

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O'RTA
MAXSUS TA'LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

**BYUDJET HISOBI VA DAVLAT JAMG'ARMALARI
FAKULTETI**

“TASDIQLAYMAN”

“Byudjet hisobi va davlat
jamg'armalari” fakulteti
dekani, i.f.n, dots.

Komolov O.S. _____

“ ____ ” _____ 2018 y.

**“BAHOLASH ISHI VA INVESTITSİYALAR”
KAFEDRASI**

AYXODJAEVA AZIZA FAXMUDDIN QIZI

GAROVGA QO'YISH MAQSADIDA KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH

**5231500 – “Baholash ishi” ta'lim yo'nalishi bo'yicha
bakalavr darajasini olish uchun**

BITIRUV MALAKAVIY ISHI

Ilmiy rahbar:

prof. Shoxa'zamiy Sh.

“ ____ ” _____ 2018 y.

“Himoyaga tavsiya etiladi”

“Baholash ishi va investitsiyalar”

kafedra mudiri v.v.b.

_____ i.f.d. dots. Xomitov K.

“ ____ ” _____ 2018 y.

Toshkent – 2018

MUNDARIJA

betlar

KIRISH.....	3
1-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY, HUQUQIY VA METODOLOGIK ASOSLARI.....	6
1.1. Ko‘chmas mulk garovga qo‘yish maqsadida baholash obyekti: terminologik va nazariy bazis.....	6
1.2. Garovga qo‘yish maqsadida ko‘chmas mulk qiymatini baholashning huquqiy asoslari va qonun hujjatlarini tizimlashtirish.....	14
1.3. Garovga qo‘yish maqsadida ko‘chmas mulk bozor qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasi.....	19
1-bob bo‘yicha xulosa.....	27
2-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK SIFATIDA TURAR JOY XONADONI BOZOR QIYMATINI BAHOLASH BILAN BOG‘LIQ OMILLAR VA AXBOROTLARNI TIZIMLASHTIRISH.....	29
2.1. Garov jarayoniga va turar joy xonadoni bozor qiymatiga ta’sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi.....	29
2.2. Garov maqsadida turar joy xonadonini baholash obyekti sifatida tahlili: turi, holati va joylashuvi, ekspertizasi, bozor tendensiyalari va boshqa jihatlar bo‘yicha axborotlar tizimini shakllantirish.....	35
2-bob bo‘yicha xulosa.....	47
3-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘P QAVATLI TURAR JOY BINOSIDAGI TURAR JOY XONADONI BOZOR QIYMATINI BAHOLASH BO‘YICHA HISOBOTIY EKSPERT XULOSA TAYYORLASH.....	49
3.1. Turar joy xonadoni bozor qiymatini baholash mexanizmi.....	49
3.2. Turar joy xonadonining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.....	59
3-bob bo‘yicha xulosa.....	61
XULOSA.....	63
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI.....	66
ILOVALAR.....	70

KIRISH

Bitiruv malakaviy ishi mavzusining dolzarbligi. Mamlakatimizda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlar mulk qiymatini garovga qo'yish maqsadida baholashga o'z ta'sirini ko'rsatishi tanlangan mavzuni kengroq va chuqurroq o'rganishni taqazo etadi.

Bugungi kunda mulkchilik munosabatlarining o'zgarishi va xususiy mulkning vujudga kelishi ko'pgina sohalar kabi jumladan, ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining rivojlantirishga sabab bo'ldi. Buning natijasida ko'chmas mulk bozori va uning qiymatini baholash xizmatlari bozori o'ta tez sur'atlar bilan rivojlanib, ular o'zaro bog'liqlikda tobora takomillashib bormoqda. Shuni ta'kidlab o'tishimiz mumkinki, davlatimiz tomonidan olib borilayotgan islohotlardan ko'chmas mulk qiymatini baholash, fuqarolarimizning mulkka bo'lgan loqayd qarashlarini tubdan o'zgartirish, mulkka egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iqtisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga harakat qilinmoqda va ma'lum ma'noda bunga erishilmoqda. Bu aytilganlarning tasdig'i sifatida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishning chora-tadbirlari to'g'risida" 2018 yil 1 iyundagi PQ-3764-sonli qaroriga asoslanish mumkin.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida, banklar faoliyatidagi eng muhim muammolardan biri, berilgan kreditlarning qaytarilmasligidir. Ushbu muammoni qisman hal etish, ya'ni mijoz tomonidan kreditni qaytara olmaslik riskini kamaytirish yo'llaridan biri mijoz mulkining ma'lum qismini berilgan kredit uchun garov sifatida talab qilishdir. Bunda garovlanuvchi mulk bozor qiymatini asosli baholash muhim ahamiyatga ega ekanligini bitiruv malakaviy ishimiz mavzusi dolzarbligini belgilaydi.

Bitiruv malakaviy ishining predmeti. Garovga qo'yib bank kreditini olish maqsadida ko'chmas mulk bozor qiymatini baholash mexanizmi va bunda yuzaga keluvchi mulkiy munosabatlar.

Bitiruv malakaviy ishining obyekti - ko'chmas mulk obyekti bo'lmish xususiy turar joy xonadoni (ya'ni Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadon manzilidagi uy-joy misolida) olingan.

Bitiruv malakaviy ishining maqsadi va vazifalari. Garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulk (turar joy) bozor qiymatini baholashning nazariy va metodologik asoslarini tizimli o'rganish negizida tegishli xulosalarni shakllantirish, nazariy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqish yo'li bilan zaruriy bilim va amaliy ko'nikmalarga ega bo'lishdan iborat.

Bitiruv malakaviy ishining maqsadiga erishish uchun quyidagi **vazifalar** qo'yilgan:

- garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulkni baholashning nazariy, huquqiy va metodologik asoslarini tizimli o'rganib yoritib berish;
- garovga qo'yish maqsadida turar joy xonadonini qiymatini baholashning amaliy mexanizmini o'rganish asosida uni qo'llash tartibi va xususiyatlarini yoritib berish;
- garovga qo'yish maqsadida Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadonini qiymatini baholash bo'yicha ekspert xulosasini shakllantirish;
- mavzu doirasida olingan natijalar bo'yicha xulosa shakllantirish.

Mavzuning nazariy va amaliy ahamiyati. Bitiruv malakaviy ishining nazariy asosini ijtimoiy-iqtisodiy jarayonlar, ayniqsa, baholash jarayonlari va ko'chmas mulkni qiymatini baholash faoliyati masalalariga doir O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Farmon va Qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining Qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining qarorlari, O'zbekiston ko'chmas mulk bozoriga bog'liq me'yoriy hujjatlar va yo'riqnomalar, mavjud iqtisodiy adabiyotlar, ilmiy maqolalar, iqtisodchi olimlarning fikrlari, shuningdek Respublika Prezidenti tomonidan ishlab chiqilgan va amalga oshirilayotgan tamoyillar tashkil etadi. Bitiruv malakaviy ishining amaliy natijalari, unda berilgan xulosa va takliflar, mamlakatda ko'chmas mulk bozori faoliyatini rivojlantirishning yo'nalishlarini

ishlab chiqishda, uning faoliyat ko'rsatishi samaradorligi va raqobatbardoshlikni oshirishda foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Bitiruv malakaviy ishini kirish qismida mavzuni dolzarbligi, predmeti, obykti, maqsad va vazifalari haqida yoritib berilgan.

Bitiruv malakaviy ishi garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash mavusi doirasida uch bob bo'yicha o'rganilib, tegishli xulosalar shakllantirildi.

Bitiruv malakaviy ishining birinchi bobida garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy, huquqiy va metodologik asoslariga bag'ishlangan bo'lib, unda mavzu bo'limlarga bo'linib tahlil qilinib kerakli natijalarga erishildi.

Tadqiqot ishimizning ikkinchi bobi garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulk sifatida turar joy xonadoni bozor qiymatini baholash bilan bog'liq omillar va axborotlarni tizimlashtirishga bag'ishlangan.

Tadqiqotning uchinchi bobi garovga qo'yish maqsadida ko'p qavatli turar joy binosidagi turar joy xonadoni bozor qiymatini baholash bo'yicha hisobotiy ekspert xulosa tayyorlash mavzusida yoritib berilgan.

Bitiruv malakaviy ishning xulosa qismida mavzu yuzasidan umumlashgan xulosalar shakllantirilgan hamda ko'rilgan amaliy misol doirasida yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish bo'yich tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Bitiruv malakaviy ishi kirish, uchta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati va ilovalardan tashkil topgan. Uning umumiy hajmi 70 bet bo'lib, unda 20 ta jadval, 11 ta rasm va 2 ta ilovadan foydalanilgan.

1-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY, HUQUQIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Ko‘chmas mulk garovga qo‘yish maqsadida baholash obykti: terminologik va nazariy bazis

Bugungi kunda dunyoda xaridlar va xizmatlar kreditga va uni kafolatlash uchun garov amalga oshiriladi. Kredit tizimi ayni vaqtda mavjud bo‘lgan pul mablag‘lariga bog‘lanib qolmaslik, xohish-istaklarimizni ro‘yobga chiqarishni ertaga qoldirmay, bugun va hozir yashash imkonini beradi. Bozor iqtisodiyoti sharoitida insonlarni ehtiyojlari cheksiz bo‘lib bormoqda. Bu ehtiyojlarni qondirish esa juda ko‘plab resurslar talab qiladi. Respublikamizdagi tijorat banklari bu ehtiyojlarni qarz evaziga ya‘ni kredit olish yo‘li orqali qondirish imkoniyatini bermoqda. Hozirgi kunda Respublikamizdagi tijorat banklar jismoniy va yuridik shaxslarga iste‘mol, ipoteka, va boshqa kredit turlarini taklif etadi.

Garov – bir shaxsning boshqa shaxsga mol-mulkni yoki unga bo‘lgan huquqni majburiyatlarni ta‘minlash uchun berishiga aytiladi.

Garovga ko‘ra qarzdor (garovga qo‘yuvchi) garov bilan ta‘minlangan majburiyatni bajarmagan yoki lozim darajada bajarmagan taqdirda kreditor (garovga oluvchi) bu majburiyat bo‘yicha garovga qo‘yuvchi tomonidan garovga qo‘yilgan mol-mulkning qiymatidan boshqa kreditorlarga qaraganda imtiyozli suratda qanoatlantirishiga haqli bo‘ladi, qonunda belgilab qo‘yilgan hollar bundan mustasnodir.¹

Garovga qo‘yish maqsadida baholash – obyektning qiymatini garov ta‘minotining real bozor qiymatini aniqlashning usuli bo‘lib, garov qiymati va kredit summasi o‘rtasidagi adolatli va qoniqarli munosabatlarni aniqlashga imkon beradi. Bundan tashqari, garovga qo‘yilgan mulkni qaytarib olish paytida

¹O‘zbekiston Respublikasi “Garov to‘g‘risida”gi qonun 2009 yil, 1- modda www.lex.uz ma‘lumoti

yuzaga keladigan bitimlar tomonlar o'rtasidagi kelishmovchiliklarni hal qilish uchun ham amalga oshiriladi.

Garov –bu majburiyatlarning bajarilishini ta'minlashning eng samarali usuli hisoblanadi, chunki uning ishtirokida kreditor qarzdorning yoki kafilning moliyaviy holatiga bog'liq emas. Bu qarz majburiyatini garovda turuvchi mol-mulk hisobiga amalga oshirishga imkon beradi.

Garov reestri — qarzdorlarning majburiyatlari bajarilishini ta'minlash vositasi sifatida berib qo'ygan mol-mulkiga nisbatan kreditorlarning huquqlari to'g'risidagi, shuningdek qarzdorning mol-mulkni tasarruf etish va undan foydalanishga doir huquqlariga qonunga muvofiq qo'yilgan cheklov hamda qarzdor o'z majburiyatlari lozim darajada bajarilishini ta'minlashi bilan bog'liq boshqa talablar haqidagi yozuvlarni (bundan buyon matnda yozuvlar deb yuritiladi) o'z ichiga olgan ma'lumotlarning yagona axborot bazasi.²

Mulk-bu moddiy va nomoddiy shakl, iqtisodiy va huquqiy mazmunga ega turli substansiyaga ekvivalent bo'lgan mulkiy huquqlar bo'lib, aslida faqat ulargina mulkiy munosabatlar obyektida muomalada yuradi (ya'ni, real moddiy yoki nomoddiy substansiya emas, balki uning ekvivalenti bo'lmish mulkiy huquqlar).

Mulkka oid huquqlar tasnifi keng tarqalgan bo'lib, ular quyidagilardan iborat:³

- 1) mulkka egalik huquqi;
- 2) mulkdan foydalanish huquqi;
- 3) mulkni boshqarish huquqi;
- 4) mulkdan foydalanish yoki uni boshqarish jarayonida undan daromad olish huquqi;
- 5) mulkning kapital qiymatiga huquq (bu huquq begonalashtirish, iste'mol, o'zgartirish yoki tugatish huquqlarini nazarda tutadi);
- 6) xavfsizlik huquqi (ya'ni ekspropriatsiyadan immunitet);

² O'zbekiston Respublikasi "Garov reestri to'g'risida"gi qonuni. 1.07.2014 3-modda

³ Shoha'zamiy Sh.Sh.Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari.-T.: Iqtisod-moliya, 2015.-19b.

- 7) mulkni meros yoki vasiyat asosida olish huquqi;
- 8) mulk bo'yicha cheklanmagan muddatga huquq;
- 9) boshqalar uchun zarar yetkazmasdan foydalanishni talab qilish (har qanday zararni man qilish) huquqi;
- 10) qarzdor mulkini qarz evaziga tortib olish huquqi;
- 11) mulkni avvalgi holati saqlanganligicha qaytarilishi huquqi.

Bugungi kunda baholashning to'rt xil nazariyasi mavjud:

- Ko'chmas mulkni baholash;
- Biznesni baholash;
- Ko'char mulk (mashina, transport va jihozlar)ni baholash;
- Nomoddiy aktivlarni baholash.

Ko'chmas mulk bu – yerdan va unda joylashgan bino va inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko'chmas mulk o'z ichiga yer ustida yoki yer ostida joylashgan va yerga o'rnatilgan moddiy mulklarni oladi.

Ko'chmas mulk tarkibiga qonun bo'yicha – yer maydonlari, uylar, zavodlar, fabrikalar, qurilmalar, barcha turdagi qurilma inshootlar, bo'sh yer maydonlari va temir yo'llar, chegaralangan suv obyektlari va yer bilan bog'liq barcha narsalar kiradi, ya'ni bunday obyektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko'chirish, ularga zarar yetkazmasdan amalga oshirib bo'lmaydi. Bular jumlasiga shuningdek o'rmonlar, ko'p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi.

Ko'char mulk bu – vazifasiga va tayinlanish maqsadlariga zarar yetkazmagan bir joydan ikkinchi joyga ko'chirilishi mumkin bo'lgan mol–mulk ko'char mulk jumlasiga kiradi.⁴

Ko'char mulk — bu qonun bo'yicha ko'chmas mulkka taalluqli bo'lmagan xohlagan mulk (shu jumladan, pul va qimmatli qog'ozlar) obyektlaridir.⁵

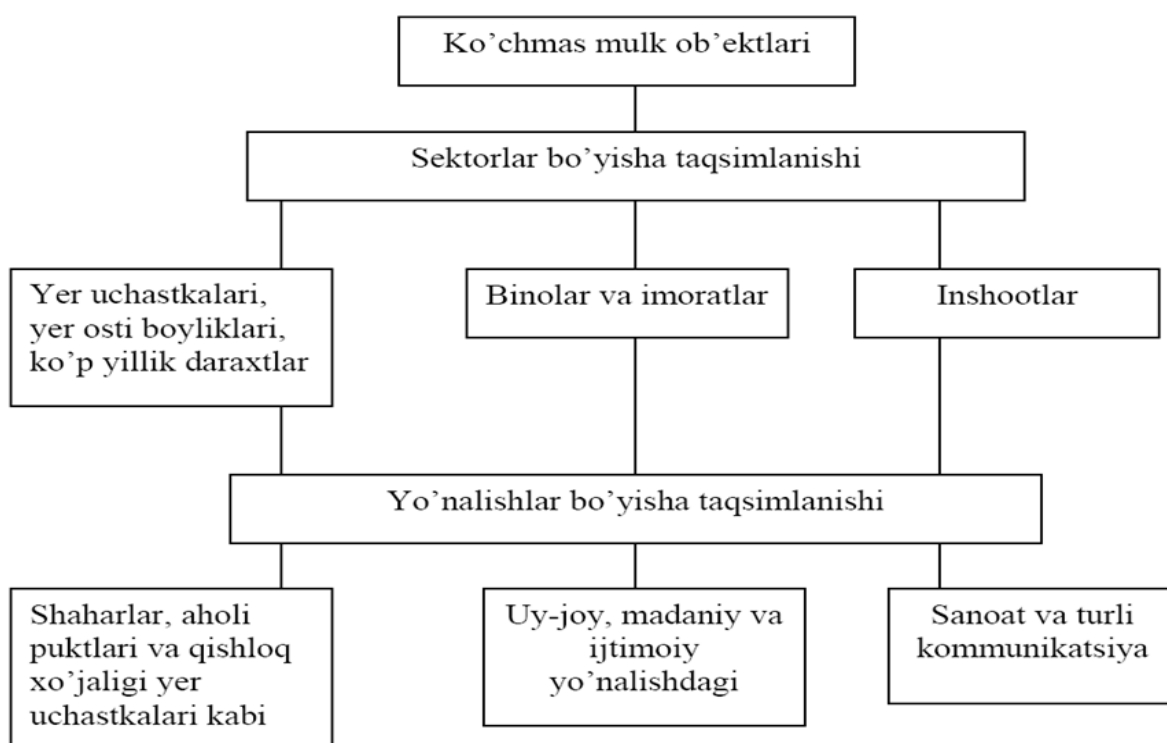
Turar joy. Bunga doimiy yashash uchun mo'ljallangan binolar, qo'zg'aluvchan uylar, suzuvchi uylar, turar joy sifatida qo'llaniluvchi boshqa

⁴ Микерин Г.И, Гребенников В.Г, Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 21 с.

⁵ www.wikipedia.ru sayti ma'lumotlari.

binolar, hamda asosan turar joy uchun ixtisoslashtirilgan tarixiy obidalar kiradi.

Inshootlar. Bularga texnik vazifalarni bajarishga (shaxtalar, tonnellar, quvurlar, har xil yo'llar, to'g'onlar, ko'priklar va h.k.) yoki aholiga xizmat ko'rsatishga mo'ljallangan (stadionlar, basseynlar, shahar obodonlashtirish inshootlari va h.k.) muhandislik-qurilish obyektlari kiradi. Misol uchun, oqova-chiqindi tozalash inshootlarning qayta tiklash qiymatini aniqlashda binoning o'zidan tashqari obyekt tarkibiga nasos uskunalari, tindirish bunkerlari, kirtindirgichlar, filtrlar, nostandart hamda elektrtexnik jihozlar va boshqalar kiritiladi.



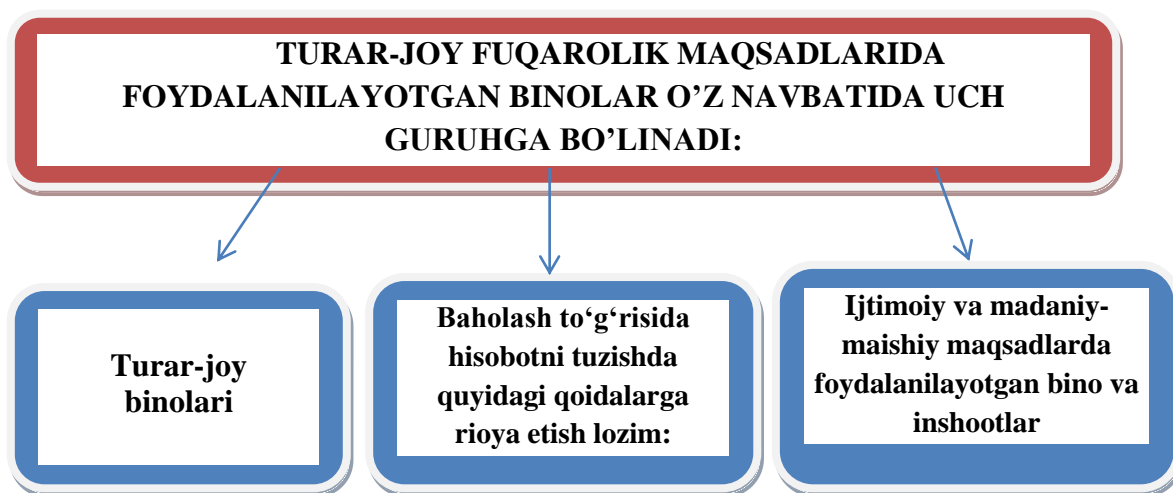
1-rasm. Ko'chmas mulk obyektlari⁶

Turar joy uyi deganda, xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo'ljallangan bino tushuniladi.

Xonadon deb, ko'p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligiga aytiladi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan

⁶To'ychiyev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulknibaholash asoslari. O'quv qo'llanma. – T.: «Adolat», 2000,48-b.

yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo‘lib, o‘zi joylashgan uydagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to‘g‘ridan – to‘g‘ri aloqada bo‘lish imkoniyatini ta‘minlaydi.



2-rasm. Binolarni foydalanish maqsadlaridagi guruhlar⁷

Turar joy binolari quyidagicha tavsiflanadi:

- doimiy yashash uchun mo‘ljallangan hovli va ko‘p xonadoni uylar;
- o‘qish va ishlash davrida yashab turish uchun yotoqxonalar;
- qisqa muddatda turish uchun mo‘ljallangan mehmonxonalar;
- mehribonlik uylari (internatlar) va qariyalar uylari binolari kiradi.

Jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlarining turkumlanishi:

- san‘at muassasalari binolari;
- ilmiy izlanish va ilmiy xizmatlar ko‘rsatish maqsadlarida foydalanilayotgan binolar;
- moliyaviy institutlar (bank, sug‘urta va boshqa) binolari;
- jamoatchilik tashkilotlari binolari;
- xizmat ko‘rsatish sohasida foydalanilayotgan (umumiy ovqatlanish, savdo, aloqa va boshqa) bino va inshootlar;
- qurilish sohasi tashkilot va muassasalari (loyiha, qidiruv, ekspertiza va nazorat) bino va inshootlari kiradi.

⁷Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд./СПб.:Питер, 2008. -235с.

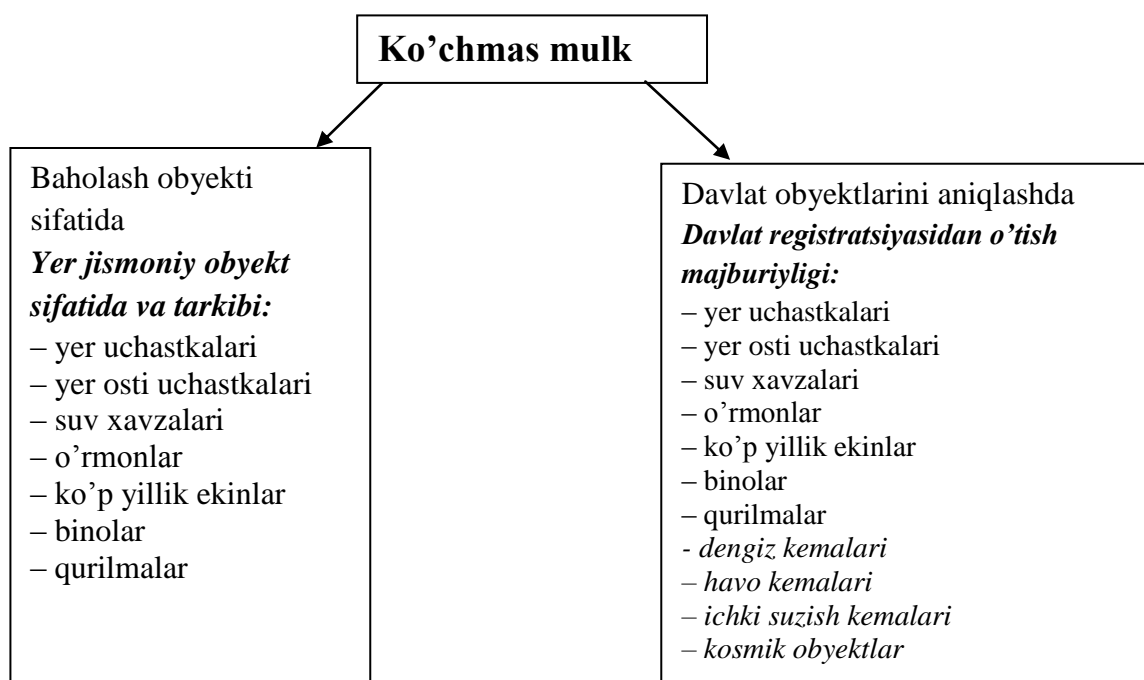
Ijtimoiy va madaniy-maishiy binolarning guruhlanishi:

- ta'lim muassasalari bino va inshootlari;
- sog'liqni saqlash, jismoniy tarbiya va ijtimoiy ta'minot tashkilotlari bino va inshootlari;

- madaniy-oqartuv muassasalari;
- kommunal xo'jaligi tashkilotlari korxonalar va muassasalari;
- aholiga maishiy xizmat ko'rsatish bino va inshootlari kiradi.

Ijtimoiy va madaniy-maishiy sohada foydalanilayotgan binolar turli ko'rinishi, kattaligi, hajmi, qavatlar sonidan qat'iy nazar qurilish texnologiyasiga ko'ra asosan uch bo'limlarga ajratiladi:

- an'anaviy usulalarda qurilgan binolar;
- yig'ma karkasli binolar;
- quyma temir-beton (monolit) binolar.



3-rasm. Ko'chmas mulkni tasniflash⁸

Ko'chmas mulk – bu alohida huquqlarga ega mulk turining ko'rinishi, investitsiyalash obyekti hisoblanadi. Ko'chmas mulkni xarid qilish va sotish

⁸ Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. - T.: —Fan va texnologiya nashriyoti, 2012 y. 14-b.

kapitalni bir qancha ulushlarga bo‘linganligida, vaqt va moliyaviy resurslarni sarf etish bilan bog‘liq, shuning uchun ko‘chmas mulkga investitsiyalar likvidligi investitsion qo‘yilmalarning boshqa yo‘nalishlaridan ancha pastdir. Biroq ko‘chmas mulkga investitsiya obyektidan uzoq vaqt foydalanish va kapitalni saqlanish imkoniyati kabi ijobiy xarakterlarga ega.

1-jadval

Ko‘chmas mulkning umumiy tasnifi⁹

Tasnif turi	Ko‘chmas mulk turlari
Ishlatish xususiyati bo‘yicha	Turar joy uchun: uylar, kottejlar, tijorat va ishlabchiqarish faoliyatlarini uchun xonadonlar: mehmonxona, idora joylari, do‘konlar, restoranlar, xizmat punktlari, fabrikalar, zavodlar, omborlar Qishloq xo‘jalik maqsadlari uchun: fermalar, bog‘lar Maxsus maqsadlar uchun: maktablar, cherkovlar, monastirlar, shifoxona, yasli-bog‘lar, qariyalar uyi, davlat va ma‘muriy muassasalar
Egalik maqsadlari bo‘yicha	Biznesni yuritish egasining yashashi uchun minvestitsiya sifatida tovar zaxirasi sifatida Kamaygan manbalar iste‘moli uchun o‘zlashtirish va rivojlantirish
Ixtisoslanish darajasi bo‘yicha	Ixtisoslashgan (o‘zining maxsus xususiyati uchun, uchinchi shaxslarga juda kam holatlarda ijaraga beriladi yoki undan foydalanish uchun ochiq bozorda sotiladi, quyidagidan tashqari, u agar foydalanayotgan biznes qismi sifatida amalga oshirilganda): neftni qayta ishlovchi va kimyoviy zavodlar, elektr stansiyalar muzeylar, kutubxona va ularga o‘xshash jamiyat sektoriga tegishli joylar Noixtisoslashgan—ochiq bozorda investitsiyalash, mavjud va o‘xshash maqsadlarda foydalanish uchun umumiy talabga ega boshqa ko‘chmas mulk
Ekspluatatsiyaga tayyorligi darajasi bo‘yicha	Talab etilayotgan rekonstruksiyalarni ekspluatatsiya yoki tugallanmagan qurilishlarning kapital ta‘mirini amalga oshirish
Tabiiy shaklda ishlab chiqarishi bo‘yicha	Ishlab chiqarmaydigan: yer uchastkalari, foydali qazilmalar manbalari Ishlab chiqaradigan: binolar, inshootlar va boshqalar

Shuningdek, ko‘chmas mulk — yer uchastkalari, yer osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko‘p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog‘langan boshqa mol-mulk, ya‘ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o‘zgartirish mumkin bo‘lmaydigan obyektlar hisoblanadi.

⁹Ресина. Экономика недвижимости. «Дело», М.: 2000. 100 с

Ko'chmas mulkni baholash maqsadlari turlicha bo'lishi mumkin. Bugungi kunda mulkning barcha turlarini baholash barcha turdagi operatsiyalarni bajarishda zarur va quyidagi maqsadlarda amalga oshiriladi:

- garov orqali kreditlash;
- oldi-sotdi jarayonida;
- mulkiy kelishmovchiliklarni bartaraf etish maqsadida;
- ustav kapitaliga kiritish va soliqqa solishda;
- sug'urtalash maqsadida.

Ko'chmas mulkni baholash jarayonida "qiymat", "narx" va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi.¹⁰

Qiymat - bu xaridor qandaydir buyum yoki obyektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik xaridor baholanadigan qiymatga qancha to'lash uchun tayyor bo'lishining o'lchovi.

Narx esa - bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash obyektlarni xarid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. "Narx" atamasi, shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o'lchamini namoyon etishi shart emas.

Xarajatlar - baholanayotgan mulkka o'xshash mulk obyektini yaratish uchun zarur bo'lgan chiqimlar o'lchovi hisoblanadi.

Mulkning "Bozor qiymati" tushunchasi ko'chmas mulk sohasida tez-tez ishlatiladi. Biroq shuni nazarda tutish lozimki, ko'chmas mulkning bozor qiymati muayyan holatda foydalaniladigan ta'rifga qarab turli ma'noga ega bo'lishi mumkin.

“Bozor qiymati” tushunchasiga O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonunida quyidagicha ta‘rif berilgan:¹¹ “Baholash obyektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi

¹⁰ Green, Annie. KNOWLEDGE VALUATION: Building blocks to a knowledge valuation system (KVS).// VINE: The Journal of Information & Knowledge Management Systems. 2006, Vol. 36 Issue, p 146-154.

¹¹ O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni. O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami. 2009-y. 15-son, 178-modda

tushunilib, unga ko‘ra mazkur baholash obyekti ochiq bozorda sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo‘lgan o‘z manfaatlaridan yo‘lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bor favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimning ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi”.

1.2.Garovga qo‘yish maqsadida ko‘chmas mulk qiymatini baholashning huquqiy asoslari va qonun hujjatlarini tizimlashtirish

Mulknı baholash hozirgi kunda tobora rivojlanib kelmoqda. Shu o‘rında Respublikamızda bir qator qonun hujjatlari faoliyat olib bormoqda, ishlab chiqilmoqda va kun sayin takomillashtirilmogda. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi barcha sohalarnı huquqiy asosi hisoblanadi ya`ni barcha qonun va hujjatlarnı tartibga solib turadi. Fikrimizni isbotlash uchun bosh qomusimizning 36, 53-55 moddalarini keltirishimiz mumkin.¹²

36-modda. Har bir shaxs mulkdor bo‘lishga haqli. Bankka qo‘yilgan omonatlar sir tutilishi va meros huquqi qonun bilan kafolatlanadi.

53-modda. Bozor munosabatlarini rivojlantirishga qaratilgan O‘zbekiston iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etadi. Davlat iste`molchilarning huquqi ustunligini hisobga olib, iqtisodiy faoliyat, tadbirkorlik va mehnat qilish erkinligini, barcha mulk shakllarining teng huquqliligini va huquqiy jihatdan bab-baravar muhofaza etilishini kafolatlaydi. Xususiy mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir. Mulkdor faqat qonunda nazarda tutilgan hollarda va tartibdagina mulkidan mahrum etilishi mumkin.

54-modda. Mulkdor mulkiga o‘z xohishicha egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Mulkdan foydalanish ekologik muhitga zarar etkazmasligi, fuqarolar, yuridik shaxslar va davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qo‘riqlanadigan manfaatlarini buzmasligi shart.

¹² O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. 2014- yil (qo‘shimcha va o‘zgartirishlar bilan)

55-modda. Yer, er osti boyliklari, suv, o‘simlik va hayvonot dunyosi hamda boshqa tabiiy zaxiralar umummilliy boylikdir, ulardan oqilona foydalanish zarur va ular davlat muhofazasidadir.

Mulkchilik munosabatlari va uning huquqiy asoslarini O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksida ham ko‘rishimiz mumkin, ya’ni II-bo‘limi aynan mulkiy huquq va munosabatlarni to‘liq qamrab olgan. Yana shu ta’kidlash joizki, kodeksda garov tushunchasi 264-289 bo‘lgan moddalarda o‘z aksini topgan.

“O‘zbekiston Respublikasida mulkchilik to‘g‘risida” gi qonunda mulkiy huquqlar, mulkchilik tizimi shakllantirilgan. Ushbu qonun 36 moddadan iborat bo‘lib, unda mulk turlari, mulkka egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish haqida ma’lumotlar berilgan.

1999-yil 19-avgustda “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonun qabul qilindi. Ushbu qonun 22 moddadan tashkil topgan bo‘lib, unda baholovchi tashkilot, baholash obyektlari, baholovchilarning huquqlari, majburiyatlari, hisobotning ishonchliligi kabi tushunchalar keltirib o‘tilgan.

Bugungi kunda mamlakatimizda Prezidentimiz “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishning chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2018 yil 1 iyundagi PQ-3764-sonli qarori mulk qiymatini baholashning eng dolzarb masalalariga bag‘ishlangan.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 24-apreldagi “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas’uliyatini oshirish to‘g‘risida” PQ-843-son qarori, Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-sonli “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”gi qarori, va shu qaror asosida ishlab chiqilgan “Baholash faoliyatini litsenziyalash” to‘g‘risida Nizom, 1998-yil 21-yanvardagi 18-sonli “Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo‘lgan bino va inshootlar bo‘yicha ro‘yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to‘g‘risida”gi qarori, 2009-yil 21-dekabrda — Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o‘zgartirish va qo‘shimchalar

kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqidagi qarori, 2008-yil 28-iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida" qarori kabi qonun hujjatlar asosida tartibga solinadi.

O'zbekiston Respublikasining «Garov to'g'risida»gi qonuni 1998-yil 1-mayda qabul qilingan. Bu qonun 50 moddadan iborat bo'lib, ushbu qonun orqali garov munosabatlari tartibga solinib turiladi.

O'zbekiston Respublikasining "Garov reestri to'g'risida"gi qonuni 2014-yil 1-iyuldan kuchga kirgan, bu qonun 18 moddadan tashkil topgan. Qonunning mohiyati shundaki, garovga olingan mulkni yana qaytadan garovga olmaslik maqsadida joriy qilingan, unda qonunning maqsadi, asosiy atamalari, garov reestrini qanday tartibda amalga oshirish, foydalanuvchilarning vazifalari, majburiyatlari, garov munosabatlarida yuzga keladigan nizolarni qanday hal etish haqida keltirib o'tilgan.

Hozirgi kunda O'zbekiston Respublikasida Mulknini baholash milliy standartlari 15 tasi faoliyat yuritmoqda. Shundan ko'chmas mulknini baholashda quyidagi standartlardan foydalaniladi:

- O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari—«Umumiy tushuncha va baholash prinsiplari» MBMS №1.
- O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari —«Bozor qiymatini baholash bazasi sifatida» MBMS №2.
- O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari —«Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi» MBMS №3.
- O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari —«Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash MBMS №5.
- O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari — «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» MBMS №10.

10-sonli standartda ko'chmas mulknini baholashga oid atama va tushunchalar, baholashga oid vazifalar, baholash bosqichlari, baholash yondashuvlari, hisobot tuzish kabi masalalar ko'rilgan.

- O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari —«Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko‘chmas mulk qiymatini baholash» MBMS №12.

Mulk qiymatini baholash ma’lum tartib va uning natijalari mazmunligiga bo‘lgan talablarga amal qilgan holda barchaga ma’lum bo‘lgan baholash yondashuvlari va qator usullarini o‘z ichiga olgan mavjud xalqaro yoki milliy baholash standartlari asosida amalga oshiriladi.

Baholash tamoyillari bozorda ko‘chmas mulk holati tahlil qilinadigan nuqtai nazarlarni shakllantiradi va belgilaydi. Qiymat baholangan vaqtda, baholash obyektini turli nuqtai nazarlardan tartib bilan ko‘rib chiqish va tahlil etish amaliyotda keng qo‘llaniladi.

Baholash tamoyillari—foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o‘zaro munosabatlarini, ko‘chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish nuqtai nazarlarini aks ettiradi.

Quyida har bir baholash tamoyillariga to‘xtatilib o‘tdik:

Foydalilik tamoyili – bu muayyan ko‘chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati

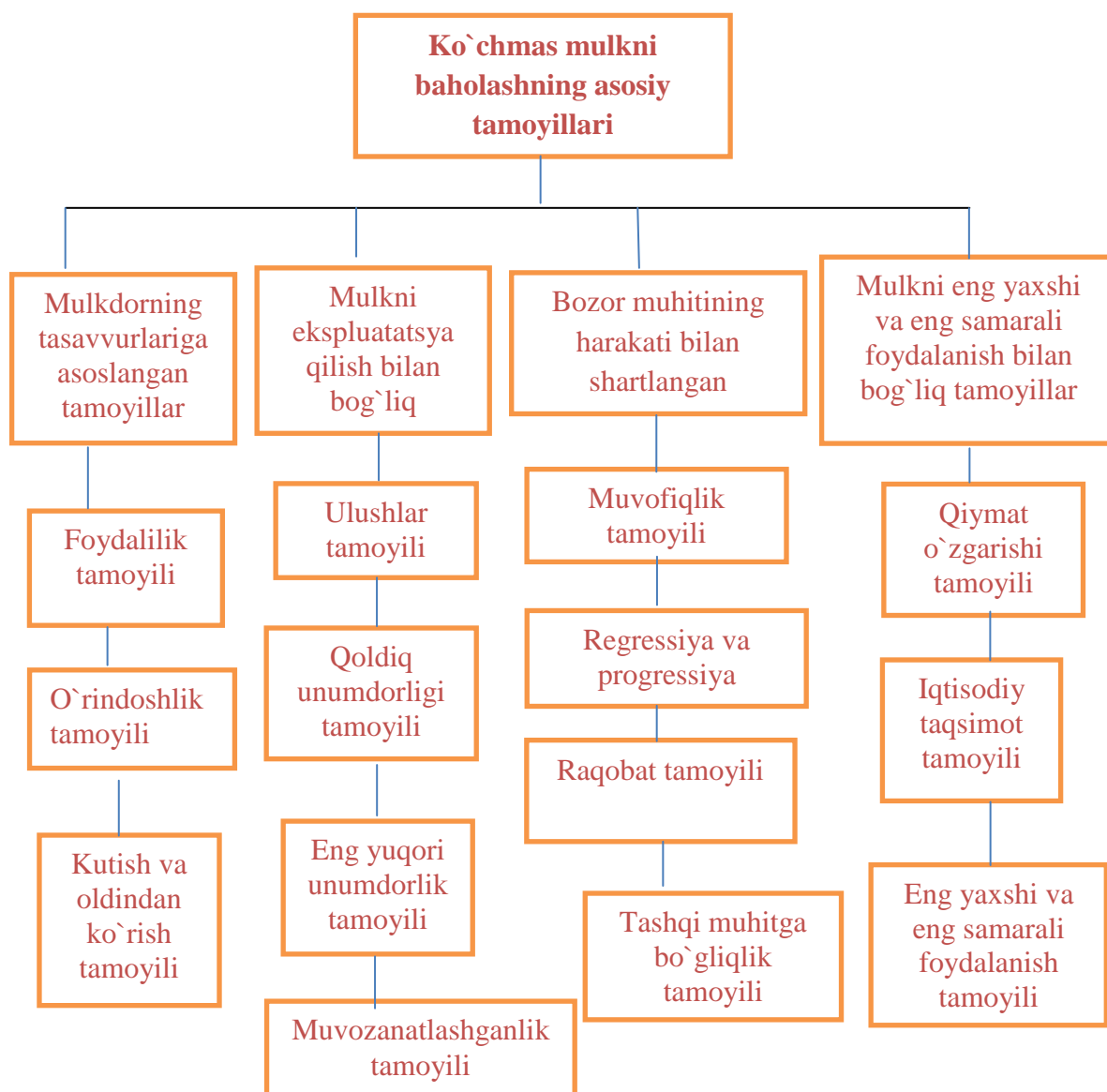
O‘rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko‘chmas mulkning eng yuqori bahosi, o‘xshash foydalilikka ega boshqa obyekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

Kutish va oldindan ko‘rish tamoyili bo‘lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtai nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o‘ziga xos tomonlarining o‘zgarishi ehtimoli bilan baholangan bo‘lib, bu esa o‘z navbatida, mulkning haqiqiy qiymatiga ta'sir etishi mumkin.

Ulushlar tamoyili. Ulush – ishlab chiqarish omillarining biror bir tarkibiy qismining mavjudligi yoki yo‘qligi tufayli mulk qiymati o‘zgaradigan summa.

Qoldiq unumdorligi tamoyili. Qoldiq unumdorlik mehnat, mablag' va boshqaruv xarajatlar qoplangandan keyin, yerga taalluqli sof daromad bilan belgilanadi.

Muvozanatlashganlik tamoyili. Mulkiy majmua – bu tizim bo‘lib, tizimning rivojlanishi va mavjud bo‘lishi qonuniyatlaridan biri bo‘lib uning elementlarining muvozanatlashganligi va mutanosibliги hisoblanadi.



4-rasm. Ko‘chmas mulkni baholash tamoyillari¹³

Muvofiqlik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili shundan iboratki, mulkdagi me'morchilik, qulayliklar darajasi, undan foydalanish xususiyati mahalliy bozor ehtiyojlariga va kutishlariga mos kelganida eng katta qiymat vujudga keladi.

Eng yuqori unumdorlik tamoyili. Ishlab chiqarishning u yoki bu omili o‘zgarishi obyekt qiymatini o‘zgartirishi mumkin. Bundan mulkni baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi, uning mazmuni quyidagicha: ishlab

¹³ Matmurodov F.M.: Baholash ishi. O‘quv qo‘llanma. - T.: —Fan va texnologiyalashiryoti, 2012 y, 25- b.

chiqarishning asosiy omillariga resurslarning qo‘shilib borishi bilan sof natija (daromad) xarajat o‘sishi sur‘atlaridan tezroq osha boshlaydi, biroq ma‘lum bir nuqtaga yetganda sof natija sekin sur‘atlar bilan o‘sadi.

Regressiya va progressiya tamoyillari. Regressiya, qachonki ko‘chmas mulk ushbu bozor sharoitlariga ko‘ra ortiqcha bo‘lgan yaxshilanish bilan tavsiflansa, sodir bo‘ladi.

Raqobat tamoyili. Bu tamoyilning mazmuni quyidagicha: agar raqobat kurashining keskinlashuvi kutilayotgan bo‘lsa, u holda bo‘lajak foydalarni bashorat qilishda ushbu omilni daromadlar oqimining to‘g‘ridan – to‘g‘ri kamayishi hisobidan, yoki xatar omilini oshirish yo‘li bilan hisobga olish mumkin, bu ham bo‘lajak daromadlarning joriy qiymatini pasaytiradi.

Tashqi muhitga bog‘liqlik tamoyili. Mol-mulkning qiymati ko‘proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog‘liq bo‘ladi.

Qiymat o‘zgarishi tamoyili. Iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ostida bozor kon'yukturasi va narx-navo darajasi o‘zgaradi.

Iqtisodiy taqsimot tamoyili. Bu tamoyiliga ko‘ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o‘ziga xos taqsimlash va biriktirish lozim bo‘ladi.

Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili. Yuqorida keltirilgan tamoyillarni qo‘llash orqali amlga oshirilgan tahlilning natijasi bo‘lib, mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi.

1.3 Garovga qo‘yish maqsadida ko‘chmas mulk bozor qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasi

Ko‘chmas mulk qiymatini baholash quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

- baholashga oid vazifani belgilash va baholash obyektini baholash to‘g‘risida shartnoma tuzish;

- axborot yig‘ish va uni tahlil qilish;

- ko‘chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili;

- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo‘llash;
- baholash natijalarini, qo‘llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- baholash to‘g‘risida hisobot tuzish.

Turar joy xonadonini baholash algoritmi quydagilardan iborat:

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

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

Ko‘chmas mulkni baholashdagi asosiy muammo – bu asos sifatida obyektning o‘tmishi va hozirgi ahvoli to‘g‘risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati ma'qbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondoshuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o‘zaro to‘ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi. Bu usullarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o‘z yondoshuvlari bo‘yicha tasniflash mumkin.

Turar joy xonadonini baholashda uchta yondashuvdan foydalaniladi ya’ni daromad, qiyosiy va xarajat yondashuvlaridir.

Daromadga asoslangan yondashuv:

- Kapitalizatsiya usuli;
- Pul oqimlarini diskontlash usuli.

Qiyosiy solishtirish yondashuvi:

- Kapitallar bozori usuli;
- Tuzilgan bitimlar usuli;
- Tarmoqlar koeffitsiyentlari usuli.

Xarajatlarga asoslangan yondashuv:

- Sof aktivlar usuli;
- Tugatish qiymati usuli.

Mulk qiymatini baholashda yondashuv va usullarning xilma-xilligi baholashning aniqlik va ishonchlilik darajasini oshiradi, subyektivlik darajasini pasaytiradi, demak adolatlilik darajasi oshadi. Har bir yondashuvning ijobiy va salbiy taraflarini hamda qo‘llanilish sohalari va rolini hisobga olgan holda ularni mulk obyektlari qiymatini baholashda qo‘llaniladi.

Mulk turiga qarab mavjud yondashuvlarda ixtisoslashtirilgan usullar qo‘llaniladi.

Sarf-xarajat yondashuvi - baholanayotgan obyekt qiymatini, ushbu obyektни yaratish, aniq nusxasini qayta tiklashdagi xarajatlar yig‘indisidan yoki joriy narxlarda o‘ziga o‘xshash obyektning yangisiga almashtirish natijasida hosil qilingan qiymatdan, obyektдан foydalanish natijasida yuzaga kelgan yalpi eskirish qiymatini ayirib tashlash hamda “tadbirkor daromadini” qo‘shish orqali aniqlanadi.

Xarajatlarga asoslangan yondashuv – eskirishni hisobga olgan holda baholash obyektining o‘rin bosish yoki qayta tiklash zarurligi uchun xarajatlarni aniqlashdan iborat.

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

Xarajatli yondashuvda eskirishlar mavjud bo‘lib, ularni quyidagi turlarga bo‘lish mumkin:

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

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

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

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

Binoning jismoniy eskirishi.

Jismoniy eskirish deganda vaqt o'tishi bilan qurilish konstruktsiyalari, muhandislik asbob uskunalari va umuman bino holatining yomonlashuvi tushuniladi. Jismoniy eskirish natijasida konstruktsiya elementlari va butun obyekt qiymati yo'qolib boradi. Bino 70% yemirilganda foydalanish uchun yaroqsiz hisoblanadi.

Eskirish darajasi bahosining obyektivligi oxir-oqibat muhandis - ekspert, baholovchining tayyorgarlik darajasi va tajribasiga bog'liq. Chunki, yuk ko'taruvchi konstruktsiyalardagi shikast ajratib turuvchi konstruktsiya qismlariga qaraganda ancha jiddiy ahamiyatga ega. Shuning uchun konstruktsiyadagi shikast ta'mirlash va qayta tiklash qiymatiga turlicha ta'sir ko'rsatadi.

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

Tiklanmaydigan jismoniy eskirish. Tiklanmaydigan jismoniy eskirishni qurilish konstruktsiyasining xizmat ko'rsatish muddati bo'yicha ikkiga ajratish mumkin:

- kapital ta'mirlash orqali almashtirish mumkin bo'lgan eskirish.
- kapital ta'mirlash orqali qisman almashtiriladigan qurilish konstruktsiyasining eskirganligi.

Vazifaviy eskirish – hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar bo'yicha zamonaviy talab hamda davlat andozalariga mos kelmaslikni anglatadi. Ya'ni, obyekt ishlab turaveradi, biroq zamonaviy ekspluatatsiya talablariga javob

bermaydi. Vazifaviy eskirish ham ikkiga – tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan vazifaviy eskirish. Tiklanadigan vazifaviy eskirish obyekt qiymatining yangi qurilish obyektini qiymatiga nisbatan pasayganligida namoyon bo‘ladi. Bu holatda quyidagi kamchiliklar mavjud bo‘ladi:

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

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

Tashqi, ma'naviy eskirish ko‘chmas mulk omillari chegaralariga nisbatan tashqi zararlarni anglatadi. Ular iqtisodiy, siyosiy, ekologik bo‘lishi mumkin va asosan ko‘chmas mulk joylashgan o‘ringa bog‘liqdir. Obyektning qiymatiga uning yonida qurilgan shovqinli ishlab chiqarish korxonalarini aeroport, restoranlar salbiy ta'sir etishi mumkin. Yomon landshaft, ya'ni botqoq, joyning ifloslanganligi uning iqtisodiy jihatdan eskirganligini, keraksizligini anglatadi. Muayyan turdagi binolar uchun komunal to‘lovlar, mulk solig‘ining oshishi binoning eskirishiga siyosiy yoki ma'muriy ta'sir ko‘rsatadi.

Xarajat nuqtai nazaridan yondashuvda qayta tiklash qiymatini aniqlash uchun eski imoratdagi 1 kv.m joy rekonstruktsiya umumlashtirilgan qiymati haqidagi ma‘lumotlardan foydalanish mumkin. Ushbu ma‘lumotlar asosida qilingan hisob-kitoblarni to‘g‘ri va yaqin yarim yilda qurilishdagi ishlar ahvolini aks ettiradigan holat deb hisoblash lozim.

Yondashuvning bazaviy modeli:¹⁴

$$V=LV=(IV-D) \quad (1)$$

bu yerda:

¹⁴ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества –М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003-328С.

- V- obyekt qiymatining bahosi;
- LV- yer uchastkasi qiymatining bahosi;
- IV- bino va inshootlar qiymatining bahosi;
- D- eskirish.

Qiyosiy solishtirma yondashuv – bu baholash obyektini boshqa bitim narxlari ma’lum bo’lgan analog (o’xshash) obyektlar bilan qiyosiy solishtirish munosabatlari yig’indisidan iborat.

Qiyosiy yondashuv bilan bozor qiymatini aniqlash uchun baholashning bir necha usullari qo’llanilishi mumkin. Ana shu usullarning biri o’tgan ikki-uch oy ichida shunga o’xshash xonadonlarning 1 kv.m sotilish narxining o’rtacha statistik ma’lumotlaridan foydalanishga asoslanadi. Ushbu ma’lumotlardan muayyan hududda xonadonlar narxlari o’zgarishining tendentsiyalari va yo’nalishlarini o’rganishda, narxlar indekslarini hisoblash uchun foydalanish mumkin.

Mazkur usul asosida muayyan ko’chmas mulk ob’yektini baholash o’rtachalashtirilish xususiyatiga ega bo’ladi. Agar xonadonlarning absolyut narxlarini ko’rib chiqishga mantiqan o’tilsa, u holda narxlardagi farq juda kattaligi ko’zga tashlanadi.

Shuning uchun obyektivlik talablari sotilgan ob’yektlarning o’ziga xos xususiyatini batafsil ko’rib chiqishga majbur qiladi. Nafaqat o’tgan oldi-sotdi bitimlari haqidagi axborotni inobatga olish, balki tahlil etilayotgan ma’lumotlar doirasiga sotuvga qo’yilayotgan obyektlar haqidagi axborotni ham qo’shish zarur.

Yondashuvning bazaviy modeli:¹⁵

$$V=S_c\pm ADJ_c \quad (2)$$

bu yerda:

- V- obyekt qiymatining bahosi;
- S_c- analog (o’xshash) obyektning sotilish narxi;

¹⁵ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. –М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003-332с.

ADJ_c – analog (o‘xshash) obyektning narxiga tuzatishlar miqdori.

Daromadlarga asoslangan yondashuv – bu obyektдан kutilayotgan daromadlarni aniqlashga asoslangan bo‘lib, obyektning qiymatini baholash usullari yig‘indisidan iborat. Bunda nafaqat daromadlar miqdori, balki ularning kelib tushish vaqti, shuningdek, daromadlarni olish bilan bog‘liq risklar darajasi hisobga olinadi.

Daromad nuqtai nazaridan yondashuv. Respublikamizda hozirgi vaqtda daromad nuqtai nazaridan yondashuv chog‘ida qo‘llaniladigan xonadonlarni baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

- Shunga o‘xshash ob‘yektlar uchun ijara bozorida joriy stavkalar va tariflarni tahlil qilish asosida daromadning yillik yalpi salohiyatini baholash.
- To‘liq foydalanilmaslik (ijaraga berish) tufayli qurilgan yo‘qotishlarni baholash.
- Obyektni ushlab turish bo‘yicha xarajatlarni tahlil qilish asosida undan foydalanish xarajatlarini hisoblab chiqish.
- Kapitalizatsiya stavkalarini hisobga olgan holda bozor qiymatini aniqlash.

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

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

Daromad yondashuvi doirasida 2 ta usul qo‘llanilishi:

1. To‘g‘ridan to‘g‘ri kapitalashtirish usulining bazaviy modeli:¹⁶

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (3)$$

bu yerda:

V- obyekt qiymatining bahosi;

¹⁶ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. –М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003-337с.

NOI- sof operatsion daromaddan kutilayotgan representativ miqdor;

R- kapitallashtirish stavkasi.

2. Pul oqimlarini diskontlash usulining bazaviy modeli:¹⁷

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{NOI_j}{(1+i)^j} + \frac{FV}{(1+i)^n} \quad (4)$$

bu yerda:

i-diskontlash stavkasi;

FV – egalik qilishning oxirgi davrida obyektни qayta sotish narxi;

n – egalik qilish davri;

j- to‘lov davrining nomeri.

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

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

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

Diskontlash qo‘yilmasini tanlashda, qo‘yilmani kamaytirish uchun bir necha qo‘yilmaga asoslangan kommulyativ usulni qo‘llash maqsadga muvofiq bo‘ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me‘yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun tuzatilgan holda ko‘zdan kechirilayotgan bozor tarmog‘ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me‘yori qo‘shiladi. Olingan summa

¹⁷ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. –М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003-342с.

konkret obyektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi. Daromad me'yorining oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

1-bob bo'yicha xulosa. Bitiruv malakaviy ishimizning birinchi bobida shuni ko'rishimiz mumkinki, ko'chmas mulk garovlash maqsadida baholash obyekti: terminologik va nazariy bazisi ko'chmas mulkka tegishli atama va tushunchalar, uning mohiyati, garov, garov reestrining mazmuni va shunga oid nazariy qarashlar o'rganilib chiqildi.

Garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashning huquqiy asoslari va qonun hujjatlarini tizimlashtirish natijasida O'zbekiston Respublikasining "Garov to'g'risida"gi, "Garov reestri to'g'risida"gi, "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunlari, Prezident qaraorlari, farmonlari, baholash faoliyatiga oid mulkni baholash milliy standartlarining №1,2,5,10 sonlari asosida qonun hujjatlarni qanday tartibda faoliyat olib borishini amaliyotda qay darajada yo'lga qo'yilganligi darajasi o'rganilgan. Ko'chmas mulkni baholash tamoyillarini tahlil qilib, tizimlashtirildi.

Garov jarayonida ko'chmas mulk bozor qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasini ochib berishga harakat qilindi. Bu jarayonda baholash bosqichlarini nazariy va amaliy jihatlari o'rganildi ya'ni amaliyotda baholash hisobotini tuzish vaqtida baholash bosqichlarining ketma-ketligini solishtirildi.

Garovga qo'yish maqsadida ko'chmas mulkni baholash metodologiyasiga asosan, uchta yondashuv qo'llanilishi va har bir yondashuvda turli qiymatliklarga ega bo'lishlik ko'rib tahlil qilindi. Bunda daromad, xarajat va qiyosiy yondashuvlardan foydalaniladi. Har bir yondashuvning o'ziga xos nazariy xususiyatlari o'rganilib chiqildi.

Qiyosiy yondashuv – bu baholash obyektini boshqa bitim narxlari ma'lum bo'lgan analog (o'xshash) obyektlar bilan qiyosiy solishtirish munosabatlari yig'indisidan iborat.

Xarajat yondashuvi – baholanayotgan obyekt qiymatini, ushbu obyektни yaratish, aniq nusxasini qayta tiklashdagi xarajatlar yig'indisidan yoki joriy narxlarda o'ziga o'xshash obyektning yangisiga almashtirish natijasida hosil qilingan qiymatdan, obyektдан foydalanish natijasida yuzaga kelgan yalpi eskirish qiymatini ayirib tashlash hamda “tadbirkor daromadini” qo'shish orqali aniqlanadi.

Daromadlarga asoslangan yondashuv – bu obyektдан kutilayotgan daromadlarni aniqlashga asoslangan bo'lib, obyektning qiymatini baholash usullari yig'indisidan iborat. Bunda nafaqat daromadlar miqdori, balki ularning kelib tushish vaqti, shuningdek, daromadlarni olish bilan bog'liq risklar darajasi hisobga olinadi.

Har bir baholash yondashuvlaridan foydalangandan so'ng, obyektни qiymatini chiqarish uchun muvofiqlashtirish o'tkaziladi va bozor qiymati keltirib chiqiladi.

2-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK SIFATIDA TURAR JOY XONADONI BOZOR QIYMATINI BAHOLASH BILAN BOG‘LIQ OMILLAR VA AXBOROTLARNI TIZIMLASHTIRISH

2.1. Garov jarayoniga va turar joy xonadoni bozor qiymatiga ta’sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi

Baholash jarayonida bozor qiymati shakllangunga qadar bir qancha omillar ta’sir etadi. Quyida ularni asosiylarini keltirib o‘tamiz.

Joylashgan o‘rni. Bino qiymatiga eng ko‘p ta’sir ko‘rsatadigan omil – bu uning joylashgan o‘rnidir.

Baholovchidan talab etiladigan natijalardan asosiysi ham binoning ushbu yer maydoniga qay darajada mos ekanligini aniqlash masalasidir. Baholovchi bino o‘lchamlarini yer maydoni o‘lchamiga taqqoslashi va yer maydoning unga qo‘yilgan talablarga javob berishini aniqlashi kerak. Buning uchun quyidagi kriteriyalarga ahamiyat berishi kerak:

Shaharning markaz qismlari hududi nisbatan kichikroq ekanligi tufayli bu joylarda yuqori saviyadagi turar joy xonadonlari joylashishi cheklangan va joylashgan joyining bir necha metr chekka joyda joylashishi ham bahoning sezilarli darajada farqiga olib kelishi mumkin.

A’lo darajadagi turar joy kavartiralari o‘zining joylashgan o‘rnining jozibadorligi bilan ajralib turadi. Ko‘pchilik hollarda jamoat transportining mavjudligi, avtomobillar to‘xtash joyining borligi, bir vaqtning o‘zida ko‘pchilik aholining yig‘ilishi boshqa binolarning ham yaqin joylashishi imkonini beradi.

Konstruktiv (me`moriy) loyiha. Bino konstruksiyasi ham baholashda muhim o‘rin tutadi, ko‘chmas mulk nafaqat sharoitlariga mos bo‘lishi, ko‘pincha bino bahosiga ta’sir qiladigan loyihaning yaxshi bajatilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishi e’tiborini jalb qiluvchi tashqi ko‘rinishi va eng asosiysi texnik talablarga to‘la javob berishi kerak. Binoning umumiy holati

asosiy yuk ko'taruvchi konstruksiyalari va uning iqtisodiy ko'rsatkichlariga tog'ridan-to'g'ri ta'sir etadi. Bu holat alohida o'rin tutuvchi, takrorlanmaydigan konstruktiv binolar uchun muhim ahamiyat kasb etadi.

Kommunal xizmat. Tabiiy gaz, issiq va sovuq suv, elektr energiya va boshqa turdagi muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, bundan tashqari, barcha ta'minotning sifati va ishonchliligi baholash jarayonida tekshirilishi kerak. Agarda tarmoqlar ulanmagan bo'lsa, ishga tushirish uchun ketadigan xarajatlatni hisobga olishi kerak.

Bino bilan birgalikda baholash jarayonida ko'chmas mulk obyektida mavjud mashina va uskunalar. Odatda, bino va yer maydonini baholashda ushbu bino va yer maydonidan ko'proq daromad olish maqsadida mulk egasi tomonidan o'rnatilgan qo'shimcha uskunalar ham baholash qiymatiga kirib ketadi.

Binoning holati. Binoning hozirgi texnik va konstruktiv holati asosiy omil bo'lib xizmat qiladi. Shu sababli ko'chmas mulk bozorida sotilayotgan turar joy xonadonining holati ham qo'shib aytiladi. Agar binoni ta'mirlash uchun mablag' sarflanadigan bo'lsa, bunda xaridor o'rnatilgan qiymatdan ketadigan xarajat miqdori olib tashlanadi. Ammo faqat yengil ta'mirlash talab qilanadigan bo'lsa, baholashda ushbu holat e'tiborga olinadi, lekin uning bozor bahosiga sezilarli ta'sir ko'rsatmasligi mumkin.

Seysmik omillar. Bu omilda baholovchi bino konstruksiyasi zilzilaga yetarlicha chidamliligi yoki zilzilabardoshlikni oshirish uchun sarflanishi kerak bo'lgan mablag'ning unchalik katta emasligiga yoki uning hajmi sezilarli darajada ekanligiga ishonch hosil qilish kerak.

Buni aniqlash uchun alohida mutaxassislar jalb etilib, baholovchi baholash hisobotida ushbu tadqiqotning o'tkazilganligi to'g'risida, agar o'tkazilgan bo'lsa kim tomonidan o'tkazilganligini ko'rsatishi kerak.

Baholanayotgan obyekt zilzilabardoshlik talablarini qondirmasa, shu obyektning zilzilabardoshligini oshirish uchun ketishi mumkin bo'lgan xarajat obyekt qiymatini aniqlashda hisobga olinadi. Izlanishlar shuni ko'rsatadiki,

zilzilabardoshlikni ta'minlash uchun ketgan xarajatlar obyektning 40% qiymatigacha bo'lishi mumkin.

Yollanuvchi (ijarachi). Obyektning imkoniyatlari va ko'rsatkichlarini o'rganish bosqichida quyida ikita holatni ko'rsatish mumkin:

Agar oldi-sotdi jarayonida xaridor baholanayotgan obyektни o'zining kompaniyasi tijorat mulki uchun va shu bilan biznes faoliyatni nazorat qilish uchun olayotgan bo'lsa, bu holda u obyektning daromadli yoki daromadsiz ekanligini, uning boshqa ijobiy va salbiy tomonlariga qiziqishi tabiiy. Bu holatda baholovchi turar joy xonadonini tijorat maqsadida foylanishi mumkin bo'lagan o'xshash analoglarni topishi kerak va alohida tekshirish o'tkazishi lozim.

Agar xaridor asoiy fondni biznes faoliyatni nazorat qilish uchun emas, balki ko'chmas mulkka egalik qilish uchun, mos ravishda , daromad olish huquqiga ega bo'lish uchun sotib olayotgan bo'lsa, bu holda u alohida bino egallagan kompaniyaning moliyaviy holatining ishonchligiga haqida bilishni xohlaydi va ijara to'lovini to'lash imkoniyati haqida tasavvurga ega bo'ladi. Bunda ijarachining moliyaviy imkoniyati juda ehtiyotkorlik bilan tekshirishi kerak.

Egalik(sotish). Turar joy xonadoniga egalik qilish huquqi bunda ko'chmas mulkni egasi qonun hujjatlariga muvofiq uni egalik huquqini tasdiqlovchi hujjat bilan kadastr hujjatlari, binoning pasporti bilan mos kelishi kerak. Bundan tashqari ko'chmas mulk egasi boshqa bir shaxsga egalik qilishi uchun ishonchnoma berishi mumkin unda vaqtinchalik egalik huquqi ishonilgan shaxsga o'tadi. Ko'chmas mulkni ijaraga berilgan holatda ham, egalik huquqi vaqtinchalik ijarachi o'tadi.

Turar joy xonadonini sotish faqat uning qonun doirasidagi haqiqiy egasi notarial idoradan o'tkazilgandan keyin xaridorga mulkka tegishli bo'lgan barcha huquqlar o'tadi.

Hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi. Obyektning joylashgan joyi atrof-muhit muhofazasi doirasida ma'lum chegaralanishi mumkin.

Atrof-muhitning ko'pgina omillari obyektни baholashga tayyorgarlik paytida inobatga olinadi. Baholanayotgan turar joy xonadoni ifloslangan hududda joylashgan bo'lsa, bunda uning qiymatiga salbiy ta'sir ko'rsatadi.

Ko'pincha baholovchi vazifasiga ifloslanishni bartaraf etishga ketgan xarajatlarni aniqlash kirmaydi. Atrof-muhitni ifloslanishi qayd etilsa yoki gumon qilaniyotgan bo'lsa, baholovchi baholash jarayoni boshida ekologik ekspertiza o'tkazish tavsiyasi bilan chiqishi mumkin.

Tabiiy muhit omili. Turar joy xonadonidan foydalanish jarayonida atrof-muhitni o'zgarishi, ko'chmas mulkni foydali xizmat davrini o'zgartishga olib kelishi mumkin. Ushbu o'zgarishlar hududiy yoki ilmiy darajadagi zonalashtirishning o'zgarishidan, kommunal tizimidagai o'zgarishlardan, demografik va iqtisodiy omilardan kelib chiqishi mumkin.

Bozor raqobatbardoshligi. Bozor qiymatiga qaratilgan baholashni o'tkazishda ma'lum bir turdagi mulkka bo'ladigan talab va takliflar tahlili ko'rib chiqiladi. Talabning taklifdan oshib ketishi xonadon qiymatining oshishiga va hisobot yakuning haqiqatga mos kelmasligiga olib keladi, boshqa omillar hisobga olingan bo'lsa ham.

Baholanuvchi obyekt texnologik, daromad keltiruvchi mulk bo'lsa, u holda uning bozordagi raqobatbardoshligi yuqori bo'ladi va uning qiymatiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Analog obyektlar topish qiyinligi. Hozirgi kunda ko'chmas mulk bozorida, aynan, ijtimoiy soha obyektlari sektorining mukammal darajada reivojlanmaganligi baholash jarayonida birmuncha qiyinchiliklar keltirib chiqaradi. Amalda ko'chmas mulkni baholash jarayoni, ushbu mulkning juda ko'p individual baholash jarayonida uning xususiyatlarini hisobga oluvchimirakkab ish bo'lganligi sababli, baholash jarayonida juda aniq va yaqqol ko'rsatkichlar muhim ahaniyat kasb etadi. Bunday aniq ma'lumotlar esa bozor sektorlarida mavjud analoglar orqali olinadi. O'z-o'zidan ko'rib turibdiki, bugungi kunda aynan ijtimoiy sohada analog obyektlar masalasi baholovchilar uchun bir muncha muammoli vaziyatlarni keltirib chiqarmoqda.

Ijtimoiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillaridan yana biri, ko'chmas mulkning bu turidan notijorat maqsadlarda foydalanishdir ya'ni o'z-o'zidan baholashdagi daromad yondashuvini qo'llashning imkoniyati bo'lmaydi. Baholashning daromad yondashuvi ko'proq daromadi barqaror bo'lgan obyektlarga nisbatan qo'llaniladi, qiyosiy yondashuvda esa aniq kamida uchta analoglar toppish talab qilinadi. Shu sababli, turar joy xonadonlari baholashda aniq ma'lumotlarni olish bir muncha murakkab hisoblanadi.

Turar joy xonadonini baholashda ijtimoiy sohaning o'rni beqiyosdir, ya'ni maktab, tibbiyot muassasalari, sport-sog'lomlashtirish, maishiy xizmat ko'rsatish va boshqa aholini hayot faoliyatini tashkil etish uchun xizmat qiluvchi muassasalari mavjudligi o'rganiladi.

Turar joy xonadonlari baholanayotga ko'chmas mulk joylashgan joydagi infratuzilmasi qay darajada rivojlanishligi ham baholanadi.

Turar joy xonadoniga ta'sir etuvchi maxsus omillar mavjud bo'lib, ular quyidagilar:

Obyektiv omillar ko'chmas mulk subyektlarining aniq bitimlari narxining o'rtacha darajasini aniqlaydi.

Ular ikki turga ajratilgan:

1) Makroiqtisodiy, bozorning umumiy konyukturasi (soliqlar, bojlar, valyuta bitiruv malakaviyining dinamikasi, inflyatsiya, ishsizlik, ish haqi darajasi, ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan talab, tashqi iqtisodiy faoliyatning rivojlanishi va boshqalar) bilan bog'liq omillar;

2) Mikroiktisodiy, bitimlarning obyektiv parametrlari (bitimlarning barcha shartlari – predmeti, amal qilish muddatlari, tomonlarning huquq va majburiyatlari, bitimni bekor qilish va boshqalar)ni tavsiflovchi omillar.

Ommaviy anglash fenomeni bilan bog'liq omillar va psixologik yo'naltirilgan xarakterdagi omillar.

Fizik omillar:

- Joylashgan joy – markazdan uzoqligi, infratuzilma va transport aloqasi (ayniqsa metroning yaqinligi)ning rivojlanganlik darajasi to‘g‘ridan-to‘g‘ri ko‘chmas mulk qiymatiga ta‘sir ko‘rsatadi;

- Arxitekturaviy-konstruktiv yechimlar (binoning keyinchalik qo‘llanish sohasini aniqlashga bog‘liq holda, uning qiymati oshadi yoki kamayadi);

- Ko‘chmas mulk obyektining holati;

- Kommunal xizmatlarning mavjudligi (elektr energiyasi, suv, issiqlik ta‘minoti va boshqalar);

- Ekologik-seysmik omillar sanitar-ekologik ekspertiza ma‘lumotlari xonadonning qiymatini sezilarli darajada pasaytirishi, o‘rmonzor, park zonalari, suv havzalari, bog‘larning mavjudligi esa xonadonlarning qiymatini oshirishi mumkin).

Uylarning narxi va sotilish tezligiga ta‘sir etuvchi omillar:

- Analogik takliflar soni, ularning aynan shu turdagi va shaharning shu joyidagi uylarga bo‘lgan talablarga nisbati;

- Obyektning obyektiv kamchiliklari (oxirgi qavatlar, derazalarga qaysi tomonga qarganligi, loyihaning yomonligi, eskirish);

- Tumanning nufuzi;

- Tumandagi ekologik holat;

- Transport aloqalari va rayon infratuzilmasining rivojlanganligi;

- Turar joy xonadonlarida yashovchilar ijtimoiy tengligi;

- Bitimning turi (“to‘g‘ridan-to‘g‘ri” yoki qarama-qarshi” savdo);

- Obyektning yuridik “tozaligi”

- Obyektning funksional qulayligi.

Xonadonlar qiymatini baholash uchun vaqt omili muhim ahamiyatga ega. Ushbu omilni hisobga olish baholash sanasini hisobga olinadigan ko‘rsatkichlar to‘plamiga kiritish va xonadon narxlarining o‘rtacha yillik o‘zgarishini bashorat qilish metodikasidan foydalanish bilan amalga oshirilishi mumkin.

Ko'chmas mulkni taqqoslashda xonadonlar qiymatining oshishiga ta'sir etuvchi quyidagi asosiy omillarga alohida e'tibor qaratish lozim:

- yaxshi joyda joylashganligi;
- xonadondan manzarani ko'rishini;
- yashash joyi maydonining planirovkasi va jismoniy xususiyatlari;
- avtomobilni qo'yish uchun joyning mavjudligi.

Respublikamizda, ayniqsa Toshkent shahrida xonadonlar qiymatiga salbiy ta'sir ko'rsatuvchi omillar quyidagilar:

- ko'p qavatli uylarning yuqori qavatlarini;
- ko'p qavatli uylarning chetki xonadonlarini;
- ko'cha tomondan to'g'ri kiradigan yo'lining yo'qligi;
- tutash hududlarining ahvoli.

2.2. Garov maqsadida turar joy xonadonini baholash obyekti sifatida tahlili: turi, holati va joylashuvi, ekspertizasi, bozor tendensiyalari va boshqa jihatlar bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirish

Turar joy xonadonini baholash obyekti tahlilida uning joylashgan manzili, aholi zichligi, bino va inshootlarning zich joylashganligi, ko'p qavatligi, tumanning jozibadorligi, avtobus bekatlari orasidagi masofasi, infratuzilmasi, shovqin, chang darajasi, dam olish joylari mavjudligi, sanoat obyektlari mavjudligi kabi omillarga ahamiyat beriladi.

Bugungi kunda turar joy xonadonini baholashda ekspertiza o'tkazish muhim ahamiyat kasb etadi.

Ekspertiza deganda mukammal tekshiruv, tadqiqot, puxta izlanish tushunilib, obyektning xususiyati, kamchiligi, defektlari, ustunliklari va xislatlari, shuningdek, ularni kamchiliklarni bartaraf etish yo'llari, xususiyatlarini yanada yaxshilash va boshqalar, mulkdorlarni qiziqtirish yo'llarini ishlab chiqishdan iborat, bular asosida professional natijalarni rasmiylashtirish kiradi.

Ekspertizaning vazifasi, yuqorida aytib o‘tilganidek, sotuvchi-xaridor o‘rtasidagi axborotni mukammal darajada ta‘minlanishi hamda ko‘chmas mulkni baholash jarayonining axboroti mukammaligidan iborat.

Turar joy xonadonini ekspertizasi bir qancha turlari mavjud bo‘lib, ular quyidagilar:

- huquqiy ekspertiza;
- texnik ekspertiza;
- joylashuv ekspertizasi;
- iqtisodiy ekspertiza;
- ekologik ekspertiza;
- boshqaruv ekspertizasi.

Turar joy xonadonida huquqiy ekspertizani o‘tkazishda hujjatlarni haqiqiyliги, xonadonni sotib olishdagi hujjatlarning qonuniyligi, obyektning tozaligi tekshiriladi. Huquqiy ekspertizaning xususiyatlaridan biri bu turar joy xonadoniga egalik qilish hujjatlarni tekshirishdan iborat bo‘lib, obyektни sotib olishda hujjatlarning qonuniyligi, obyektning toza ekanligi aniqlanadi.

2-jadval

Huquqiy ekspertiza jihatlari¹⁸

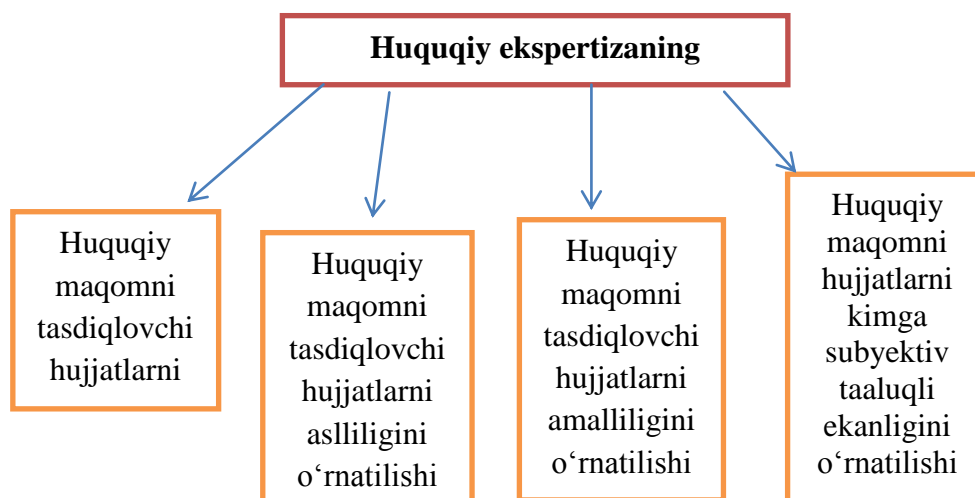
Obyekt	Predmet	O‘lchov	Natija turi	Natija
Huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar	Egalik qilish huquqi	Qonuniyligi	Sifatli	Huquqiy jihatdan haqiqiy yoki/qalbaki
			Miqdoriy	-

Ma`lumki, turar joy xonadoni bilan quyidagi harakatlar bo‘lishi mumkin: merosga qolishi, sovg‘a qilinishi, xarid qilishi, noqonuniy mulkka egalik hollarda amalga oshiriladi. O‘z vaqtida hujjatlarni rasmiylashtirilmaganlik va hujjat soxtalashgan bo‘lsa, bunday holatlarda huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar bo‘lmasligi mumkin.

Huquqiy ekspertizaning birlamchi maqsadi – turar joy xonadoni bilan

¹⁸ Sh.Sh.Shoha‘zamiy Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma‘ruzalar. “Iqtisod-Moliya” T.: -2016, 318-b

bog‘liq bo‘lgan huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlarga aniqlik kiritishdan iborat.



5-rasm. Huquqiy ekspertizaning vazifalari¹⁹

Ko‘chmas mulk turini xarid bosqichida (ko‘p qavatli uyning xonadonlari) qurilishni moliyalashtirishning huquqiy vakolatli va ishonchli kollektiv shakliga ega ekanligi va keyinchalik obyektни boshqarish (qisman qurilishda qatnashish, turar-joy qurilish kooperativlari, turar-joy mulkdorlarining o‘rtoqlashishi va h.) shartnoma mundarijalari va h. haqida qaror qabul qilishda huquqiy tekshirilishi lozim.

3-jadval

Texnik ekspertizaning asosiy jihatlari²⁰

Obyekt	Predmet	O‘lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va boshqalar	Foydalanishning yaroqlilik darajasi	Tayanchlilik, mustahkamlik	Sifatli	Yaroqli, yaroqsiz-jismoniy va Ma’naviy yemirilish darajasi
			Miqdoriy	-

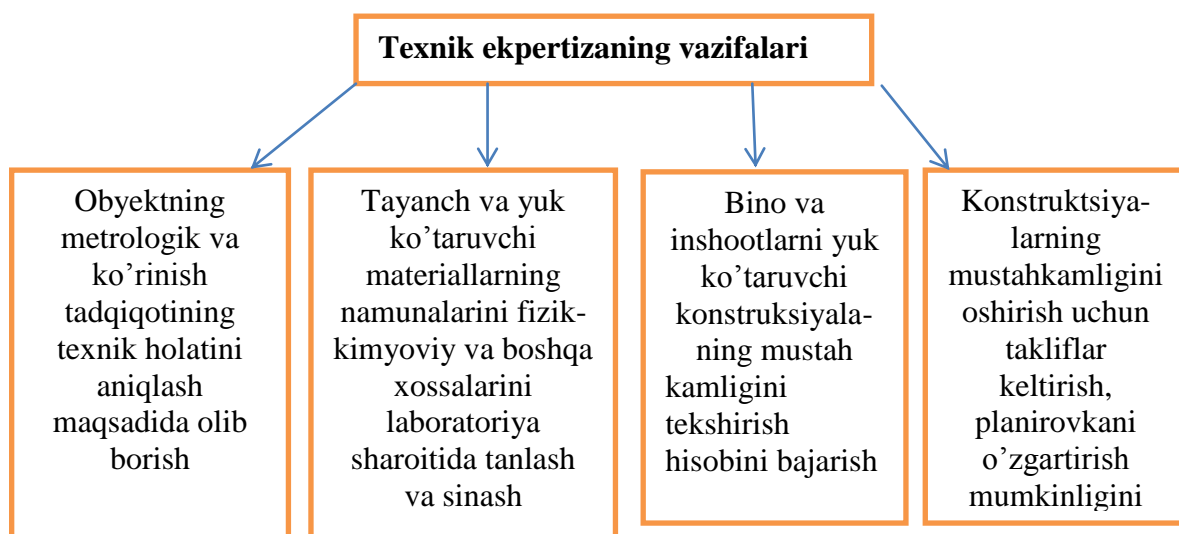
Texnik ekspertizaning mohiyati turar joy xonadonini mukammal o‘rganish, unga taalluqli bo‘lgan texnik-loyihaviy hujjatlari va texnik holati xulosasining rasmiylashtiruvchi hujjatlar, shuningdek, tayanch va

¹⁹ Sh.Sh.Shoha’zamiy “Rieltorlik faoliyati”. Tanlangan ma’ruzalar. “Iqtisod-Moliya”. T.: 2016 , 318-b.

²⁰ Sh.Sh.Shoha’zamiy “Rieltorlik faoliyati”. Tanlangan ma’ruzalar. “Iqtisod-Moliya”. T.: 2016 , 319-b.

mustahkamligi, issiq va tovush o'tkazuvchanligining xossalari, yemirilish darajasi va hokazo.

Texnik ekspertizaning natijalari - birinchi o'rinda turar joy xonadonining iste'mol qiymatining baholanishida foydalaniladi, ikkinchidan, ekspluatatsion, ta'mirlash-tiklash tadbirlarini ishlab chiqarishda hamda ko'chmas mulkni rivojlantirishda qo'llaniladi, ya'ni ko'chmas mulkni iste'mol qiymatini oshirish maqsadida qo'llaniladi, boshqacha qilib aytganda, qayta tiklashning to'g'ri variantlarini asoslash maqsadida qo'llaniladi.



6-rasm. Texnik ekspertizaning vazifalari²¹

Texnik ekspertizaning o'ziga xos xususiyati bu turar joy xonadonini mavjudligiga qarab yaratiladi va bozor bilan bog'liq bo'lishi shart emas. Uning natijalari, yuqorida ko'rsatilib o'tilganidek, to'g'ri ekspluatatsiya maqsadida ishlatilishi hamda ko'chmas mulkni rivojlantirish uchun qo'llaniladi. Uni aniq davr bilan amalga oshirilishi lozim.

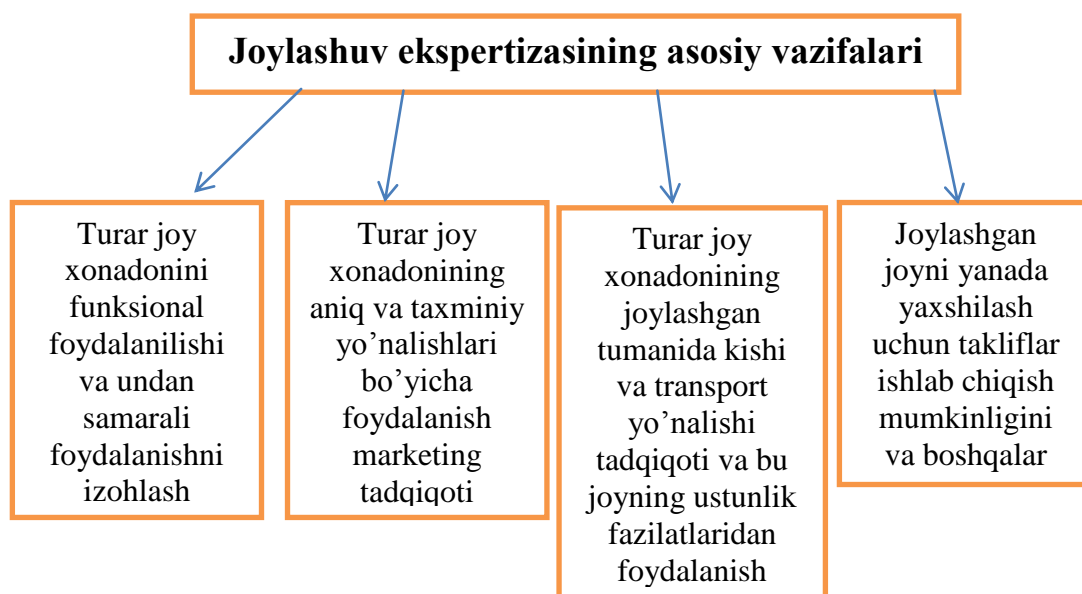
Joylashuv ekspertizaning mohiyati, shaharsozlik hujjatlarini o'rganishdan iborat, shuningdek, turar joy xonadoniga taalluqli bo'lgan obyektning joylashgan joyining funksional vazifasi, materiallarning marketing tadqiqoti va boshqa tadqiqotlar va xulosalarni rasmiylashtiruvidan iborat.

²¹ Sh.Sh.Shoha'zamiy "Rieltorlik faoliyati". Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya". T.: 2016, 321-b

Ekspertizaning joylashuv jihatlari²²

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija
Turar joy kvarirasi bo'yicha shaharsozlik qoida va hujjatlari Ohamda u haqida marketing axboroti	Inson va transport yo'nalishi, transport kirish mumkinligi, talab	Intensiv yo'nalishiga yaqinligi, uchastkaning rekreatsion xususiyati	Turar joy xonadonining joylashuvi va obyektning foydalanilishi bo'yicha omadlilik/omadsizlik
			Obyektga yetish vaqti, tovush darajasi, havoning tozalik darajasi va boshqa fazilatlar

Turar joy xonadonini joylashuv ekspertizasining maqsadga muvofiqligi, uning turli bosqichlarda olib borilishi mumkinligi albatta har xil maqsadda muhim ahamiyatga ega.

7-rasm. Joylashuv ekspertizasining asosiy vazifalari²³

Obyektning joylashgan joyi xo'jalik-moliyaviy faoliyatiga to'g'ri kelishi, joylashgan o'rnining xislatlaridan to'laligicha foydalanishi e'tiborga olinadi.

Iqtisodiy ekspertiza davrida (7-rasmga qarang) joylashuv ekspertizasining maqsadi – obyekt joylashgan joyini funksional jihatdan o'zgartirish haqida qaror qabul qilishda axborot ta'minoti bilan ta'minlash yoki marketing tadqiqotini olib borishdan iborat.

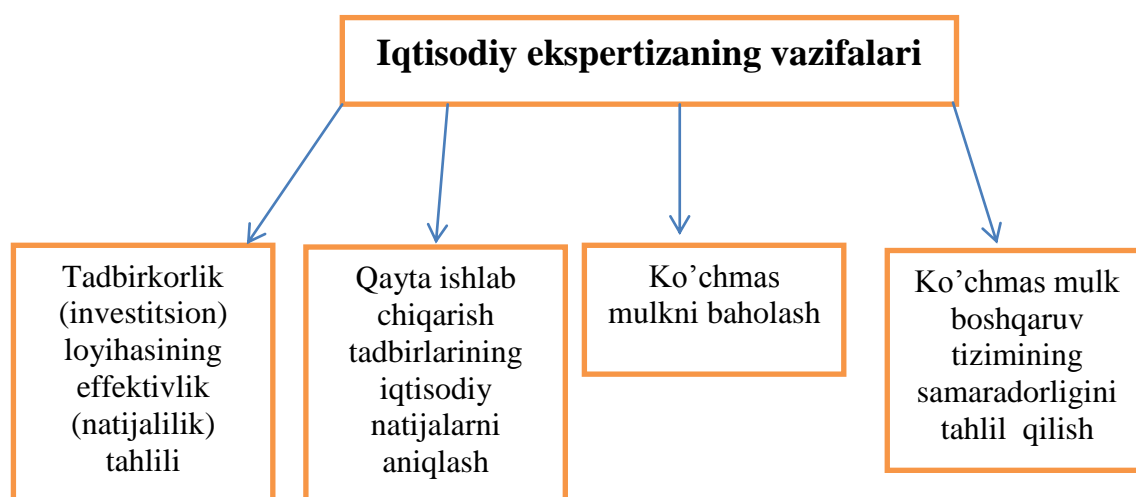
²² Sh.Sh.Shoha'zamiy. Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya" T.: 2016, 321-b

²³ Sh.Sh.Shoha'zamiy. Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya" T.: 2016, 322-b

Iqtisodiy ekspertizaning asosiy jihatlari²⁴

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va boshqalar	Foydalanish samaradorligi	Ishlab chiqarish hajmi, qimmatliligi, kapital qaytimi	Sifatli	Samarali/samarasiz
			Miqdoriy	Narxning aniq (dolzarb) turi ma'nosi

Obyektning dastlabki bosqichida, ya'ni texnik –iqtisodiy asoslarida joylashuv ekspertizasining vazifasi obyekt uchun eng yaxshi va mos bo'lgan uchastkani tanlash, yoki tanlangan uchastkadan imkon qadar samarali foydalanishdan iborat, ya'ni obyekt qurilishidan oldin uchastkani tanlash va obyektga funksional jihatdan mos bo'lgan uchastkani topish lozim.

8-rasm. Iqtisodiy ekspertizaning vazifalari²⁵

Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati shundan iboratki, turar joy xonadonidan aniq va taxminiy (kutlayotgan) ko'rsatkichlarni xarakterlab, retrospektiv va perspektiv hisob-kitob ko'rsatkichlarini hisoblab tahlil qiladi va ular asosida ko'chmas mulkdan taxminiy iqtisodiy samaradorligidan foydalanishni professional xulosa chiqaradi, shuningdek, vositalar qaytimi, ushbu obyektning egalik qilishga ketgan xarajatlarini hisobga oladi.

Ekologik ekspertiza turar joy xonadoni bo'yicha loyihaviy hujjatlarni o'rganishdan iborat bo'lib, real jarayon tadqiqoti, uning funksional faoliyati va

²⁴Sh.Sh.Shoha'zamiy "Rieltorlik faoliyati". Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya". T.: 2016, 323-b

²⁵Sh.Sh.Shoha'zamiy "Rieltorlik faoliyati". Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya". T.: 2016, 324-b

bu asosda real va potensial xavf to'g'risida professional xulosalarning rasmiylashuvi, ya'ni obyekt atrof-muhit uchun xavf tug'dirishi mumkin yoki xavf tug'dirayotgani (ekspertizaning endogen yo'nalishi) va mulkdorning o'zi uchun (ekspertizaning ekzogen yo'nalishi), ishlab chiqarish yoki xo'jalik faoliyatidan chiqayotgan chiqindilar atmosferaga tarqalishi, suv omborlariga chiqindilar chiqishi, turli xil zarar narsalar chiqishi, ko'rilayotgan obyekt ekspluatatsiyasining mosligi, shuningdek boshqa turdagi chiqindilar, bunday xavfni kamaytirish uchun takliflar ishlab chiqilishi, obyektning faoliyati boshlanmasdan oldin ularni hal etilishi ko'zda tutiladi.

Ekologik ekspertizaning asosiy jihatlari 6-jadvalda ko'rsatilgan.

6-jadval

Ekologik ekspertizaning asosiy jihatlari²⁶

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi (ishlab chiqarish korxonasi)	Obyektning funksional faoliyatidan kelib chiqadigan xavf	Atrof-muhit va insonga zarar keltirish darajasi	Sifatli	Xavf tug'dirmaydigan/tug'diradigan
			Miqdoriy	Chiqindilar va shunga o'xshash zararlarning mohiyati

Ekologik ekspertiza deganda rejalashtirilayotgan yoki amalga oshirilayotgan xo'jalik va boshqa xil faoliyatning ekologik talablarga muvofiqligini belgilash hamda ekologik ekspertiza obyektini ro'yobga chiqarish mumkinligini aniqlash tushuniladi.

Ekologik ekspertiza quyidagi maqsadlarda o'tkaziladi:

- mo'ljallanayotgan xo'jalik va boshqa xil faoliyatni amalga oshirish to'g'risida qaror kabul qilinishidan oldingi bosqichlarida bunday faoliyatning ekologik talablarga muvofiqligini aniqlash;

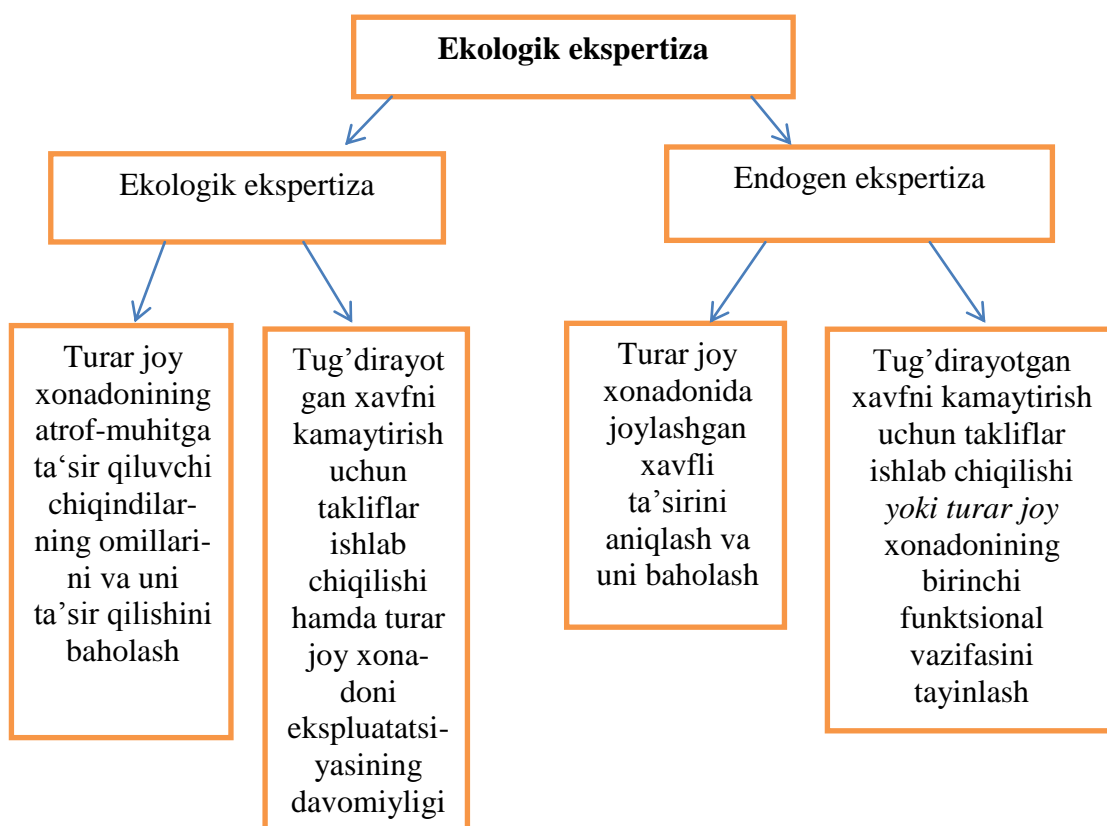
- rejalashtirilayotgan yoki amalga oshirilayotgan xo'jalik va boshqa xil faoliyat atrof tabiiy muhit holatiga va fuqarolar sog'lig'iga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lsa yoki shunday ta'sir ko'rsatayotgan bo'lsa, bunday

²⁶Sh.Sh.Shoha'zamiy "Rieltorlik faoliyati". Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya". T.: 2016 ,325-b.

faoliyatning ekologik xavflilik darajasini aniqlash;

- atrof tabiiy muhitni muhofaza qilish va tabiiy resurslardan oqilona foydalanish bo'yicha nazarda tutilayotgan tadbirlarning etarliligi va asoslilikini aniqlash.

Bu ekspertizaning turi dastlabki bosqichdan oldin qilinib, turar joy xonadonini endigina boshlanishida, qarorlar qabul qilishda, ularning yo'nalishini o'zgartirishda, qayta jihozlashda, texnik qayta qurollanishida amalga oshadi. 9-rasmda ekologik ekspertizaning asosiy vazifalari ko'rsatilgan.



9-rasm. Ekologik ekspertizaning asosiy vazifalari²⁷

Boshqaruv ekspertizasining o'ziga xos xususiyatlaridan biri bu loyihalananayotgan yoki turar joy xonadonining boshqaruv sistemasi faoliyatini tahlil qilishdan iborat bo'lib, shu asosida to'g'ri xulosalarning berilishi, shu tizimning va uni alohida tashkil etuvchi, shuningdek, uni rivojlantirish uchun takliflarni ishlab chiqilishidir.

²⁷ Sh.Sh.Shoha'zamiy Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya" T.:2016, 100-b

Turar joy xonadonini boshqaruv ekspertizaning asosiy jihatlari²⁸

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Turar joy xonadonining boshqaruv tizim	Boshqaruv tizimi strukturasi	Boshqaruv tizimi maqsadlarining mosligi	Sifatli	Boshqaruv tizimining qo'llanishi/qo'llanmasligi
			Miqdoriy	Samaraliligi/ samarasizligi

Ko'chmas mulkning texnik holatiga baho berishda quyidagilar ahamiyatli:

- bino va inshootlarni hujjatlashtirish;
- bino va inshootlarning texnik holatini baholash;
- binolarni qayta qurish va ta'mirlashga qilinadigan xarajatlarning maqsadga muvofiqligini aniqlash.

Turar joy ko'chmas mulkni baholash mulk obyektlarini baholash uchun axborot yig'ish va ularni tahlil qilishni takomillashtirish yo'nalishlari sifatida quyidagilarni ko'rsatish mumkin:

- turar joy ko'chmas mulkning bozor qiymati to'g'risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko'chmas mulk bozori, baholash obyekti joylashgan yer va baholash obyektining tavsiflari haqida axborot yig'ishi va uni tahlil qilishi lozim.

- turar joylarni baholash to'g'risidagi hisobotning baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiqlashtirish;

- baholash obyektiga mavjud va baholanadigan huquqlar tavsifini takomillashtirish;

- baholanadigan qiymat maqsadlari va turining baholashni o'tkazish haqidagi shartnoma shartlariga va baholash natijalaridan kelajakda foydalanishga muvofiqlashtirish;

- baholashni o'tkazishda qabul qilingan yo'l qo'yishlar va cheklashlarning qonuniyligi (qonun hujjatlariga muvofiqligi) va haqqoniyligi amal qilish;

²⁸Sh.Sh.Shoha'zamiy Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya" T.: 2016 ,324-b

- baholash obyektiga tegishli bo'lgan bozor tavsifi va tipik xaridorlar to'g'risidagi ma'lumotlarni ko'paytirish;

- ishonchli natijaga ega bo'lish uchun narx hosil qiluvchi omillar jamini, shu jumladan, baholash obyektining joylashgan joyi, ochiq bozorda baholash obyektini ekspozitsiyasining o'rtacha bozor davrini hisobga olish;

- baholash obyektini qiymatining tegishli turini aniqlash uchun baholovchi tomonidan baholash standartlari qo'llanilishining asoslanganligini ta'minlash;

- maxsus atamalar, baholovchining asoslashi va xulosalari mavjudligini tushuntirishning to'liqligini ta'minlash;

- baholash to'g'risidagi hisobotga ilovalardagi mavjud zarur hujjatlar va materiallar mavjudligi va to'liqligini ta'minlash;

- xarajatli, qiyosiy va daromadli yondashuvlar qo'llanilishining to'g'riligi, shuningdek har bir yondashuv doirasida baholash metodlarini tanlash va qo'llashning to'g'riligi, ulardan foydalanishni asoslash (foydalanishni rad etish);

- hisobot tuzilmasi va uni rasmiylashtirish sifatini oshirish;

- hisob-kitoblarda foydalanilgan ma'lumotlarning birlamchi ma'lumotlarga hamda baholash to'g'risidagi hisobotning har xil bo'limlarida va unga ilovalarda keltirilgan boshqa ma'lumotlarga muvofiqlashtirish;

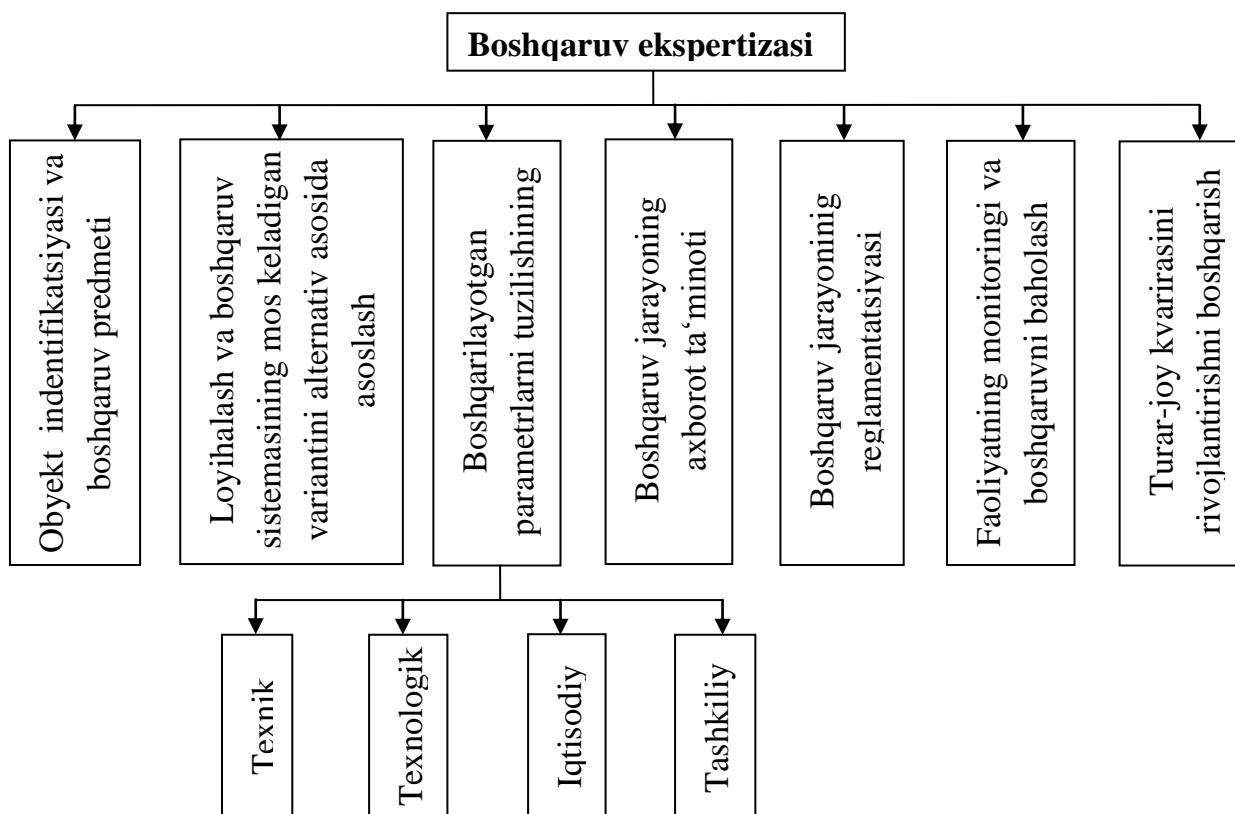
- shuningdek mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilishda baholovchi tabiiy-iqlim xususiyatlarini, asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni, iqtisodiyot tarmoqlari bo'yicha asosiy ko'rsatkichlar, ularning o'zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta'sirini o'rganish;

- ijtimoiy rivojlanishning asosiy ko'rsatkichlari, ularning o'zgarish dinamikasi va baholash uy-joy bozordagi holatiga ta'sirini o'rganish;

- turar joy ko'chmas mulk bozorining ayrim segmentlari bo'yicha talab va taklif omillarini miqdoriy tahlil va tendensiyalar tahlili bilan birga o'rganish.

Ko'chmas mulk bozorining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi ko'chmas mulk bozorida yuz berishi mumkin bo'lgan o'zgarishlarni, baholash obyektining

ko'chmas mulk bozorida joriy va bo'lg'usi holatini muqobil foydalanish imkoniyatini hisobga olgan holda asoslash.



10-rasm. Boshqaruv ekspertizasining asosiy vazifalari²⁹

2016-yilning bahor oyi boshida Toshkentda uy-joy bozorida o'rtacha taklif narxining dinamikasi qurilish materiallari, turar joy xonadoni segmenti bo'yicha o'rtacha narxning biroz pasayishi kuzatilmoqda. O'rtacha taklif darajasining darajasi oldingi oyga nisbatan (-1)% darajasida pasaygan.

8-jadval

1 kv.m turar joy xonadoni xonasiga mos keladigan o'rtacha qiymat (sh.b./kv.m.)³⁰

Xonalar soni	Fevral 2016	Mart 2016	O'zgarishi % (yanvardan dekabrga)
1 xonali	653	633	-3
2 xonali	635	620	-2
3 xonali	633	630	0
4 xonali	683	660	-3
Ko'p xonali	-	639	-

²⁹Sh.Sh.Shoha'zamiy "Rieltorlik faoliyati". Tanlangan ma'ruzalar. "Iqtisod-Moliya". T.: 2016 ,326-b

³⁰"Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018

Uy-joylarning strukturaviy materiallari bo'yicha o'rtacha narx ko'rsatkichlari dinamikasi (-1)% ga teng edi, bu yerda o'rtacha narxi 600 shartli birlik kv.metrga belgilangan. G'isht uy-joylari bo'yicha o'rtacha narx taklifi 677 shartli birlik kv.m bo'lib, o'tgan oyga nisbatan deyarli o'zgarishsiz qoldi. Har bir turdagi uylarning o'rtacha narxi bir metr kvadrat uchun mart oyida 633 shartli birlik miqdorida belgilangan.

Xonalar soniga qarab, uy-joylarning narxi o'zgarib boradi. Xonalar soni bo'yicha xonadon baholarining tahlili, ikkilamchi bozorda o'rtacha narxning pasayishi dinamikasini ham ko'rsatadi. O'rtacha narxlarning eng katta pasayishi 1 va 4 xonali xonadonlar segmentlarida qayd etildi. Ushbu segmentlardagi pasayish darajasi har ikki segmentda ham (-3)% yoki (-20) shartli birlik/ kv.m. edi. 3-xonali xonadon segmentida o'rtacha narxning darajasi deyarli o'zgarmadi.

9-jadval

Toshkentdagi tumanlar bo'yicha turar joy xonadonini 1kv.m o'rtacha qiymati³¹

Tumanlar	Fevral 2016	Mart 2016	O'zgarishi % (yanvardan dekabrga)
Bektemir	470	475	1
Mirobod	735	743	1
Mirzo Ulug'bek	635	622	-2
Olmazor	631	605	-4
Sirg'ali	509	499	-2
Uchtepa	611	585	-4
Xamza	580	555	-4
Chilonzor	662	646	-2
Shayxontohur	758	725	-4
Yunusobod	683	680	0
Yakkasaroy	718	720	0
Toshkent	638	633	-1

Qurilish materiallari narxlarining o'zgarishi tahlili tarkibida o'rtacha narxning pasayishi kuzatilmoqda. Panel tipidagi xonadon segmentida o'rtacha narxning pasayishi (-4) - (0)% oralig'ida bo'ldi. Shu bilan birga, (-4)% yoki (-25) shartli birlik / kv.m. miqdoridagi eng katta pasayish 4 xonali xonadon

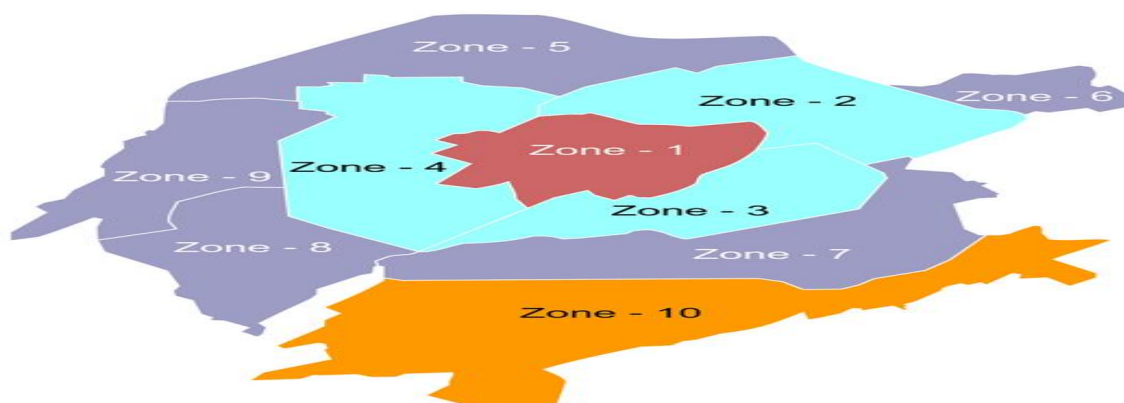
³¹ "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018

segmentiga ta'sir etdi. O'rtacha baholar o'zgarishsiz 2 va 3-xonali xonadon segmentlarida kuzatilgan.

Toshkent shahrining tumanlar bo'yicha xaritasi 2-ildovada keltirilgan. Shunga qarab, narxlar shakllantiriladi.

G'isht uy-joylarining o'rtacha bahosining tahlili shuni ko'rsatdiki, barcha xonadon segmentlari uchun takliflarning o'rtacha narxi dinamikasi pasayishi umumiy 2- va 3-xonali xonadon segmentlarida (-2) - (-1)% darajasida o'rtacha taklif narxining pasayishi kuzatildi. Qurilish materiallarining ushbu qismidagi narxning eng past darajasi (-1)% 3-xonali xonadon segmentini tashkil etdi. O'rtacha narxlarning (-3)% miqdoridagi eng katta pasayishi 1- va 4 xonali xonadon segmentlarida qayd etildi.

Kelgusi oylarda, qisqa muddatda zonalar, tumanlar va xonadon segmentlari nuqtai nazaridan turar joy ko'chmas mulkka bo'lgan talabni tartibga solish hisobga olinadigan narxlarda noaniqlik paydo bo'ladi.



11-rasm. Toshkent shahri xaritasining zonalarga bo'linishi³²

Prognoz ko'rsatkichlari dinamikasi (-1) - (-2%) bo'ladi, bu asosan ko'chmas mulk bozorida ishtirokchilarning faoliyatining pasayishi va kutilayotgan talab narxlarining pasayishi bilan bog'liq bo'ladi.

2-bob bo'yicha xulosa. Garov jarayoniga va turar joyxonadoni bozor qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi tizimlashtirib chiqildi. Bunda

³² "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018

obyektning joylashgan joyi, konstruktiv loyihasi, binoning holati, kommunal xizmat ko'rsatish infratuzilmasi, bozor raqobatdoshligi, seysmik omillar, tabiiy muhit omili, analoglar topish qiyinligi kabi omillar bo'yicha tasniflab o'rganildi. Bundan tashqari, turar joyxonadoniga ta'sir etuvchi maxsus omillarni ham ko'rib chiqdik.

Garov qo'yish maqsadida turar joy xonadonini baholash obyektini sifatida tahlili: turi, holati va joylashuvi, ekspertizasi, bozor tendensiyalari va boshqa jihatlar bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirish rejasida asosida o'rganildi. Turar joy xonadonini baholash obyektini tahlilida uning joylashgan manzili, aholi zichligi, bino va inshootlarning zich joylashganligi, ko'p qavatligi, tumanning jozibadorligi, avtobus bekatlari orasidagi masofasi, infratuzilmasi, shovqin, chang darajasi, dam olish joylari mavjudligi, sanoat obyektlari mavjudligi kabi omillarga ahamiyat berilishi tahlil qilindi.

Turar joy xonadonini ekspertiza turlarini o'rganilib, bunda huquqiy, texnik, joylashuv, iqtisodiy, ekologik va boshqaruv ekspertizalarini mazmuni va mohiyati tasniflandi.

Bozor tendensiyalari qay darajada o'zgarganligi, axborotlarni qayerda shakllantirish ham ushbu bob bo'yicha tahlil qilindi.

3-BOB. GAROVGA QO‘YISH MAQSADIDA KO‘P QAVATLI TURAR JOY BINOSIDAGI **TURAR JOY XONADONI BOZOR QIYMATINI BAHOLASH BO‘YICHA HISOBOTIY EKSPERT XULOSA TAYYORLASH**

3.1. Turar joy xonadoni bozor qiymatini baholash mexanizmi

“Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi tomonidan 2-aprel 2018-yil hisobot raqami №04/003 ma’lumotlaridan foydalanildi.

Obyekt: turar joy xonadoni 2/4/6, umumiy maydoni 119,86 kv.m. Bunda Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadonini bozor bahosi baholangan. Baholashning maqsadi kreditni garov bilan ta’minlash.

Hisobot tuzishdan avval buyurtmachini arizasiga binoan baholash kompaniyasi o‘rtasida shartnoma tuziladi. Shartnoma tuzilgandan so‘ng obyekt ko‘zdan kechirilib, fotosur‘atga tushiriladi. Mijoz bilan suhbatlashib, obyektga tegishli bo‘lgan hujjat ekspertiza qilib o‘rganiladi.

Baholanayotgan obyektning miqdoriy va sifatiy jihatlari ko‘zdan kechirildi. Baholanayotgan turar joy xonadoni bozori tahli qilinadi. Baholash yondashuvlari tanlanadi.

Obyektning joylashgan joyi: Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadoni.

Bino zichligi: yuqori

Tuman jozibadorligi: yuqori

Jamoat transporti bekatlari orasidagi masofa: 100 m avtobus

Infratuzilma: yuqori darajada rivojlangan.

Jamoat joylari: supermarket, maktab, bolalar maydoni va restoran

Tutun, ifloslanish va shovqin darajasi: o‘rta darajada

Yaqin masofada sanoat obyektlari mavjudligi: mavjud emas.

Joylashuvdagi turar joy xonadonlarining narxi yil davomida 2% dan 8% gacha o‘sishi mumkin.

10-jadval**Uyning tasnifi³³**

Qurilgan yili	Ma'lumot yo'q	Gaz ta'minoti	Bor
Uyni devor materiali	G'isht	Kanalizatsiya	Bor
Qavatlar soni	4	Issiqlik ta'minoti	Bor
Lift	Yo'q	Suv ta'minoti	Bor
Axlat tashlash ta'minoti	Yo'q	Yerto'la holati	Yaxshi
Elektr energiya	Bor	Podyezd holati	Yaxshi

Obyektни umumiy tasniflab kerakli ma'lumotlarni umumlashtirib olindi. 10-jadvalda qurilgan yili, devorning materiali, qavatlar soni, gaz, suv, elektr energiya ta'minotining holati haqida ma'lumotlar keltirilgan.

11-jadval**Xonadonning tasnifi³⁴**

Xonalar soni	3	Hammom	Alohida
Baholanayotgan xonadon qavati	2	Balkon	Mavjud emas
Umumiy maydoni, kv.m	119,86	Xavfsizlik tizmi	Metall eshik
Umumiy yashash maydoni, kv.m.	68,12	Shaxtaning ventillatsion holati	Yaxshi
1-xona maydoni, kv.m.	17,64	Plita	4 tali gaz
2-xona maydoni, kv.m.	20,46	Telefon	Bor
3-xona maydoni, kv.m.	30,02	Oynalar joylashuvi	Hovli, ko'cha
		Planlashtirish jihatlari	Standart
		Xonadon sifati	Yuqori
Oshxona maydoni, kv.m.	21,41	Xonadon holati	Yaxshi
Hammom, hojatxona va boshqalar maydoni	30,33	Kabel televediniyasi	Bor
Shift balandligi, m	3,00		

11-jadvalda xonadonning tasnifi keltirilgan bo'lib, unda xonadonning umumiy yashash maydoni, har bir xonaning o'lchamlari, shiftning balandligi, xonadonning holati, sifati kabi axborotlar obyektни ko'zdan kechirish vaqtida va kadastr ma'lumotlaridan foydalangan holda kiritilgan.

³³ "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018.

³⁴ "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018.

Konstruktiv elementlar tasnifi³⁵

Elementlar	Tushuntirishlar	Holati
Pollar	Parket	Yaxshi
Devorlar	Oqlangan, devorqog'oz	Yaxshi
Shift	Gipsokarton	Yaxshi
Oyna	Yog'och va plastik	Yaxshi
Eshik	Yog'och va metall	Yaxshi
Santexnika	Hammom, rakovina	Yaxshi
Markaziy istish	Cho'yan radiatorlar	Yaxshi
Vodoprovod	Metall quvurlar	Yaxshi
Kanalizatsiya	Cho'yan quvurlar – standart	Yaxshi
Elektr jihozlari	Ichki sim	Yaxshi

Baholash obyekti qiymati xarajatga oid yondashuv bilan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar tiklash qiymatining yig'ilgan eskirish hajmi chegirib tashlangan yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Baholash obyekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda baholovchi quyidagilarni hisoblaydi:

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlarini;
- ko'chmas mulk obyektni yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) to'lanadigan mukofotdan iborat bo'lgan tadbirkor daromadini;
- yaxshilashlarning yig'ilgan eskirishi hajmini;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari va tadbirkor daromadining yig'ilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yig'indisi sifatida yaxshilashlar qiymatini;
- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar qiymatining yig'indisi sifatida baholash obyekti qiymatini.

³⁵ “Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018.

1 m² qiymatini aniqlash³⁶

Baholash sanasiga tiklash qiymati	185 955 738,27 so‘m
Qo‘shimcha konstruktiv elementlarni hisobga olgandagi tiklash qiymati	185 955 738,27 so‘m
Baholash qiymati	185 955 738,27 so‘m
1 m ² qiymati	1 551 441,17 so‘m

Konstruktiv elementlar bo‘yicha koeffitsiyentlar hisoblab chiqiladi. Bunda umumiy koeffitsiyent 1,37 ni tashkil etdi.

Baholanayotgan obyektning tuzatish qiymati 1 kv.m ga quyidagicha:

$$1551441,17 \times 1,37 = 212998,50 \text{ so‘m}$$

Obyektning to‘liq tiklash qiymati:

$$2121999 \times 119,86 \text{ kv.m} = 254342740,30 \text{ so‘m}$$

Jismoniy eskirish formulasi³⁷:

$$\Phi_{3D} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{Ki} * Li \right), \quad (5)$$

bu yerda:

Φ_{3D} – binoning jismoniy eskirishi (%);

Φ_{Ki} – alohida konstruktiv elementlarning jismoniy eskirishi (%);

Hisob-kitob ishlarini olib borgandan so‘ng obyektning jismoniy eskirishi 22,20% ni tashkil etdi.

Shunday qilib, baholanayotgan obyekt jismoniy eskirishni hisobga olgandagi qiymati quyidagini tashkil etdi:

$$254342740 \times (1 - 22,20/100) = 197878652 \text{ so‘m}$$

Yaxlitlash hisoblanganda xarajat yondashuvi asosida baholash obyektini qiymati: 197879000 (bir yuz to‘qson yetti million sakkiz yuz yetmish to‘qqiz ming) so‘mni tashkil etdi.

Xarajat yondashuvi undan nima sababdan voz kechilishi uchun hisoblab chiqildi. 10-sonli baholash milliy standartining 5-paragraf, 45-bandiga asosan voz kechildi

³⁶“Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma’lumotlari, 2018.

³⁷“Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma’lumotlari, 2018.

Binoning jismoniy eskirishini baholash³⁸

Konstruktiv elementlari nomi	Konstruktiv elementlarning nisbiy og'irliklari, %	Jismoniy eskirish, %	Eskirishning aniqlangan o'rtacha ko'rsatkichi
Poydevorlar	6,00	20	1,20
Devorlar va qismlar	24,00	25	6,00
Qoplamalar	10,00	20	2,00
Tomlar	1,00	20	0,20
Pollar	12,00	20	2,40
Oyna va eshiklar	10,00	30	3,00
Pardoz ishlari	20,00	20	4,00
Ichki sanitariya texnik va elektron qurilmalar	10,00	20	2,00
Boshqa ishlar	7,00	20	1,40
Jami:	100,00		22,20

Baholovchi baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo'llanilgan yondashuvlarning natijalarini muvofiqlashtirishni amalga oshiradi.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholash yondashuvlarini qo'llayotganda har bir analogni o'rganib chiqishimiz kerak. Buning natijasida solishtirma elementlariga qarab tuzatishlar kiritamiz.

Baholash obyektini qiymatini qiyosiy yondashuv bilan aniqlash uchun baholovchi o'xshash obyektlar bilan bitimlarning bozor narxlariga doir axborot tahliliga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- sotuvlarni taqqoslash usuli;

³⁸«Universal Appraisers Group» MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018.

- narx va daromad nisbati usuli.

Bitimlarning narxlariga doir axborot yetarli bo‘lmagan holda, narxning pasayishini hisobga olib, taklif narxlariga doir axborotdan foydalanishga yo‘l qo‘yiladi.

Qiyosiy yondashuv asosida quyidagicha matematik ifodani ko‘rishimiz mumkin³⁹:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} \quad (6)$$

bu yerda:

k – analoglar soni;

C_o – baholash obyekti bozor qiymati;

C_{oi} – i -analogni narxi qo‘llanilgan axborotlar asosida bozor qiymati

W_i – i -analog qiymatiga mablag‘ kiritilgan bozor qiymati ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Baholash obyektining bozor qiymatini i -analog narxi haqidagi ma‘lumotdan foydalanib baholash quyidagicha yozilishi mumkin⁴⁰:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij} \quad (7)$$

bu yerda:

Π_i – i -analog qiymati,

n – qiymat shakllantiruvchi omillar soni,

$\Delta \Pi_{ij}$ – i -analogni j -qiymat shakllantiruvchi omilga tuzatilgan qiymat.

Qiyosiy yondashuvda bozor holati o‘rganilib obyektga mos analoglar tanlab olingan. Analoglar haqida kerakli axborotlar 1-ilovada keltirilgan. Ushbu ilovaga asoslanib, qiyosiy yondashuvda obyektning bozor qiymati baholangan. Bunda 1-ilovadagi jadvaldan foydalangan holda, 15-jadvalda solishtirma elementlar bo‘yicha tuzatishlar kiritilgan.

Taqqoslama sotuvlarning tuzatishlar kiritilgan qiymatlarini yagona qiymatga muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, o‘rtacha o‘lchangan qiymatni hisoblash yo‘li bilan amalga oshiriladi, bunda analoglar narxlarining eng kam

³⁹“Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma‘lumotlari, 2018 yil.

⁴⁰“Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma‘lumotlari, 2018 yil.

tuzatishlar kiritilgan qiymatlariga eng katta og'irlik beriladi.

15-jadval

Qiyosiy yondashuvda tuzatishlar kiritish orqali obyekt bozor qiymati⁴¹

№	Tuzatishlar	Analog 1	Analog 2	Analog 3
	1 kv.m., so'm. qiymati	6 830 690	6 491 888	7 861 271
1	Taklif etilgan narxni pasaytirilishi,%	-10,0	-10,0	-10,0
1.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (0*(1+01/100)) so'm.	6 147 621	5 842 699	7 075 144
2	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (1,1*(1+02/100)), so'm.	6 147 621	5 842 699	7 075 144
3	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (2,1*(1+03/100)), so'm.	6 147 621	5 842 699	7 075 144
4	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (3,1*(1+04/100)), so'm.	6 147 621	5 842 699	7 075 144
5	Joylashgan joyi %	0,00	-5,00	-5,00
5.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (4,1*(1+05/100)), so'm.	6 147 621	5 550 564	6 721 386
6	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (5,1*(1+06/100)), so'm.	6 147 621	5 550 564	6 721 386
7	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. 6,1*(1+07/100)), so'm.	6 147 621	5 550 564	6 721 386
8	Qavat, %	5,0	-3,0	-3,0
8.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (7,1*(1+08/100)), so'm.	6 455 002	5 384 047	6 519 745
9	Maydon, %	0,0	0,0	5,0
9.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (8,1*(1+09/100)), so'm.	6 455 002	5 384 047	6 845 732
10	Shift balandligi, %	0,0	-3,0	-3,0
10.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (9,1*(1+10/100)), so'm.	6 455 002	5 222 526	6 640 360
11	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (10,1*(1+11/100)), so'm.	6 455 002	5 222 526	6 640 360
12	Balkon/lodjiya, %	0,0	-5,0	-5,0
12.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (11,1*(1+12/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
13	Tugatish, %	0,0	0,0	0,0
13.1	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (12,1*(1+13/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
14	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (13,1*(1+14/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
15	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (14,1*(1+15/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
16	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (15,1*(1+16/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
17	Tuzatilgan narx, 1 kv.m. (16,1*(1+17/100)), so'm.	6 455 002	4 961 400	6 308 342
	Umumiy tuzatishlar (17,1/0)	0,945	0,764	0,802
	Vazn	2	2	2
	O'rtacha tortilgan qiymat 1 kv.m., so'm.	5 908 248		

⁴¹«Universal Appraisers Group» MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018-yil.

Sotuvlarni taqqoslash usulini qo‘llaganda baholovchi:

- ko‘chmas mulk bozorining bir segmentiga mansub bo‘lishi va ular bilan bitimlar bozorining shu segmentiga xos bo‘lgan shartlarda amalga oshirilishi lozim bo‘lgan analoglar to‘plamini shakllantiradi;

- baholash obyekti bozoriga xos bo‘lgan taqqoslash birliklarini tanlaydi;
- analoglarni baholash obyekti bilan taqqoslash elementlari (narx belgilovchi omillar)ga ko‘ra, taqqoslash birliklaridan foydalangan holda solishtiradi va har bir taqqoslash elementi bo‘yicha baholash obyektiga nisbatan har bir analog narxiga tuzatishlar kiritadi;

- analoglar narxlarining tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish yo‘li bilan baholash obyekti qiymatining yagona miqdorini chiqaradi.

Narx va daromad nisbati usuli o‘xshash obyektlar bo‘yicha narx va daromad nisbatining tahlilligi va mazkur tahlil natijasidan baholash obyektini baholashda foydalanishga asoslanadi. Daromad turiga qarab yalpi renta multiplikatori yoki kapitallashtirish umumiy stavkasi qo‘llaniladi.

Qiyosiy yondashuv bozor qiymati quyidagicha tashkil etdi:

$5\ 908\ 248 \times 119,86 = 708\ 162\ 603$ so‘m Yaxlitlangan holda quyidagicha natija olindi: 708 163 000 (yetti yuz sakkiz million bir yuz oltmish uch ming) so‘m.

16-jadval

Daromad yondashuvi asosida baholash uchun analoglar tasnifi⁴²

Solishtirma elementlari	Analog 1	Analog 2	Analog 3	Obyekt
Joylashgan joyi (tuman)	Chilonzor	Chilonzor	Chilonzor	Chilonzor
Manzil	II - mavze	II –mavze	16-mavze	17-mavze
Uyni devor xomashyosi	G‘ishtli	G‘ishtli	Panelli	G‘ishtli
Qavat/qavatli	2/4	¼	4/4	2/4
Umumiy maydoni, kv.m.	100,0	100,0	70,0	119,86 m.
Plantirish jihatlari	Standart	Standart	Standart	Standart
Tugatish sifati va holati	Yuqori	Yuqori	O‘rtacha	Yuqori
Telefon	Bor	Bor	Bor	Bor
Ijara to‘lovi stavkasi, so‘m./oylik	4 868 916	6 491 888	1 622 972	
Axborot manbasi	olx.uz	olx.uz	uybor.uz	

⁴² “Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma’lumotlari, 2018-yil.

Analoglar bo'yicha joylashgan joyi obyekt bilan solishtiriladigan elementlarni 16-jadvalda ko'rishimiz mumkin. Bunda obyekt va analoglar Chilonzor tumanida joylashgan. Analoglar va obyektning devor xomashyosi to'g'risida ma'lumotlar berilgan, 4 qavatli uyning nechinchisi qavatida joylashganligi ko'rsatilgan. Umumiy maydoni bo'yicha solishtirilgan.

Joylashuv o'rnini – bu ko'rsatkich bo'yicha to'g'irlashlar rieltorlik firmalari ma'lumotlari bo'yicha, mazkur turar joy zonasidagi ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan talabdagi farqlarga asoslangan.

17-jadval

Analoglarga tuzatishlar kiritish⁴³

Tuzatishlar	Analog 1	Analog 2	Analog 3
Ijara to'lovi stavkasi, so'm./oylik kv.m	48 689	64 919	23 185
Joylashgan joyi %	-5,00	-5,00	0,00
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (01x02), so'm.	46 255	61 673	23 185
Uyni devor			
xomashyosi, %	0,0	0,0	10,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (03+(04/100)), so'm.	46 255	61 673	25 504
Qavat, %	0,0	-3,0	5,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (05+(06/100)), so'm.	46 255	59 823	26 779
Maydon, %	3,0	3,0	15,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (07+(08/100)), so'm.	47 642	61 617	30 796
Planlashtirish, %	0,0	0,0	5,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (09+(10/100)), so'm.	47 642	61 617	32 336
Tugatish holati, %	0,0	0,0	10,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (11+(12/100)), so'm.	47 642	61 617	35 569
Telefon, %	0,0	0,0	0,0
Tuzatilgan qiymat, 1 kv.m. (13+(14/100)), so'm.	47 642	61 617	35 569
Jami tuzatishlar (16/01)	0,979	0,949	1,534
Vazn	2	2	2
O'rtacha tortilgan ijara to'lovi stavkasi, kv.m.so'm./oylik	48 276		

Bitta tumanda joylashgan obyektlar qiymatidagi farq markaz, markaziy yo'llardan uzoqligi va boshqalarga bog'liq holda 40% gacha bo'lishi mumkin.

Tuzatishlar izohlarni kiritib ko'rishimiz mumkin.

Konstruktiv yechim bo'yicha to'g'irlashlar pishiq g'isht binolar holatda ± 10% oralig'ida olindi

⁴³ “Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018-yil.

Qavatlar bo'yicha to'g'irlashlar holatda -3, +5% oralig'ida olindi.

Analoglarga vazn koeffitsiyenti 2dan berilgan. O'rtacha tortilgan ijara to'lovi 48276 so'mni kv.m ga tashkil etdi.

18-jadval

Daromad yondashuvida analoglar bo'yicha kapitalizatsiya koeffitsiyentini aniqlash⁴⁴

Analog, joylashgan joyi	Taklif etilayotgan narx, so'm. (V)	Taxmin qilinayotgan sof oratsion daromad, so'm./yillik (NOI)	Kapitalizatsiya koeffitsiyenti (R)
II- mavze	590 824 798	57 170 812	0,0968
II -mavze	590 824 798	73 940 916	0,1251
16-mavze	413 577 359	29 878 176	0,0722
Kapitalizatsiya koeffitsiyentining o'rtachasi (R)			0,0981

18-jadvalda analoglar bo'yicha kapitalizatsiya koeffitsiyenti hisoblab topilgan. Bunda kapitalizatsiya koeffitsiyentining o'rtachasi 0,0981 ni tashkil etdi.

19-jadval

Ijara qiymati hisobga olganda, bozor qiymati⁴⁵

Ko'rsatkichlar	Ma'nosi
Ijara to'lovi stavkasi, so'm./oylik	5 786 403
Ijara to'lovi stavkasi, so'm./yillik (01 x 12)	69 436 830
Ishlatilmagandagi yo'qotishlar, %	5
Ishlatilmaganni hisobga olgandagi yillik daromad, so'm. 02 x (1-03/100)	65 964 989
Operatsion xarajatlar-daromad solig'i, so'm. (04 x 7,5%)	4 947 374
Operatsion xarajatlar –mulk solig'i, so'm. (197879000 x 0,2%)	395 758
Sof operatsion daromad, so'm./yillik (04 - (05+06))	60 621 857
Kapitalizatsiya koeffitsiyenti (R)	0,0981
Xonadonning bozor qiymati, so'm. (07 / 08)	618 261 686

Turar joy xonadonning daromad yondashuvi asosida baholash natijasida 618262000 (oltin yuz o'n sakkiz million ikki yuz oltmish ikki ming) so'mni tashkil etdi.

⁴⁴ "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018-yil.

⁴⁵ "Universal Appraisers Group" MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari, 2018-yil.

3.2. Turar joy xonadonining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish

10-sonli baholash milliy standartidan foydalangan holda baholash natijalarini qo‘llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlashda qo‘llaniladi.

Baholovchi baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo‘llanilgan yondashuvlarning natijalarini muvofiqlashtirishni amalga oshiradi.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o‘rtasida jiddiy tafovut mavjud bo‘lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to‘g‘risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo‘lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanadi.

Tiklash qiymati – baholash obyektiga o‘xshash yangi obyektning o‘xshash materiallar va texnologiyalardan foydalanib yaratish xarajatlari summasi.

O‘rniga belgilash qiymati – baholash obyektiga o‘xshash foydali xossalarga ega bo‘lgan yangi obyektning zamonaviy materiallar va texnologiyalar yordamida yaratish xarajatlari summasi.

Joriy qiymat – tegishli diskontlash stavkasidan foydalanib muayyan sanaga keltirilgan bo‘lg‘usi daromadlar qiymati.

Yaxshilashlar – yer uchastkasini undan keyinchalik foydalanish uchun o‘zgartirish borasidagi faoliyat natijasida yaratilgan va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan yer uchastkasidagi o‘zgarishlar. Yaxshilashlar binolar, inshootlar, muhandislik sistemalari va tarmoqlari, ko‘p yillik o‘simliklarni va ular bilan jamuljam holda konstruktiv yoki funksional yaxlitlikni tashkil etadigan boshqa obyektlarni o‘z ichiga oladi.

Baholash natijalari baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlariga muvofiq tuzilgan va baholovchi tashkilotning baholash objekti qiymati xususidagi yig‘ilgan axborot va hisoblashlar asosida tasdiqlangan professional

mulohazasini o'z ichiga olgan baholash to'g'risida hisobot sifatida rasmiylashtirilishi lozim.

Baholash to'g'risida hisobotni tuzishda quyidagi qoidalarga rioya etish lozim:

- baholash obyekti qiymatini aniqlash uchun yetarli bo'lgan barcha ochiq axborot hisobotda bayon etilishi lozim;

- baholash to'g'risidagi hisobotning mazmuni mazkur hisobotdan foydalanuvchilarni chalg'itmasligi hamda ikki xil talqinga yo'l qo'ymasligi kerak;

- baholash to'g'risidagi hisobotda ifodalangan materiallar tarkibi va ketma-ketligi, baholash jarayoni tavsifi, hisoblashlar va hisoblashlarga izohlar baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanuvchiga qiymatni hisoblashni amalga oshirish imkoniyatini berishi va uni ayni shu natijalarga keltirishi lozim;

- baholash jarayonida oraliq va yakuniy natijalarni aniqlashda foydalanilmagan axborot, agar u baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarining talablariga binoan majburiy bo'lmasa, baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilishi mumkin emas.

Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun taqqoslama o'lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

- baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash obyektining xususiyatini;
- qiymat turini;
- baholash yondashuvlarini qo'llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini hisobga olishi lozim.

Muvofiqlashtirish usuli va taqqoslama o'lchovlarning tanlanishi hamda bunda, baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Baholash obyektining yakuniy qiymati pul hisobida yagona kattalik sifatida ifodalanadi.

20-jadval

Turar joy xonadonining bozor qiymati⁴⁶

Baholash yondashuvlari	Qiymat kattaligi, so‘m	Vazn ko‘rstakichi	Baholash sanasidagi qiymat, so‘m
Xarajat yondashuvi	197 879 000	0,000	0
Qiyosiy yondashuv	708 163 000	0,643	455 247 643
Daromad yondashuvi	618 261 686	0,357	220 807 745
Obyektning bozor qiymati, so‘m.			676 055 388

Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadonning bozor qiymati 2-aprel 2018-yil 676055000 (olti yuz yetmish olti million ellik besh ming) so‘mni tashkil etdi. Bu baholovchilar tomonidan tavsiya qiymati hisoblanadi.

3-bob bo‘yicha xulosa. Tadqiqot ishimizda turar joy xonadoni bozor qiymatini baholash mexanizmi hisoblab ochib berilgan. Turar joy xonadonini bozor qiymatini hisoblash uchun xarajat, qiyosiy va daromad yondashuvlaridan foydalanilgan. Ushbu yondashuvlar bo‘yicha turlicha qiymatlar shakllantirilgan.

Xarajat yondashuvi asosida baholash obyektini qiymati: 197879000 (bir yuz to‘qson yetti million sakkiz yuz yetmish to‘qqiz ming) so‘mni tashkil etdi. 10-sonli baholash milliy standartining 5-paragraf, 45-bandiga asosan xarajat yondashuvidan voz kechildi.

Qiyosiy yondashuvi asosida baholash obyektining qiymati: 708163000 (yetti yuz sakkiz million bir yuz oltmish uch ming) so‘mni tashkil qildi.

Daromad yondashuviga binoan, turar joy xonadonining qiymati: 6618262000 (olti yuz o‘n sakkiz million ikki yuz oltmish ikki ming) so‘mni tashkil etdi.

Turar joy xonadonining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert

⁴⁶ “Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisoboti ma’lumotlari

xulosa loyihasini shakllantirish rejasiga binoan, uchta yondashuvni muvofiqlashtirib, yakuniy bozor qiymati hisoblab chiqilgan. Bozor qiymatini keltirib chiqarish uchun vazn koeffitsiyentlaridan foydalanildi. Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadonining bozor qiymati 2-aprel 2018-yil 676055000 (olti yuz yetmish olti million ellik besh ming) so'mni tashkil etdi. Bu baholovchilar tomonidan tavsiya qiymati hisoblanadi.

XULOSA

Bitiruv malakaviy ishni bajarish natijasida quyidagi xulosalar shakllantirildi:

1. Tanlangan mavzudagi ushbu ishning dolzabligi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishning chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2018 yil 1 iyundagi PQ-3764-sonli qarori bilan belgilanadi;

2. O‘rganilib tizimlashtirilgan terminologik apparat bitiruv malakaviy ishimizdagi masalalar mazmun-mohiyatini ochib bersada, lekin ko‘chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va amaliyoti kelajakda rivojlanishiga mos ravishda takomillashib borishi tabiiy holatdir;

3. Bitiruv malakaviy ishimizdagi nazariy bazis bugungi kunda nazariy jihatdan mosligini ko‘rsakda, ammo hozirgi davrda olib borilayotgan ilmiy tadqiqotlar natijasida bu nazariyalarni mukammallashtirib borishi muqarrardir;

4. Davlatimiz tomonidan olib borilayotgan iqtisodiy islohotlar shuni ko‘rsatadiki, bugungi kunga kelib baholashga oid huquqiy asoslar va qonun hujjatlari tobora yuksak darajaga olib chiqilmoqda. Bu esa mulk bozor qiymatini baholash sohasi rivojlanishiga katta ta’sir ko‘rsatmoqda;

5. Bitiruv malakaviy ishimizda o‘rganilgan baholash tartibi va metodologiyasi amaliyotda keng qo‘llanilayotgan bo‘lishiga qaramasdan, kelajakda ular ham yanada takomillashib boradi;

6. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash yondashuv va usullari qo‘llanilishining amaliy jihatlarini o‘rganish asosida uning bozor qiymati qanday maqsadlarda baholanayotganligiga qarab, yondashuvlarni qo‘llanilishini va nima sababdan qaysidir yondashuvdan voz kechilishi asoslab berilishi zarur. Amaliyotda har bir baholash yondashuvlaridan foydalanib obyekt qiymatini muvofiqlashtirish asosida yakuniy xulosa chiqariladi. Bunda turar joy xonadonini ekspertiza qilish, bozor tendensiyalari o‘rganish, axborotlarni shakllantirish, bozor qiymatiga ta’sir ko‘rsatadigan omillarni tasnifi va tavsifini

tizimlashtirish natijasida obyektning holati va bozor qiymati qay tarzda o'zgarishini idrok qilish mumkin;

7. Turar joy xonadoni bozor qiymatini baholashda xarajat, qiyosiy va daromad yondashuvlarini qo'llash asosida quyidagi xulosaviy natijalarga erishildi.

Xarajat yondashuvi asosida baholash obyektining qiymati: 197879000 (bir yuz to'qson yetti million sakkiz yuz yetmish to'qqiz ming) so'mni tashkil etdi. 10-sonli baholash milliy standartining 5-paragrafi, 45-bandiga asosan xarajat yondashuvidan voz kechildi.

Qiyosiy yondashuvi asosida baholash obyektining qiymati: 708163000 (yetti yuz sakkiz million bir yuz oltmish uch ming) so'mni tashkil qildi.

Daromad yondashuviga binoan, turar joy xonadonining qiymati: 6618262000 (olti yuz o'n sakkiz million ikki yuz oltmish ikki ming) so'mni tashkil etdi.

Turar joy xonadonining (Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 17-mavze, 28-uy, 23-xonadoni) yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish rejasiga binoan, uchta yondashuvni muvofiqlashtirish asosida yakuniy bozor qiymati 2 aprel 2018 yil holatiga 676055000 (olti yuz yetmish olti million ellik besh ming) so'mni tashkil etdi.

O'rganilgan mavzuda baholash faoliyatida bir qator muammo va kamchiliklar mavjud, ular quyidagilardir:

Birinchi, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish funksiyasini xususiylashtirish sohasidagi davlat boshqaruvi organi zimmasiga yuklash oqibatida baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish jarayonida yuzaga keladigan manfaatlar to'qnashuvining mavjudligi;

Ikkinchi, baholovchi tashkilotlar kapitalining eng kam miqdoriga bo'lgan yuqori talablarning mavjudligi professional mutaxassislarning baholash xizmatlari bozoriga kirishini cheklamoqda, buning oqibatida baholash ishlari sifati ularga, ayniqsa, biznesni baholash hamda bank va sug'urta faoliyatida ortib borayotgan talablarga mos kelmasligi;

Uchinchidan, baholovchilar malakasi va kasbiy mahoratining qoniqarsiz darajadaligi, shuningdek, turli obyektlar qiymatini baholashning alohida shartlarini hamda ularning yutuqlarini rag‘batlantirishni hisobga olmaydigan baholovchilarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimining samarasizligi;

To‘rtinchidan, baholashga yagona yondashuvni va bozor kon’yunkturasini hisobga olishni ta‘minlamaydigan, tez o‘zgarib borayotgan bozorning zamonaviy shartlariga javob bermaydigan, ularning xalqaro standartlar bilan yetarlicha uyg‘unlashmagan mulkni baholash milliy standartlarining mavjudligi;

Beshinchidan, jamoat birlashmalarining baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish, baholash haqidagi hisobotlar sifatini oshirish bo‘yicha takliflarni ishlab chiqishda faolligining yetarli emasligi.

Bitiruv malakaviy ishni bajarish natijasida quyidagi takliflar yuzaga keldi:

- Axborot olishni qulaylashtirish;
- Mulkni baholashni milliy standartlarini xalqaro standartlar andozasida yanada takomillashtirish;
- Mulkni baholashga oid statistik ma‘lumotlar olishni yengillashtirish.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1.Me`yoriy-huquqiy hujjatlar

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. 2014 yil 16-aprel (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
2. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. 2017 yil (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
3. O'zbekiston Respublikasining "Mulchilik to'g'risida"gi qonuni. 2002 yil 13-dekabr (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
4. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. 2009 yil 9-aprel (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
5. O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi qonuni. 2010 yil 22-dekabr.
6. O'zbekiston Respublikasining " Muvofiqlikni baholash to'g'risida"gi qonuni. 2013 yil 4-oktabr.
7. O'zbekiston Respublikasining "Garov to'g'risida"gi qonuni. 2009 yil (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
8. O'zbekiston Respublikasining "Garov reestri to'g'risida"gi qonuni. 2014-yil 1-iyul
9. O'zbekiston Respublikasi "Mulchni baholash Milliy standartlari"(MBMS №1-15).2009-2017 yil.
10. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida 2008 yil 24-apreldagi QP-843-qarori.
11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Xususiy mulk, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni ishonchli himoya qilishni ta'minlash, ularni jadal rivojlantirish yo'lidagi to'siqlarni bartaraf etish chora-tadbirlari to'g'risida" 2015 yil 15-maydagi farmoni.
12. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7

fevraldagi farmoni.

13. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishning chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 2018 yil 1 iyundagi PQ-3764-sonli qarori.

14. Mulknii baholashning xalqaro standartlari.

2.O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va ma‘ruzalari

15. Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – keng ko‘lamli islohotlar va modernizatsiya yo‘lini qat‘iyatlik bilan davom ettirish. - Toshkent: “O‘zbekiston”, 2013 yil , - 64 b.

16. Karimov I.A. Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik to‘g‘risida. - Toshkent: “O‘zbekiston”, 2005yil. -252 b.

17. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 488 b.

18. Mirziyoyev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat‘iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo‘lishi kerak. – Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 104 b.

19. Mirziyoyev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O‘zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. – Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. – 56 b.

20. Mirziyoyev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta‘minlash – yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. – Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. – 48 b.

21. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoyevning Oliy majlisga murojaatnomasi. Biznes daily “Birja” iqtisodiy gazetasi. 2017 yil, 23 dekabr, №149-150.

22. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoyevning mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga mo‘ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo‘nalishlariga bag‘ishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan

majlisidagi ma'ruzasi: Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. Xalq so'zi. 14 yanvar 2017 yil. 11-son. 1-bet.

3. Darslik va o'quv adabiyotlari

23. Алексеев С.С. Право и собственности. – М.: Юридическая литература, 2001. -187с.

24. Alimov R., Berkinov B., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. - Toshkent: Fan. 2005. -232 b.

25. Беркинов Б.Б., Эшов М.П. Управление стоимостью предприятия. Учебное пособие. / Под. ред. Б.Ю. Ходиева. – Т.: ТГЕУ, 2009.

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

27. G'ulomov S.S. taxr.ost. Ko'chmas mulkni baholash. – Toshkent.: TDIU, 2005. – 232 b.

28. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. -Toshkent: "Fan va texnologiya" nashriyoti, 2012. -132b.

29. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. -688с.

30. Ресина. Экономика недвижимости. «Дело», М.: 2000. 100 с

31. Шохаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник. – Т.: Ибн Сино, 2004. -928 с.

32. Шохаъзамий Ш.Ш. Основы теории и практика экономики приватизации. Монография. – Т.: Ибн Сино, 2004. -852с.

33. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. Монография. -Т.: Иқтисод-молия, 2014. -304с.

34. Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. Darslik. – Toshkent: "Fan va texnologiya", 2012. -212 b.

35. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. Monografiya. – Toshkent: “Fan va texnologiya”, 2012. -264 b.

36. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. -Toshkent: “Iqtisod-moliya”, 2015. -355 b.

37. Shoha'zamiy Sh.Sh. Rieltorlik faoliyati. Tanlangan ma'ruzalar. I va II qism. -Toshkent: “Iqtisod-moliya”. 2016.

38. Shoha'zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. Monografiya. -Toshkent: “Iqtisod-Moliya”, 2016. -266 b.

4. Davriy nashrlar (gazeta va jurnallar)

45.“UNIVERSAL APPRAISERS GROUP” MCHJ baholovchi tashkilotining “Turar joy xonadonini baholash to'g'risida”gi hisoboti. 2018 yil.

46. Green, Annie. KNOWLEDGE VALUATION: Building blocks to a knowledge valuation system (KVS). // VINE: The Journal of Information & Knowledge Management Systems. 2006, Vol. 36 Issue, p 146-154.

Internet saytlari

www.lex.uz – O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari ma’lumotlari milliy bazasi sayti.

www.gki.uz – O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi rasmiy sayti.

www.mf.uz – O‘zbekiston Respublikasi Moliya Vazirligi sayti.

www.stat.uz – O‘zbekiston Respublikasi Davlat Statistika qo‘mitasi sayti.

www.ziyounet.uz – O‘zbekiston Respublikasi ta’lim sayti.

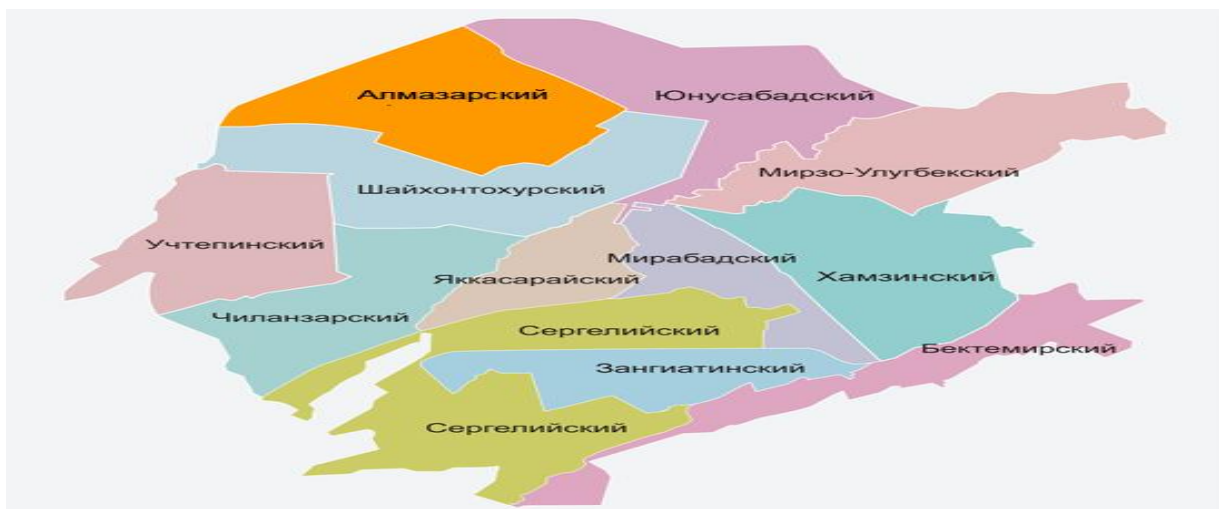
www.wikipedia.ru – axborotlar sayti.

www.scopus.com – ilmiy maqola, jurnal, kitoblar sayti.

ILOVALAR

1-ilova

Bozor holati o'rganildan so'ng quyidagi analoglar tanlanib olindi:						
№	Solishtirma elementlari	Analog 1	Analog 2	Analog 3	Obyekt	
1	Asosiy belgi	3 xonali	3 xonali	3 xonali	3 xonali	
2	Shartlar	Taklif etilgan	Taklif etilgan	Taklif etilgan	Taklif etilgan	
3	Vaqt birligi	2018-yil aprel	2018-yil aprel	2018-yil aprel	2018-yil aprel	
4	Mulk huquqlari	egalik	egalik	egalik	egalik	
5	Moliyalashtirish shartlari	Bozor qiymati	Bozor qiymati	Bozor qiymati	Bozor qiymati	
6	Joylashgan joyi(tuman)	Chilonzor	Chilonzor	Chilonzor	Chilonzor	
7	Manzil, mavze	17-mavze	II-mavze	II-mavze	17-mavze	
8	Joylashgan joyning jozibadorligi	Yuqori	Yuqori	Yuqori	Yuqori	
9	Trans port mavjud ligi	Avtobus	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min
		Tramvay	Mavjud emas	Mavjud emas	Mavjud emas	Mavjud emas
		Trolleybus	Mavjud emas	Mavjud emas	Mavjud emas	Mavjud emas
		Metro	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min	Mavjud, 5-10 min
10	Qurilgan yili	ma'lumot berilmagan	ma'lumot berilmagan	ma'lumot berilmagan	ma'lumot berilmagan	
11	Uyni devor xomashyosi	gi'sht	gi'sht	gi'sht	gi'sht	
12	Qavat/qavatli	4/4	1/4	1/4	2/4	
13	Umumiy maydon kv.m.	118,8	110,0	96,0	119,86	
14	Umumiy yashash maydoni,kv.m	67,5	62,5	54,6	68,12	
15	Shift balandligi, m	3	2,8	2,8	3,00	
16	Planlashtirish jihatlari	Standart	Standart	Standart	Standart	
17	Balkon/lodjiya	mavjud emas	lodjiya 6 m	lodjiya 6 m	mavjud emas	
18	Tugatish sifati	Yuqori	Yuqori	Yuqori	Yuqori	
19	Holati	Yaxshi	Yaxshi	Yaxshi	Yaxshi	
20	Aloqa	Barchasi	Barchasi	Barchasi	Barchasi	
21	Xavfsizlik tizimi	Bor	Bor	Bor	Bor	
22	Telefon	Bor	Bor	Bor	Bor	
23	Analoglar narxi u.b	100 000	88 000	93 000		
24	So'm, qiymat	811 486000	714107680	754 681980		
25	1 kv.m., so'm. Qiymati	6 830 690	6 491 888	7 861 271		
26	Axborot manbasi	olx.uz	olx.uz	olx.uz		
27	Telefon raqami	98/3384244	95/1968899	95/1968899		



Toshkent shahridagi tumanlarning joylashuvi⁴⁷

⁴⁷ “Universal Appraisers Group” MCHJ baholash kompaniyasi hisobot ma’lumotlari, 2018-yil.