш” - II том, 356 – бет.

қўлланилаётган) услуб ва ёндашувларни нима сабабдан танлаганлигини, нима учун айнан у ёки бу услуб ва ёндашувлардан фойдаланганлигини ёхуд аксинча нима сабабдан улардан воз кечганлигини асослаб бериши шартлиги **10 – сонли “Кўчмас мулк объектларини баҳолаш” Миллий стандартининг (МБМС) 23 – бандида** белгилаб қўйилган.

Маълумки кўчмас мулк объектларини баҳолашда ҳам худди бошқа активларни баҳолашда тадбиқ этиладиган 3 та асосий умумэтироф этилган ёндошувлар қўлланилади. Булар, *қиёсий, сарф-ҳаражат* ҳамда *даромад* ёндошувларидир.

Ушбу номлари зикр этилган ёндашув ва услубларнинг қисқача тавсифи керакли ўринларда муфассал ёритиб берилган.

Бу ўринда *“юқорида қайд этилган ёндашув ва услубларни танлашда - баҳолавчи қайси мезонларга эътибор бериши лозим?”* деган асосли савол ўртага ташданади.

Умуман олганда жорий амалиётда баҳоловчи ўзининг амалий тажрибаси ва касбий кўникмасига, шунигдек, объект юзасидан унда мавжуд бўлган маълумотлар базасига таянган ҳолда у ёки бу ёндашув ва услубни танлайди ва тадбиқ этади ёки муайян сабабларга кўра уларни қўлашни рад этади.

Зеро, кўчмас мулкларни баҳолашда учала ёндошув – қиёсий (сотувларни қиёслаш, бозор), сарф-ҳаражат ҳамда даромад ёндошувларидан фойдаланиш мақсадга мувофиқ, лекин амалиётда ҳар доим ҳам бунинг иложи бўлмайди.

Мисол учун,

- анчайин эски (бу ерда қурилган йили назарда тутилмоқда) қурилиш объекти баҳоланаётган бўлса, ушбу объектнинг ялпи эскириш даражасини аниқлаш борасида қийинчиликлар юзага келиши мумкинлиги сабабли **сарф-ҳаражат ёндашувини** қўллашдан воз кечишга тўғри келади;

- ихтисослаштирилган объектларни баҳолаш жараёнида худди шу каби қиёслаш объектларини, яъни барча омил ва мезонлари жихатидан

баҳоланаётган объектга яқин аналоглар топиш имкони бўлмаган тақдирда **қиёсий (сотувларни қиёслаш, бозор) ёндашувини** қўллаш рад этилади;

- уй-жой (бу ерда турар жой назарда тутилмоқда) шахсий фойдаланиш (яъни тижорат мақсадларида эмас) мақсадида сотиб олинаётган бўлса бу каби ҳолатларда **даромад ёндошувини тadbиқ этиш** мақсадга мувофиқ эмас деб топилади.

Демак, баҳолаш жараёнида, айнан биз тadbиқ этмоқчи бўлган ёндашув ва услубларни танлашимизда - маълумотларни жамлаш саралаш ҳамда уларни таҳлил қилиш, шунингдек, маълумотлар (ахборот) манбаси ва уларнинг батафсил ўрганилганлиги муҳим жиҳат сифатида эътироф этилиши маълум бўлди.

Шунга кўра, баҳолаш асносида ички ва ташқи манбалардан олинган ҳамда буюртмачи томонидан тақдим этилган зарурий маълумотлар шартли равишда гуруҳларга ажратилаган ҳолда амалга оширилган таҳлилларни ўз ичига олиши зарур шарт ҳисобланади.

Бунда маълумотлар шартли равишда ички ва ташқи манбалардан олинган маълумотларга сараланди.

Ички манбаа сифатида буюртмачи томонидан тақдим этилган баҳолаш объектига алоқадор ҳужжатлар қабул қилинди.

Ташқи манбаа сифатида эса соҳага мансуб бўлган бозорда фаолият кўрсатаётган субъектлардан ва интернет манбаларидан олинган маълумотлар қабул қилинди.

Шу билан бирга, баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлашда, **“объектдан янада мақбул ва самарали фойдаланиш эҳтимоли таҳлилисиз”** амалга ошириш баҳоланаётган объектнинг аниқланаётган хос қиймати юзасидан ҳаққоний маълумот олишга тўсқинлик қилади.

Шу сабабли, баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларининг келгусида тadbиқ этилиши мақсадларидан келиб чиққан ҳолда, шунингдек, яқин

келажакда баҳоланаётган объектнинг соҳавий йўналиши ўзгариши эҳтимоли бор ёки йўқлигини аниқлаш у ёки бу ёндашув ва услубларни тадбиқ этиш ёки этмаслик юзасидан қарор қабул қилишда муҳим рол ўйнайди.

Баҳолаш юзасидан тайёрланаётган ҳисоботларга қўйиладиган талаблар:

Баҳолаш натижалари баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилган ва баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги жамланган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган профессионал мулоҳазасини ўз ичига олган баҳолаш тўғрисида ҳисобот сифатида расмийлаштирилиши лозим.

Ҳисобот баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлик тўғрисидаги баёнотни ва муайян чекловлар ва истиснолар тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисида ҳисоботни тузиш ва шакллантиришда қуйидаги эътироф этилган қоидаларга риоя этиш лозим:

- баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун етарли бўлган барча очиқ ахборот ҳисоботда баён этилиши лозим;

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни мазкур ҳисоботдан фойдаланувчиларни чалғитмаслиги, шунингдек икки хил талқинга йўл қўймаслиги керак;

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ифодаланган материаллар таркиби ва кетма-кетлиги, баҳолаш жараёни тавсифи, ҳисоблашлар ва уларга изоҳлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига қийматни ҳисоблашни амалга ошириш имкониятини бериши ва уни айти шу натижаларга келтириши лозим;

- баҳолаш жараёнида оралиқ ва якуний натижаларни аниқлашда фойдаланилмаган ахборот, агар у баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг талабларига биноан мажбурий бўлмаса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши мумкин эмас.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисида ҳисобот қуйидаги асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим:

- титул варағи;
- мундарижа;
- умумлаштирувчи қисм (илова хат);
- баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;
- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;
- энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;
- баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- иловалар.

Бўлимларни жойлаштириш кетма-кетлиги, уларни номлаш ва бўлимлар доирасида ахборотни гуруҳлаш баҳоловчининг ваколатига киради ва баҳоловчи томонидан бажарилган баҳолаш ҳамда таҳлил ва ҳисоб-китобларнинг натижаларини баён этиш мантиқига мувофиқ амалга оширилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловаларга:

- фойдаланилган ҳужжатларнинг нусхалари, шу жумладан баҳолаш объектига ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, кадастр ҳужжатлари бўлимларининг нусхалари;
- баҳоланаётган объектнинг унинг баҳолаш санасидаги техник ҳолати акс эттирилган фотоматериаллари;
- баҳоловчи ташкилот лицензияси, баҳоловчиларнинг малака сертификатлари ва баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик мажбурияти суғурта полисининг нусхалари;
- баҳоловчининг ихтиёрига қараб бошқа материаллар киритилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот бетма-бет рақамланган, ипдан ўтказилган, баҳолашни бажарган баҳоловчилар томонидан бетма-бет имзоланган ва

баҳоловчи ташкилот муҳри билан тасдиқланган бўлиши лозим. Агар баҳолаш бир нечта баҳоловчилар томонидан бажарилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мазкур ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар бажарган иш кўрсатилади.

1.2. Умумэтироф этилган баҳолаш ёндашувлари ҳамда услубларнинг қисқача тавсифи

Мазкур илмий ишнинг 1.1. прагарафида ҳозирда амалиётда 3 та асосий умумэтироф этилган ёндашувлар мавжудлиги қайд этилган ва уларни қисқача тавсифлари керакли ўринларда ёритиб берилиши баён этилган эди.

Юқоридагиларга асосан, ушбу параграфда ёндошувларни қисқача тавсифи имкон қадар ёритиб берилган.

Маълумки, баҳолаш соҳаси айнан бизнинг Республикамизда ёш ривожланаётган соҳалардан саналади. Шуни эътиборга олган ҳолда, айтиш жоизки баҳолаш жараёнида қўлланилаётган таърифлар, тавсифлар ва атамаларнинг яқдил умумэтироф этилган, тўғрироғи бир мьеёрга солинган ҳоллари мавжуд эмас. Бу каби ҳолат нафақат бизнинг республикамизда балки қўшни мамлакатларда ҳам ҳукм сурмоқда. Шу сабабли, ҳар бир баҳоловчи ўз амалий (баҳолаш соҳасида) тажрибаси ва касбий кўникмасидан келиб чиққан ҳолда таърифлаши мумкин. Шундай бўлган тақдирда ҳам барча таърифлар маъно ва мазмун жиҳатидан ўзаро фарқ қилмайди. Шу сабабли, мазкур ишда келтирилган тавсиф ва таърифлар ўқиш ва изланиш жараёнида шаклланганлига эътибор беришингизни сўрайман.

Маълумки кўчмас мулк объектларини баҳолашда ҳам ҳудди бошқа активларни баҳолашда тадбиқ этиладиган 3 та асосий умумэтироф этилган ёндошувлар қўлланилади. Булар, **сарф-ҳаражат**, **қиёсий**, ҳамда **даромад** ёндошувларидир.

Сарф-ҳаражат ёндошуви – баҳоланаётган объект қийматини, ушбу объектни яратиш, аниқ нусҳасини қайта тиклашдаги харажатлар йиғиндисидан

ёки жорий нархларда ўзига ўхшаш объектнинг янгисига алмаштириш натижасида ҳосил қилинган қийматдан, объектдан фойдаланиш натижасида юзага келган ялпи эскириш қийматини айириб ташлаш ҳамда **“тадбиркор даромадини”** қўшиш орқали аниқланади.

Янада тушунарлироқ ва қисқароқ баён этсак, **сарф-ҳаражат ёндошуви** – объектни янгисини яратиш ёхуд унинг аниқ нусхасини қайта тиклашга сарф этиладиган ҳаражатлар йиғиндиси баҳоланаётган объект қиймати сифатида олинади.

Сарф-ҳаражат ёндошувини тадбиқ этиш орқали олинган натижалар одатда қиёсий ёндошув ёрдамида ихтисоб этилган натижалардан тақрибан 1,5 – 2 баробарга фарқ этиши эҳтимоли юзага келиши мумкин.

Шу каби ҳолатлар рўй берган ҳолларда сарф-ҳаражат ёндошуви натижаларини якуний натижалар билан мувофиқлаштириш давомида мазкур ёндошувга минимал оғирлик (вазн) коэффиценти бериш йўли билан мутаносиблаштириш мумкин бўлади.

Мазкур ёндошув натижалари қуйидаги формулар асосида ҳисоблаб чиқарилади:

$$C_n = C_z + C_{стр} + ПП - I_{сов};$$

бу ерда:

C_n - кўчмас мулк нархи/қиймати;

C_z – тикланиш қиймати

$C_{стр}$ – қурилиш нархи;

ПП – тадбиркор даромади;

$I_{сов}$ – ялпи эскириш.

$$C_{восст} = C_{ср.ед.91} * V * I_{удор} * ПП$$

бу ерда:

$C_{\text{восст}}$ – тикланиш қиймати;

$C_{\text{ср.ед.91}}$ – 91 йил ҳолатига 1 м^2 майдонинг ўртача нарҳи;

V -

$I_{\text{удор.}}$ – қимматлашув индекси;

ПП – тадбиркор даромади.

$$C_{\text{ср.ед.91}} = C_{\text{таб.}} * (K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x)$$

бу ерда:

$C_{\text{ср.ед.91}}$ – 91 йил ҳолатига 1 м^2 майдонинг ўртача нарҳи;

$C_{\text{таб.}}$ – Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами (СУПВС);

$K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x$ – тузатиш (тахрир киритиш) коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзила бардошлиги, ҳудудий коэффициент ва ҳ.к.).

Яхшиланишларнинг ялпи эскириш салмоғи – жисмоний, функционал ҳамда ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндисидан ҳосил бўлади ва қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$I_{\text{сов.}} = (1 - I_{\text{физ./C восс/замещ}}) * (1 - I_{\text{фун./C восс/замещ}}) * (1 - I_{\text{внеш./C восс/замещ}})$$

бу ерда:

$I_{\text{сов.}}$ – ялпи эскириш;

$I_{\text{физ./C восс/замещ}}$ – физик/жисмоний эскириш;

$I_{\text{фун./C восс/замещ}}$ – функционал эскириш;

$I_{\text{внеш./C восс/замещ}}$ – иқтисодий/ташқи эскириш.

Жисмоний эскириш – табиий эскириш, нотўғри фойдаланиш, ёки лойиҳалаш вақтида йўл кўйилган ҳатолар, фойдаланиш қоидаларининг бузилиши натижасида объект ҳамда унинг элементлари фойдаланишга яроқлилик хусусиятларини қисман ёки батамом йўқотиш;

Функционал эскириш – техник янгиликларни жорий этилиши ёки бозор талаблари ўзгариши натижасида объект қийматидаги йуқотишлар;

Ташқи (иқтисодий) эскириш – ташқи омиллар таъсири (шу жумладан кўчмас мулк бозоридаги ўзгаришлар, ижтимоий, молиявий, қонунчилик ва бошқа шароиталарнинг ўзгариши) натижасидаги мулк қийматидаги йуқотишлар;

Юқорида ушбу ёндашувга таъриф бериш давомида “ ... объектдан фойдаланиш натижасида юзага келган ялпи эскириш қийматини айириб ташлаш ҳамда **“тадбиркор даромадини”** қўшиш орқали аниқланади” деб таъкидлаган эдик.

Ушбуни инобатга олиб, юқоридаги таърифда зикр этилган “Тадбиркор даромади” атамаси мазмун моҳиятига тўхталиб ўтишни лозим топдик.

“Тадбиркор даромади” – тадбиркорнинг ўз хусусий капиталини сармоя тарзида, кўчмас мулк объектини яратишга таввакалга йўл қўйган ҳолда сарф этганлиги учун олинадиган мукофот туридир.

Амалиётда “Тадбиркор даромадини” ҳисоблаб чиқаришда 3 услубдан фойдаланилади. Булар қуйидагилардир:

- аналоглар услуби;
- экспретларни сўрови услуби;
- кутилмаган ҳаражатларни қайтариш услуби.

Республикамызда баҳоловчилар томонидан “Тадбиркор даромади”ни ҳисоблаб чиқариш учун Россия мутахассиси В.И. Кошкиннинг “Бизнесни баҳолашни ташкиллаштириш услублари” номли китобида (261 бет) келтирилган қуйидаги формуладан фойдаланилмоқда¹¹.

$$П_{пр} = 0.5 n Y_a [1 + n Y_a / 3 + C_o (1 + 2n^2 Y_a^2 / 3) 100\%]$$

бу ерда:

¹¹ Ўзбекистон Республикаси Мулк қўмитасининг тавсиясига асосан ушбу қўмита қошидаги Республика бизнес мактабининг 2010 йилда чоп этилган “Мулкни баҳолаш” - II том, 139 – бет.

P_{np} – тадбиркор даромади;

n - қурилиш даври, муддати;

Y_a – жалб қилинган капитал учун йиллик тушум;

C_o – умумий тўловлардан % миқдорида бўнак улуши.

“Тадбиркор даромади” ни ҳисоблаш қуйида келтирилган гипотеза мавжуд бўлган ҳолдагина олиб борилиши мумкин.

Яъни, тадбиркор янги қурилаётган объектга ўз хусусий капиталини сармоя тарзида таввакалга йўл қўйган ҳолда, фақатгина бошқа худди шу каби объект қурилишидан олинishi мумкин бўлган даромад ҳозиргисидан кам бўлмаган тақдирдагина киритиши мумкин деган гипотеза асосланади.

Қиёсий ёндошув - оқилона фикрловчи харидор фойдалилик даражаси тенг бўлган мулклар мавжуд бўлсада, уларнинг бирини харид қилиш эҳтимоли бўлган тақдирда бошқа худди шу каби мулкни харид қилиш учун кўпроқ сармоя сарф қилмайди деган тамойилига асосланади.

Мазкур ёндошув қиёсланаётган объект мансуб бўлган бозордаги сотувлар бўйича амалга оширилган (оширилаётган) битмлар ёхуд шу каби объектларни сотиш бўйича мавжуд бўлган таклифларга асосланади.

Кўчмас мулкни бозор қийматини қиёсий (таққослаш) ёндошуви ёрдамида баҳолаш.

Таққослаш ёндошуви ёрдамида баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун баҳоловчи камида учта аналогни танлаб олиши талаб этилади.

Аналогларини танлашдаги асосий мезон:

-баҳолаш объектига техник ва бошқа параметрларига кўра ўхшаш бўлган энг мос объектини танлаш.

Қайт этилган талабларга мувофиқ 3 та аналоглар танлаб олинади.

Мавжуд маълумотларга таянган ҳолда кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш учун *сотувларни таққослаш усулини* татбиқ этиш мақсадга мувофиқ деб топилади.

Қиёслаш давомида баҳоланаётган ва қиёсланаётган объектларнинг техник характеристикалари ва бошқа сифатларидан келиб чиққан ҳолда орада мавжуд бўлган тафовутларни қисман бўлса ҳам бартараф этиб, шартли равишда айнан баҳоланаётган объектга мослаштириш мақсадида тегишли таҳрирлар (тузатмалар) киритилади. Мисол тариқасида,

Мулкый ҳуқуқларга тузатишлар киритиш.

Мулкый ҳуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналог даромаднинг манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари ҳақида ахборот мавжуд бўлиши лозим (таҳрир қилиши керак);

Молиялаштириш шартларига қараб тузатишлар киритиш.

Молиялаштириш шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битимлар тузишда баҳолаш объектига нисбатан кредитлаш схемалари ва ҳақ тўлаш шаклларида фарқлар мавжуд бўлган ҳолда амалга оширилади;

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар.

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади;

Хариддан кейинги харажатларга тузатишлар киритиш.

Хариддан кейинги харажатларга, масалан, бино ва унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар кирази;

Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш.

Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни назарда тутати;

Аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритиш.

Аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритишни амалга ошириш учун баҳоловчи таққосланаётган объектлар жойлашган ер билан боғлиқ фарқларни аниқлаши ва кучмас мулк объектининг нархига бу фарқлар қўшган хиссани ҳисоблаши лозим;

Физик тавсифлар фаркига қараб тузатиш киритиш.

Физик тавсифлар фаркига қараб тузатиш киритиш мазкур фарқ қўшган хисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга оширишда ўрганиладиган физик таснифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби, бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси хажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жалб қилувчанлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари.

Физик тавсифларга қараб тузатишлар киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари: фойдаланиш харажатлари, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончлилиги, ижара нархларидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддати, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

Фойдаланиш турига қараб тузатиш киритиш.

Фойдаланиш турига қараб тузатиш киритиш аналог сифатида баҳолаш объекти билан мувофиқ келмайдиган энг самарали фойдаланиш объекти танлаган ҳолда қўлланилади.

Даромад ёндашуви – баҳоланаётган объектга эгалик қилиш натижасида келажакда кутилаётган пул оқимларини жорий қийматга келтириш дисконтлаш ёки тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули орқали амалга оширилади.

Тўғридан – тўғри капиталлаштириш усули – жорий фойдаланиш кўрсаткичи энг самарали фойдаланиш кўрсаткичига эга бўлган амалдаги кўчмас мулк объектини баҳолаш учун қўлланилади.

Пул оқимларини дисконтлаш усули – пул оқимларининг ўсиш суръатлари номутаносиб бўлган кўчмас мулк объектларига татбиқ этилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулини қўллаганда баҳоловчи:

- баҳолаш объектидан келгусида кутилаётган даромадни ҳисоблайди;
- капиталлаштириш ставкаси, рента мультипликаторини ҳисоблайди;
- баҳолаш объекти қийматини даромадни капиталлаштириш ставкасига бўлиш, шунингдек, ялпи ёки соф рента мультипликаторига кўпайтириш йўли билан аниқлайди.

Баҳолаш объекти тасарруфидаги кўчмас мулкларни баҳолаш юзасидан олинган натижаларни мувофиқлаштириш

Баҳоловчи баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш учун баҳолашда қўлланилган ёндашувларнинг натижаларини мувофиқлаштиришни амалга оширади.

Турли ҳил баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари ўртасида жиддий тафовут мавжуд бўлса, баҳоловчи олинган тафовут сабабларининг таҳлилини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтириши лозим. Баҳолаш натижасининг юқори чегарасидан **30 фоиздан** ортиқ қийматга эга бўлган тафовут жиддий тафовут деб ҳисобланиши лозим.

Мувофиқлаштириш, қоида тариқасида, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари учун таққослама ўлчовларни аниқлаш орқали амалга оширилади, бунда баҳоловчи:

- баҳолаш мақсадини ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалини;

Баҳолаш объекти тасарруфидаги кўчмас мулкларни баҳолаш юзасидан олинган натижаларни мувофиқлаштириш;

- баҳолаш объектининг хусусиятини;
- қиймат турини;

- баҳолаш ёндашувларини қўллашда фойдаланилган ахборот ҳажми ва сифатини ҳисобга олиши лозим.

Мувофиқлаштириш усули ва таққослама ўлчовларнинг танланиши ҳамда бунда, баҳоловчининг барча мулоҳазалари ва фаразлари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати пул ҳисобида ягона катталиқ сифатида ифодаланиши лозим.

Аниқланаётган хос қиймат турларини танлаш.

Бизнес – кўзланган мақсадлар ҳамда мавжуд ички ва ташқи омиллардан келиб чиқиб, турли вазиятларда турлича баҳоланиши мумкин. Шу сабабли, уни баҳолаш учун хос қиймат турларни тўғри танлай билиш муҳим аҳамият касб этади.

Бизнесни баҳолашда объектининг жорий яъни бугунги кундаги қиймати, объектнинг келгусида ундан фойдаланиш натижасида келтириши эҳтимоли бўлган даромадларга тенг қиймат сифатида олиб қаралади.

Ўз навбатида катта амалий тажрибага эга бўлган тадбиркор, мол–мулкни бугунги кун қийматга келтирилган келгусидаги фойда миқдори, ҳозирда сотилаётган қийматдан юқори бўлган ҳолатда объектни сотмаслик эҳтимоли юқори эканлиги шубҳасиз.

Табиийки, олди–сотди ишлари фақатгина объектнинг келгусида ундан фойдаланиш натижасида келтириши эҳтимоли бўлган даромадлар қийматига мос келган тақдирдагина амалга оширилиши мумкин бўлади.

1.3. Умумэътироф этилган баҳолаш тамойиллари ва қишлоқ жойларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари.

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

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

Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи вазият асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- фойдалилик тамойили;
- ўриндошлик тамойили;
- кутиш тамойили.

Фойдалилик тамойили - бу муайян кўчмас мулкнинг фойдаланувчи эҳтиёжларини қониқтириш қобилияти.

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

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

Ўзига хос, тадбиркор харидор маҳаллий бозорда бир хил фойда келтирувчи ўхшаш объект қийматидан кўпроқ пулни объект учун тўламайди.

Бундай харидор янги объект қурилиши қийматидан кўпроқ маблағни мулк учун сарфламайди.

Кутиш тамойили бўлажак фойдаларга ва уларнинг ҳозирги қийматига нисбатан фойдаланувчининг нуқтаи назарини белгилайди. Келгуси фойдаларни кутиш уларнинг миқдорини ва ўзига хос томонларининг ўзгариши эҳтимоли билан боғланган бўлиб, бу эса ўз навбатида, мулкнинг ҳақиқий қийматига таъсир этиши мумкин. Кутиш тамойилларининг асосида вақт мобайнида пул қийматининг ўзгариши назарияси ётади.

Мулк қисмларининг ўзаро муносабатларини акс эттирувчи позиция асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- қўшимча махсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- баланслилик (пропорционаллик) тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий булиниш тамойили.

Микроиқтисодиётда чегаравий самарадорликнинг камайиши қонунга мос келади. Бу қонун қолганлари доимий бўлгани ҳолда фақат битта омил ўзгарадиган вазиятга тўғри келади. Махсулот ишлаб чиқаришини ўсиши камайиб борадиган ўзгарувчан омил миқдори чегаравий самарадорликнинг камайиш нуқтаси деб аталади.

Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойилининг амал қилишини ер массиви қурилиши мисолида кўриб чиқамиз. Қурувчида, танлаш имкони булса, ер массивини исталган миқдордаги ер майдонларига бўлиб чиқиши ва тегишли равишда ҳар бир объектда бир оилали турар жойни қуриши мумкин. Эҳтимол, объект ҳажмига кўтариладиган уй-жойнинг сифатига ҳам боғлиқ бўлади ва тегишли равишда унинг қиймати ҳам ўзгаради.

Агар мувозанат тамойили бузилса, унда «кам яхшиланган» ёки «ортиқча яхшиланган» мулк пайдо булади. Бундай ҳолларнинг ҳар биттасида ердан самарасиз фойдаланганлик туфайли у ўз қийматини йўқотади, бундай мулк билан эҳтимолли битишувлар буйича таваккал ортади.

Мувозанат тамойили нафакат алоҳида мулк, балки даҳа, туман, шаҳар учун ҳам қўлланиши мумкин.

Иқтисодий ўлчов тамойили шу тўғрисида сўз юритадики, ҳар бир бозорда мақбул ер майдони мавжуд бўлиб, у мулкнинг турли хилларидан энг самарали фойдаланиш учун зарурдир.

Қурилишнинг мақбул хажми унинг иш йўналиши ва мақсади билан белгиланади. Масалан, автомобиллар тўхташ жойининг йўқлиги катта универсам учун қийматни камайтириши мумкин ва аксинча, жуда катта ер майдони қўшимча даромад келтирмайди.

Бир неча участкалар бирлаштирилиши орқали ҳосил бўладиган ернинг ўсиш қиймати иқтисодий ўлчов тамойилининг тадбиқ этилишига мисол бўла олади. Бундай бирлашув натижасида ердан янада самарали фойдаланиш имконияти пайдо булади.

Иқтисодий бўлиниш тамойилига кўра, мулк қийматини орттириш учун мулк хуқуқларни ўзига хос бўлиш ва бириктириш лозим бўлади. Бўлинишни мулк хуқуқларининг турлари учун қўллаш мумкин:

- жисмоний бўлиш (участкаларга, вертикал буйича ва х.к.);
- фойдаланиш хуқуқлари бўйича бўлиш (фойдаланиш хуқуқини чеклашлар);
- мулк хуқуқлари кўринишлари бўйича бўлиш (биргаликда ижарага олиш, шериклик, ҳиссадорлик жамиятлари ва х., к.);
- фойдаланиш вақти бўйича бўлиш (турли муддатларга ижарага қўйиш, бутун хаёт давомида эгалик қилиш, келгуси хуқуқлар).

Бозор нуқтаи назарини акс эттирувчи позиция асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- тобеълик тамойили;
- мувофиқлик тамойили;
- талаб ва таклиф тамойили;
- рақобат тамойили;
- ўзгариш тамойили.

Тобеълик тамойилига кўра, баҳоланаётган мулк қиймати теваракдаги мулк хусусияти ва қийматига боғлиқдир. Жойлашиш ўрнининг сифати, участка ўлчамларининг мазкур жойда қабул қилинган ердан фойдаланиш турига мос келишига ҳамда унинг иқтисодий марказларига яқинлигига боғлиқ бўлади (даромад келтирувчи кўчмас мулк учун). Бу хусусиятлар мулкнинг иқтисодий жойлашишини ташкил этади.

Иқтисодий алоқалар ўзгариши билан иқтисодий муҳит ҳам ўзгаради ва табиийки, мулкнинг қиймати ҳам ўзгариши мумкин. Ўзгариш даражаси объект билан янги иқтисодий муҳит алоқаларининг табиатига боғлиқ, бунда кўпгина алоқаларни ўлчовга солиш қийин кечади.

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

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

Шундай қилиб, мувофиқлик тамойили 2 та тамойил:

- регрессив;
- прогрессив тарзда амалга оширилади.

Орқага қайтиш қоидасида мулк бозор шартларига нисбатан яхшиланганидаги унинг қийматининг пасайишини белгилайди. Илдамлаш қоидаси шундан иборатки, камроқ яхшиланган мулк қиймати атрофдаги қурилмалар туфайли ошади.

Талаб ва таклиф тамойили биноан, мазкур бозордаги ўхшаш мулк учун талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири мулк нархини белгилайди.

Кўчмас мулк бозорининг такомиллашмагани туфайли, кўчмас мулк нархлари фақат талаб ва таклифга қараб белгиланади. Мазкур тамойилнинг бошқа ўзига хос хусусияти - бу унинг кўчмас мулк бозорида катта инерционлигидир. Агар узок муддатларга талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири мумтоз назарияларга анча яхши риоя қилсада, қисқа муддатларга назария иш кўрсатмайди, негаки кўздан кечирилаётган товарнинг хусусиятлари туфайли уни ишлаб чиқариш учун катта вақт талаб этилади.

Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида ташқи чеклашлар ҳам таъсир қилиши мумкин (масалан, давлат чеклашлари) ва улар бу омилларнинг ўзаро таъсир қилиши намунавий тавсифини бузади.

Талаб одатда таклифга қараганда кўпроқ ўзгарувчандир. Талаб ва таклиф тенг бўлганида бозор қиймати таннархни акс эттиради. Агар бозор нархлари таннархдан пастроқ бўлса, янги қурилиш сусайиб кетиши ва тўхташи мумкин ва аксинча.

Рақобат тамойилига кўра, бозордаги даромад ишлаб чиқариш омилларининг тўланиши учун зарур бўлган даражадан ошиб кетса, унда мазкур бозордаги рақобат ўсади. Бу эса даромадларнинг ўртача даражасини пасайишига олиб келади. Бозордаги ортиқча даромад салбий рақобатга сабаб бўлади. Айти вақтда оқилона рақобат бозор ривожланишига ёрдам беради. Монополизмда рақобатнинг йўқлиги, баҳолаш вақтида бозор қийматини аниқлашдан ташқарида турган факт сифатида ҳисобга олинади.

Бу тамойил бозор меъеридан ошиб кетадиган даромадни қуриб чиқишда

жуда зарурдир. Агар даромад узоқ муддатли ижара билан таъминланмаса, ҳамда унинг тушиш эҳтимоли бозордаги ўртача даромаддан анча пастроқ, таваккаллик эса тегишли равишда юқорироқ бўлади.

Ўзгариш тамойили кўчмас мулк қийматининг вақтдаги беқарорлигини акс эттиради.

Қийматнинг ўзгариши, дам кўчмас мулкнинг ўзгариши (масалан, қурилиш конструкцияларининг жисмоний емирилиши, қайта таъмирлаш), ҳамда ташқи шароитларнинг ўзгариши натижасида руй беради. Келгуси фойдаларни олдиндан айтиш учун ташқи ва ички шартлар ўзгаришларини кузатиб бориш муҳимдир. Ўзгариш тамойили баҳолашнинг профессионал андозасининг - баҳолашнинг аниқ санасини қайд қилинишини изоҳлайди.

Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун аввал унинг техник ҳолатини, емирилганлик даражасини ва сўнгра маълум иқтисодий усуллардан фойдаланиб, унинг бозор баҳосини аниқлашни тақозо этади.

Бино ва иншоотларни хужжатлаштириш, яъни паспортлаштириш ва инвентаризациялаш, уларнинг техник ҳолатини мажбурий текширишни кўзда тутди.

Бино ва иншоотлар конструкцияларини техник баҳолаш, конструкцияларнинг мустаҳкамлиги ва шикастланганлиги тўғрисида аниқ маълумотлар олиш, шунингдек, кўриб чиқиладиган конструкцияларнинг эксплуатация учун яроқлилигини умумий баҳолаш учун амалга оширилади.

Конструкциялар ҳолати ва юк кўтариш қобилиятини ҳамда уларни эксплуатацияга яроқлилигини баҳолаш учун махсус мутахассислар ёрдамида текширув ўтказилади.

Текширишдан мақсад - баҳоловчига турли хилдаги кўчмас мулк объектлари конструкцияларининг, элементларининг хавфли бўлган жойларини аниқлаш, уларни баҳолаш усулларини кўрсатиш, қайси хилдаги мутахассисни жалб қилишни аниқлашдан иборат.

Иш ҳажми катта бўлмаган ҳолларда қисман (локал) текширув ўтказилади. Лойиҳадан оғиш жуда катта бўлганда, турли хилдаги талофатлар мавжуд ҳолларда эса ҳар хил мутахассислар, махсус асбоб-ускуналар билан биргаликда жалб қилиниб, асосий (муфассал) текширув ишлари ўтказилади.

Эксперт текширув гуруҳлари ўз ишида барча амалдаги меъёрий ва йуриқнома ҳужжатларига, тадқиқот ишлари, лойиҳалаш, қурилиш, қайта таъмирлаш ва қурилиш объектларидан фойдаланиш бўйича давлат андозаларига амал қилиши керак.

Бино ва иншоотлар конструкцияларининг ҳақиқий юк кўтариш қобилиятини аниқлашда амалдаги меъёрий қоидаларга амал қилиниб, юклар ва таъсирлар ўтказилган тадқиқотлар асосида аниқлаштирилади.

Бино ва иншоотларнинг техник ҳолати тўғрисидаги хулоса, қайта таъмирлашнинг мақсадга мувофиқлигини ҳал қилиш ёки объектда таъмирлаш-тиклаш ишларини ўтказиш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Бино ва иншоотларнинг текширилаётган конструкциялари турли нуқсон ва шикастланишларни тизимлаштириш йўли билан туркумларга ажратилади (кўриниши, хусусияти, кўтариш қобилиятига ва ишлатишга яроқлилигига таъсир даражаси бўйича).

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо - бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати мақбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ғарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳдан ажратиб кўрсатиш мумкин.

I-БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, кўчмас мулкни баҳолаш услубиятининг ўрганилганлик даражаси, мавжуд ёндашувлар ва уларни амалиётда тадбиқ этилиши масаларни ўрганиш натижасида ушбу боб бўйича қуйидаги хулосаларни келтириш мумкин:

-баҳолаш тамойиллари бозорда кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Маълумки, баҳолаш соҳаси айнан бизнинг Республикамизда ёш ривожланаётган соҳалардан саналади. Шунинг эътиборга олган ҳолда, айтиш жоизки баҳолаш жараёнида қўлланилаётган таърифлар, тавсифлар ва атамаларнинг яқдил умумэътироф этилган, тўғрироғи бир мъеёрга солинган ҳоллари мавжуд эмас. Бу каби ҳолат нафақат бизнинг республикамизда балки кўшни мамлакатларда ҳам ҳукм сурмоқда. Шу сабабли, ҳар бир баҳоловчи ўз амалий (баҳолаш соҳасида) тажрибаси ва касбий кўникмасидан келиб чиққан ҳолда таърифлаши мумкин;

-Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашувлар усуллари бир катор тадқиқотчи олимлар томонидани илмий изланишлари олиб борилган. Бу борадаги илмий ишларни амалиётга кенг жорий этиш бўйича изланишлар олиб бориш керак;

- юқорида номлари зикр қилинган муаллифларнинг баҳолаш соҳасидаги илмий қўлланмалари ва олиб борган тадқиқотлари асосан соҳанинг назарий жиҳатлари ҳамда кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва ҳисоботларни расмийлаштириш талабларини асослаб беришга қартилган. Лекин, бу асарда қишлоқ жойларда баҳолаш жараёни ҳақида маълумотлар етарли эмаслиги;

- объектларини баҳолашда охириги натижаларни келиш муаммосининг кўпгина масалалари ҳали чуқур ўрганилмаган бўлиб, ўз ечимини кутмоқда.

II-БОБ. ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ

2.1. Турар жой биносининг қисқача тавсифи

Диссертация ишида назарий жиҳатдан тадқиқ этилган материалларни бевоста амалиётга қўллаш ва амалий жиҳатдан асослаб бериш мақсадида ҳозирда баҳолаш соҳасида фаолият юритаётган “UNIVERSAL APPRAISERS GROUP” МЧЖ томонидан Бухоро вилояти, Вобкент туманида жойлашган турар-жой биносини баҳолаш юзасидан тайёрлаган ҳисобот танлаб олинди.

Айнан ушбу ҳисоботни, танлаб олиншида баҳоланаётган объектни Бухоро вилоятининг қишлоқ жойларида жойлашганлиги ҳамда объектнинг конструктив жиҳатдан мукамал лойиҳалаштирилганлиги, уни МБМС – 10 талабларига, шунингдек, объект бўйича барча кадастр ҳужжатлари¹² меъёрий талабларга жавоб бериши инobatга олинди.

Баҳоланаётган турар-жой биноси қишлоқ жойда жойлашишига қарамай шаҳар жойга яқинроқ ва ер унумдорлиги анча юқори, шунинг учун ҳам бу ердаги турар-жойларга бўлган талаб анча юқори. Турар-жойни қурилишига кетган харажати қишлоқ жойдалиги учун транспорт харажатлари анчаги қимматга тушганлиги табиий ҳолдир. Баҳолаш жараёнида турар-жой бинога бориб фото эффектлар асосида кўздан кечилиди. Уш бу бино икки кават шаклида яшаш мақсадида кўтарилган. Бинони пойдевори бетон ва монолит, лентосимон типда. Асосий деворлар пишиқ ғиштдан иборат. Ички пардозлаш ишлари қурилиши тагулланмаганлиги сабабли тугатилмаган. Баҳолаш жараёнида шуларни инobatга олган ҳолда ва баҳолашни қиёсий ёндашуви асосида, уш бу турар-жой биносига ўхшаш Бухоро вилояти Вобкент туманида жойлашган турар-жой бинолари учтаси анализ сифатида танлаб олинди ва тахлил қилинди. Кўпгина қишлоқ жойларда кадастр ишлари охирига етмаганлиги ёки

¹² Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр ҳужжатидан (бино ва иншоатларни ташқи майдон ва хажмларини ҳисоблаш) Илова.

баъзи сабаларга кўра кўпгини турар-жой биноларини кадастр хужжатларини йўқлиги баҳоловчиларга анча қийинчиликлар туғдиради. Баҳоловчи кадастр хужжатларсиз бирор бир объектни баҳолай олмайди. Биз баҳолаётган объектни кадастр ишлари яхшилиги сабабли унча қийинчиликларга дуч келинмади.

2.1.1 -жадвал

Ер участкаси тавсифи¹³

Жойлашган ери	Ўз Р Бухоро вилояти ,Вобкент тумани, Навбахор ҚФЙ.
Ер участкасининг умумий майдони	1228 кв.м.
Қурилишнинг умумий майдони	420,43 кв.м.
Учатка шакли	Тўғри тўртбурчак
Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқ	Фойдаланиш ҳуқуқи
Бино ва иншоотга бўлган ҳуқуқ	Тўла мулкдорлик ҳуқуқи;
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Электрэнергия, газ ва сув билан таъминланган, канализация мавжуд, алоҳида исистиш тизими (АГВ), телефон
Кадастр рақами	№ 21:02:07:10:14:0021
Маълумот манбааси	Кадастр хужжати ва визуал тадқиқот
Топография	Текислик
Йўл ҳолати	Яхши

Такдим этилган хужжатлар ва визуал текширишга мувофиқ, объект 1228 кв.м² ер участкасида жойлашган турар жой мақсадидаги бино. Қурилишнинг умумий майдони 420,43 кв.м². иборат. Электрэнергия, газ ва сув билан таъминланган, канализация тизимлари ўтказилган. Топография жиҳатдан текисликда жойлашган ҳолати яхши. 2.1.1 –жадвал

¹³ Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр хужжатидан.

Яхшилашлар тавсифи¹⁴

Умумий тавсиф	Кадастр ҳужжати визуал текширишга мувофиқ ер участкасида куйидаги қурилишлари жойлашган: <ul style="list-style-type: none"> • Икки қаватли турар жой биноси, ертўла, соябон, ҳаммом, овулхона, тандирхона.
Қаватлар сони	Икки қаватли
Капиталлилик гуруҳи	№ 4
Қурилиган йили	2011 й.
Қурилиш сифати	Тугалланмаган қурилиш
Иморатнинг жисмоний ҳолати	яхши (эскириш 15%)
Қўшимча қулайликлар	Тугалланмаган қурилиш бўлганлиги сабабли қўшимча қулайликлар мавжуд эмас

Бинони қурилиш ишлари энди бошланганлиги сабабли эскириш ҳолати деярли мавжуд эмас, аммо бинони қурилиш ишлари бир йил давом этганлиги инobatга олган ҳолда эскириш ҳолатини 15 % қилиб кўрсатилди. Кадастр ҳужжатлари асосан бино Икки қаватли турар жой биноси, ертўла, соябон, ҳаммом, овулхона, тандирхоналари мавжуд. Шунингдек тугалланмаган қурилиш бўлганлиги сабабли қўшимча қулайликлар мавжуд эмас. 2.1.2 -жадвал

Қуйида ушбу объектнинг қисқача тавсифи берилган:

¹⁴ Ўзбекистон Республикаси Мулк қўмитаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

2 -қаватли турар жой биноси, ертуласи билан – 6 та литердан иборат:

Икки қаватли ғиштли турар жой биноси, алоҳида лойиҳа бўйича қурилган мураккаб геометрик шаклга эга.

Турар жой биносида қуйидаги хоналар жойлашган:

1- қават:

- даҳлиз
- яшаш хонаси
- зинапоя

2- қават

- даҳлиз
- яшаш хонаси

Дарвозахона, соябон, тандирхона, хаммом ва овулхонадан иборат.

2.1.3-жадвал

Худуднинг ободонлашганлиги¹⁵

Ҳовли	Тўғри тўртбурчак шаклда, келгусида кўрғазмали ва мевали дарактлардан иборат боғ яратиш имконияти мавжуд
Кўкаламзорлаштириш	Қурилиш ишлари давом этаётганлиги сабабли кўкаламзорлаштириш ишлари амалга оширилмаган

Бино тўғри тўртбурчак шаклда қурилган, кўча тамонидан ҳали тузатиш ишлари амалга оширилмаган, мевали дарактлардан иборат боғ яратиш имкониятлари мавжуд. Қурилиш ишлари давом этаётганлиги сабабли кўкаламзорлаштириш ишлари амалга оширилмаган. 2.1.3-жадвал

¹⁵ Бухоро вилояти ободонлаштириш бошқармаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди

2.1.4-жадвал

Бинонинг қурилиш ости майдонинг умумий ҳажмини ҳисоблаш¹⁶

№	Булимлари	Кватлар сони	Қурилган йили	Узунлиги	Эни	Майдон	Буйи	Ҳажми	
1	А	турар жой	2	2011	16,40	10	164	6,40	1049,60
2	Б	Дарвозахона	1	2011	5,40	10	54	3,20	172,80
3	В	Соябон	1	2011	21	5,50	115,50	3,20	369,60
4	Г	Ҳаммом	1	2011	3,60	4,75	17,10	2,20	37,62
5	Д	Тандирхона	1	2011	4,60	4,75	21,85	2,40	52,44
6	Е	Овулхона	1	2011	10,1	4,75	47,98	2,40	115,152

Ушбу жадвалда шартли равишда танлаб олинган баҳолаш объектнинг қурилиш ости майдонинг умумий ҳажми ҳисоблаб чиқарилган. Ҳисоблаш ишлари давомида объектга таллуқли кадастр ҳужжатлари ҳамда объектни кўздан кечириш жараёнидан олинган фото суратлар асос сифатида қабул қилинган. Бунда, қуйидаги формуладан фойдаланилган:

$$K_{\text{ом}} = O_{\text{уз}} \times O_{\text{эн}} \times O_{\text{буй}}$$

бу ерда:

$K_{\text{ом}}$ – қурилиш ости майдони;

$O_{\text{уз}}$ - узунлиги;

$O_{\text{эн}}$ -эни;

$O_{\text{буй}}$ – бўйи;

Унда бино литерларининг узунлиги, эни ҳамда баландлиги қуйида кўрсатилган кадастр ҳужжатларига муофиқ олинди. Ҳисоб китиоблар натижаларига кўра объектнинг умумий қурилиш ости майдони 1049.6 куб.мни ташкил этди. 2.1.4-жадвал

Қуйида конструктив элементлар ва мавжуд пардозларнинг қисқа тавсифи берилган, лекин қурилиш ҳали тугалланмаганлиги сабабли турар-жой бинонинг пардозлаш ишлари ҳали тугатилмаган.

¹⁶ Бухоро вилояти, Вобкент туманидаги №15-72 номли турар-жой бинонинг кадастр ҳужжатидан (бино ва иншоотларни ташқи майдон ва ҳажмларини ҳисоблаш) Илова.

2.1.5-жадвал.

Бинонинг конструктив элементлари¹⁷

Номланиши	Тавсифи
Пойдевор	Бетон ва монолит, лентосимон типда
Асосий деворлар	Пишиқ ғиштдан
Перегородкалар	Пишиқ ғиштдан
Ораёпма	Бетон плита ораёпма ва монолит
Ёпма (Покрытия)	Ёғоч ва металлдан иссик копламаси билан
Пол	йўқ
Том	Том – икки тарновли ёғоч стропилали. Ёпмаси метал тунка
Дераза	пластик профилдан
Эшик	пластик профил

Бинонинг конструктив элементлари: Пойдевор бетон ва монолит, лентосимон типда. Асосий деворлар пишиқ ғиштдан иборат. Ораёпма Бетон плита ораёпма ва монолит килинган. Ёпма (Покрытия) ёғоч ва металлдан иссик копламаси билан қурилган. Бинонинг пол қисми ҳали мавжуд эмас. Том икки тарновли ёғоч стропилали, ёпмаси метал тунка билан ёпилган. Эшик ва деразаларнинг маълум қисми пластик профил қоган эшик ва деразалар қурилиши охирига етказилмаган. 2.1.5-жадвал.

2.2. Турар жой биносини баҳолашага харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш

Харажатларга оид ёндашишда аналог объект қурилиш қийматига таққослашг асосланади.. бунда аналог аналог объект қурилиш қиймати

¹⁷ Фото суръатлар асосида муаллиф тамондан тузилди. (баҳолаш мақсадида олинган расмлар) Иловалардан.

аниқланади, сўнг жамғарилган эскириш айирилади. олинган кўрсаткич баҳолананётган объект қийматини кўрсатади.

Ушуб ёндашув қуйилаги босқичларда аниқланади:

- тиклаш ёки ўрнибоса оладиган қийматни баҳолаш (бевосита ва билвосита харажатлар);

- бинонинг жамғарилган эскиришини аниқлаш;

- реконструкция (таъмирлаш)га харажатлар аниқланади

Амалиётда кўчмас мулк қиймати, қурилиш харажатлари ёки чиқимлар таркиби қуйидагича ифодаланади:

$$K_{мо} = B_{ч} + B_{х} + T_{д}, \quad (2.2)$$

$K_{мо}$ - янги қурилиш қиймати;

$B_{ч}$ - бевосита чиқимлар;

$B_{х}$ - билвосита (чет) харажатлар;

$T_{д}$ - тадбиркорлик даромадлари

Баҳолаш объектининг тиклаш қийматини баҳолаш.

Йириклаштирилган кўрсаткичлар тўпламидан баҳолаш кетма-кетлиги қуйидагича:

- норматив маълумотлар базасидан аналог объект танлаш;
- аналог - объект қийматини баҳолша объектидан фарқли томонларини инобатга олган тўғирлаш;
- қўланилаётган норматив база бўйича базис нархларда объект қиймати аниқланади;
- қийматни маълумотлар базасининг базис нархлардан баҳоланаётган санадаги нархларга ўтказиш.

1. Икки қаватли турар жой биноси ер тўласи билан – жами олтига литердан иборат. Булар, А,Б,В,Г,Д,Е.

Аналог сифатида икки қаватли алоҳида лойиҳа асосида қурилиган турар жой биноси қабул қилинган (капиталлик гуруҳи - 4). Тиклаш қийматини аниқлаш қуйида келтирилган жадвалларда кўрсатиб ўтилган.

2.2.1-жадвал.

Бионинг тикланиш қийматини аниқлаш¹⁸

Объект		Турар жой биноси, А булими	
Қисқача техник тасниф			
Қаватлар		2	
Қурилган йили		2011 г.	
Майдони	16,4 x 10	164,00 кв.м	
Баландлиги		6,40 м	
Ҳажми		1 049,60 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш			
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами (СУПВС) бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати, 16-бет, 2-жадвал.			53,07 сум
Аналог тариқасида: «Икки қаватли турар жой» танлаган			
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.			1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти			1,08
Капиталлик гуруҳи коэффициенти			1,00
Ҳудудийлик коэффициенти			1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти			1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти			1,00

¹⁸ Вобкент туманидаги тураржой биносини баҳолаш ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Давоми

Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффиценти	1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффиценти	0,51
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати	37,21 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси	343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси	1565,269
Тадбиркор даромади коэффиценти	1,11
ҚҚС коэффиценти	1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати	67 848 784,26 сум

Жисмоний эскиришни ҳисоблаш

Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
------------------------------------	---	---	---------------------------------------	--

Давоми

Пойдевор	12 / 12	Бетон яхши	5,0	0,60
Девор ва тусиқлар	21 / 21	Кирпич яхши	5,0	1,05
Пардевор	7 / 7	Ж/б плиты, Ёғоч Яхши	5,0	0,35
Ёпма том	7 / 7	Шифер яхши	5,0	0,35
Пол	8 / 0	йуқ	5,0	0,00
Эшик ва деразалар	8 / 4	Акфа яхши	5,0	0,20
Пардозлаш ишлари	14 / 0	йуқ	0,0	0,00
Электротехни ка сантехника ҳолати	17 / 0	йуқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	6 / 0	йуқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 51		0,0	2,55
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		6,8
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		4 639 364,17 сум

Давоми

Баҳолаш қиймати	63 209 420,09 сум	
1 м ² нархи	385 423,29 сум	
Объект	Дарвозахона, Б булими	
Қисқача техник тасниф		
Қаватлар	1	
Қурилган йили	2011 г.	
Майдони	5,4 x 10	54,00 кв.м
Баландлиги		3,20 м
Ҳажми		172,80 куб.м
Коэффициентларни ҳисоблаш		
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати, 33-бет, 15-жадвал.		37,40 сум
Аналог тариқасида: «Соябон » танлаган		
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.		1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Капиталлик гуруҳи коэффициенти		1,00
Худудийлик коэффициенти		1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти		1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти		0,90
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати		37,81 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси		343,60

Давоми				
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиенти				1,117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269
Тадбиркор даромади коэффиенти				1,11
ҚҚС коэффиенти				1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати				3 547 548,83 сум
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларни нг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларни нг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	7 / 7	бетон яхши	5,0	0,35
Девор ва тусиқлар	8 / 8	Кирпич яхши	5,0	0,40
Пардевор	75 / 75	Шифер яхши	5,0	3,75

				Давоми
Ёпма том	5 / 0	йук	5,0	0,00
Пол	0 / 0	йук	5,0	0,00
Эшик ва деразалар	5 / 0	йук	5,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 90		0,0	4,50
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		8,7
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		308 707,70 сум
Баҳолаш қиймати			3 238 841,13 сум	
1м ² нархи			59 978,54 сум	
Объект		Соябон В булими		
Қисқача техник тасниф				
Қаватлар		1		
Қурилган йили		2011 г.		
Майдони	21 x 5,5		115,50 кв.м	
Баландлиги			3,20 м	
Ҳажми			369,60 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати, 34-бет, 16-жадвал.				22,90 сум
Аналог тариқасида.: «Соябон (ёгоч)» танланган				
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.				1,00

Давоми

Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффиценти	1,00
Капиталлик гуруҳи коэффиценти	1,16
Худудийлик коэффиценти	1,01
Зилзилабардошлик коэффиценти	1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффиценти	1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффиценти	1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффиценти	1,00
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати	29,11 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси	343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффиценти	1,117
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси	1565,269
Тадбиркор даромади коэффиценти	1,11
ҚҚС коэффиценти	1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати	5 840 834,24 сум

Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Устун	56 / 56	Метали устун яхши	5,0	2,80
Ёлма том	40 / 40	Шиферная яхши	5,0	2,00
Пол	4 / 4	бетон яхши	5,0	0,20
Жисмоний эскириш	100 / 90		0,0	5,00
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		9,2
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		536 188,58 сум
Баҳолаш қиймати			5 304 645,66 сум	
1м ² нархи			45 927,67 сум	
Объект			Хаммом Г булими	
Краткая техническая характеристика				
Каватлар		1		
Қурилган йили		2011 г.		
Майдони		3,6 х 4,75		17,10 кв.м
Баландлиги		2,20 м		

		Давоми
Ҳажми		37,62 куб.м
Коэффициентларни ҳисоблаш		
Тураб жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами № 2(СУПВС) бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати 37-бет, 19-жадвал		89,20 сум
Аналог тариқасида: «Бани (упрощенные)» танланган		
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.		1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Капиталлик гуруҳи коэффициенти		0,93
Ҳудудийлик коэффициенти		1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти		1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти		0,50
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати		48,26 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси		343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,166

01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,010		
Давоми				
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,208		
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,215		
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1.117		
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси		1565,269		
Тадбиркор даромади коэффициенти		1,11		
ҚҚС коэффициенти		1,00		
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати		3 154 225,76 сум		
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	11 / 11	бетон яхши	5,0	0,55
Девор ва тусиқлар	39 / 39	Шлакаблок яхши	10,0	3,90
Пардевор	10 / 0	йуқ	0,0	0,00
Ўпма том	7 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пол	4 / 0	йуқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	11 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	13 / 0	йуқ	0,0	0,00

Давоми

Электротехника сантехника ҳолати	3 / 0	йуқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	2 / 0	йуқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 50		0,0	4,45
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		8,7
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		272 973,01 0сум
Баҳолаш қиймати		2 881 252,75 сум		
1м ² нархи		168 494,31 сум		
Объект		Тандирхона Д булими		
Краткая техническая характеристика				
Қаватлар		1		
Қурилган йили		2011 г.		
Майдони	4,6 х 4,75		21,85 кв.м	
Баландлиги			2,40 м	
Ҳажми			52,44 куб.м	
Коэффициентларни ҳисоблаш				

Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати ГККИНП-18-013-04, 89-бет, 75-жадвал	40,10 сум
Аналог тариқасида: «Чойхона, кафе» танланган	
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.	1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти	1,04
Капиталлик гуруҳи коэффициенти	1,16
Худудийлик коэффициенти	1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти	1,10
Ички ва ташқи пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти	1,00
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти	1,00
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти	0,33
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати	25,70 сум
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси	343,60
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,186
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,210
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,227
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,340
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,117
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,166
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,010
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,208
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1,215
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти	1.117

Давоми

Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси				1565,269
Тадбиркор даромади коэффиценти				1,11
ҚҚС коэффиценти				1,00
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати		2 341 946,39 сум		
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларнинг эскириши %	Эскиришларнинг бино қийматидаги салмоғ улуши %
Пойдевор	8 / 8	Бетон яхши	5,0	0,40
Девор ва тусиқлар	25 / 25	Шлакаблок яхши	10,0	2,50
Пардевор	9 / 0	йуқ	0,0	0,00
Ёпма том	8 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пол	7 / 0	йуқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	13 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	16 / 0	йуқ	0,0	0,00
Электротехника сантехника ҳолати	12 / 0	йуқ	0,0	0,00
Қўшимча	2 / 0	йуқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 33		0,0	2,90

Давоми

Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %	7,2
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум	167 973,76 сум
Баҳолаш қиймати		2 173 972,63 сум	
1м ² нархи		99 495,31 сум	
Объект		Овулхона Е булими	
Краткая техническая характеристика			
Каватлар		1	
Курилган йили		2011 г.	
Майдони	10,1 x 4,75		47,98 кв.м
Баландлиги			2,40 м
Ҳажми			115,14 куб.м
Коэффициентларни ҳисоблаш			
Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами бўйича 1 м ² аналогнинг қиймати ГККИНП-18-013-04, 256-бет,261-жадвал			29,70 сум
Аналог тариқасида: «Овулхона» танланган			
Қабул қилинган баландлик коэффициентидан фаркланишни ҳисобга олиш.			1,00
Баҳолаш объектини аналогнинг ҳажмига нисбатан бўлган фарқларни ҳисобга олиш коэффициенти			1,08
Капиталлик гуруҳи коэффициенти			0,93
Худудийлик коэффициенти			1,01
Зилзилабардошлик коэффициенти			1,10

Давоми

Ички ва ташки пардозлаш ҳолатини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00		
Қулайликлар турини ҳисобга олиш коэффициенти		1,00		
Конструктив қурилмаларнинг номутаносиблиги коэффициенти		0,26		
Тузатишлар (тахрирлар)ни ҳисобга олган ҳолда 1 м ² қиймати		11,43 сум		
01.05.2003 й ҳолатига қимматлашув индекси		343,60		
01.01.2004 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,186		
01.01.2005 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,210		
01.01.2006 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,227		
01.01.2007 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,340		
01.01.2008 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,117		
01.01.2009 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,166		
01.01.2010 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,010		
01.01.2011 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,208		
01.01.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,215		
01.05.2012 й ҳолатига Давстатқум коэффициенти		1,117		
Баҳолаш санасига якуний қимматлашув индекси		1565,269		
Тадбиркор даромади коэффициенти		1,11		
ҚҚС коэффициенти		1,00		
Баҳолаш санасига тикланиш қиймати		2 287 469,27 сум		
Жисмоний эскиришни ҳисоблаш				
Конструктив элементларни номланиши	Алоҳида конструктив элементларни нг салмоғи, %	Конструктив элементлар тавсифи / ҳолати	Конструктив элементларни нг эскириши %	Эскиришларн инг бино қийматидаги салмоғ улуши %

Давоми

Пойдевор	10,6 / 10,6	бетон яхши	5,0	0,53
Девор ва тусиқлар	15,8 / 15,8	Шлакаблок яхши	10,0	1,58
Пардевор	15,9 / 0	йуқ	0,0	0,00
Ёпма том	4,1 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пол	11,8 / 0	йуқ	0,0	0,00
Эшик ва деразалар	9,5 / 0	йуқ	0,0	0,00
Пардозлаш ишлари	2,4 / 0	йуқ	0,0	0,00
Электротехни ка сантехника ҳолати	16,3 / 0	йуқ	0,0	0,00
Қўшимча ишлар	13,6 / 0	йуқ	0,0	0,00
Жисмоний эскириш	100 / 26,4		0,0	2,11
Функционали эскириш, %	4,4	Умумий эскириш, %		6,4
Ташқи ёки иқтисодий эскириш, %	0,0	Умумий эскириш, сум		146 790,56 сум
Баҳолаш қиймати			2 140 678,71 сум	
1м ² нархи			44 620,71 сум	

Юқорида келтирилган жадвалда шартли равишда баҳолаш объекти сифатида танлаб олинган, турар жой биносининг тикланиш қиймати ҳисоблаб чиқарилган. Уни ҳисоблаб чиқаришда бинони бир бутун мажмуа эканлиги инобатга олинган. Лекин, шундай бўса ҳам бинонинг тикланиш қиймати кадастр ҳужжатларга мувофиқ, литерларга бўлиниб алоҳида-алоҳида ҳисобланган ҳамда умумлаштирилган.

Такидлаш лозимки, баҳоланаётган литерларнинг ҳар бири тикланиш қиймати умумэътироф этилган ягона формула асосида ҳисобланди.

$$C_n = C_z + C_{стр} + ПП - I_{сов};$$

бу ерда:

C_n - кўчмас мулк нархи/қиймати;

C_z – тикланиш қиймати

$C_{стр}$ – қурилиш нархи;

ПП – тадбиркор даромади;

$I_{сов}$ – ялпи эскириш.

$$C_{восст} = C_{ср.ед.91} * V * I_{удор} * ПП$$

бу ерда:

$C_{восст}$ – тикланиш қиймати;

$C_{ср.ед.91}$ – 91 йил ҳолатига 1 м^2 майдонинг ўртача нархи;

V -

$I_{удор}$ – қимматлашув индекси;

ПП – тадбиркор даромади.

$$C_{ср.ед.91} = C_{таб} * (K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x)$$

бу ерда:

$C_{\text{ср.ед.91}}$ – 91 йил ҳолатига 1 м^2 майдонинг ўртача нарҳи;

$C_{\text{таб.}}$ – Турар жойларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами (СУПВС);

$K_1 * K_2 * K_3 \dots K_x$ – тузатиш (тахрир киритиш) коэффицентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзила бардошлиги, ҳудудий коэффицент ва ҳ.к.).

Яхшиланишларнинг ялпи эскириш салмоғи – жисмоний, функционал ҳамда ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндисидан ҳосил бўлади ва қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$I_{\text{сов.}} = (1 - I_{\text{физ./C восс/замещ}}) * (1 - I_{\text{фун./C восс/замещ}}) * (1 - I_{\text{внеш./C восс/замещ}})$$

бу ерда:

$I_{\text{сов.}}$ – ялпи эскириш;

$I_{\text{физ./C восс/замещ}}$ – физик/жисмоний эскириш;

$I_{\text{фун./C восс/замещ}}$ – функционал эскириш;

$I_{\text{внеш./C восс/замещ}}$ – иқтисодий/ташқи эскириш.

Бевосита ҳисоб-китоблар қуйидаги изчиллик ва кетма-кетликда амалга оширилди:

- биринчи навбатда СУПВС керакли тўпламлари танлаб олинди;
- танлаб олинган СУПВС дан баҳолаш объектига хос аналог танланди, бунда баҳолаш объектнинг конструктив элементлари инобатга олинди;
- 1991 йил ҳолатига 1 м^2 қиймати объектнинг ҳажмидан келиб чиққан ҳолда танлаб олинди ва киритилди;
- барча конструктив элементларга тегишли эскириш даражалари берилди;
- тегишлилиги бўйича Давлат Статистика Қўмитасининг баҳолаш санасигача бўлган қимматлашув индекслари ҳамда тузатиш коэффицентлари тадбиқ этилди.

Турар жой кўчмас мулкнинг эскиришини аниқлаш. Эскириш деганда умуман олаганда объект қийматининг турли сабабларга кўра йўқотилиши тушунилади. Харажат нуқтаи назаридан ёндашувда эскириш янги объект ва реал баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг тафсилотларидаги фарқларни ҳисобга олиш учун фойдаланилади. Турар жой кўчмас мулк учун эскиришнинг учта тури фарқланади: жисмоний, функционал, иқтисодий (ташқи саббаларга ва жойлашган ўрнига кўра) 2.2.1-жадвал.

Жисмоний эскириш –объект жисмоний хусусиятларинги вавқт билан ҳамоҳанг тарзда ўзгаришлари билан боғлиқ жисмоний эскириш амортизация ажратмалари меъёрлари ҳисобга олинади.

Функционал эскириш –объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш мамлакатимиз амалиётида маъанвий эскириш деб номланади. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

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

Эскиришни аниқлаш усулига кўра жами эскириш қуйидаги формула орқали аниқланади:

$$И = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{эк}})) * 100\%$$

Бу ерда, $I_{\text{физ}}$ – жисмоний эскириш, $I_{\text{фун}}$ – функционал эскириш; $I_{\text{эк}}$ – ташқи эскириш

Шундай ҳолат юқоридаги формула бўйича умумий эскириш қуйидагини ташкил этади:

$$C_{и} = (1 - (1 - 0,268) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 26,8\%.$$

Харажатларга оид ёндашувда якуний қиймат

Баҳоланаётган турар жой кўчмас мулкнинг харажатларга оид ёндашувда ялпи эскириш даражасини айириб ташлашдан сўнг ташкил қилган қиймати: $C = 96\ 168\ 240$ (тўқсон олти миллион бир юз олмиш саккиз минг икки юз қирк) сўм

2.3. Турар жой биносини баҳолашга қиёсий ёндашув

Сотувларни тўғридан тўғри қиёслаш билан баҳолаш, баҳоланувчи мулк қиймати ўз хусусиятлари билан ўхшаш бўлган мулк билан яқинда бўлиб ўтган келишувлар нархлари баҳоланувчи мулк қийматини аниқланиши шарт-шароитидан келиб чиқади. Хар бир солиштирилувчи сотув баҳоланувчи кўчмас мулк билан қиёсланади. Солиштирилувчи сотув нархига улар ўртасидаги муҳим фарқларни акс эттирадilar, тўғрилашлар киритилади.

Турар жой кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан қиёслама ёндашув алгоритми қуйидагича:

1. Бозор ва сотув учун таклифларни, яъни баҳоланувчи объект билан солиштириб бўладиган кўчмас мулк объектларини ўрганиш;

2. Сотилиш нархи ва суралган нарх келишувнинг туланиши, жисмоний хусусиятлар, жойлашиш ўрни ва келишувни бошка шартлари хақида ҳар бир танланган объект бўйича ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш;

3. Сотилиш вақтига нисбатан баҳоланаётган объектнинг жойлашиш ўрни, жисмоний хусусиятлари ва сотув шартлари бўйича ҳар бир танланган объектлар билан қиёслаш ва таҳлил этиш;

4. Ҳар бир солиштирилувчи объект бўйича сотув нархлари ёки суралаётган нархлар ва баҳоланувчи объект ўртасидаги мавжуд фарқларга мувофиқ тузатишлар киритиш;

5. Солиштирилувчи кўчмас мулк объектларининг тузатилган нархларига келтириш ва баҳоланувчи объект қийматини чиқариш.

Шуни айтиб ўтиш керакки, харидор сотувчига ўтган маблағларни реал суммалари билан сотиб олиш ва сотиш шартномаларида ёзиб қуйилган нархлар ўртасидаги катта фарқ туфайли жорий шароитларда сотувларни қиёслаш усулини қўллаш мураккабдир.

Бошланғич ахборотлар йиғиш босқичида баҳоланувчи объектга ўхшаш бўлган объектларни сотиб олиш ва сотиш бўйича реал келишувлар ҳақида маълумотлар топишга муваффақ бўлинмайди. Бундай объектларнинг кўчмас мулк бозори ҳали шаклланмаганлиги, сотилиш шартлари ва барча турдаги объектларни реал сотилиш нархи ҳақидаги маълумотларни яширишлар бунга сабабдир. Объект қийматини қиёсий таҳлил этганимизда, таклиф нархларига таянилади. Фикримизча, бундай ёндошиш шу нуқтаи назардан оқланганки, салоҳиятли харидор кўчмас мулк объектини сотиб олишга қарор қилишдан аввал, жорий бозор таклифини таҳлил этиб чиқади ва таклиф этилаётган объектни қиёслаш объектига нисбатан барча афзалликлари ва камчиликларини ҳисобга олиб, таклиф этилаётган объектнинг имкониятли нархи ҳақидаги хулосага келади.

Баҳолашни ўтказиш вақтида Бухоро вилояти Вобкент туманида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан тахминан бир хил бўлган учта объектни ¹⁹аниқлашга эришилди. Қиёсланувчи объектлар ҳақидаги маълумотлар 2.3.1 - жадвалда келтирилган.

Ҳисоблашлар олиб борилган қиёслаш бирлиги сифатида иморат умумий майдонинг 1 м² олинди. Биринчи тўғирлаш, фоизда ифодаланган, мос объектнинг сотиш нархига кўпайтирилади. Иккинчи фоиз тўғирлаш, бошланғич нархга

¹⁹ Бухоро вилояти Вобкент туманидан баҳоланаётган объектга мос келувчи аналоглар.(torg.uz,arka.uz) Иловалардан.

эмас, тўғирланган нархга кўпайтирилади. Бу кетма-кетлик ҳамма тўғирлашлар киритилмагунча давом эттирилади.

1. Мулк ҳуқуқи. Қўйилган объектларнинг ҳаммасида турар жойга мулк ҳуқуқи мавжуд. Объектдан фойдаланишга алоҳида чекланишлар йўқ.

2. Бозор шарти (таклиф санаси). Таклифлар нархининг бошланғич маълумотлари 2010 йил январ ойига тегишил, шунинг учун ушбу параметрлар бўйича тўғирлаш қилинмаган.

3. Жойлашув ўрнини тўғирлаш

Объект қийматига кўпроқ унинг жойлашув ўрни таъсир кўрсатади. Таққосланаётган объектларнинг ушбу белги бўйича классификацияси уч даражада: “аъло”, “яхши”, “ўрта”. Жадвалда таққосланган объектлар ушбу иерархик даражада жойлашган. Шунинг учун жойлашув ўрни бўйича берилган аналоглар бўйича тўғирлашлар қўлланилмади.

4. Хоналар ҳолати бўйича тўғирлашлар

Ушбу тўғирлаш эксперт усули билан аниқланади. Олди-сотдида турган объект ҳолати бевосита унинг нархига таъсир кўрсатади. Объектлар ўзининг ҳолати бўйича бир хил эмас. Тўғирлашлар яхши/ёмон ҳолатда $\pm 5-30\%$ оралиғида олинди.

5. Қўшимча қулайликлар бўйича тўғирлашлар

Ушбу тўғирлашлар бўйича кўрсаткичлар жуфт маълумотлар бўйича аниқланди. Ушбу ҳолатда қўшима қулайликлар зарур мебел ва маиший техника, катта зал, замонавий дизайн ва каталог бўйича хоналар планировкаси, томорқа (боғ), ёзги ва қишги бассейн, ер тўла, сауна ва бошқалар. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар мавжуд қулайликлари бўйича 30 %гача қабул қилинди.

6. Ер тўла мавжудлиги бўйича тўғирлаш

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар $\pm 0\%$ миқдорида ер тўла мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди.

7. Қаватлилиқ бўйича тўғирлаш .

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар қаватлар фарқи бўйича қабул қилинмади.

8. Канализация ва телефон мавжудлиги бўйича тўғирлашлар

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар $\pm 1\%$ миқдорида коммуникация мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди.

Таҳлиллар натижалари, объект таклиф нархи **301 376** сўм (2.3.2 жадвал). Ушбу ҳолатда қиёсий усул ёндашув билан аниқланган қиймати куйидагича бўлади:

$$C = 301\,376 * 420,42 = 126\,704\,497 \text{ сўм}$$

Бу ерда 301 376 - иморат майдонининг 1 м.кв нархи, АҚШ доллари.

420,42 - баҳоланаётган объектнинг умумий майдони, м. кв.

1874,85- баҳоланаётган санада АҚШ долларининг расмий курси.

Баҳолаш объекти - якка тартибдаги турар жойнинг қиёсий ёндашув бўйича яхлитланган қиймати:

$C = 126\,704\,497$ (бир юз йигирма олти миллион етти юзи тўрт минг тўрт юз тўқсон етти) сўм.

2.3.1-жадвал

Бухоро вилоятидаги аналог объектлар тавсифи²⁰

	Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Аналог объектлар / Тавсифи	Турар жой биноси	Турар жой биноси	Турар жой биноси
Жойлашиш ўрни	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани, Ойбек кўчаси
Ер участкаси майдони	12 сотих	8 сотих	12 сотих
Иморатнинг умимий майдони	320 м.кв.	120 м.кв.	250 м.кв.
Қурилган йили	Маълумот йўқ	2008 й.	Маълумот йўқ
Қаватлар сони	2-қаватли	2-қаватли	2-қаватли
Хоналар сони	10	4	8
Ертўла	Мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Қўшимча қулайликлар	Қурилиши тугатилмаган	Камин	Камин
Мебел ва техниклар мавжудлиги	Қурилиши тугалланмаган	Ҳамма зарур мебель ва маиший техник	«зима-лето» сплит система
Объект ҳолати	Яхши	Евроремонт	Евроремонт
Тайёргарлиги	100%	100%	100%
Иситиш	АГВ	АГВ	АГВ
Газ, сув билан таъминланганлиг, канализация, электрэнергия	Мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Телефон	Мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Объектнинг таклиф нархи	100 000 000 сўм	110 000 000 сўм	93 742 500 сўм
Иморатнинг умумий майдонинг бирлиги нархи	312 500 сўм / м. кв.	916 667 сўм / м. кв.	356 250 сўм / м. кв.
Маълумот манбааси	www.Arka.uz	www.Arka.uz	www.torg.uz

²⁰ Вобкент туманидаги тураржой биносини баҳолаш ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

2.3.2-жадвал

Объектларни қиёслаш орқали баҳолаш²¹

Қиёслаш элементы	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Таклиф нархи	сўм		100 000 000	110 000 000	93 742 500
Иморатниг майдони	кв.м.	420,42	320	120	250
Циморат бирилик нархи	сўм/ м.кв.		312 500	916 667	374 970
<i>Тўғирлашлар</i>		<i>(ҳамма тўғирлашлар баҳолаш объектиги қимёслаш орқали аниқланад)</i>			
Жойлашиш ўрни		Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани	Бухоро вилояти, Вобкент тумани
Тўғирлашлар	%		0	0	0
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	916 667	374 970
Ер участкаси майдони		12 сотих	12 сотих	15 сотих	15 сотих
Тўғирлашлар	%		0%	-10%	-10%
Тўғирланган нархи	сўм/ кв.м.		312 500	825 000	337 473

²¹Вобкент туманидаги тузаржой биносини баҳолаш ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Давоми

Ертўла мавжудлиги		Мавжуд	Мавжуд	мавжуд	мавжуд
Тўғирлашлар	%		0	0	0
Тўғирланган нархи	сўм/ кв.м.		312 500	825 000	337 473
Тайёрлиги		100%	100%	100%	100%
Тўғирлашлар	%		0	0	0
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	825 000	337 473
Хоналар ҳолати		Тугалланманган қурилиш	Тугалланманган қурилиш	Евроремонт	Евроремонт
Тўғирлашлар	%		0	-30	-30
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	577 500	236 231
Қўшимча қулайликлар мавжудлиги		Тугалланманган қурилиш	Тугалланманган қурилиш	Ёзги бассейн, қишги, сауна	Ёзги бассейн, сауна
Тўғирлашлар	%		0%	-15%	-15%
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	490 877	200 796
Қаватлилиги		2 қаватли	2 қаватли	2 қаватли	2 қаватли
Тўғирлашлар	%		0 %	0 %	0 %
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	490 877	200 796
Мебел и техниклар мавжудлиги		Тугалланманган қурилиш	Тугалланманган қурилиш	Ҳамма зарур мебель ва маиший техник	Ҳамма зарур мебель ва маиший техник
Тўғирлашлар	%		0 %	-15%	-15
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677
Коммуникация :					
Газ, сув билан таъминланганлиг, канализация, электрэнергия		Мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
Тўғирлашлар	%		0 %	0%	0 %
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677

Давоми

Телефон		Мавжуд	Мавжуд	мавжуд	мавжуд
Тўғирлашлар	%		0 %	0 %	0 %
Тўғирланган нархи	сўм / кв.м.		312 500	417 244	170 677
Коэффициенти			0,40	0,30	0,30
Иморатнинг умумий майдонинг бирлиги нархи	сўм / кв.м.	301 376	312 500	417 244	170 677
<i>Баҳолаш объекти қиймати</i>	Сум	126 577 920			

Якуний қиймат тегишли ёндашувлар билан аниқланган қийматларни коэффициентларига кўпайтириш орқали аниқлаймиз.

Умумий бозор қиймати 100 фоизга тенг деб қабул қилинади. Объектнинг бозор қиймати қуйидаги жадвал бўйича аниқланади:

2.3.3-жадвал

Бухоро вилояти, Вобкент тумани , Навбахор ҚФЙда жойлашган 2 қаватли турар жой биноси баҳолашга ёндашув²²

Баҳолашга ёндашув	Қиймати, сўм	Салмоғи	Келишилган қиймати, сўм
Харажатга оид ёндашув	96168240	50%	48 084 120
Қиёсий ёндашув	126704497	50%	63 352 249
Жами			111 436 369
Яхлитлаш билан			111 436 369

Бухоро вилояти, Вобкент тумани , Навбахор ҚФЙда жойлашган 3 қаватли турар жой биносининг бозор қиймати **111 436 369** (*бир юз бир миллион тўрт юз ўттиз олти минг уч юз олтмиш тўккиз*) сўмни ташкил қилади.

Баҳолашдан мақсад, объектнинг турар-жой бинонинг ҳозирги бозордаги ҳақиқий баҳосини аниқлашдир. Уш бу тарар-жойнинг эгаси мазкур бинони тиклаш амалга оширди ва сифатли пардоз бўйича муайян ишни бажарди. Баҳоловчи, кўчмас мулкни баҳолашни «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Конунга, Давлат баҳолаш андозаларига мувофиқ ва баҳолаш мақсадига боғлиқ ҳолда зарур усулларни танлайди.

Юқорида таърифланган мақсадни ҳисобга олган ҳолда, меъёрий-харажатли ёндошиш, яъни тикланувчи қиймат усули; даромадларни капиталлаштириш услубининг даромадли усулига ёндошиш ва сотувни қиёслаш усули танланди.

²² Вобкент туманидаги турар жой биносини баҳолашни ҳисоблаш тўғрисида ҳисобот.

Хозирги вақтда сотувларни қиёслаш усули ёрдамида баҳолаш қийин, негаки Тошкентда шундай объектни сотиб олиш ва сотишнинг иккиламчи бозори мавжуд эмас. Ўзининг функционал, конструктив, технологик аломатларига кура баҳолаш объекти билан бир хил бўлган баъзи объектларнинг таклиф этилиш нархлари хақидаги маълумотлар бор. Банклар хақидаги сотувларнинг мавжуд эмаслиги ёки кам қийматнинг кўрсатилиши, мазкур объектлар узоқ муддатли инвестиция объекти бўлиб, катта маблағлар қўйилишини ва кўп миқдордаги жорий харажатларни талаб этади.

II БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Юқорида қилинган ҳисоб китоблардан шуни хулоса қилишимиз мумкинки, кўчмас мулк қиймати аниқлигига, бинога боғлиқ бўлмаган бир нечта факторлар таъсир этар экан.

Булар:

1. Бинони қайта тиклаш қийматини аниқлашда ишлатиладиган, қурилиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўпламининг сифат даражаси.

2. Бино қурилиши тугалланмаганлиги сабабли уни қийматини аниқлашда анча муракаблашиши.

3. Аналог сифатида олинаётган объектлар қийматининг базаси мавжуд эмаслиги ва уларнинг интернет ва газета-журналларда чоп этиладиган эълонлар асосида олинishi.

4. Қиёсий таҳлилдаги тузатишларнинг асосланмаганлиги ва у фақат баҳоловчининг ўзига боғлиқлиги.

5. Охирги натижаларни келишишнинг асосланмаганлиги ва у баҳоловчининг ишига соф дилдан ва виждонан ёндашувига боғлиқлиги.

III. БОБ. ҚИШЛОҚЛАРДА ТУРАР-ЖОЙЛАРНИ БАХОЛАШ АМАЛИЁТИНИ ЮЗАСИДАН ҲИСОБОТНИ ШАКЛЛАНТИРИШ ВА ТАКОМИЛЛАШТИРИШ АСОСЛАРИ

3.1. Қишлоқларда кўчмас мулк бозорини ўзига хос хусусиятлари ва ривожланиш тенденциялари

Ҳукуматимиз томонидан амалга оширилаётган ислохотлар жараёнида қишлоқ аҳолисининг турмуш даражасини юксалтиришга, қишлоқларимиз қиёфасини тубдан ўзгартиришга, жаҳон андозаларига мос келувчи замонавий архитектура ва дизайн асосида барпо этиладиган, барча қулайликлар ҳамда мукамал коммуникация тизимларига эга бўлган ҳар томонлама шинам уй-жойлар барпо этишга, ижтимоий соҳа ва ишлаб чиқариш инфратузилмасини ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда.

Бу эса ўз навбатида қишлоқларимизда кўчмас мулкка бўлган талабни янада ортишига, натижада кўчмас мулк бозорини изчил ривожланиши ва шаклланишининга тўртки бўлиб хизмат қилади. Шу ўринда асосли саволлар вужудга келади. **Бу ҳам бўлса қишлоқларимизда умуман Республикаимизда кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятлари – спецификаси нимадан иборат ҳамда бу бозорнинг бошқа бозорлардан фарқли жиҳатлари нимада? Кўчмас мулк нарҳини шаклланишига тўртки бўлувчи омиллар қайсилар?**

Ушбу саволларга жавоб излаш асносида масалани назарий жиҳатдан ўрганиб, таҳлилларга таянган ҳолда тадқиқ олиб бориш лозим бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Давлат кўчмас мулк қўмитаси қошидаги Бизнес мактаби томонидан чоп этилган ўқув-услубий қўлланмада – кўчмас мулк бозорига қуйидагича таъриф берилган.

Кўчмас мулк бозори – бу иштирокчилар ўртасида кўчмас мулк объектларини сотиш, сотиб олиш, ипотека қилиш ҳамда ижарага бериш, шунингдек, мулкга бўлган ҳуқуқларни ўзгартиш каби операцияларни амалга ошириш жараёнидаги муносабатлар мажмуасидир.

Юқоридаги таърифдан кўриниб турибдики, кўчмас мулк объектларини баҳолашда ушбу бозор сегментига таъллуқли объектларни баҳолаш санасига мавжуд бўлган нархларини айнан аниқлаб олиш лозим. Шу сабабли, баҳолавчи муайян бир объектни баҳолашдан аввал объект жойлашган ҳудуд кўчмас мулк бозорини атрофлича ўрганиб чиқиши мақсадга мувофиқ бўлади.

Маълумотларга кўра, бугунги кунда Ўзбекистон Республикаси аҳолисининг 13,4 млн. нафари ёки 48,4 фоиз қисми қишлоқда, 14,3 млн. нафари ёки 51,6 фоиз қисми шаҳарда истиқомат қилади.

Шундай экан, қишлоқда яшаётган аҳоли учун муносиб турмуш шароитларини яратиш – миллионлаб ватандошларимизнинг фаровонлигини юксалтиришга, уларда эртанги кунга бўлган ишонч ва ҳаётдан қониқиш ҳисларини шакллантиришга хизмат қилади.

Замонавий қишлоқ аввалом бор архитектура ва меъморий режалаштириш талабларига мос келиши, Бош режа асосида тартиб билан қурилиши, барча қулайликлар ва коммуникация тармоқларига (электр, газ узатиш тармоқлари, сув таъминоти, йўллар ва бошқа) эга бўлиши ҳамда замонавий кўриниши ва шинамлиги билан ажралиб туриши лозим.

Бугунги кунда мамлакатимиздаги барча қишлоқ аҳоли пунктларини замонавий архитектура ва меъморий режалаштириш лойиҳаси талабларига тўлиқ жавоб беради дея олмаймиз.

Меъморий режалаштириш талабларига кўра қишлоқ аҳоли пунктлари уларда яшаётган аҳоли сонига кўра 4 тоифага ажратилади ва шунга мос қишлоқларнинг меъморий Бош режаси ишлаб чиқилади.

Биринчи тоифага аҳоли сони 100 дан 1000 кишигача бўлган кичик қишлоқлар киритилади.

Иккинчи тоифага аҳоли сони 1000 кишидан 3000 кишигача бўлган ўртача қишлоқлар киритилади.

Учинчи тоифага аҳоли сони 3000 кишидан 5000 кишигача бўлган катта қишлоқлар киритилади.

Тўртинчи тоифага аҳоли сони 5000 кишидан ортиқ бўлган йирик қишлоқлар киритилади.

3.1.1 жадвал.

Ўзбекистонда қишлоқ аҳоли пунктларининг тоифаланиши²³

(2010 йил 1 январь ҳолатига)

Аҳоли пунктларининг Тоифаси	Аҳоли Сони	Аҳоли пунктларининг сони	Жамига нисбатан фоизда
Кичик аҳоли пунктлари	100 дан 1000 кишигача	5892	49,8
Ўртача аҳоли пунктлари	1000 дан 3000 кишигача	4527	38,3
Катта аҳоли пунктлари	3000 дан 5000 кишигача	1026	8,7
Йирик аҳоли пунктлари	5000 кишидан ортиқ	375	3,2
Жами:		11820	100

Жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, мамлакатимизда жами 11820 та қишлоқ аҳоли пунктлари мавжуд бўлиб, уларнинг 5892 тасида (49,8 фоизи) аҳоли сони 100 дан 1000 кишигачани, 4527 тасида (38,3 фоизи) 1000 дан 3000 кишигачани, 1026 тасида (8,7 фоизи) 3000 дан 5000 кишигачани ташкил этади ва фақат 375 тасида (3,2 фоизи) 5000 кишидан ортиқ. Замонавий архитектура ва меъморий қурилиш талабларига мос келмайдиган қишлоқ аҳоли пунктлари ягона режанинг мавжуд эмаслигидан кўп ҳолларда тартибсиз ва тарқоқ ҳолда қурилади. Айниқса туманларнинг марказларидан узоқда жойлашган қишлоқ аҳоли пунктлари Бош режа асосида қурилмагани боис уй-жойлар кўчаларга бўлинган ҳолда батартиб қурилмаган. Бундай

²³ Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарори. «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастури маълумотлар асосида тузилди.

қишлоқлардаги уй-жойларнинг ташқи кўринишида ҳам хилма-хиллик учрайди. Шу сабабдан кўриниши замонавий дизайн ва шаҳарсозлик мезонларига мос келмайди ҳамда коммуникация тармоқларига улаш жараёнида ноқулайликлар келтириб чиқаради.



3.1.1-расм. Қишлоқ аҳоли пунктлари Бош режа билан таъминланганли даражаси²⁴

3.1.1-расмда келтирилган маълумотлардан кўриниб турибдики, республикамиздаги мавжуд жами 11820 та қишлоқлардан 7371 тасининг (62 фоизи) Бош режаси умуман ишлаб чиқилмаган, 3982 тасининг (34 фоизи) Бош режаси эскирган, 467 тасининг (4 фоизи) Бош режаси яроқли ҳисобланади. Демак, мавжуд қишлоқларимизнинг 96 фоизини замонавий архитектура талаблари даражасида Бош режа билан таъминлаш талаб этилади.

Президентимиз И.Каримовнинг ташаббуси билан юртимизда 2009 йилнинг «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» деб эълон қилиниши, шу муносабат билан қабул қилинган Давлат дастурининг амалга оширилиши қишлоқларимиз қиёфасини замонавий архитектура ва саноат асосида тубдан ўзгартириш ва янгилаш, уй-жой, ижтимоий ва коммунал объектлар,

²⁴ Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарори. «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастури маълумотлар асосида тузилди.

коммуникацияларни барпо этиш бўйича узоқ муддатга мўлжалланган аниқ мақсадли ишларимизнинг бошланиши бўлди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 9 мартдаги 59-сонли «Замонавий архитектура-шаҳарсозлик талабларини инобатга олган ҳолда аҳоли пунктларини ободонлаштириш ишларини ташкил этиш қоидалари» ҳамда 2009 йил 7 апрелдаги 148-сонли «Қишлоқ аҳоли пунктларини бош режалар ва ҳудудларни меъморий режалаштиришни ташкил этиш лойиҳалари билан ўз вақтида таъминлаш, ушбу ҳудудларни шаҳарсозлик жиҳатдан комплекс ривожлантиришни амалга ошириш тўғрисида»ги фармойишига мувофиқ қишлоқ аҳоли пунктларини замонавий бош режалар билан таъминлаш ва ҳудудларни меъморий режалаштиришни ташкил этиш лойиҳаларини амалга оширишга катта эътибор қаратилмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 13 мартдаги 68-сонли «Ўзбекистон Республикаси аҳоли пунктларининг маъмурий-худудий тузилишини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорига биноан республикамиздаги 965 та аҳоли пунктлари шаҳар посёлкалари тоифасига киритилиб, уларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришни янада кучайтириш борасида чора-тадбирлар белгиланди. Жумладан, мазкур қарорда Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ҳокимликлари:

- манфаатдор ташкилотлар билан биргаликда аҳоли пунктлари тоифаларининг ўзгартирилиши билан боғлиқ ижтимоий, иқтисодий ва ҳуқуқий тадбирларнинг амалга оширилишини таъминлашлари;

- шаҳар посёлкалари тоифасига киритилган аҳоли пунктларига нисбатан кўйиладиган шаҳарсозлик талабларига риоя этилишини таъминлаш ва муҳандислик, транспорт ҳамда ижтимоий инфратузилмаларни оқилона жойлаштириш масалаларини ҳал этиш бўйича тадбирлар ишлаб чиқишлари;

- шаҳар посёлкалари тоифасига киритилган аҳоли пунктлари номларини «Ўзбекистон Республикасида маъмурий-худудий тузилиш, топонимик объектларга ном бериш ва уларнинг номларини ўзгартириш масалаларини

ҳал этиш тартиби тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 17-моддаси талабларига мувофиқлаштириш бўйича чора-тадбирлар кўришлари белгилаб берилди.

Замонавий уй-жой лойиҳалари ўз ичига замонавий қурилиш материаллари ва технологияларини, республика минтақаларининг табиий-иқлим шароитларини ва жойнинг рельефини, ижтимоий-демографик хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тайёрланади.

Бугунги кунда замонавий архитектура ва меъморий қурилиш талабларига мос келадиган, шинам ва барча қулайликларга эга бўлган, коммуникация тизимларига уланган, жаҳон андозалари даражасидаги қишлоқларни барпо этиш бўйича йирик лойиҳалар амалга оширилмоқда. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги 1046-сонли «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» давлат дастури тўғрисидаги қарори ижросини таъминлаш мақсадида 2010-2014 йиллар давомида аҳоли сони 10 минг кишидан ортиқ бўлган қишлоқ аҳоли пунктларини бош режа лойиҳалари ишлаб чиқиш бўйича дастурига жами 62 та, қишлоқ аҳоли пунктларини қурилиши ҳамда қишлоқ хўжалиги корхоналари ҳудудларини меъморий режалаштириш ва ташкил қилиш бош режа схема лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш бўйича дастурга аҳоли сони 5 минг кишидан кам бўлган қишлоқ аҳоли пунктлари бўйича 990 та, аҳоли сони 5 мингдан 10 минг кишигача бўлган аҳоли пунктлари бўйича 353 та лойиҳаларни амалга ошириш кўзда тутилган.

Энг аввало, қишлоқда қуриладиган замонавий уй-жойлар ва ижтимоий инфратузилмаларни лойиҳалаштиришсиз тасаввур этиб бўлмайди. Бунинг учун лойиҳалаштириш ишларидан яхши хабардор бўлган, барча моддий-техникавий базага ҳамда етарли илмий салоҳиятга эга ихтисослашган лойиҳа-қидирув институтларини ташкил этиш талаб этилади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 27 январда қабул қилинган 1049-сонли «МЧЖ «Қишлоққурилишлойиҳа» лойиҳа-қидирув институтини ташкил қилиш тўғрисидаги» қарорига мувофиқ ташкил этилган

«Қишлоққурилишлойиха» лойихалаш-қидирув институти айнан шу вазифани амалга оширишга хизмат қилади. «Қишлоққурилишлойиха» институти:

- қишлоқ аҳоли пунктларини меъморий режалаштириш тизимини шакллантириш, ривожлантиришнинг бош схема лойихаларини ишлаб чиқиш;
- қишлоқ аҳоли пунктларидаги турар-жой бинолари, ижтимоий ва ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектларининг намунавий лойихаларини ишлаб чиқиш ишларини амалга оширади.

«Қишлоққурилишлойиха» институти ҳукуратимиз кўмаги билан қишлоқларни замонавий архитектура талаблари асосида меъморий лойихалаштириш ишлари учун зарур бўлган барча модий-техникавий ва илмий салоҳият билан таъминланган. Ўтган йили «Қишлоққурилишлойиха» институти томонидан 31 та уй-жой лойихалари, 16 та ижтимоий соҳа объектларнинг лойихалари ва ҳудудлардаги лойиха институтлари томонидан 20 та уй-жой лойихалари ишлаб чиқилиб, қўллаш учун тавсия этилди.

Қишлоқларда замонавий уй-жойлар ва инфратузилмалар барпо этиш узок муддатга мўлжалланган, босқичма-босқич амалга ошириладиган йирик дастур бўлиб, уни ҳаётга татбиқ этиш учун катта маблағ талаб этилади. Қишлоқ қурилишига сарфланадиган маблағларнинг манбалари қуйидагилардан иборат:

- қишлоқ аҳолисининг ўз маблағлари;
- «Қишлоқ қурилиш банк» очик турдаги акциядорлик тижорат банкининг кредит ресурслари;
- давлат бюджетидан шу мақсадларга ажратилаётган маблағлар;
- молиялаштиришнинг бошқа манбалари.

Турар жой кўчмас мулкни баҳолаш мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

Турар жой кўчмас мулкнинг бозор қиймати тўғрисида асослантилган ҳулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш

объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим.

Турар жойларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш;

-баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифини такомиллаштириш;

-баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажакда фойдаланишга мувофиқлаштириш;

-баҳолашни ўтказишда қабул қилинган йўл қўйишлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонун ҳужжатларига мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги амал қилиш;

-баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва типик харидорлар тўғрисидаги маълумотларни кўпайтириш;

-ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи омиллар жамини, шу жумладан, баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очиқ бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

-баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлигини таъминлаш;

-махсус атамалар, баҳоловчининг асослаши ва хулосалари мавжудлиги ва тушунтиришнинг тўлиқлигини таъминлаш;

-баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлигини таъминлаш;

-харажатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги, шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш методларини танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асослаш (фойдаланишни рад этиш);

-ҳисобот тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифатини ошириш;

-ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлаштириш;

-Шунгнингдек минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи табиий-иқлим хусусиятларини, асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни, иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;

-ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш уй-жой бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;

-турар жой кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганиш.

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

Сарф–харажат (мулкий) ёндошувида баҳолаш объекти – тадбиркорлик фаолияти амалга оширилиши давомида тасарруф этиладиган мулкий мажмуа сифатида тавсифланади.

Ушбу тоифадаги мол–мулклар: ҳўжалик, ишлаб чиқариш, молиявий фаолият, ер участкалари, бино ва иншоотлар, асбоб ва усқунлар, инвентар буюмлар, хом ашёлар ва бошқа маҳсулотлар, мажбуриятлар, шунингдек, айнан корхонага хос бўлган товар белгилар мулкий мажмуа сирасига (таркибига) киритилди.

Бунда, сарф–харажат ёндошуви орқали баҳолананётган объектнинг бозор қийматини аниқлашда, ишлаб чиқариш жараённинг даврий ҳолатидан қатъий назар корхонанинг барча актив ва пассивлари баҳолаш санасида мавжуд бўлган бозор қийматида баҳоланиши назарда тутилади.

Маълумки, илк даврда ишлаб чиқаришни йўлга қўйиш, зарурий пул маблағлари ва сармояларни жалб қилиш босқичида мол–мулкнинг ўрни беқиёсдир. Мол–мулкларнинг мавжудлиги эса уларни сотиб олиш, олиб келиш (етказиб келиш), ўрнатиш ва жиҳозлашга сарф этилган харажатлар қийматини яққол акс эттиради.

Алббата, корхонанинг реал қиймати уни яратиш асносида сарф қилинган харажатлар миқдори билан белгиланмайди, балки келгусида қўлга киритилиши эҳтимол бўлган иқтисодий–молиявий имкониятлар негизида баҳоланади. Бу ҳолат – иккала томоннинг ҳам иқтисодий манфаатларига мос келиши табиий.

Юқорида баён этилганларни, шартнома шартларини ҳамда баҳолаш натижаларини келгусида татбиқ этиш мақсадларини инобатга олиб, аниқланаётган хос қиймат тури сифатида бозор қиймати танланди.

Бозор қиймати – баҳолаш санасига ҳар иккала томоннинг тўлиқ розилиги ҳамда объект бўйича батафсил ахборотга эгаллик шарти билан манфаатдор сотувчи ва харидор ўртасида амалга оширилиши эҳтимол бўлган олди–сотди муносабатларнинг пулда ифодаланган қиймати.

3.2. Қишлоқ жойларда кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари

Вилоят, туман, шаҳар ва қишлоқдаги турар жой кўчмас мулкни баҳолаш мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

Турар жой кўчмас мулкнинг бозор қиймати тўғрисида асослантирилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим. Буларни қуйидаги шаклда амалга ошириш мумкин:

-турар жойларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш;

-баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифини такомиллаштириш;

-баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажакда фойдаланишга мувофиқлаштириш;

-баҳолашни ўтказишда қабул қилинган йўл қўйишлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонун ҳужжатларига мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги амал қилиш;

-баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва типик харидорлар тўғрисидаги маълумотларни кўпайтириш;

-ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи омиллар жамини, шу жумладан, баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очиқ бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

-баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлигини таъминлаш;

-махсус атамалар, баҳоловчининг асослаши ва хулосалари мавжудлиги ва тушунтиришнинг тўлиқлигини таъминлаш;

-баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлигини таъминлаш;

-харажатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги, шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш методларини танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асослаш (фойдаланишни рад этиш);

-ҳисобот тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифатини ошириш;

-ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил

бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлаштириш;

Шунга мувофиқ ҳолада Бухоро вилоятининг баъзи туманларда таҳлил ишлари олиб борилди ва қуйдаги натижаларни келтириб ўтишимиз мумкин.

Турар жой кўчмас мулкни баҳолаш мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари сифатида қуйдагиларни кўрсатиш мумкин:

Турар жой кўчмас мулкнинг бозор қиймати тўғрисида асослантилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим.

Турар жойларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш;

- баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифини такомиллаштириш;
- баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажақда фойдаланишга мувофиқлаштириш;
- баҳолашни ўтказишда қабул қилинган йўл қўйишлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонун ҳужжатларига мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги амал қилиш;
- баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва типик харидорлар тўғрисидаги маълумотларни кўпайтириш;
- ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи омиллар жамини, шу жумладан, баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очик бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

- баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлигини таъминлаш;
- махсус атамалар, баҳоловчининг асослаши ва хулосалари мавжудлиги ва тушунтиришнинг тўлиқлигини таъминлаш;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлигини таъминлаш;
- харажатли, қиёсий ва даромадли ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги, шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш методларини танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асослаш (фойдаланишни рад этиш);
- ҳисобот тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифатини ошириш;
- ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлаштириш;
- Шунингдек минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи табиий-иқлим хусусиятларини, асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни, иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;
- ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш уй-жой бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;
- турар жой кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганиш.

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

Бухоро вилоятидаги туман, қишлоқ жойлардаги турар-жойларнинг 2012 йил май ойида бошқа ойга нисбатан турар-жойга булган талаб 1 % га кўтарилди. Шунингдек ишлаб чиқариш зоналари кўп ишчи кучини талаб қилади. Хорижий тадбиркорларнинг оқими-қизиқиши кундан кунга ўсип бормоқда.

Май ойининг 3-кунлигида турар-жойлар бозорда жами 149 та турар жой харид учун қўйилган. Шулардан 24 таси қурилиши тугатилмаган уйлар бўса, қолган 125 таси тўлиқ қурилиши тугатилган уйлардир. Бу кўринишни кўйидаги жадвалда кўришимиз мумкин

3.2.1-жадвал.

Бухоро вилоятидаги туман, қишлоқ жойлардаги турар-жойларнинг қийматлари тўғрисидаги маълумотлар²⁵

Номи	Таклифлар сон	Қурилишнинг минимал майдони	Қурилишнинг максимал майдони	Қурилишнинг уртача майдони	Минимал қиймати	Максимал қиймати	Ўртача қиймати
Турар жой	125	90 м ²	800 м ²	280 м ²	16 млн.сум	400 млн.сум	150 млн.сум
Қурилиши тугатилмаган турар жой	24	30 м ²	480 м ²	250 м ²	8 млн.сум	110 млн.сум	40 млн.сум

Асосий таклифлар Бухоро вилоятининг Ғиждувон туманига тугри келади. Бу туманда аҳоли зич жойлашган ва кўп қулайликларга эга. Хар hafta бу туманда таклиф қилинган уйларнинг 15% дан – 40% гача бўлган уйлар сотилади ва уларнинг нархи совдалашиш жараёнида 20% фоизгача арзонлашади. 3.2.1-жадвал.

Талаб ошиши билан ижара хақи ҳам ошиб боради. Январ ойидан апрель ойигача 2 ва 4 хонали турар жой уйларга ижара хақи 8% га ошди ва хар hafta таклиф қилинган уйларнинг 25% ижарага олинади. Апрель

²⁵Муаллиф тадқиқотлари асосида тузилди.

ойининг 3-декадасида (ўн кунлиги) ижарга 4 турар жой таклиф килинган. Уйларга бўлган ижара ҳақи қуйидаги шкалада курсатилган:

3.2.2-жадвал.

Ижара ҳақини белгилаш йўналишлари²⁶

номи	Таклифлар сони	Қурилишнинг минимал майдони	Қурилишнинг максимал майдони	Қурилишнинг ўртача майдони	Минимал ижара қиймати	Максимал ижара қиймати	Ўртача ижара қиймати
Турар жой	4	80 м2	180 м2	140 м2	40 тыс.сум	540 тыс.сум	160 тыс.сум

Ижара ҳақи уйда яратилган ижтимоий қулайликлардан келиб чиқади ва шу борада ижара ҳақининг нархи уйларнинг жойлашишига ҳам боғлиқ, шунга нисбатан уйлар шаҳарнинг марказида жойлашган бўлса унинг ижара ҳақи нисбатан кўтарилади. 3.2.2-жадвал.

3.3. Қишлоқ жойларда кўчмас мулкни баҳолаш ҳисоботни шакллантириш ва ҳисобот тузишни такомиллаштириш йўналишлари

Амалиёт шуни курсатмоқдаки, қишлоқ жойларда турар жой биносини баҳолаш учун энг қулай усул булиб таклифларнинг ўртача бозор нархларини аниқлаш ҳисобланади. Қишлоқ жойларда турар жой биноларини баҳолаш шаҳар, аниқроғи марказ жойларга қараганда табиийки анча фарқ қилади. Буни баҳолаш жараёни ҳисобода ҳам намоён бўлади. Мисол учун шаҳар жойга қараганда қишлоқ жойларда транспорт (метро, трамвай,автобус) имкониятлари деярли мавжуд эмас. Шунинг учун харажат ва даромад усулларидан фойдаланиш анча қийин. Кўп ҳолларда олув ва сотув нархларини таҳлил қилиш амалга оширилган битимлар туғрисидаги етарлича ишончли ахборотнинг мавжуд эмаслиги туфайли қийинлашган. Юзага келган вазиятдан таклифлар нархларини таҳлил қилишга нисбатан тўғридан-тўғри бозор ёндашувини уйғунлаштириш йли билан, шу жумладан уларнинг турли

²⁶ Муаллиф тадқиқотлари асосида тузилди.

хил омилларга боғлиқлигини, шу ва бошқа турдаги нархлар (харид ва сотув нархлари ва хк.) ўртасидаги боғлиқликларни аниқлаш орқали чиқиш мумкин булади. Натижада ушбу нархлар турларининг уларни белгилаб берувчи омилларга туғридан-туғри статистик таҳлил этиб бўлмайдиган боғлиқлигини белгилаш ва кўчмас мулкнинг оммавий объектлари қийматини баҳолаш вазифасини хал этиш мумкин.

Турар-жой биноларнинг бозор қийматини аниқлашда дастлабки мўлжал баҳолаш, асосан маълумотлар базасида мужассамланган таклифлардан истиқболли вариантларни олдиндан танлаш учун фойдаланилади. Бунда ушбу базада мавжуд булган ахборотдан фойдаланиш лозим. Афсуски, бу имкониятлардан қишлоқ жойларда фойдаланиб имкониятлари анча долзарб муаммолардан ҳисобланади. Чунки қишлоқларда кўпинча турар-жой биноларини сотиш ва сотиб-олиш кўпинча оғзаки амалга оширилади. Қишлоқ жойларда баҳолаш амалиётига кўп ҳолларда атроф-муҳит ҳам таъсир қилади.

Атроф-муҳитнинг табиий-антропоген ҳолатининг сифати у ёки бу кўчмас мулк объектининг қийматига катта таъсир кўрсатади. Кўчмас мулкка булган талаблар у жойлашган ҳудуддаги экологик вазиятнинг қулайлигига боғлиқ. Кўчмас мулк билан тузиладиган битимлар, одатда, узок муддатли хусусиятга эга, бу (ижобий ва салбий) экологик омилларнинг кўчмас мулк қийматига таъсирини адекват тарзда акс эттиришни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектларининг хиллари буйича ушбу харажатларнинг қуйидаги таркибини ажратиш мумкин:

1. Қишлоқ ва ўрмон хўжалигидаги ерлар - маҳсулот ва ресурслар йуқотиши ҳамда ерларни оборотдан чиқишини ўрнини босиш учун қўшимча харажатлар.

2. Уй-жой коммунал хўжалигидаги бинолар ва иншоотлар- бинолар ва иншоотларнинг тезлаштирилган жисмоний эскириши муносабати билан қиймат йуқотишларини компенсациялаш; тиббий суғурта ва ифлосланган

атроф-мухитда жойлашган мазкур кўчмас мулк объектлари фойдаланувчиларига хизматлар кўрсатиш учун қўшимча харажатлар.

3. Ишлаб чиқариш ва ношлаб чиқариш сохаларидаги - бинолар ва иншоотлар - бинолар ва иншоотларнинг тезлаштирилган жисмоний эскириши муносабати билан қиймат йўқотишларини ўрнини босиш; ходимларнинг касалликка чалинишининг ортишидан махсулот йўқотишларини ўрнини босиш; тиббий суғурта ва ифлосланган атроф-мухитда жойлашган мазкур кўчмас мулк объектлари фойдаланувчиларига хизматлар курсатиш учун қўшимча харажатлар.

4. Рекреацион объектлар - ёмонлашувни ўрнини босиш, кўчмас мулк объектининг рекреацион кадр-киммати йўқотишлари (сув хавзалари, ўрмон ерлари, куп йиллик дарахтларни кайта культивация қилиш) ёки рекреацион объектни кучириш учун қўшимча харажатлар.

Юқоридаги маълумотлардан келиб чиқиб қишлоқ жойларда кўчмас мулкни баҳолаш ҳисоботни шакллантириш ва ҳисобот тузишни такомиллаштириш борасида малумотлар базасини шакллантириш керак.

III БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСАЛАР

Диссертациянинг ушбу бобида қишлоқ жойларда кўчмас мулкни баҳолаш услубиятини такомиллаштириш йўллари кўриб чиқилган.

Қишлоқ жойларда кўчмас мулк объекти қийматини аниқлигини оширишда турли хилдаги кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини ва кўчмас мулкни баҳолашга таъсир қилувчи омилларни ўрганиш натижаларидан қўйидаги хулосаларни келтириш мумкин:

-турли йўналишдаги бино ва иншоотларнинг кўп хиллиги уларнинг қийматини баҳолашда ягона усуллардан фойдаланишни чегаралайди ва бу уларнинг бозор қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатувчи ўзига хос омилларни ҳисобга олишни талаб қилади;

-қишлоқ жойларда турар жой биноларига алоҳида этибор қаратилмоқда;

- минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи табиий-иқлим хусусиятларини, асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни, иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш кераклиги;

-кўчмас мулкка бўлган талаблар у жойлашган ҳудуддаги экологик вазиятнинг қулайлигига боғлиқ. Кўчмас мулк билан тузиладиган битимлар, одатда, узок муддатли хусусиятга эга, бу (ижобий ва салбий) экологик омилларнинг кўчмас мулк қийматиغا таъсирини адекват тарзда акс эттиришни талаб қилади;

-кўчмас мулкни баҳолаш контекстда экологик омиллар - бу меҳнат воситаси, истеъмол предмети ёки энергия ва хомашё манбалари бўлмаган, лекин кўчмас мулк объектдан фойдаланиш самарадорлигига ва фойдалилигига бевосита таъсир кўрсатувчи соф табиий ва табиий-антропоген омиллар мажмуидир.

Х У Л О С А

Хукуматимиз томонидан амалга оширилаётган ислохотлар жараёнида қишлоқ аҳолисининг турмуш даражасини юксалтиришга, қишлоқларимиз қиёфасини тубдан ўзгартиришга, жаҳон андозаларига мос келувчи замонавий архитектура ва дизайн асосида барпо этиладиган, барча қулайликлар ҳамда мукамал коммуникация тизимларига эга бўлган ҳар томонлама шинам уй-жойлар барпо этишга, ижтимоий соҳа ва ишлаб чиқариш инфратузилмасини ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда.

Бу эса ўз навбатида қишлоқларимизда кўчмас мулкка бўлган талабни янада ортишига, натижада кўчмас мулк бозорини изчил ривожланиши ва шаклланишинига туртки бўлиб хизмат қилади.

Мустақиллик йилларидан сўнг баҳолаш соҳасидаги илмий ва амалий изланишлар, кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини жорий этиш муаммолари ва баҳолаш тизимини ислоҳ этиш каби муаммолар нисбатан ёш мустақил соҳа сифатида шаклланиб келмоқда. Бозор иктисодиёти шароитида бу соҳада илмий ва амалий изланишлар олиб бориш жараёни жадал суръатларда олиб борилмоқда. Ҳозирги вақтда баҳолаш ишларини амалдаги технологик талаблар ҳамда меъёрлар билан бажариш дастлабки ахборотни қайта ишлаш ва баҳолаш ҳужжатларини тайёрлаш буйича ҳисоб-китобни ўтказиш учун иш вақтининг кўп сарфланиши билан боғлиқ. Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартиришга муҳим аҳамият касб этди, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар ҳажмини ошириш мумкин.

Магистрлик диссертациясида олиб борилган тадқиқот натижаларига асосланиб, қишлоқ жойларда турар жой кўчмас мулкни баҳолаш ишлари

такомиллаштириш ва уларнинг сифатини оширишнинг асосий йуналишлари куйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- қишлоқ жойларда турар-жойларни баҳолаётганда асосан сарф харажатлар усулига кўпроқ эътибор бериш керак;

- кадастр ва ер ресурслари бошқармаси билан ҳамкорликда кадастр ишалрини яхшилаш;

- турар жой кўчмас мулкларини баҳолаш учун ахборот базасини шакллантириш;

- иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;

- баҳолаш объектининг жойлашган ерини таҳлил қилишда баҳоловчи транспортда қатнаш жиҳатидан қулайликни ва муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишдан ташқари бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни инобатга олиш;

- турар-жой кўчмас мулкни баҳолаш фаолиятида экологик омилларни ҳисобга олишга ҳам катта эътибор қаратилиши керак турар жой кўчмас мулк бозори таъсирини реал ва холис баҳолаш мақсадида

- уй-жой бозорида ахборот тўплаш учун қулай ва ишончли маълумот баъзасини яратиш;

- уй-жой бозори ва уй-жой нархлари динамикаси тадқиқ қилувчи марказларни ва ташкилотларни ташкил этиш;

- уй-жой бозорида нарх динамикасининг кўчмас мулк қийматига реал таъсири аниқлаш мақсадида уй-жой бозорини тартибга солиш;

- турар жой кўчмас мулкни баҳолашда харажатга оид ёндашувда тиклаш кийматининг йириклаштирилган кўрсаткичларини такомиллаштириш.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари» номли асарини ўрганиш бўйича ўқув кўлланма. – Т.: Иқтисодиёт, 2009. – 120 б.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарори. «Қишлоқ таракқиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастурини кучга киритиш тўғрисида. 2009 йил 26 январь, ПҚ-1046-сон.
3. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Тошкент.: Адолат, 1996.
4. Временный сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости. Ташкент: Узгеокадастр, ГККИНП-18-015-99, 1999г. (утвержден 5 апреля 1999 г.).
5. Есипова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. - Санкт-Петербург, 1998.
6. Институциональные основы формирования многоукладной экономики. Под общей редакцией И.Л.Бутикова. - Ташкент: Консаудитинформ, 2002.
7. Инструкция по организации инвентаризации и определению стоимости имущества и обязательств ликвидируемого предприятия. (Утверждена Комитетом по делам об экономической несостоятельности предприятий при Минмакроэкономстате 29 декабря 1999г. № 17, зарегистрирована Минюстом 3 февраля 2000г. № 887).
8. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1995.
9. Котлер Ф. Основы маркетинга. - М.: Прогресс, 1990.
10. Кудрявцев Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: Инфра, 1996.
11. Международные стандарты оценки. МСО 1-4 с предисловием к стандартам МК СОИ. Том 1, июнь 1994 г. Пер. с англ. - М.: 1995.

12. Методические рекомендации по рыночной оценке городских земель, ГККИНП-18-011-98. Утверждены Главным управлением геодезии, картографии и государственного кадастра при Кабинете Министров Республики Узбекистан от 24 декабря 1998 г.
13. Методические рекомендации по экономической оценке зданий и сооружений рыночными методами, ГККИНП-18-026-99. -Ташкент: Узгеокадастр, 1999. (утверждены 30 декабря 1999 г.).
14. Методика определения физического и функционального износа зданий и сооружений ГККИНП-18-037-00. - Ташкент: Узгеокадастр, 2001. (утвержден 1 октября 2001 г.).
15. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости, ОСТ Уз 76-02-98.
16. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости, УДК 002.657 + 002:658.5, взамен ОСТ Уз 76-02-98.
17. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Общие понятия и принципы оценки, РСТ Уз 825-98.
18. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации, ОСТ Уз 76-03-98.
19. 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.
20. 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 76-04-98.
22. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка производственных и транспортных средств, машин и оборудования. Общие положения, УДК 002.657 + 002:658.5, взамен ОСТ Уз 76-05-98.

23 Национальная система оценки имущества Республики Узбекистон. Рыночная стоимосуь как база оценки, ОСТ Уз 76-01-98.

24.Национальная система оценки имущества Республики Узбекистон. Рыночная стоимость как база оценки, УДК 002.657 + 002:658.5 взамен ОСТ Уз 76-01-98.

25.Национальная система оценки имущества Республики Узбекистон. Термины и определения, УДК 002.657 + 002:658.5 Группа Т54.

26.Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации. - М.: Финансы и статистика, 2003.

27.Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. - М.: Финансм и статистика, 2003.

28.Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/ Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. - М.: Дело, 1998.

29.Постановление «Об утверждении Положения о порядке проведения ежегодной переоценки основных фондов по состоянию на 1 января». Зарегистрировано Минюстом Республики Узбекистон от 4 декабря 2002 г. №1192

Информация полученная с сайта www.appraiser.ru (файл собранный Мисов ец В.Г.).

Иловалар