

**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**

KARIMOV ABDULHAMID BAXTIYOR O'G'LI

KO'P QAVATLI UY XONADONINING QIYMATINI BAHOLASH

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

BITIRUV MALAKAVIY ISHI

Ilmiy rahbar:

k.o'q. Shoislomova N.

“ ____ ” _____ 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. KO‘P QAVATLI UY XONADONINING QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI	7
1.1. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymati – baholash faoliyatining obyekti va predmeti sifatida.....	7
1.2. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda qo‘llaniladigan ko‘rsatkichlar va unga ta’sir etuvchi omillar tavsifi.....	15
1.3. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning maqsadlari va metodologik jihatlari tavsifi.....	28
1-bob bo‘yicha xulosa.....	35
2-BOB. KO‘P QAVATLI UY XONADONINING QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI	36
2.1. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi.....	36
2.2. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda axborotlar tizimini shakllantirish jihatlari.....	43
2.3. Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonini baholash obyekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, moliyaviy ko‘rsatkichlari, bozori tahlili.....	48
2-bob bo‘yicha xulosa.....	62
3-BOB. TOSHKENT SHAHRI, SIRG‘ALI TUMANI, SIRG‘ALI 4-MAVZESI, 8-UY, 42-XONADONINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH	64
3.1. Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini xarajatli yondashuv asosida baholash.....	64
3.2. Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash.....	73
3.3. Ko‘p qavatli uy xonadonining bozor qiymatini daromad yondashuvi asosida baholash.....	79
3.4. Ko‘rilgan amaliy misol doirasida obyektning yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.....	81
3-bob bo‘yicha xulosa.....	86
XULOSA	88
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI	90
ILOVALAR	94

KIRISH

Bitiruv malakaviy ishi mavzusining dolzarbligi. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholash metodologiyasini qo‘llashga oid masalalar va ularning mazmun-mohiyati, hususiyatlari va jihatlarini mustaqil ravishda tahliliy ochib berish va tizimlashtirish asosida konkret bilimlarga ega bo‘lish, muhim nazariy-amaliy xulosalar shakllantirish, shaxsiy fikr va qarashlarni asoslab berish qobiliyatiga erishish va ko‘nikmasini egallash zarurati mazkur bitiruv malakaviy ishining dolzarbligini belgilaydi.

Hozirgi dunyo mamlakatlari iqtisodiyotiga xos bo‘lgan raqobatli va intensiv ravishda rivojlanish sharoitida mulkning adolatli qiymatini baholash hamda baholashda yondashuv va usullarni asoslangan holda qo‘llanilishiga katta ahamiyat berilib kelinayotganligi bejiz emas. Chunki, baholash faoliyati obyekt bo‘lmish mulkning turli-tuman shakllari, turlari va xususiyatlarini hisobga olgan holda hamda mulkning tabiati, xarakteristikalariga qarab baholashning yondashuv va usullarini asosli qo‘llanilishi zarur va muhim hisoblanadi. Shu bilan birga, ko‘chmas mulk qiymatini, jumladan, ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda yondashuv va usullarni ilmiy asoslangan holda va sifatli qo‘llanilishi aholining ijtimoiy va iqtisodiy hayotida muhim rol o‘ynaydi va mulkiy munosabatlarni amalga oshirishda ishonchli qaror qabul qilishga xizmat qiladi. Chunki, barcha iqtisodiy subyektlar, ya’ni davlat organlari, yuridik yoki jismoniy shaxslar ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatiga to‘g‘ri va sifatli baho berilishiga ehtiyoj sezib, ular uchun sotish va sotib olish, ijara, garov, sug‘urta, merosxo‘rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi va boshqa bir qancha faoliyatlarni amalga oshirilishi uchun o‘z vaqtida obyektни sifatli va ishonchli baholash katta ahamiyat kasb etadi. Shu bilan birga, ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholash metodologiyasini asoslangan holda va sifatli qo‘llanilishi xususiyl sektorga tegishli bo‘lgan kichik biznes va tadbirkorlik subyektlarining samarali biznes yuritishlarida, xususan, garovga qo‘yilgan uy xonadoni qiymatini to‘g‘ri aniqlashda yoki soliqlarning to‘g‘ri hisoblanishida muhim ahamiyat kasb etadi hamda korxonalar menejerlariga to‘g‘ri qaror qabul qilishlariga

ko‘maklashadi va pirovardida, iqtisodiy yuksalishga va aholining turmush sharoitining yaxshilanishiga imkoniyat yaratadi¹.

Bitiruv malakaviy ishining predmeti va obyekti. Bitiruv malakaviy ishining predmeti bo‘lib ko‘p qavatli uy xonadonining bozor qiymati hisoblanadi.

Tadqiqot obyekti bo‘lib, ko‘p qavatli uy xonadoni bo‘lmish Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadoni hisoblanadi.

Bitiruv malakaviy ishining maqsadi va vazifalari. Ishning maqsadi ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashga oid yondashuv va usullar metodologiyasini qo‘llanilishini o‘rganib tegishli xulosalar shakllantirish hamda ularning negizida amaliy ko‘nikmalarga ega bo‘lishdan iborat. Ushbu maqsadga erishish quyidagi vazifalarning bajarilishiga asoslanadi:

- ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholash faoliyatining obyekti va predmeti sifatida ko‘rib chiqish va bayon etish;

- ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda qo‘llaniladigan ko‘rsatkichlarni o‘rganish va unga ta‘sir etuvchi omillarni tavsiflash;

- ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning maqsadlarini o‘rganish va metodologik jihatlari tavsiflab berish;

- ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning huquqiy mexanizmini bayon etish;

- ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda axborotlar tizimini shakllantirish jihatlari yoritish;

- Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonini baholash obyekti sifatida tahlili, ya‘ni hududiy joylashuv muhitini bayon etish, tavsifi va ko‘rsatkichlarini o‘rganish, bozori tahlilini yoritib berish;

- Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini xarajatli yondashuv asosida baholash, o‘rganish va bayon etish;

¹2017 yil 7 fevralda qabul qilingan O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi to‘g‘risida”gi Farmonida yuqoridagi fikrlarning barchasi o‘z ifodasini topgan.

- Toshkent shahri, Sirgʻali tumani, Sirgʻali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash, oʻrganish va bayon etish;
- koʻp qavatli uy xonadonining bozor qiymatini daromad yondashuvi asosida baholash, oʻrganish va bayon etish;
- koʻrilgan amaliy misol doirasida obyektning yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.

Bitiruv malakaviy ishining nazariy-amaliy ahamiyati. Bitiruv malakaviy ishining nazariy bilimlarga va amaliy koʻnikmalarga ega boʻlishdagi ahamiyati shundan iboratki, koʻp qavatli uy xonadoni qiymatini baholash metodologiyasidan kelib chiqib, kelajakdagi professional faoliyatda obyekt qiymatini baholashning yondashuv va usullarini tizimlashtirib asosli qoʻllanilishida namoyon boʻladi.

Bitiruv malakaviy ishi tarkibining qisqacha tavsifi. Bitiruv malakaviy ishi tarkibiy jihatdan kirish, uchta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar roʻyxati va ilovalardan iborat. Bitiruv malakaviy ishi jami 98 betni tashkil qilib, unda 16 ta jadval va 7 ta rasm shakllantirilgan.

Bitiruv malakaviy ishining kirish qismida mavzuning dolzarbligi, predmeti va obyekt, ishning maqsadi va vazifalari, nazariy-amaliy ahamiyati hamda malakaviy ish tarkibining qisqacha tavsifi yoritilgan.

Bitiruv malakaviy ishining birinchi bobida koʻp qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning nazariy va metodologik asoslari, koʻp qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda qoʻllaniladigan koʻrsatkichlar va unga taʼsir etuvchi omillar tavsifi hamda koʻp qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning maqsadlari yoritilgan.

Bitiruv malakaviy ishining ikkinchi bobida koʻp qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi va axborotlar tizimi bayon etilgan.

Bitiruv malakaviy ishining uchinchi bobida koʻp qavatli uy xonadonining bozor qiymatini baholashda yondashuv va usullar qoʻllanilishining metodologik va axborot taʼminoti hususiyatlari, amaliy jihatlari tadqiq etilgan hamda Toshkent shahri, Sirgʻali tumani, Sirgʻali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadoni misolida obyektning

bozor qiymati baholangan va bunda xarajat yondashuvi va qiyosiy yondashuvning usullaridan foydalanilgan.

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

1-BOB. KO'P QAVATLI UY XONADONINING QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Ko'p qavatli uy xonadonining qiymati – baholash faoliyatining obykti va predmeti sifatida

Bugungi kunda baholash faoliyati hayotimizning deyarli barcha sohalarida zarur. Mulk bilan bog'liq har qanday jarayonlarni amalga oshirishda yoki bitimlar tuzishda professional baholash xizmatlaridan foydalaniladi. U xo'jalik boshqaruv qarorlarini qabul qilish uchun axborotlar asosini ta'minlaydi, iqtisodiyotni tuzilmaviy qayta qurishga xizmat qiladi.

Shu jumladan, baholash faoliyati obykti bo'lgan mulkning turli-tuman shakllari, turlari va xususiyatlarini hisobga olgan holda hamda mulkning tabiati va xususiyatlariga qarab baholash hozirda baholash faoliyatining eng muhim va kerakli kasblardan biri ekanligini isbotlamoqda.

O'zbekistonda bugungi kunga kelib baholash faoliyati rivojlanib bormoqda va bunga sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarining birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida obyektini baholash zarur bo'lganligi va bu ishlarning asta-sekin samarali amalga oshirilib kelishga harakat qilinishi sabab bo'lmoqda. Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini shuningdek, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha narsalarga baho berishdir.

Mulkni baholash tushunchasiga to'xtaladigan bo'lsak, bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan yoki vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan obyektini, ya'ni ko'char yoki ko'chmas mulkni haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta'minlashdir. Mulk obykti yer va yer osti boyliklari, korxonalar, bino, inshootlar, mashina va uskunalalar, tayyor mahsulot, pul, qimmatli qog'ozlar, san'at va adabiyot asarlari, ilmiy va texnikaviy ishlanmalar va boshqalar bo'lishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 83-moddasida: "Mol-mulk fuqarolik huquqlari obyekt sifatida ko'chmas mulkka va ko'char mulkka bo'linadi. Ko'chmas mulk jumlasiga 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 kiradi"² deb qayd etilgan.

Umuman olganda, ko'chmas mulk obyektlarini quyidagicha tasniflash mumkin:

- Tabiiy obyektlar – bularga yer uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv obyektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar kiradi. Shuningdek ularni "tabiiy ko'chmas mulk" deb ham atash mumkin.

- Sun'iy obyektlar, ya'ni qurilishlar bo'lib, bularga quyidagilar kiradi:

a) Turar joy ko'chmas mulk obyektlari, jumladan:

Ko'p xonadonli uy – kam qavatli uy (3 qavatgacha), ko'p qavatli uy (4 dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uy (10 dan 20 qavatgacha), osmono'par uy (20 qavatdan ortiq). Shuningdek, sektsiya (pod'yezd), pod'yezddagi qavat, yashash xonalari ham turar joy ko'chmas mulklari obyektlari bo'lishi mumkin.

b) tijorat ko'chmas mulk obyektlari – ofislar, restoranlar, do'konlar, mehmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, bino va inshootlar;

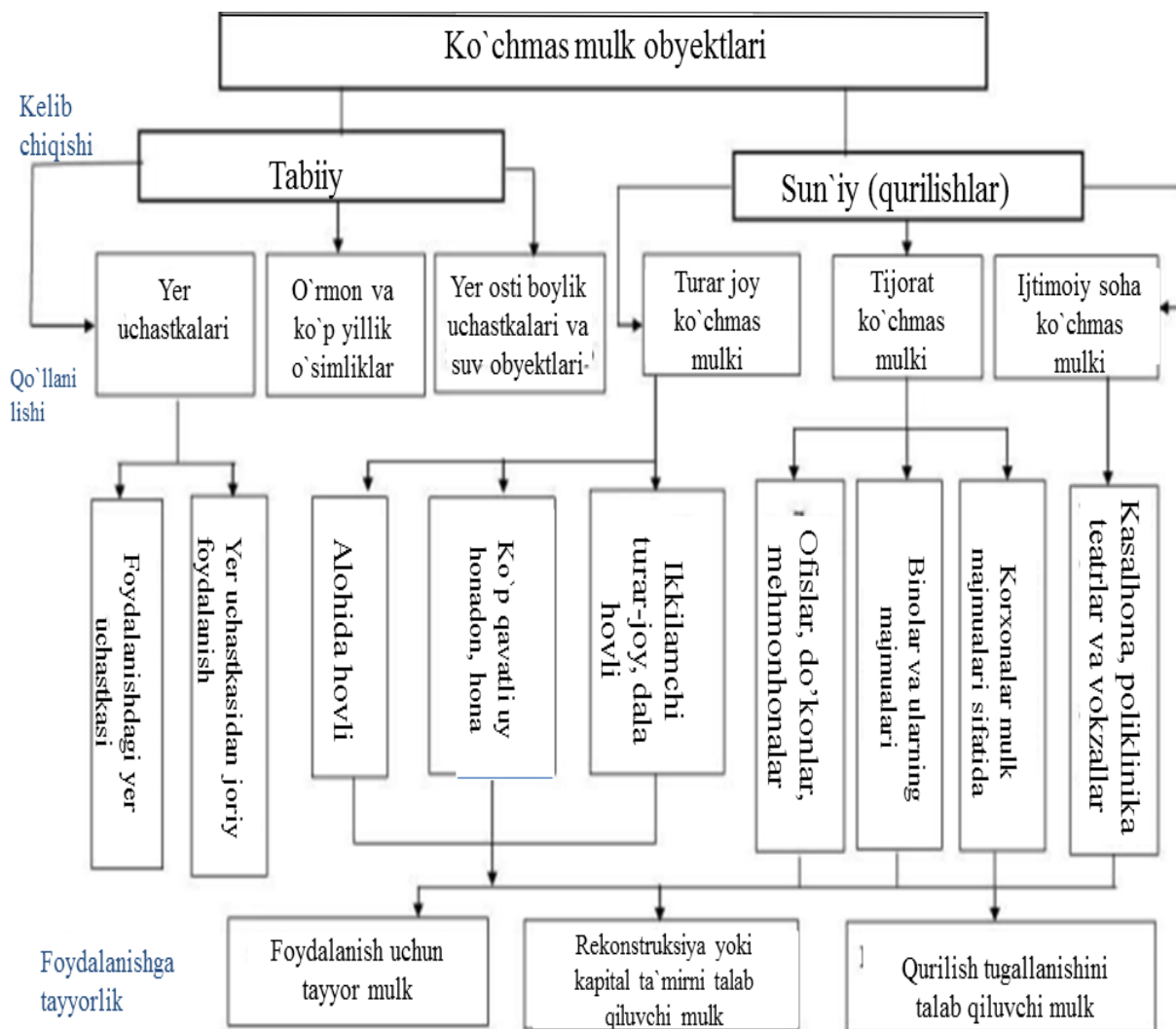
c) jamoat (maxsus) ko'chmas mulk obyektlari: davolash – sog'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar va h.k;

d) muhandislik inshootlari – sug'orish inshootlari, drenaj va h.k.

Turar joy xonalari ham o'z navbatida bir necha turlardan iborat: turar joy uyi, turar joy uyining bir qismi, xonadon, xonadonning bir qismi va xona.

Yuqoridagilarni qayd etgan holda, ko'chmas mulk obyektlarini kelib chiqishi va qo'llanilishi bo'yicha tasniflanishini quyidagi rasmda ifodalash mumkin.

² O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi. Toshkent. O'zbekiston. 1995yil. 235-bet.



1-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarini kelib chiqishi va qo'llanilishi bo'yicha tasniflanishi³

Turar joy obyektlarining umumiy tasnifini quyidagicha tavsiflash mumkin:

A) Yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turar joy. Har bir davr va mamlakatda turar joyning yuqori nufuzli darajaga mos bo'lishining o'ziga yarasha qarashlari bor. Masalan, bir necha o'n yilliklar avval sobiq ittifoqda «Stalin» va «TSK» uylari deb nomlangan uylar yuqori nufuzli uylar deb hisoblangan. Ularda partiyaning yuqori rahbarlari, hukumat arboblari, taniqli olimlar, xalq artistlari, ya'ni sovet jamiyatining yorqin namoyondalari yashashlari mumkin bo'lgan.

B) Yuqori qulayliklarga ega uylar “o'rta tabaqa” deb qabul qilinadigan fuqarolarning talablari va daromadlariga qarab belgilanadi.

³ Асаул А.Н Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд./ - СПб.: Питер, 2008. – 268 с.

C) An'anaviy (tipik) turar joy. Bu turdagi turar joyi "tejamkor toifaga kiruvchi" uy-joylari deb ham atashadi, unga quyidagilar xos:

- shaharning istalgan yerida joylashish;
- arxitektura-rejalashtirish ko'rsatkichlarining zamonaviy qurilish me'yor va qoidalariga mos kelishi;
- konstruktiv-texnologik ko'rsatkichlariga ko'ra bu – panelli va g'ishtli-monolit uylar.

D) Iste'mol sifati past bo'lgan turar joy. Bu turdagi turar joyga talablar u qadar yuqori emas, chunki u kam ta'minlangan, to'lov qobiliyati past bo'lgan aholi uchun mo'ljallangan:

- shaharning nufuzli bo'lmagan tumanlarida joylashadi;
- asosiy transport kommunikatsiyalaridan uzoqda joylashadi;
- kapital ta'mirlash va qurilish ishlari olib borilmagan "eski" fond binolari va industrial uy qurilishining birinchi avlod uylariga mansub bo'ladi;
- xonadonlar boshqa turdagi uylarning birinchi qavatida joylashadi;
- arxitektura-loyihalash ko'rsatkichlari past va h.k.

Shaharsozlik ko'rsatkichlari asosida turar joy obyektlari quyidagilar ajratiladi:

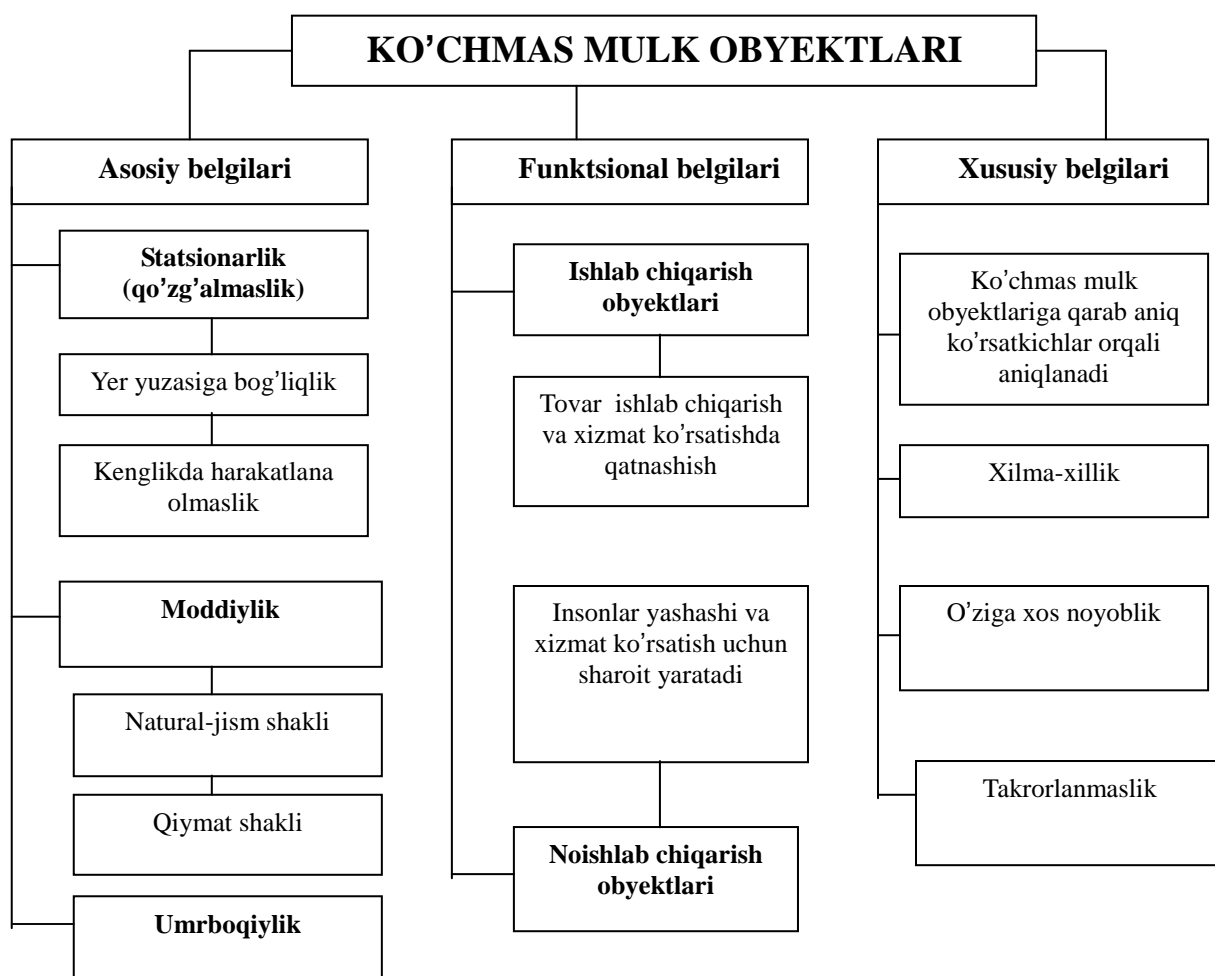
- inqilobgacha bo'lgan davrda qurilgan, tarixiy, noyob uylari;
- 1917-1930 yillarda qurilgan uylar, arxitektura-loyihalash yechimlarining aniq chegaralanganligi bilan ajralib turadi, hozirgi kunda yuqori nufuzga ega bo'lmasada, ammo konstruktiv-texnologik ko'rsatkichlari yuqori darajada;
- sanoat zonalaridan yiroqda, nufuzli tumanlarda joylashgan "stalin" uylari;
- past arxitektura – texnologik ko'rsatkichlarga ega industrial uy qurilishining birinchi avlod uylari ("xrushyovkalar" 1960 y.);
- 1970-1980 yillarda, shaharsozlik loyihalarida nisbatan yuqori me'yor va standartlar ishlatilgan davrda qurilgan, industrial uy qurilishining ikkinchi avlod uylari;
- ko'rsatkichlarning turli-tumanligi bilan ajralib turuvchi zamonaviy turar joylar.

Tashqi devorlarining materiali bo'yicha binolar quyidagicha farqlanadi: g'isht devorli uylar, panelli, monolit, yog'och va aralash turdagi uylar.

Foydalanishning davomiyligi va xarakteri bo'yicha:

- birlamchi – doimiy turar joy;
- ikkilamchi – belgilangan vaqt mobaynida foydalaniladigan turar joy;

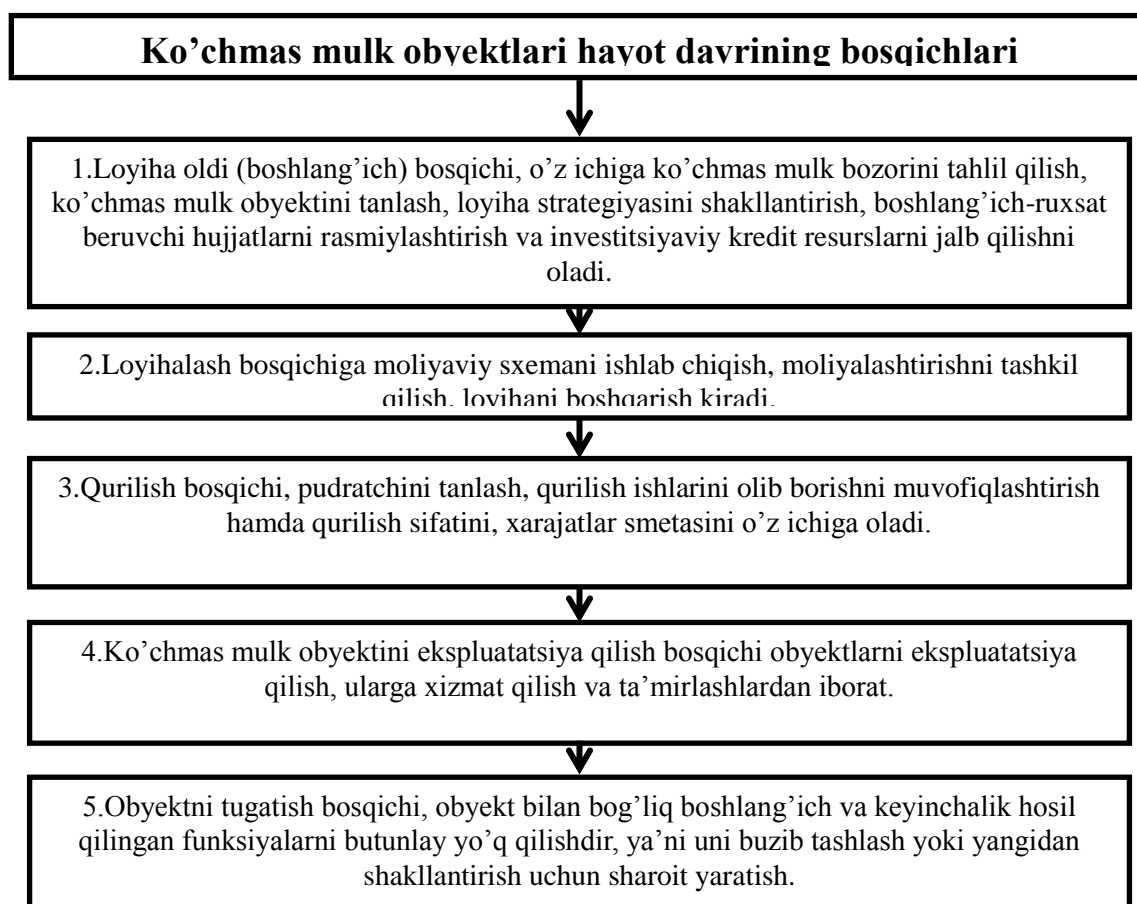
Ko'chmas mulkni ilmiy-metodologik yondashuv asosida belgilar bo'yicha, sxematik shaklda ifodalash misolida tasniflanishini quyidagi 2-rasmda ko'rish mumkin. Bunda aytish mumkinki, ko'chmas mulk obyektini konkret turiga qarab uning xususiy belgilarni ajratish mumkin. Xususiy belgilarni shu turdagi ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali ifodalanadi.



2-rasm. Ko'chmas mulkni ilmiy-metodologik yondashuv asosida belgilar bo'yicha, sxematik shaklda ifodalash misolida tasniflash metodikasi⁴

⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Toshkent.: "IQTISOD-MOLIYA" nashriyoti, 2015. 360-b.

Umumlashgan ma'noda olganda, zamonaviy mulk fuqarolik huquqlari obyektlarining hayot sikli uni vujudga kelishi, mulkiy munosabatlar obyekti bo'lishi, bu munosabatlardan chiqarilishi davrlaridan iborat bo'ladi. Turfa atributli mulkning har bir turi, uni kapital, tovar yoki mulkiy munosabatlar obyekti sifatida muomalada bo'lishiga qarab, o'ziga xos va mos hayot sikliga ega. Mulkning har bir turi yoki sinfi, kategoriyasi o'ziga xos mazmun va shakl, parametrlar bilan xarakterlanishi mos ravishda uning hayot sikli mazmun-mohiyati va xususiyatlarini, davrlari soni va davomiyligini belgilaydi. 3-rasmda ko'chmas mulk obyektlari hayot davrining bosqichlari ifodalangan.



3-rasm. Ko'chmas mulk obyektlari hayot sikli⁵

Baholash obyektining tavsifi quyidagilarni o'z ichiga olish lozim:

- baholash obyektining nomi;

⁵ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Toshkent.: "IQTISOD-MOLIYA" nashriyoti, 2015. 361-b.

- baholash obyektining manzili;
- baholanayotgan ko'chmas mulk tarkibidagi uning har tarkibiy qismi identifikatsiya qilish uchun yetarli bo'lgan axborot ko'rsatilgan ma'lumotlar;
- baholanayotgan ko'chmas mulkka ega bo'lgan mulkiy huquqlar, shuningdek mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi haqidagi ma'lumotlar.

G'arb amaliyotida ko'chmas mulk obyektlari to'rtta asosiy toifa A, B, C va D bo'yicha bo'lingan. Shunday bo'lsada, bizning sharoitimizda ko'chmas mulkning bunday tasnifi haddan ziyod umumlashgan hisoblanadi, ayni vaqtda esa, binolarning salmoqli qismini D toifasiga ham kiritishning iloji yo'q.

“A” (Lyuks) toifasi. Mazkur toifa uylari quyidagi tavsiflarga ega: eng nufuzli tumanlarda yaxshi joylashuvga ega. Tumanda yuqori sifatli boshqa uylar mavjudligi. Uydagi xonadonlar soni 50 dan oshmaydi. Taniqli arxitektura byurosining sifatli loyihasi. Ifodali fasadlar, ko'rkam kirish guruhi va jamoatchilik hududlari, xonadonlarda shiftlar balandligi 3,3 metr va yangi qurilish. Uylar qurilishining yuqori sifati bilan farqlanadi. Ta'kidlash lozimki, vaqt o'tishi bilan bino boshqa toifaga o'tishi mumkin. Shuningdek, narx toifani belgilamaydi, aksincha, narx uyning parametrlari qaysi toifaga mos kelishiga tog'ridan-to'g'ri bogliq bo'ladi. “A” toifadagi uylar qatoriga obyektiv sabablarga ko'ra “A (Lyuks)” toifasining yuqorida sanab o'tilgan barcha mezonlariga birdaniga mos kela olmaydigan uylar kiritiladi. Ularning farqi qurilish va pardoqlash ishlari uchun materiallar tanlashdan iborat. Uylarda xonadonlar soni ko'proq. Avtomobillar turish joyida mashina-joylar bir xonadon uchun 1-2 ta.

“B” toifa. Bu toifadagi elita turar joylarining yuqori toifalardan farqi quyidagilardan iborat: ixtiyoriy nufuzli tumanda joylashuv, uylar qayta qurilgan yoki rekonstruksiyalangan bo'lishi mumkin. Xonadonlar soni 500 tagacha yetishi mumkin. “B” toifali uylar joylashgan tumanlarda landshaft dizaynli uy oldi hududlari, bolalar maydonchalari barpo etish, mehmonlar uchun avtomobil qo'yish joylari tashkil qilish imkoniyati mavjud. Yerosti garaji bir xonadonga 1m/m hisobida. Shiftlar biroz past bo'lishi mumkin (3 metrdan). Markaziy havo aylanish tizimi mavjud bo'lmasligi

mumkin, lekin individual havo to'siqlarini joylashtirish uchun joylar belgilangan bo'lishi lozim. Xavfsizlik darajasi yetarlicha yuqori: uzluksiz qo'riqlash va videodomofonlar. Rivojlangan ijtimoiy infratuzilma.

“C”toifa. Mazkur toifadagi uylar poytaxtda sifatli turar-joy sotib olish istagida bo'lganlar uchun muayyan qiziqish uyg'otuvchi uylar qatoriga kiradi. Zamonaviy turar-joylar bozori elita uylar bozori bilan parallel ravishda rivojlandi. 90-yillarning oxirida bunday uylarning qurilishi tajriba xarakteriga ega edi, bugunda esa bunday turar joylar uchun bozorda talabning yuqoriligi va so'zsiz rentabellik ta'sirida qurilish hajmi yoqimli taassurot uyg'otadi. Odatda, bu individual loyihalar bo'yicha qurilgan, zamonaviy yerosti avtomobillar turish joyiga ega, ko'p xonadonli monolit uylardir.

Baholash jarayonini tashkil etish uning maqsadi, vazifalari, soni, hisobga olinishi lozim bo'lgan omillarni jamlash bilan bog'liq bo'ladi. Baholovchi bozor narxini yoki undan farq qiluvchi qiymat shaklini hisoblab chiqadi. Baholash standartlarida baholash jarayoni subyektlari baholanayotgan obyektga nisbatan tayanishlari lozim bo'lgan qiymatning o'nta shakli aniqlangan va ular quyidagilardan iborat:

- bozor bahosi;
- obyektning almashtirish bahosi;
- obyekt qiymati bahosining bozor bilan cheklangan narxi;
- obyektning takror ishlab chiqarish bahosi;
- obyektning foydalanilayotgan vaqtdagi bahosi;
- obyektning soliqqa tortish uchun belgilanadigan bahosi;
- investitsion baho;
- likvidatsiya qilish bahosi;
- chiqitga chiqarish bahosi;
- maxsus bahosi.

Ushbu yuqoridagi shakllar asosida baholovchi mulk obyekti qiymatini aniqlashda inobatga olishi lozim.

1.2. Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar tavsifi

Baholash faoliyatiga doir iqtisodiy adabiyotlarda ta'kidlanishicha, mulkning tabiati va hayot sikliga, mulkiy munosabatlarga, mulk qiymati va narxiga, xossalariga, ular shakllanadigan bozorlariga turli ichki fundamental, maxsus va tashqi omillar ta'sir qiladi.⁶

Umuman olganda, omil – bu voqelikni (jarayonni, oqibatni yoki natijani) keltirib chiqaruvchi, uning rivojini shakllantiruvchi sababdir. Odatda, har qanday omil va voqelikni idrok qilish va o'lchash uchun ular miqdoriy va sifat ko'rsatkichlar bilan ifodalanadi. Omillarni ko'rsatkichlarga ta'siri jihatidan omillarni birlamchi va ikkilamchi va boshqa darajaga ajratish mumkin.

Dastlab hududning ahvoriga ta'sir etuvchi omillarni aniqlab olish lozim. Bu omillar qatoriga: Hududning iqtisodiy ahvoli, ekologik holati, o'qitish tizimining rivojlanganligi va boshqa iqtisodiy omillar kiradi.⁷

Aytish mumkinki, “ko'rsatkich” va “omil” tushunchalarining farqi shartlidir, chunki har bir ko'rsatkich boshqa bir undan yuqori darajadagi (unga bog'liq bo'lgan) ko'rsatkichning omili sifatida ko'rilishi mumkin yoki aksincha. Bular asosida omillarning umumlashgan tasnifini quyidagicha verbal shaklda ko'rsatish mumkin:

1. Umumiy va maxsus (ixtisoslashgan) omillar. Umumiy omillar har qanday obyektning bir necha ko'rsatkichlariga ta'sir ko'rsatadi, maxsus omillar esa alohida obyektga xos ko'rsatkichga ta'sir etadi.

2. Obyektiv va subyektiv omillar. Subyektiv omillar shaxslar faoliyati bilan bog'liq ravishda namoyon bo'ladi. Obyektiv omillar shaxsga bog'liq bo'lmagan holda namoyon bo'ladi.

⁶ Микерин Г.И., Гребникова В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. -688с.; Alimov R., Berkinov B., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash.-T.:Iqtisod-moliya, 2005.; Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi.-T.: Fan va texnologiya, 2012. -264b.

⁷ Nicolas Borzykowski, Andrea Baranzin, David Maradan. Scope Effects in Contingent Valuation: Does the Assumed Statistical Distribution of WTP Matter? Ecological Economics Manufacturing. Volume 144, 2018 pages 319–329 // <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2341874914201848>

3. Tabiiy va sun'iy omillar. Tabiiy omillar – bu tabiiy ravishda paydo bo'luvchi va faktorli tizimda doimiy mavjud, surunkasiga ta'sir etuvchi omillar. Ularga, masalan, tabiat qonunlarini, tabiiy ofatlarni kiritish mumkin. Sun'iy omillar – bu faktorli tizimda epizodik tarzda mavjud bo'luvchi va maqsadli-subyektiv ravishda hosil qilinuvchi omillar. Ularga masalan, davlatning boshqaruv siyosati va menejment ta'sirlarini kiritish mumkin.

4. Boshqarilmaydigan va boshqariladigan omillar. Boshqarilmaydigan omillar – bu obyekt va subyektga bog'liq bo'lmagan va prognoz qilinishi qiyin bo'lgan fors-major omillar. Boshqariluvchi omillar – bu subyektlar tomonidan tahlil, prognoz qilinuvchi va boshqarilishi mumkin bo'lgan omillar.

5. Tashqi va ichki fundamental omillar. Tashqi omillar – bu biror bir mamlakat yoki subyektga nisbatan tashqaridan doimiy yoki davriy ta'sir etuvchi omillar. Ichki omillar – bu biror bir mamlakat, uning hududi, iqtisodiyot tarmoqlari va sohalari doirasida doimiy yoki davriy ta'sir etuvchi omillar hisoblanadi.

Umuman olganda, omillarni tasniflab o'rganish ularning mazmun-mohiyatini, o'rganilayotgan obyektlar va jarayonlarga ta'siri xarakterini chuqurroq tushunib olib berishga va tegishli nazariy xulosalar chiqarishga, bu obyekt va jarayonlarni rivojlantirishga qaratilgan tavsiya va takliflar ishlab chiqish uchun xizmat qiladi.

Yuqorida qayd etilgan omillardan tashqari, mulk qiymatiga bir qancha maxsus omillar ham ta'sir etib, ularni quyidagicha tasniflash mumkin:

Tashqi omillarga quyidagilar kiradi:

- iqtisodiy globallashtirish tendensiyalari va muammolari;
- iqtisodiy sikllar va ularga mos inqirozlar;
- jahon bozoridagi qiymat va narxlar;
- global va mintaqalar miqyosidagi tabiiy ofatlar, urush va inqiloblar, terrorizm va h.k.;
- dunyodagi har bir davlatning o'ziga xos rivojlanish tendensiyalari, muammolari va shu kabi holatlar.

Ichki makro omillarga quyidagilar kiradi:

- jamiyatning tanlangan ijtimoiy-madaniy, ijtimoiy-iqtisodiy va siyosiy rivojlanish modeli, unda millat mentaliteti, urf-odati, psixologiyasi va uning hududiy xususiyatlari;

- mulkchilik tizimi modeli, xususiy mulkning himoyalanganlik darajasi;

- mamlakat va uning hududlarida inson omilining rivojlanishi darajasi, innovatsion salohiyati;

- milliy bozor infratuzilmasining rivojlanganlik va ochiqlik darajasi;

- mamlakatning barqarorligi va kredit reytingi;

- davlat institutlarining rivojlanganlik va korrupsiyalanganligi darajasi;

- biznes va mulk huquqlarini kafolatlanganligi;

- mamlakatning tabiiy va iqtisodiy resurslariga egaligi, geografik joylashuvi, unda resurslarning hududlar bo'yicha taqsimlanganligi ko'rsatkichlari;

- mamlakatdagi mavjud makroiqtisodiy sharoit, biznes va investitsiya muhiti, milliy va hududiy iqtisodiyotning raqobatbardoshligi va h.k.

Ichki mezo va mikro omillarga quyidagilar kiradi:

- biznes riski, raqobatbardoshlik va moliyaviy havfsizlik darajasi, reytingi;

- korporativ boshqaruv siyosati modeli va reytingi, bunda transparentlilik va investorlar haq-huquqlarini himoyalanganlik darajasi;

- hududlar va iqtisodiyot tarmoqlari hamda ichki bozorlarning barqarorligi va bir-biri bilan bog'liqligi;

- tadbirkorlik subyektlarining biznes va investitsion faolligi, iqtisodiy barqarorligi, geografik va iqtisodiy erkinligi, hududiy taqsimlanishi;

- moliya va kredit tizimining, mulk va xizmat turlari bo'yicha ichki bozorlarning rivojlanganligi, barqarorligi va raqobatbardoshligi;

- iqtisodiyot tarmoqlari va tadbirkorlik subyektlarining ekologik madaniyati, innovatorlik darajasi;

- raqobat turi va usullari, iqtisodiy xarajatlar va boshqalar.

Ichki nano omillarga quyidagilar kiradi:

- inson va oila birdamliligi, totuvligi, madaniyati, qadr-qimmati, urf-odatlari, mentaliteti va haq-huquqlari, uning iqtisodiy va siyosiy faolligi;

- insonlarning o'rtacha yoshi, turmush, bilim va daromadlari darajasi hamda uy xo'jaliklarining rivojlanganligi;

- uy xo'jaliklari kapitali, mol-mulki, daromadi, uy-joy bilan ta'minlanganligi darajasi.

Maxsus ichki omillarga quyidagilar kiradi:

- mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining faoliyat modellari, ulardagi risk, raqobat va rivojlanish darajasi;

- bu bozorlarda faoliyat yuritish muhitining qulayligi;

- mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorini ochiqqligi, boshqaruv modeli, transparentligi, xalqaro darajada integratsiyalashuvi;

- baholash va rieltorlik bizneslari muhiti;

- mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori orqali qabul qilinadigan boshqarish, tashkiliy, subyektiv qarorlar samarasi;

- mulkning texnik, iqtisodiy, yuridik, informatsion hossalari, ko'rsatkichlari, sifatleri;

- mulkiy munosabatlar, xususiy mulkchilik tizimi samaradorligi;

- mulk turlari bo'yicha bozorlar va mulk qiymatini baholash bozorini ularning har biriga xos funksiyalari bajarilishining to'liqlik darajasi.

Umuman olganda, mulk tovar, kapital va munosabatlar vositasi sifatida qiymatga ega bo'lganligi sababli, qiymat nazariyasiga ko'ra, mulk qiymatiga ta'sir etuvchi to'rtta asosiy omilni ko'rsatish mumkin: naflilik (foydalilik), defitsit (noyoblilik, kamyoblik), iste'molchilik va real harid imkoniyati. Ushbu omillar quyidagilar orqali namoyon bo'ladi:

- 1) mulkning nafliligi to'g'risidagi tasavvur;

- 2) mulkning texnik-texnologik ko'rsatkichlari;

- 3) mulkning fantomlari;

- 4) mulk qiymati va narxining o'zaro ekvivalent bog'liqligi;

- 5) mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish.

Shu qatorda ta'kidlash lozimki, mazmun-mohiyatiga ko'ra turli mazmundagi omillar mulk qiymati va narxiga birdek ta'sir ko'rsatganligi uchun amaliyotda

ularning har birini real ta'siri miqdorini hisoblab topish mushkul masala hisoblanadi. Shu sababli amaliyotda har bir omilning og'irlik koeffitsientini aniqlashda ekspert baholash usuli ko'proq qo'llaniladi.⁸

1-jadval

Omillarning mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozoriga hamda undagi likvid va past likvidli mulk qiymatiga ta'siri xususiyatlari⁹

Rivojlanayotgan mamlakatlarning mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozoriga:		Rivojlangan mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozoriga:
<ul style="list-style-type: none"> - Tashqi va makro omillar ta'siri kuchli bo'ladi; - Tarmoqlar omillari kuchsiz o'zgaradi; - Mikro omillar mulkdorlarning ahvoli va faoliyatiga hamda mulkchilik tizimining o'zgarishiga ta'sir ko'rsatadi. 		<ul style="list-style-type: none"> - Davlat siyosati va mikro omillar kuchli ta'sir ko'rsatadi; - Tashqi va makro omillar mulkdor faoliyatiga va uning mulki adolatli qiymatiga uning obyektiv narxini hisobga olgan holda tegishli tuzatishlar kiritish nuqtai nazaridan ta'sir ko'rsatadi.
Likvid mulk qiymati va narxiga:	Past likvidli va nolikvid mulk qiymati va narxiga:	
<p>mulik bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozori va undagi barqaror mulk xossalari ta'sir etuvchi hodisalar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mulkchilik tizimi faoliyatiga davlatning aralashuvi; - mulk qiymatini baholash xizmati bozori qiymatlari va mulk bozori narxlarining spread o'zgarishlari; - qiymat va narx o'rtasidagi tafovutning saqlanishi. 	<p>Mulk bozori va mulk qiymatining baholash xizmati bozori va undagi mulk xossalari yaxshilanishiga ta'sir ko'rsatuvchi hodisalar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mulkdorning moliyaviy-iqtisodiy holati va huquqlarini o'zgarishi; - mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozorida buyurtmalar portfelining o'zgarishi. Agar mulkchilik tizimi progressiv rivojlantirilsa, u holda mulkning qiymati va narxi o'zaro ekvivalent ravishda oshadi. 	

Yuqorida keltirilgan omillar O'zbekiston sharoitida mulk qiymati va narxi bozorini shakllantirilishi jarayoniga ta'siri shaklan va mazmunan o'ziga xos tarzda amalga oshiriladi. Bundan barcha guruhlarga kiruvchi omillarning ta'siri xarakterini shakllanishida O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoyevning 2017 yil 7 fevraldagi "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi Farmoni asosida davlat tomonidan samarali amalga oshirilayotgan makroiqtisodiy va ko'p shakldagi mulkchilik tizimini rivojlantirish

⁸ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Toshkent.: "IQTISOD-MOLIYA". 2015, 54-55- b.

⁹ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Toshkent.: "IQTISOD-MOLIYA", 2015, 53-bet.

siyosatlarini makro omillarga kiritilib, muhim rol o'ynaydi. Ta'kidlab o'tish joizki, mulk qiymatini baholashda omillar ta'siri vaqt va qiymat birligi ichida hamda tabiiy, ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy va hududiy shart-sharoitlarning turli holatlari hamda parametrlari o'zgarishiga mos ravishda doimo o'zgarib turganligi sababli mulk qiymati va uning narxlari har doim ham o'zgaruvchan bo'ladi. Omillar quyidagi 2-jadvalda keltirilgan.

2-jadval

Bozor omillari tasnifi va tavsifi¹⁰

Omillar	Tavsifi
Narxlar va xizmatlar tendensiyasi	Talab va taklif narxlari o'rtasidagi tafovutni hamda minimal, o'rtacha va maksimal narxlar orttirmasini hisobga olingan narxlar o'zgarishining umumiy yo'nalishi.
Mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozori hajmlari tendensiyalari	Bozorning resurslariga bo'lgan talabi.
Talab va taklif dinamikasi	Avvalgi savdo sessiyalari va xizmatlari hajmlari.
Sotuv va xizmat shart(bitim)lari shaffofligi	Sotuvchi va haridorning noqonuniy motivatsiyalarini aniqlash.
Bitim turlari, hisob-kitob shakli va shartlari	Spot bitim, oldindan to'liq summani to'lash baholashga ijobiy ta'sir etadi. Bunda prolongatsiya to'lovni cho'zish kabi salbiy holatlar esa baholash qiymatini pasaytiradi.
Mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozoridagi bitimlar dinamikasi	Obyektlar bo'yicha qiymat va narxlar darajasi dinamikasiga vaqt omili ta'sirining tahlili.
Taklifning o'rtacha narxi	Ma'lum muayyan vaqtga barcha takliflar bo'yicha hisoblab topilgan o'rtacha arifmetik miqdor.
Talabning o'rtacha narxi, qiymati	Ma'lum muayyan vaqtga barcha talablar bo'yicha hisoblab topilgan o'rtacha arifmetik miqdor.
Bitimlarning o'rtacha narxi	Ma'lum muayyan vaqtga barcha bitimlar bo'yicha hisoblab topilgan o'rtacha arifmetik miqdor.
Bozor riski	Mulkdan kutiladigan daromad va likvidlikni ehtimoliy beqarorligi.
Qiymat va narxni belgilash vaqti	Mulkdor mulki qiymati va narxini ma'lum muayyan vaqtda baholash muhim ahamiyatga ega, chunki ular vaqt o'tishi jarayonida o'zgaruvchandir.
Mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozori konyukturasi	Ma'lum muayyan vaqtda talab va taklifning nisbati.

¹⁰ Shoh'azamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. Toshkent.: "IQTISOD-MOLIYA", 2016, 58-b.

Mamlakatda mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozori muhitlarini shakllantiruvchi omillar:

- Iqtisodiy holat – mamlakat to'lov balansining holati, valyuta-pul tizimi barqarorligi, tashqi iqtisodiy aloqalarning rivojlanganligi, ichki bozor sig'iminining kattaligi, inflyatsiya darajasi, YAIM, sanoat va qishloq xo'jaligi mahsulotlari ishlab chiqarishning o'sish sur'atlari;

- ijtimoiy holat – ijtimoiy ta'minlanganlik darajasi;

- siyosiy holat – siyosiy barqarorlik;

- huquqiy baza – yangi sharoitlarga mos keladigan, mamlakat va uning mulkchilik tizimi va alohida tarmoqlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini boshqaradigan qonunlar, farmonlar, qarorlar, nizomlar, yo'riqnomalarning mavjudligi;

- madaniy rivojlanish – madaniy va ma'naviy yetuklik;

- tabiiy resurslar – mineral, xomashyo, yoqilg'i, energetika va suv resurslari zaxiralari, qishloq xo'jaligi xomashyosi;

- mehnat resurslari va bandlik – iqtisodiy faol aholi soni, band aholi ulushi;

- ishlab chiqarishning texnik bazasi – texnik va texnologik rivojlanish darajasi;

- ilmiy-texnika salohiyati – innovatsionlik darajasi;

- mulkchilik tizimi – mulkiy huquqlarning kafolatlari, mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmati bozori rivojlanganligi va uning muhitini qulayligi;

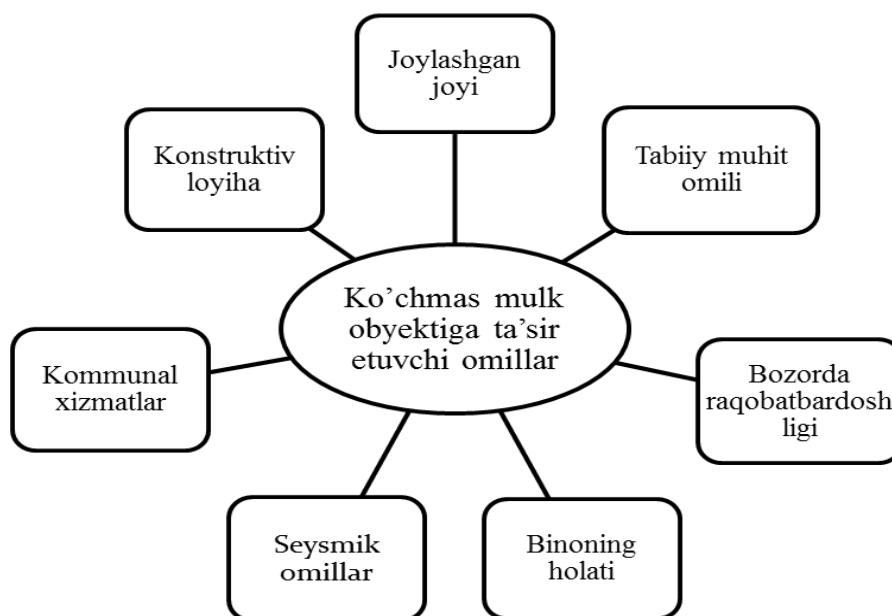
- moliya-kredit tizimi – rivojlanganlik va reyting darajasi;

- infratuzilma-kommunikatsiyalarning rivojlanganlik darajasi;

- ekologik vaziyat - ekologik muhitning darajasi;

- tashqi omillar - jahon bozori tendensiyalari, inqirozlari, xalqaro konfliktlar, terrorizm va boshqa beqarorliklar.

Ko'chmas mulk obyektiga ta'sir qiluvchi omillarni quyidagi rasmda ko'rish mumkin (4-rasm).



4-rasm. Ko'chmas mulk obyektiga ta'sir qiluvchi omillar¹¹

Joylashgan joyi - muhim omil hisoblanib, binoning chekkaroqda yoki markazda joylashganligiga qarab ham bahoning sezirlarli farqiga olib kelishi mumkin.

Konstruktiv (me'moriy) loyiha - binoning loyihasining yaxshi bajarilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishi e'tiborini jalb qiluvchi tashqi ko'rinishi va texnik talablariga javob berishi.

Kommunal xizmat - tabiiy gaz, issiq va sovuq suv, elektr va boshqa xil muhandislik kommunikatsiyalarning mavjudligi.

Seysmik omillar - qurilish obyektiga taalluqli bo'lib, konstruksiya zilzilaga yetarlicha chidamliligi.

Binoning holati - yangi holatda, yengil ta'mir talab yoki ta'mirlanishi lozim bo'lgan holati.

Bozorda raqobatbardoshligi - baholanayotgan mulkka bo'ladigan talab va takliflar tahlili ko'rib chiqiladi, obyekt texnologik, daromad keltiruvchi mulk bo'lsa, uning bozordagi raqobatbardoshligi yuqori bo'ladi va qiymatiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

¹¹ Асаул А.Н Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд./ - СПб.: Питер, 2008. – 272 с.

Tabiiy muhit omili - binoning yon-atrof xususiyatlarining o'zgarishi. Hududiy yoki ilmiy darajadagi zonalashtirishning o'zgarishidan, kommunal tizimidagi o'zgarishlardan kelib chiqishi mumkin.

Yuqorida qayd etib o'tilgan ko'rsatkich va omillardan tashqari, ko'p qavatli uy xonadoni qiymatiga ta'sir qiluvchi ko'plab omillar mavjud. Ularning ayrimlari ko'p qavatli uy xonadoni qiymatiga kamroq ta'sir ko'rsatsa, boshqalari unga sezilarli ravishda ta'sir ko'rsatadi. Quyida biz ko'p qavatli uy xonadoni qiymatiga ta'sir qiluvchi bir qancha omillarni o'rganib chiqamiz.

1-omil: ko'p qavatli uy xonadonining joylashgan joyi. Agar obyekt toza bo'lmagan va shovqin joyda joylashgan bo'lsa, bu uning qiymatiga salbiy ta'sir ko'rsatadi. Yoki aksincha, tinch, osuda va infratuzilma qulay bo'lgan joyda joylashgan bo'lsa, uning qiymati ancha baland bo'ladi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini oshishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- rivojlangan infratuzilma, metroning yaqinligi, transport magistrallari, magazinlar, bog'lar va maktablarga yaqin joylashganlik va boshqalar;

- uying yaxshi joyda joylashganligi. Rivojlangan katta shaharlarda yaxshi joy deb tinch, osuda va katta magistrallardan uzoqroqda joylashgan uylarga aytiladi. Shovqinli transport arteriyalaridan uzoqda yashash bir tomondan tinch yashash joyi bo'lsa, ikkinchi tomondan, harakatlanishdagi qulaylikni ham hisobga olish lozim;

- tabiat. Rekreatsion xarakterga ega (o'rmon, bog' va boshqa) joylarga yaqinlik;

- tumanning kelajakda ijobiy tomonga o'zgarishi, misol uchun, tumanda yangi metro stantsiyasining qurilishi;

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini pasayishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- obyektning yomon ekologik joyda joylashganligi va ishlab chiqarish zonalariga yaqinligi;

- metro, transport magistrallaridan uzoqda joylashganlik, bu shaharda erkin harakatlanishga to'sqinlik qilishi mumkin;

- infratuzilmaning noqulayligi, ya'ni uylarning oldida magazinlar, dorixonalar, maktab va internatlar, bog'lar, garaj va avtoturatgohlarning yo'qligi va boshqalar.

2-omil: ko'p qavatli uy xonadoni qanday uyda joylashgan?

Birinchi navbatda ko'p qavatli uy xonadoni joylashgan uyga e'tibor beriladi. Agar uy holati avariya yoki eski holatda bo'lsa, obyektning qiymati tushib ketadi yoki aksincha, u yangi qurilayotgan uylarda joylashgan bo'lsa, uning narxi baland bo'ladi. Bulardan tashqari, uying ahvoli ham qiymatiga ta'sir ko'rsatadi. Uy qanchalik toza va chiroyli bo'lsa obyektning narxi oshadi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini oshishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- uning yangi qurilayotgan binoda joylashganligi;
- yangi kommunikatsiya mavjudligi;

ko'p qavatli uy xonadoni hududida liftlar va videokuzatuv moslamalari va boshqalarning mavjudligi;

- hovlining o'ralganligi va yaxshi pod'yezd yo'llari;
- yerostida avtoturargohning mavjudligi;
- uyni qurgan kompaniyaning taniqlilik darajasi(tajribasi,ishining sifatliiligi va ishonchliligi va h.k.);

- uying estetik jozibadorligi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini pasayishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- ko'p qavatli uy xonadoni joylashgan uying eskiligi;
- eski uylarning qadimgi yog'och bilan o'ralganligi;
- kommunikatsiyaning eskiligi;
- zinapoyadagi eski panjaralar;
- liftning mavjud emasligi;
- pod'yezd tomonidagi notekis yo'llar;
- tashlandiq hovli yoki umuman hovlining yo'qligi.

3-omil: ko'p qavatli uy xonadoni qaysi qavatda joylashganligi. Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatiga uning joylashgan qavati ham ta'sir ko'rsatadi. Qavatlar shartli ravishda birinchi, oxirgi va qolgan qavatlariga bo'linadi. Birinchi qavatda

joylashgan obyekt odatda quyidagi sabablarga ko'ra 5-10 foizga qimmatroq yoki arzonroq bo'lishi mumkin:

- ahlat qutilariga yoki avtoturargohlarga yaqin joylashganligi;
- ko'chadan keladigan doimiy shovqin;
- eshiklar tufayli honalardagi qorong'ulik;

- ko'p qavatli uy xonadoni oynalaridagi panjaralarning ko'pligi (uyni o'g'rilardan himoya qilish uchun) ham ta'sir etadi. Bunday uylarda ko'pchilik yashay olmasligining sababi estetik jihatdan chiroyli ko'rinmasligi va ko'pchilik temir panjara ortida yashashni hohlamasligidir;

- ko'p qavatli uy xonadonining oxirgi qavatda bo'lishi ularning boshqa qavatdagilardan 10 foizlar atrofida arzonroq bo'lishiga sababchidir. Oxirgi qavatda yashash ko'pincha tom, shiplar tufayli noqulaydir. Yozda esa, issiq va dim havo tufayli yashash yanada qiyinlashadi. Bularning ustiga lift ishlamay qolishi ham mumkin. Tepa qavatdan atrof-muhitning yaxshi ko'rinishi, tepa qavatdagi qo'shnilarning halaqit bermasligi yoki chivinlarning yuqori qavatlariga chiqq olmasligi ko'p hollarda haridorni o'ziga jalb qila olmaydi;

- ko'p qavatli uy xonadonlarida qolgan qavatlar qiymati bir xil. Albatta eksklyuziv pentxauslarda pastdagi ajoyib peyzajlar tufayli narxlar o'zgarishi mumkin. Ular boshqa ko'p qavatli uy xonadonlaridan ko'p marta qimmat turadi;

- burchakda joylashgan uylarni ham alohida ajratib o'tish lozimdir. Ular burchakda joylashgan va ularning devorlari ko'cha bilan qo'shni bo'ladi. Burchakda joylashgan kvartiralarda 3ta devor bo'ladi. Burchakda joylashgan yoki "tortsevoy" terminining o'zi shuni ko'rsatadiki, bunday tipdagi xonadonlarda yaxshi yashash sharoitlarini ta'minlash uchun ayrim ishlar qilish kerak bo'ladi, ko'cha bilan chegaradosh bo'lganligi sababli quyidagi asosiy omillarni ajratib ko'rsatish mumkin:

- qishda honalarda sovuq (ayrim hollarda devorlar yaxlab qoladi), yozda esa juda issiq (ayniqsa devorlar janub tomonga qaragan bo'lsa);

- namlik yoki quruqlikning yuqori darjada bo'lishi bularning oqibatida devorlarda zamburug'ning paydo bo'lishiga olib kelishi mumkin.

Yuqoridagi ko'rsatkichlar tufayli burchakda joylashgan xonadonlar ayrim hollarda oddiy o'xshash o'rtacha uylardan arzonroq turadi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini oshishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- qavatning yaxshi joylashganligi;
- qavatdagi xonadonlarning kamligi;
- xonadon oynasidan ko'rinadigan ajoyib manzara;
- xonadon oynalarining ikki tomonga ochilishi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini pasayishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- birinchi yoki ohirgi qavat;
- burchakda yoki tortsevoy joylashganligi;
- oynadan ahlathonalarning ko'rinishi;
- yomon qo'shnilar (misol uchun, bir qavatda yashaydigan alkagolik, urushqoq yoki uyini ta'mirlayveradigan qo'shnilar)ning mavjudligi.

4-omil: ko'p qavatli uy xonadonining maydoni yoki uning planirovkasi. Bu omil ham o'ziga yarasha muhimdir. Bizga ma'lumki, yagona uylarni ajratib turuvchi narsa bu ularning maydonidir. Uyning qanchalik maydoni katta bo'lsa uning narxi ham shunchalik baland bo'ladi. Baholash jarayonida bu ko'rsatkich muhim ahamiyatga ega, chunki ko'p joylarda narx xonadonining kvadrat metriga qarab belgilanadi.

Umumiy maydon. Ko'p qavatli uy xonadonining maydoni qanchalik kata bo'lsa, uning qiymati ham baland bo'ladi.

Xonalarning soni. Bu yerda bir narsani e'tiborga olish muhimdir: ko'chmas mulk bozorida kichik uyning 1metr kvadrati katta uyning 1metr kvadratidan qimmatroq turadi. Demak, 1 xonali uyning 1kv. metri 2 xonali uyning 1 kv. metridan qimmatroqdir. Shuning uchun baholash jarayonida baholanayotgan obyektga o'xshash analogni tanlash lozimdir.

Turar-joy maydoni. Ayrim baholovchilar xonadonning qiymatini yashash uchun mo'ljallangan joyiga qarab korrektirovka qiladilar (qanchalik yashash maydoni ko'p bo'lsa, uning qiymati ham shuncha baland bo'ladi). Bu har doim ham to'g'ri

emas, chunki yashash xonalarining keng bo'lishi xonadonining boshqa elementlari (daxliz, tualet, vanna, oshxona va boshqalar)ga zarar yetkazib qo'yilishi mumkin.

Oshxona maydoni ham xonadon qiymatiga ta'sir o'tkazadi. Bugungi kunda oshxona va yashash uchun moljallangan maydonlar xonadon narxining oshishiga ta'sir etuvchi yagona sabablar emas.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini oshishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- yaxshilangan planirovka va qayta planirovka;
- keng xonalar va katta oshxona;
- xonadondagi sanuzellar soni;
- balkon yoki lodjalarning mavjudligi;
- katta xonalar.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini pasayishiga quyidagilar ta'sir qiladi:

- noto'g'ri planirovka;
- uzun xonalar, tor koridorlar, tor oshxona va kichik o'tish joylari;
- balkonning yo'qligi;
- kichik sanuzellar.

5-omil: ko'p qavatli uy xonadoni derazasidan ko'rinadigan manzara.

Bu omil ham muhimdir. Bizga ma'lumki, potensial haridor derazadan yaxshi manzara ko'rinadigan joyda yashashni hohlashadi. Shuning uchun agar xonadon derazasi axlatxonaga qaragan bo'lsa, uning narxi past bo'ladi, yoki aksincha, bog' yoki oromgohlarga qaragan bo'lsa, narx ko'tariladi.

6-omil: ko'p qavatli uy xonadonining ahvoli.

“Insonlar ko'zlari bilan yaxshi ko'rishadi” – bu iborani ko'pchilik yaxshi biladi. Buni ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan ham ishlatga bo'ladi, chunki potensial haridor dastlab uyning ahvoriga qaraydi va undan keyingina uni sotib olish yoki olmaslikni hal qiladi. Shuning uchun xonadon narxini oshirish uchun uni ideal holatda (quvurlarni yangilab, gulqog'ozlarni yangilab) ushlab turish kerak.

Yuqoridagi fikrlardan ko'rinib turibdiki, ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar bir

qancha. Har bir obyektning qiymatini baholashda albatta, uning o'ziga xos ta'sir etuvchi omillarini va ko'rsatkichlarni hisobga olgan holda baholash zarur.

1.3. Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning maqsadlari va metodologik jihatlari tavsifi

Yuqorida ta'kidlab o'tganimizdek, mulkni baholash moddiy va ma'naviy ne'matlarni amalda o'zlashtiruvchilar, ya'ni mulk subyektlari uchun ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan yoki vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan obyekt, ya'ni yer va yer osti boyliklari, korxonalar, bino, inshootlar, mashina va uskunalar, tayyor mahsulot, pul, qimmatli qog'ozlar, san'at va adabiyot asarlari, ilmiy va texnikaviy ishlanmalar va boshqalarni haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta'minlash hisoblanadi. Mulkning o'zi esa, moddiy va ma'naviy ne'matlarning muayyan kishilar egaligida bo'lishi va ular tomonidan o'zlashtirilishi, mulkka egalik huquqi hamda mulk obyektlariga egalik, ularni bo'lish, taqsimlash bo'yicha kishilar o'rtasida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlardir, deb aytish mumkin.

Mulk qiymatini baholash faoliyatida "qiymat", "narx" va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi. Qiymat – bu haridor qandaydir buyum yoki obyektga almashish uchun tayyor turgan pul ekvivalenti yoki haridor baholanadigan qiymatga qancha to'lashga tayyor bo'lishining, ehtiyojining o'lchovini tushunish mumkin. Qiymat muayyan bir vaqtda muayyan tovarlar va xizmatlar ehtimolli narxlarining hisob-kitob miqdori hisoblanadi. Qiymatning iqtisodiy tushunchasi va prinsipi, bozorning mazkur tovarlarning egasi yoki baholash sanasida ushbu xizmatlarning foydalanuvchisi tomonidan olinadigan foydaga bo'lgan munosabatini aks ettiradi. Qiymat tushunchasi ayrim bitimlar bilan bog'liq puldagi summani taqozo etadi. Shunday bo'lishiga qaramay, baholanayotgan mol-mulkning sotilishi bozor qiymati ta'rifidagi shart-sharoitlarga amal qilishda, agar u baholash sanasida sotiladigan bo'lsa, u holda ushbu mol-mulk sotilishi mumkin bo'lgan narxni belgilash uchun zaruriy shart hisoblanmaydi. Professional baholovchilar tavsiflanmagan "qiymat" atamasini qo'llashdan qochishlari va uni faqat aynan qanday qiymatning

nazarda tutilayotganligiga aniqlik kirituvchi aniqlovchiga ega bo'lgan birikmada ishlatishlari lozim.

Narx esa – bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash obyektlarni harid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi qiymatdir. “Narx” atamasi shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Moliyaviy imkoniyatlar, rag'batlanitirishlar yoki xaridor va sotuvchlarning muayyan o'ziga xos manfaatlari sababli tovarlar va xizmatlar uchun to'langan narx tovarlar va xizmatlar qiymatiga muvofiq kelmasligi mumkin. Shunday bo'lishiga qaramay, narx odatda muayyan holatlarda xaridor yoki sotuvchi tomonidan mazkur tovarlar yoki xizmatlar uchun belgilanadigan nisbiy qiymatining indikatori hisoblanadi.

Mulkning “bozor qiymati” tushunchasi ko'chmas mulk sohasida tez-tez ishlatiladi. Bozor qiymati tushunchasi bozorning jamoaviy idroki va hatti-harakatlarini aks ettiradi hamda bozor iqtisodiyotining ko'pgina resurslarini baholash uchun asos bo'lib hisoblanadi. Mulkni baholash milliy standartlarida bozor qiymati o'xshash marketingdan so'ng ixtiyoriy haridor va ixtiyoriy sotuvchi o'rtasidagi tijorat bitim natijasida baholash sanasida mulkning bir qo'ldan boshqasiga o'tishi ko'zda tutiladigan pul summasiga teng bo'lgan hisob-kitob miqdori sifatida aniqlanadi, bunda har bir tomonning e'tiborli, hisob-kitobli va majburiyatsiz harakat qilishi talab etiladi. Qonunchilikda bozor qiymatining boshqa ta'rifi ham ko'zda tutilgan: “Baholash obyektining bozor qiymati deganda, mazkur obyektining bitim tomonlari barcha kerakli ma'lumotlarga ega bo'lgan holda, o'z manfaatlari doirasida aql-idrok bilan va majburiysiz harakat qiluvchi raqobat sharoitida ochiq bozorda sotilishi mumkin bo'lgan ehtimolli narx tushuniladi, biroq biron-bir favqulotda holatlar, tomonlardan biri uchun ushbu bitimga kirish majburiyatini o'z ichiga olgan holda, bitim narxining miqdorida aks ettirilimaydi. Bozor qiymatini baholash pul shaklida amalga oshiriladi. Agar biror baholash obyektining majburiy baholanishini amalga oshirish talablarini o'z ichiga olgan me'yoriy hujjat yoki baholash obyektini baholash

to'g'risidagi shartnomada muayyan baholash turi belgilanmagan bo'lsa, u holda mazkur obyektning bozor qiymati belgilanadi"¹².

Mulknı baholash maqsadlari quyidagılarnı o'z ichıgı oladı:

- mulknı qayta rasmiylashtırırır;
- mulknı solıqqa tortırır;
- molıyalashtırırır;
- daromaddan solıqqa tortırır holatları;
- sug'urtalash;
- molıyavıy rejalashtırırır;
- ıjaraga berırır;
- me`ros qolgan mulknı baholash;
- hamkorlık tuzırır va ajralırır;
- obyektıni sotırır;
- balans qıymatını anıqlash;
- sotırır olırır narxını taqsımırır (allokatsıyalash);
- tugatırırır (lıkvidatsıya) qıymatını anıqlash;
- mulknı bo'lıb olırır va h.k.

Turlı toıfadagı (ko'chmas va ko'char) mulklarnı ma'lum bır maqsad uchun (sotırır, garovga qo'yırır, ıjaraga berırır va shu kabılar) baholashnıng ılmıy-uslubıy va amalıy asosları chet el tadqıqotchılardı ırırlarıda keng yorıtılğan. Yuqorıdagı maqsadlar natıjasıda mulk qıymatını baholashga ehtıyoj uyg'onadı. Mısol uchun, mulknı solıqqa tortırır maqsadıda mulk obyektı qıymatını baholanadı, chunkı unıng maydonı, joylashgan hududıgı ko'ra, ko'char mulk bo'lganda esa, unıng hajmı yokı eskırırır qıymatı va shu kabı bır qator omıllar inobatga olgan holda mulk qıymatı baholanadı va solıqqa tortıladı.

Mulq qıymatını baholash bosqıchlardı quyıdagılardan ıborat:

1. Mulq qıymatını baholashda avvalo, buyurtmachı tomonıdan baholovchı tashkıl ot bılan bırgalıkda baholash haqıda vazıfa belgilanadı. Baholash uchun belgilangan vazıfada baholash obyektını baholashnıng asosıy shartları va baholashnı

¹² O'zbekiston Respublikası "Baholash faolıyatı to'g'risıda"ğı Qonunıng (1999 yıl 19-avgust) 7-moddası.

o'tkazishning cheklovchi shartlari belgilanadi va ta'riflanadi. Baholash haqida vazifa quyidagi shaklda tuziladi:

- baholash obyekti (nomi va qisqacha tavsifi);
- balansda saqllovchi (nomi, rekvizitlari);
- buyurtmachi va uning rekvizitlari;
- baholashni o'tkazish uchun asos;
- baholash obyektining tashkiliy-huquqiy shakli;
- baholashning maqsadi va vazifalari;
- aniqlanayotgan qiymat turi;
- baholash sanasi;
- baholashni o'tkazish grafigi (muddatlari);
- baholash to'g'risidagi hisobotni buyurtmachiga taqdim etish sanasi;
- baholash ishlarining yakuniy hisob-kitobi.

2. Baholash obyektini identifikatsiya qilish. Yig'ilgan (buyurtmachilardan yoki uning vakillaridan olingan) birlamchi hujjatlarga ega bo'lgan holda, baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash obyektining balansda saqllovchisi (emitent) vakili bilan birga baholash obyektini ko'zdan kechirish, uning amaldagi holatini o'rganish, uni tavsiflash, o'lchash va fotosuratga olishni hamda baholash obyektini identifikatsiya qilish uchun zarur bo'lgan boshqa harakatlar bajariladi.

3. Axborot yig'ish va uni tahlil qilish. Baholash obyektlarini baholash uchun axborot yig'ish tartibi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- zarur ma'lumotlar tarkibini aniqlash;
- axborot manbalarini tanlash;
- ma'lumotlarni tizimga solish, ularni ishlash va tahlil qilish;
- axborotni baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etish.

4. Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili. Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir. Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin

bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

5. Baholash yondashuvlari va usullarini tanlash va qo'llash.

Daromad yondashuvi – kelgusida qancha daromad keltirish ehtimoli mavjudligi, foydaliligi jihatini inobatga olgan holda foydalaniladigan yondashuv. Daromad yondashuvi 2 ta usuldan iborat:

1. Daromadlarni kapitallashtirish usuli;
2. Pul oqimini diskontlash usuli.

Daromadlarni kapitallashtirish usulidan quyidagi holatlarda qo'llaniladi:

- doimiy, barqaror ko'rsatkichlarga ega bo'lganda;
- daromad oqimlari barqaror o'sib borganda.

Pul oqimini diskontlash usuli yordamida ko'chmas mulk obyekti qiymatining hisobi quyidagicha amalga oshiriladi:

- Prognoz davri aniqlanadi;
- Pul oqimlari miqdorini va reversiyani kiritilgan holda prognoz qilinadi.¹³

Qiyosiy yondashuv – baholanayotgan obyekt bir yoki bir necha o'ziga o'xshash analoglar yordamida baholanadi. Ko'p hollarda analoglar baholanayotgan obyekt hududidagi bozorlardan topiladi hamda aksariyat vaziyatlarda internet ma'lumotlariga tayanadi. Mulk turini xususilashtirish maqsadida baholash obyektlari baholanganda qiyosiy yondashuvning quyidagi usullarini biridan foydalaniladi:

- baholash obyekti bilan oldingi bitimlar usuli;
- kapital bozori usuli;
- bitimlar usuli;
- bozorga oid taqqoslashlar usuli;
- analog bilan to'gridan-to'g'ri taqqoslash usuli.

¹³ Reversiya-daromadlar oqimi kelib tushishi to'xtaganda, obyektlarning qoldiq bahosi hisoblanadi.

Baholash yondashuvlarining afzalliklari va kamchiliklari¹⁴

Afzalliklari	Kamchiliklari
Xarajat yondashuvi	
<p>1. Samaraliroq foydalanish uchun tayyor yangi yoki yaqinda qurilgan obyektlarni baholashda yanada ishonchli.</p> <p>2. Tugallanmagan qurilishni baholash, kam faol bozorlarda obyektlarni baholash, sug'urtalash va soliqqa tortish maqsadlari uchun baholash, yangi qurilish yoki rekonstruksiyalarning texnik iqtisodiy tahlili hamda boshqa yondashuvlarni qo'llashda yetarli axborot ma'lumotlari bo'lmasa qollash mumkin.</p>	<p>1. Aniqroq natijaga erishishga intilish mehnat xarajatlarining jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi.</p> <p>2. Xarajatlar har doim ham bozor qiymatiga ekvivalent emas.</p> <p>3. Ko'chmas mulk baholanayotganda eski binolarni ishga tushirish qiymatini hisoblash muammo.</p> <p>4. Ko'char mulkni baholashda har dom ham sarflangan xarajatlarni to'liqligicha aniqlay olmaslik mumkin.</p>
Qiyosiy yondashuv	
<p>1. Tuzilayotgan bitimlar bo'yicha yetarli miqdorda ma'lumotlarni ta'minlovchi axborot infrastrukturasi mavjudligi sharoitda ishonchliligi yuqori.</p> <p>2. Statistik asoslangan bo'lishi mumkin.</p> <p>3. Sotish narxida moliyaviy shartlar yoki inflyatsiya o'zgarishlari aks ettiriladi. Qiyoslanayotgan obyektlar farqiga tuzatishlar kiritish imkonini beradi.</p> <p>4. Tahlil uchun yetarli miqdorda ma'lumotlar mavjudligi ushbu usulni qo'llash orqali oson va ishonchli natija olinadi.</p>	<p>1. Sotishlar tafovuti. Mutlaq o'xshash obyektlar savdosi bo'lmaydi, bir xillik faqat qator parametrlar bo'yichagina kuzatiladi;</p> <p>2. Bozor barqarorligiga bog'liq. Agar bozor tezkor o'zgarishlarga uchrasa, u holda, baholash bo'yicha aniq natija olish qiyinroq kechadi, chunki baholash sanasiga kelib bozor shartlari jiddiy o'zgarib ketishi mumkin.</p>
Daromad yondashuvi	
<p>1. Bu yondashuv asosida olingan natijalar daromad keltiruvchi obyektlarni baholashda ko'proq ahamiyatga ega.</p> <p>2. Mulknii daromad yondashuvida baholashda mulk asosiy narx shakllantiruvchi omil sifatida e'tiborga olinadi.</p> <p>3. Kapitallashuv usuli hisoblashlarning nisbatan soddaligi, bozor holatini aks ettiradi.</p> <p>4. Pul oqimlarini diskontlash usuli eng yaxshi nazariy usul hisoblanadi, bozor dinamikasi, daromad va xarajatlarning notekis tuzilmasini hisobga oladi.</p>	<p>1. Daromadlarning uzoq muddatli oqimini prognozlash zarurati, noaniq prognoz ehtimoli, prognoz davri uzoq muddatlilikini mutanosib ravishda oshiradi.</p> <p>2. Prognoz qilinayotgan daromadga risk omillari ta'siri mavjud.</p> <p>3. Analog obyektlar daromadlilikiga haqida ma'lumotlar yig'ish muammo hisoblanadi.</p>

¹⁴ Matmurodov F.M.: Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: "Fan va texnologiya" nashriyoti, 2012, 8-bet.

Xarajat yondashuvi – baholash obyekti qiymatiga qilingan xarajatlar nuqtai nazaridan yondashiladi va xususiylashtirish maqsadida mulkni baholashda sof aktivlar usuli yordamida amalga oshiriladi. Ayrim hollarda baholash obyektni xarajat yondashuvi bilan baholashda tugatilish qiymati usulidan foydalanish mumkin. Tugatilish qiymati baholash obyektni bozor qiymatidan tugatish uchun qilingan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlarni (shu jumladan, shoshilinch va majburiy sotish bo'yicha vaqt omilini) ayirish yo'li bilan aniqlanadi. Yuqorida qayd etilgan yondashuvlarning afzalliklari hamda ularning kamchiliklari ham mavjud bo'lib, ular 3-jadvalda ifodalangan.

6. Qo'llaniladigan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash obyektni yakuniy qiymatini hisoblash. Baholash obyekti qiymatini yakuniy natijasi baholashning uch yondashuvi natijalarining o'rtacha arifmetik qiymati hisoblanmaydi. Har bir yondashuv ahamiyati baholanayotgan mulk turi, baholash maqsadi bilan, shuningdek, mazkur yondashuv daliliy ma'lumotlar bilan qay darajada ta'minlanayotganligi va asoslanayotganligi bilan belgilanadi. Baholovchi baholanayotgan obyekt va baholash faoliyati natijalari to'g'risidagi hisobotda o'zining harakatlariga aniq asoslashlar va tegishli dalillar keltirgan holda bir (yoki hatto ikki) yondashuv natijalarini hisobga olmaslikka haqli.

7. Baholash to'g'risidagi hisobotni tuzish. Baholash to'g'risidagi hisobot baholovchining baholash obyekti qiymati xususidagi yig'ilgan axborot va hisoblashlar asosida tasdiqlangan xulosasini o'z ichiga olgan hujjatdir. Baholashni amalga oshirish vaqtida baholovchi baholash obyektni bozor qiymatidan farq qiluvchi boshqa qiymatini aniqlagan bo'lsa, baholash obyektni bozor qiymatini aniqlashdan chetga chiqish sabablari baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi va baholash obyektni baholash jarayoni aks ettirilishi lozim.

Har bir mulkni baholashda ushbu ko'rib o'tilgan bosqichlar asosida baholanadi, bu esa o'z navbatida tartib bilan amalga oshiriladigan faoliyatni aks ettiradi.

1 - bob bo'yicha xulosa. O'zbekistonda bugungi kunda baholash faoliyati rivojlanib bormoqda va bunga sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarining birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun obyektни o'z vaqtida, sifatli va ishonchli baholash zarurati sabab bo'lmoqda. Mulkni baholash tushunchasining o'zi, bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan yoki vaqtinchalik qiymatga ega bo'lmagan obyektни, ya'ni ko'char yoki ko'chmas mulkni haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta'minlashdir.

Ko'p qavatli uy xonadoni sun'iy, ya'ni inson tomonidan qurilgan ko'chmas mulk qatoriga kiritilib, asosan turar joy xonadoni qiymatini baholashda unga ta'sir etuvchi omillar va ko'rsatkichlar ham hisobga olinishi lozim. Bunday omillar qatoriga ko'p qavatli uy xonadonining joylashgan joyi, atrof-muhitidan tortib to uning dizayni, qurilgan yili, qurilish uchun sarf qilingan xarajatlar, markazdan qancha uzoq joylashgani, maydonining necha kvadrat metrliги, xattoki, yon atrofidagi metro va transport vositalariga yaqinligi ham hisobga olinadi.

Ko'p qavatli uy xonadoni qiymatini baholash maqsadlari quyidagilar bo'lishi mumkin: mulkni qayta rasmiylashtirish, mulkni soliqqa tortish, sug'urtalash, ijaraga berish, hamkorlik tuzish va ajralish, obyektни sotish, tugatilish (likvidatsiya) qiymatini aniqlash, garovga qo'yish, mulkni bo'lib olish va h.k.

Ko'p qavatli uy xonadoni qiymatini baholash bosqichlari quyidagilardan iborat: mulk qiymatini baholash haqida vazifa belgilash; baholash obyektini identifikatsiya qilish; axborot yig'ish va uni tahlil qilish; baholash obyektining eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilini o'tkazish; baholash yondashuvlari va usullarini tanlash va qo'llash; natijalarni muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblash baholash to'g'risidagi hisobotni tuzish. Ko'p qavatli uy xonadoni qiymatini baholashda ushbu ko'rib o'tilgan bosqichlar tartib bilan amalga oshirilishi kerak bo'ladi.

2 - BOB. KO‘P QAVATLI UY XONADONINING QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI

2.1. Ko‘p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi

Baholash faoliyati muayyan obyektning haqiqiy bahosini aniqlashda, uni xususiy lashtirishda, garovga qo‘yishda (shu jumladan, ipoteka) va boshqalarda muhim ahamiyatga ega. Shu boisdan, baholash xizmatining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo‘yicha baholovchi tashkilotlarning mas‘uliyatini kuchaytirish maqsadida mamlakatimizda bu borada qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Ushbu faoliyatni tartibga soluvchi normativ-huquqiy baza zamonaviy talablar asosida takomillashtirib borilmoqda. Mazkur islohotlarning mantiqiy davomi sifatida O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatining 2009 yil 27-28 mart kunlari bo‘lib o‘tgan XVIII yalpi majlisida “Baholash faoliyati to‘g‘risida” gi O‘zbekiston Respublikasi qonuniga o‘zgartish va qo‘shimchalar kiritish haqida”gi O‘zbekiston Respublikasi qonunining ma‘qullanishi va 10 aprelda matbuotda e‘lon qilingan kundan kuchga kirgani ham fikrimizning dalilidir.

Ta‘kidlash joizki, mazkur qonun 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”gi PQ-843 sonli Qarori asosida ishlab chiqilgan. Uni tayyorlashdan asosiy maqsad – respublikada baholash faoliyatini amalga oshirish uchun zarur qonuniy-huquqiy baza shakllantirishdir. O‘tib borayotgan zamonaviy talablarga baholovchi tashkilotlarning amaliy faoliyati to‘liq javob bera olishi uchun baholash faoliyatini yanada rivojlantirish, iqtisodiy rag‘batlantirish vositalari yaratish va takomillashtirish, litsenziyalar berish tartibi sezilarli darajada soddalashtirilish kabi ishlar amalga oshirib kelinmoqda. Qabul qilingan mazkur qonun mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional sa‘viyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish,

baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirishga qaratilgan.

Mazkur qonun "Baholash faoliyati to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonunining 11 ta moddasiga tegishli o'zgartirish va qo'shimchalar kiritishni, shuningdek, 5 ta yangi moddalar bilan to'ldirishni nazarda tutadi.

"Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunning 3-moddasiga asosan baholash faoliyati deganda, baholash obyekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyat tushunilsa, 5-moddaga binoan esa, alohida moddiy obyektlar (ashyolar); shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmui, shu jumladan, muayyan turdagi (ko'char yoki ko'chmas) mol-mulk; mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar; talab qilish huquqlari, majburiyatlar (qarzlar); ishlar, xizmatlar, axborot; intellektual mulk obyektlari va qonun hujjatlarida fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari obyektlari baholash obyektlari jumlasiga kiritilgan.

Birinchidan, "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunning 3-moddasiga kiritilgan o'zgartirishga asosan, endilikda baholash faoliyati bilan faqat yuridik shaxs shug'ullanishi mumkin bo'lib, jismoniy shaxslarning mazkur faoliyatni amalga oshirishlari cheklanmoqda.

Ikkinchidan, qonunning 4-moddasi uchinchi qismi yangi tahrirda bayon qilingan bo'lib, unga ko'ra, baholash faoliyatini litsenziyalashni amalga oshiruvchi organ baholovchi tashkilotning qonun hujjatlarida belgilangan litsenziya talablari va shartlariga rioya etishi ustidan nazoratni amalga oshiradi. Bu o'rinda ta'kidlash joizki, Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi qarori bilan tasdiqlangan "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizomda baholash faoliyatini litsenziyalash O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi tomonidan amalga oshirilishi hamda litsenziya amal qilish muddati cheklanmasdan berilishi qayd etilgan, shuningdek, unda litsenziya talablari va shartlari belgilab berilgan. Shu bilan birga, ushbu Nizomga ko'ra, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi uchun baholash faoliyatining quyidagi yo'nalishlari bo'yicha namunaviy (oddiy) litsenziyalar beriladi:

- ko‘char mulkni baholash huquqi uchun, qimmatli qog‘ozlar, ulushlar, intellektual mulk obyektlari va boshqa nomoddiy aktivlardan tashqari;
- ko‘chmas mulkni baholash huquqi uchun, mulkiy kompleks sifatidagi korxonalaridan tashqari;
- biznesni baholash huquqi uchun (mulkiy kompleks sifatidagi korxonalar, moddiy va nomoddiy aktivlarning barcha turlari).

Uchinchidan, qonun baholovchi tashkilotning faoliyati, shuningdek, unga bo‘lgan talablar haqidagi yangi modda bilan to‘ldirildi. Unda baholovchi tashkilotning o‘z faoliyatida mustaqilligi, xizmatlarning iste‘molchisi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashkilot faoliyatiga aralashishiga yo‘l qo‘yilmasligi, mazkur tashkilot, ochiq aksiyadorlik jamiyatidan tashqari, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan istalgan tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi nazarda tutildi. Bundan tashqari, baholovchi tashkilotning rahbari o‘z baholovchilarining ishini nazorat qilishini ta‘minlash, baholash faoliyatini professional darajada amalga oshirish bo‘yicha ixtisoslikni kengaytirish maqsadida mazkur modda bilan baholovchi tashkilot o‘z faoliyatini quyidagi majburiy shartlarga rioya etilgan holda amalga oshirishi mumkinligi belgilandi, ya‘ni:

- a) baholovchi tashkilotning rahbari baholovchi bo‘lishi kerak;
- b) baholovchi tashkilotning shtat birligi shtatdagi tegishli malakaga ega bo‘lgan baholovchilarning eng kam soniga doir qonun hujjatlarida belgilangan talablarga muvofiq bo‘lishi kerak;
- c) baholovchi tashkilotning qonun hujjatlarida nazarda tutilgan miqdorda ustav fondi mavjud bo‘lishi kerak;
- d) baholovchi tashkilotning o‘z fuqarolik javobgarligining sug‘urta polisi mavjud bo‘lishi kerak.¹⁵

To‘rtinchidan, qonun bilan baholovchiga va uning baholovchi tashkilot faoliyatidagi ishtirokiga bo‘lgan talablar birmuncha takomillashtirilib, unga taalluqli yangi modda kiritildi. Unga ko‘ra, baholovchi belgilangan tartibda litsenziyalovchi

¹⁵ 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. O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlar to‘plami, 2008 y.

organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxs hisoblanadi. Bu o'rinda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan tasdiqlangan "Baholovchi tashkilotlar va baholovchilar to'g'risida"gi nizom, shuningdek, "Baholovchi malaka sertifikatini berish tartibi to'g'risida"gi nizomga (Adliya vazirligida 2008 yil 4 avgustda 1840-son bilan ro'yxatga olingan) muvofiq, malaka sertifikati 5 yillik muddatga berilib, uni olishga talabgor quyidagi talablarga javob berishi zarur:

a) oliy iqtisodiy, yuridik yoki texnik ma'lumotga hamda baholovchi yoki baholovchining yordamchisi lavozimida so'nggi besh yilda kamida bir yil ish stajiga yoxud oliy ma'lumotga hamda so'nggi besh yilda baholovchi yoki baholovchining yordamchisi lavozimida kamida ikki yil ish stajiga ega bo'lish. Bunda xorijiy davlatlarda olingan oliy ma'lumot yoki ilmiy daraja belgilangan tartibda O'zbekiston Respublikasidagi ma'lumotga ekvivalent deb topilgan taqdirda e'tiborga olinadi;

b) davlat mulki qo'mitasi tomonidan baholovchilarning professional birlashmalari takliflarini hisobga olingan holda, belgilangan tartibda tasdiqlanadigan dastur bo'yicha baholovchilar tayyorlash markazlarida maxsus o'quv kursini tugatganligi to'g'risida sertifikatga ega bo'lish, bunda o'qish tugagan paytdan boshlab hujjatlar topshirilgungacha o'tgan vaqt bir yildan oshmasligi kerak. Shu bilan birgalikda, baholovchining xalqaro sertifikatiga ega bo'lgan talabgorlar baholovchilarni tayyorlash markazlarida maxsus o'quvdan o'tmasdan malaka imtihonini topshirishga qo'yiladilar.

Beshinchidan, qonun bilan "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunga yana bir yangi modda kiritilgan bo'lib, u "baholovchining yordamchisi" huquqiy maqomini belgilashga qaratilgan. Unga ko'ra, "baholovchining yordamchisi" deganda baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lmagan va baholovchining baholash obyektini baholashdan o'tkazish bilan bog'liq topshiriqlarini, baholash to'g'risidagi hisobotni hamda baholashni o'tkazish bilan bog'liq boshqa rasmiy hujjatni imzolash huquqiga ega bo'lmagan jismoniy shaxs tushunilib, uning mehnat shartlari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot bilan tuzilgan mehnat shartnomasida (kontraktda) belgilab qo'yiladi.

Qonun baholovchi tashkilotlarning baholash faoliyatidan tashqari qo‘shimcha ravishda professional xizmatlar ko‘rsatish huquqini beruvchi yangi 15-1 - modda bilan to‘ldirilishi, o‘z navbatida, ularning xizmat ko‘rsatish doirasini ham kengaytirishga xizmat qiladi. Mazkur kiritilgan moddaga binoan baholovchi tashkilot:

- baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertiza qilish;
- investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;
- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;

- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish, shuningdek, qonun hujjatlariga muvofiq boshqa qo‘shimcha professional xizmatlarni ham ko‘rsatishi mumkin.

O‘zbekistonda baholash faoliyatining muvaffaqiyatli amalga oshirilishi uchun faoliyatning litsenziyalash mexanizmi yaratildi. O‘zbekiston Respublikasining “Faoliyatning ayrim turlarini litsenziyalash to‘g‘risida”gi Qonunning 5-moddasi va “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonunga muvofiq O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”gi qarori bilan “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risidagi nizom” tasdiqlangan bo‘lib, unda:

- litsenziya talablari va shartlari, litsenziya olish uchun zarur bo‘lgan hujjatlar;

- arizalarni ko‘rib chiqish va litsenziya berish yoki litsenziya berishni rad etish to‘g‘risida qaror qabul qilish tartibi;

- litsenziyani qayta rasmiylashtirish, uning amal qilish muddatini uzaytirish, dublikat berish tartibi;

- litsenziya talablari va shartlariga rioya etilishini nazorat qilish tartibi;

- litsenziyaning amal qilishini to‘xtatib turish, to‘xtatish, litsenziyani bekor qilish mexanizmlarini va uni ro‘yxatga olish tartibi belgilangan.

Shu qatorda ta‘kidlab o‘tish lozimki, “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi qonuniga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish haqida”gi

O'zbekiston Respublikasi qonuni mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirish, baholovchi tashkilotlarning xizmat iste'molchilari oldidagi javobgarligini kuchaytirib, buyurtmachilarning huquqlarini himoya qilishni ta'minlashga xizmat qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining "Baholash faoliyati to'g'risidagi ma'lumotlarning shaklini tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori bilan baholash faoliyati ma'lumotlarning shaklini to'ldirish qoidalariga o'zgartirishlar kiritildi. Xususan, davlat raqobat qo'mitasiga ma'lumotlarni topshirish davriyligi o'zgartirildi. Avval ma'lumot pochta orqali yilda 2 marotaba (1 iyul va 31 dekabr holati bo'yicha, belgilangan muddatdan 20 kungacha kechiktirmasdan) topshirilgan bo'lsa, endilikda ma'lumot nafaqat pochta, balki internet orqali ham yilda bir marta, ya'ni 31-dekabr holati bo'yicha 20-yanvardan kechiktirmasdan taqdim etiladi. Ma'lumotlar avvalgidek tashkilot xodimlari soni va 31 dekabrga qadar ko'rsatilgan xizmatlar hajmini o'z ichiga oladi.

Baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonun hujjatlaridan tashqari baholovchilar uchun mulkchilik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar majburiyatlarning ayrim turlari va baholash obyektiga nisbatan mulkiy munosabatlarni tartibga soluvchi qonun hujjatlari ham alohida ahamiyatga ega. Xususan, O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, boshqa qonunchilik va me'yoriy hujjatlar, shu jumladan xususiylashtirish, bankrotlik, garov, ipoteka, ishonchli boshqaruvga doir qonunchilik va me'yoriy hujjatlar shular jumlasidandir.

Baholash faoliyatini qat'iy belgilangan tartib asosida olib borilishi baholash faoliyati sifatining asosiy mezoni hisoblanadi. Bunda mulkni baholashning milliy standartlari muhim rol o'ynaydi. O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi tomonidan qabul qilingan qarorlar asosida mulkni baholash Milliy standartlari ishlab chiqilgan

bo'lib, bu standartlar bugungi kunda baholovchilar tomonidan qo'llanilib kelinmoqda. Hozirgi kunda mulkni baholashda 15 ta standart faoliyat yuritmoqda:

№1-Umumiy tushuncha va baholash prinsiplari;

№2-Bozor qiymati baholash bazasi sifatida;

№3-Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi;

№4-Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash;

№5-Ssuda, garov va qarz majburiyatlari ta'minlash uchun baholash;

№6-Harbiy texnik mulkni baholash;

№7-Baholovchilar ishi sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablar;

№8-Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash;

№9-Biznes qiymatini baholash;

№10-Ko'chmas mulk qiymatini baholash;

№11-Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondining qiymatini baholash;

№12-Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash;

№13-Intellektual mulk obyektlari qiymatini baholash.

№14-Tovar moddiy zaxiralar qiymatini baholash

№15-Mashina va uskunalar qiymatini baholash

Bu milliy standartlarga baholash jarayonida amal qilishda baholovchilar tomonidan yaxshi o'rganib o'zlashtirgan bo'lishlari kerak.

Yuqorida sanab o'tilgan Baholash faoliyatining milliy standartlari o'z mazmun-mohiyatiga ega bo'lib, har bir standartda mulk turlariga oid baholash usullari yondashuvlari, qo'llaniladigan tushuncha va atamalar, ularning baholash bosqichlari, ichki qoidalarga qo'yiladigan talablar haqida keltirib o'tilgan.

Asosan ko'p qo'llaniladigan standartlardan biri bu № 1-sonli standart "Umumiy tushuncha va baholash prinsiplari" bo'lib, albatta har bir mulk obyektini baholashda hamda hisobot tuzishda umumiy tushuncha va tamoyillardan foydalaniladi, so'ng baholash obyektining prinsiplari ham mavjud bo'lganligi sababli,

ushu standart qo'llanilishi maqsadga muvofiq. Shu bilan birga, alohida mulk turlari bo'yicha standartlardan foydalaniladi.

№ 9-sonli standart "Biznes qiymatini baholash" da faqat biznes qiymatiga oid tushunchalar, yondashuvlar, biznesning baholash tartibi va qo'llaniladigan usullar va formulalar shuningdek hisobotda qo'llaniladigan xulosalar keltirib o'tilgan. Shu kabi tartiblar ko'chmas mulk hamda ko'char mulk va intellektual mulkni baholash singari yuqorida ko'rsatib o'tilgan standartlar qo'llaniladi. Shuningdek, №10-sonli milliy standart ko'chmas mulkni baholashda keng qo'llaniladi, ushbu standartda ko'chmas mulk tarkibiga kiruvchi barcha mulk turlari, ular bo'yicha axborot yigish va identifikatsiya qilish, baholash bosqichlari va qo'llaniladigan uch xil yondashuv va usullarini qo'llash, hisobot tuzishda ishlatiladigan atama va tushunchalari va hisobot tuzish tartibi to'g'risida keng yoritib berilgan. Baholash maqsadiga ko'ra ko'chmas mulkka oid yana bir standart bu №12 sonli standart hisoblanadi. Bu standartda ko'chmas mulkni soliq solish maqsadida yalpi baholashda uning eskirish qiymatini hisobga olgan holda yondashuv va usullar yordamida baholashni va inventarizatsiya qiymatini hisoblash haqida ma'lumotlar berilgan. Shu kabi tartiblar ko'char mulk hamda intellektual mulkni baholash singari yuqorida ko'rsatib o'tilgan standartlar qo'llaniladi.

2.2. Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda axborotlar tizimini shakllantirish jihatlari

Yuqorida qayd etib o'tganimizdek, ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholash quyidagi holatlar uchun zarur hisoblanadi:

- ko'p qavatli uy xonadonni sotish yoki sotib olishda;
- ta'minot yoki garov sifatida ko'p qavatli uy xonadoni qo'yilganda;
- ta'sischilar tomonidan Nizom kapitaliga pul ko'rinishida bo'lmagan, ko'p qavatli uy xonadoni ko'rinishida ulushini qo'shgan paytda;
- sug'urtalash paytida;
- soliq to'lashni optimallashtirish maqsadida ko'p qavatli uy xonadoni qiymatini qayta baholanganda;

- sud hukmini ijro etishda;
- ko'p qavatli uy xonadonni ijaraga berish vaqtida;
- ko'p qavatli uy xonadoniga egalik qilish va tasarruf etish bilan bog'liq boshqa bir qancha operatsiyalarni amalga oshirishda.

Mulkiy kompleksni baholash uchun zarur bo'ladigan xujjatlar ro'yxati quyidagilardan iborat:

1) ko'p qavatli uy xonadonga egalik qilish yoki tasarruf etish huquqlarining davlat ro'yhatidan o'tganligi;

2) ko'p qavatli uy xonadonining qurilish pasporti;

3) ko'p qavatli uy xonadoniga egalik qilish (ijaraga berish) huquqini tasdiqlovchi hujjat;

4) ko'p qavatli uy xonadonining kadastr;

5) ko'p qavatli uy xonadonidan foydalanganlik uchun to'lov to'g'risida ma'lumot (yillik ijara haqi yoki yer solg'i);

6) ko'p qavatli uy xonadonini rekonstruktsiya qilish va ta'mirlash xarajatlari tog'risida ma'lumot (agar bunday xarajatlar amalga oshirilgan bo'lsa);

7) ko'p qavatli uy xonadoni ijaraga berilgan, garovga qo'yilgan yoki boshqa qarz majburiyati yuklangan bo'lsa, bunday ma'lumotlar ham taqdim etiladi;

8) ko'p qavatli uy xonadonini ekspluatatsiya qilish xarajatlari;

9) ko'p qavatli uy xonadonini baholashga buyurtma berganlar tog'risida ma'lumot.

Baholovchi baholash yondashuvlari va usullarini asosli ravishda tanlash va qo'llash uchun zarur va yetarli bo'lgan hajmda baholash obyektini haqida axborot va bozorga oid axborotni yig'ish va tahlil qilishni amalga oshiradi.

Quyidagilar baholash obyektini haqidagi axborot manbalari hisoblanadi:

- buyurtmachi yoki o'ziga vakolatli shaxs tomonidan taqdim etiladigan boshlang'ich axborot;

- baholovchi baholash obyektini ko'zdan kechirish jarayonida hamda baholash obyektini mulkdori va (yoki) undan foydalanuvchilar bilan suhbatlashish natijalariga ko'ra olgan axborot;

- uchinchi shaxslar va tashkilotlardan olingan, shuningdek ommaviy axborot vositalari va internet tarmog'ida e'lon qilingan axborot.

Boshlang'ich axborot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi guvohnomani;

- yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;

- hokimiyat organlarining yer uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi qarorini;

- binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;

- baholash obyektiga boshqa shaxslarning huquqlarini yuklashlar (baholash obyektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

- baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

- baholash obyektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;

- ko'chmas mulk obyektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;

- baholash obyekti va uning qismlarining rivojlanish rejaları (yangi qurilish, rekonstruktsiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;

- yuridik shaxslarga qarashli bo'lgan obyektlarga nisbatan baholash obyektining so'nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang'ich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;

- retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan obyektidan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlari (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha obyektidan foydalanishdan olingan daromadlar)ni.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash obyekti mulkdorining (agar baholash obyekti yuridik shaxsga qarashli bo'lsa) imzosi va muhri bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi. Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki

baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin. Baholash obyektini ko'zdan kechirish chog'ida baholovchi yaxshilashlarning tavsiflari va amaldagi holati haqida ma'lumotlar yig'ish maqsadida obyektни tekshirishni amalga oshiradi. Bunda quyidagilar aniqlanishi lozim:

- asosiy qurilish konstruktsiyalarining tipi;
- asosiy qurilish materiallarining turi;
- geometrik ko'rsatkichlar;
- qurilish konstruktsiyalari va muhandislik asbob-uskunalarining amaldagi holati.

Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lgan taqdirda amaldagi konstruktiv yechimlar, ishlatilgan qurilish materiallari va qurilish-montaj ishlari hajmlarini hujjatlarda ko'rsatilgan ma'lumotlar bilan taqqoslash amalga oshiriladi. Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lmasa, baholash obyektining geometrik ko'rsatkichlari o'lchash ishlarini bajarish yo'li bilan aniqlanadi. Konstruktiv elementlar, muhandislik sistemalari va asbob-uskunalarining amaldagi holati sirdan ko'zdan kechirish yo'li bilan aniqlanadi.

Baholovchi quyidagilarni tavsiflovchi bozorga oid axborotni qo'shimcha ravishda yig'ishi va tahlil qilishi lozim:

- baholash obyektining qiymatiga ta'sir etuvchi makroiqtisodiy (huquqiy, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va boshqa) omillarni aniqlash uchun baholash obyektini joylashgan mamlakat va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni;
- baholash obyektini joylashgan mintaqadagi ko'chmas mulk bozorini va uning baholash obyektini mansub bo'lgan segmentini;
- baholash obyektini joylashgan yerni (obyektning yaqin atrofidagi muhitning joriy tavsifi, obyekt atrofidagi hududni rivojlantirish rejalari).

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini aniqlashning ajralmas qismi hisoblanadi va baholash obyektidan foydalanishning uning eng katta qiymatini ta'minlaydigan, yuridik jihatdan yo'l

qo'yiladigan, fizik jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan va moliyaviy jihatdan o'zini oqlaydigan variantini tanlashdan iboratdir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirish chegarasi va ko'rib chiqilishi lozim bo'lgan muqobil foydalanish variantlari soni baholashga oid vazifa shartlari va baholash obyektining xususiyatlariga qarab belgilanadi.

Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili baholovchi tomonidan ikki bosqichda amalga oshiriladi:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasi uchun;
- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasi uchun.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan foydalanish uning bozor qiymati bo'sh turgan yer uchastkaning qiymatidan ortiq bo'lgan taqdirda eng samarali deb e'tirof etiladi.

Baholash objekti bozor qiymatining olingan miqdori yer uchastkasidan foydalanish variantlarining qaysi biriga muvofiq ekanligi baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi lozim.

Baholash jarayonida foydalanilgan axborotni baholash to'g'risidagi hisobotda oshkor etish shunday amalga oshirilishi lozimki, mazkur hisobotning baholash faoliyati sohasida maxsus bilimlarga ega bo'lmagan foydalanuvchilar baholash jarayoni mantiqini va baholash obyektining qiymatini aniqlash uchun baholovchi bajargan amallarning ahamiyatini tushunishi kerak.

Baholash jarayonida qo'llanilgan barcha axborot oshkor etilishi lozim, maxfiy xususiyatga ega bo'lgan axborot bundan mustasno. Maxfiy axborotni baholovchi faqat buyurtmachi va (yoki) mazkur axborotni taqdim etgan shaxslar bilan kelishgan holda yoki sudning tegishli qaroriga binoan oshkor etadi. Foydalanilayotgan axborotning maxfiylik darajasi buyurtmachi va (yoki) mazkur axborotni taqdim etuvchi yoki unga bevosita aloqador bo'lgan shaxslar tomonidan belgilanadi.

Baholashda foydalanilgan va baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilgan axborot uning manbasiga havola qilingan bo'lishi lozim, bunda mazkur manba yozma yoki og'zaki ekanligi ahamiyatsiz bo'ladi.

Baholash faoliyati mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida maxsus baholovchi institutlar tomonidan amalga oshiriladi. Mulk narxi mulk bozorida uning kon'yunkturasi asosida shakllanadi. Har ikkala bozor tendentsiyalari sinxron harakatlanadi va ular faoliyati o'zaro regulyativ bog'liqlikda bo'ladi.

Xulosa qilib aytganda, mulk qiymatini baholash jarayonida bir qator axborot manbalaridan foydalaniladi va eng asosiysi, bu axborotlarni taqdim etuvchi ularning aniqliligiga va ishonchliligiga kafolat bera olishi kerak, aks holda barcha baholash ishlarining xato amalga oshirilishiga yo'l qo'yiladi.

2.3. Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonini baholash obyekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, moliyaviy ko'rsatkichlari, bozori tahlili

Baholash obyekti haqida umumiy axborot quyidagilardan iborat:

Baholanayotgan obyekt – Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon manzilida joylashgan.

Obyekt besh qavatli panelli turar joy binosining uchinchi qavatida joylashgan. Umumiy foydalanish maydoni 76,88 kv.m., yashash maydoni – uchta yashash xonasi, daxliz, xojatxona, hammom va oshxonadan iborat.

4-jadval

Baholash uchun asos¹⁶

Baholash asosi:	№ 65K-18 sonli shartnoma
Baholash haqiqiy sanasi:	2018 yil 15 fevral
Baholash obyektni ko'rish sanasi:	2018 yil 15 fevral
Buyurtmachi:	Akmalov Dilmurad Raxmatxonovich
Baholash sanasida O'zR Markaziy Banki tomonidan aniqlangan AQSh dollarining so'mga nisbatan qiymati	1 AQSh dollari \$ = 8100 so'm (15.02.2018)

¹⁶ “RESULT CONSULT” MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Baholash ishlari 2018 yil 15 fevraldagi № 65K-18 sonli shartnomaga asosan Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadoni kredit olish uchun garovga qo'yish maqsadida amalga oshirildi.

Obyektni baholashdan avval baholovchi kompaniya tomonidan baholash uchun asos tuziladi, u quyidagi jadvalda berilgan.

Turli yondashuvlarni qo'llash yo'li bilan Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon manzilida joylashgan umumiy maydoni 76,88 kv.m. bo'lgan turar joyni baholash bo'yicha olib borilgan hisob-kitoblarni muvofiqlashtirish natijalari quyidagicha:

5-jadval

Baholash obyekti bo'yicha hisob-kitoblarni muvofiqlashtirish natijalari ¹⁷

Yondashuv nomi	Baholash qiymati (so'mda)	Muvofiqlashtirish koeffitsienti	Bozor qiymati (so'mda)
Xarajat yondashuvi	139 006 903	0.17	23 631 173,00
Daromad yondashuvi	-	-	-
Qiyosiy yondashuv	339 228 261	0.83	281 559 456,00
Jami:		1.0	305 190 630,00

Baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdori. Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon manzilida joylashgan umumiy maydoni 76,88 kv.m. bo'lgan turar joyni kredit olish uchun garovga qo'yish maqsadida aniqlangan bozor qiymati quyidagicha: 305 190 630.00 (uch yuz besh million bir yuz to'qson ming olti yuz o'ttiz) so'm. Baholash hisoboti tuzilgan sana: 2018 yil 15 fevral, baholash hisobotining tartib raqami: 65K-18.

Baholovchi-mutaxassis to'g'risida ma'lumot.

Baholovchilar malakasi – belgilangan o'quv qo'llanmalari asosida baholovchi mutaxassislarga ta'lim beruvchi muassasalarda ta'lim olib, ushbu muassasalar tomonidan berilgan sertifikat hamda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi malaka sertifikati bilan tasdiqlanadi.

¹⁷ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Baholash haqida vazifa¹⁸

Baholash obyekti (nomi va qisqacha tavsifi)	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy 42-xonadonda joylashgan umumiy maydoni 76,88 kv.m. bo'lgan turar joy
Baholash obyekti joylashgan manzil	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy 42-xonadon
Buyurtmachi va uning rekvizitlari	Akmalov Dilmurad Raxmatxonovich, pasport seriyasi raqami: AA 5677798 05.06.2014yilda Toshkent shahar IIBB tomonidan berilgan
Baholashni o'tkazish uchun asos	2018 yil 15 fevraldagi № 65K-18 sonli shartnoma
Baholash obyektining tashkiliy-huquqiy shakli	Egalik huquqi
Baholashning maqsadi va vazifalari	Kredit olish uchun garovga qo'yish maqsadi
Aniqlanayotgan qiymat turi	Bozor qiymati
Cheklovchi shartlar	Yo'q
Baholash sanasi	2018 yil 15 fevral
Baholashni o'tkazish grafigi (muddatlari)	Baholash uchun ma'lumotlar to'plami to'liq taqdim qilingandan so'ng hamda baholash uchun to'lanadigan xizmat haqqining birlamchi miqdori baholash tashkiloti hisob raqamiga kelib tushgandan so'ng – 20 ish kuni.
Baholash to'g'risidagi hisobotni buyurtmachiga taqdim etish sanasi	2018 yil 25 fevral
Buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati:	- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich ma'lumotlar; - Binolar va inshootlarga oid kadastr hujjatlari; - Bino va inshootlarning loyiha (smeta) hujjatlari; - Baholash jarayonida zaruriyat tug'ilganda qo'shimcha ma'lumotlar olinishi mumkin.
Baholash sanasida O'zR Markaziy Banki tomonidan aniqlangan AQSh dollarini so'mga nisbatan qiymati	1 AQSh dollari \$ = 8100 so'm (15.02.2018)

Baholashga nisbatan farazlar va cheklovchi shartlar ro'yxati quyidagicha:

- mazkur hisobot to'la hajmda va unda ko'rsatilgan maqsadlardagina ishonchlidir;
- baholovchi tashkilot baholash obyektiga bo'lgan huquqlarning yuridik tavsifi uchun javobgar bo'lmaydi. Baholanayotgan huquqlar, baholash to'g'risidagi

¹⁸ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

hisobotda aytib qo'yilgan cheklashlardan tashqari, har qanday e'tirozlar yoki cheklashlardan xoli deb qaraladi;

- baholovchi, baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilgan omillardan tashqari, baholash natijalariga ta'sir etadigan yashirin omillarning yo'qligini nazarda tutadi. Baholovchi tashkilot bunday omillarning mavjudligi va ularni aniqlash zaruriyati uchun javobgar bo'lmaydi;

- baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlashda foydalangan dastlabki ma'lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo'lishi va haqqoniy deb hisoblanishi lozim. Baholovchi tashkilot ularning mutlaqo aniqligini kafolatlay olmaydi, shu bois baholash to'g'risidagi hisobotda axborot manbalariga havolalar keltirilishi lozim;

- baholovchi tashkilot ushbu sanadan keyin vujudga kelishi va baholash obyektining bozor qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan iqtisodiy, yuridik va boshqa omillarning o'zgarishi uchun hech qanday javobgarlikni o'z zimmasiga olmaydi;

- buyurtmachi ham, baholovchi tashkilot ham baholash to'g'risidagi hisobotdan faqat baholash to'g'risidagi shartnomada nazarda tutilgan tartibda foydalanishlari mumkin;

- baholash to'g'risidagi hisobot baholovchi tashkilotning obyekt qiymati xususidagi fikrini o'z ichiga oladi va obyekt erkin bozorda obyektning mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilgan qiymatiga teng bo'lgan narxda sotilishini kafolatlamaydi.

Baholash huquqi:

- baholash ishlari tegishli mulkka to'liq ravishda egalik qilish huquqi asosida olib borilgan. O'zbekiston Respublikasi fuqarolik kodeksiga asosan to'liq ravishda egalik huquqi mulk egasi tomonidan huquqiy komplekslarning, xususan egalik qilish, boshqarish va foydalanish huquqining Davlat tomonidan ma'lum shartlar asosida xususiy mulkka nisbatan normalar chegarasida bajarilishini nazarda tutadi;

- baholanayotgan mulkka egalik qilish huquqini beradigan xujjatlar o'rganib chiqilib, bino va inshootlarni kadastr xujjatlarida ko'rsatilgan va ko'rsatilmagan

bo'lsada, obyekt hududida joylashgan bino va inshootlar, balansga kiritilgan barcha mulklar tahlil qilindi;

- baholanayotgan obyektga egalik huquqi, shu jumladan mulkiy huquqlar amaldagi qonunchilik talablariga mos rasmiylashtirilgan deb taxmin qilinadi.

Baholash jarayonida quyidagi ishlar amalga oshirildi:

- baholash uchun asos shartnoma tuzildi va baholash vazifasi belgilandi;
- baholash uchun zaruriy hujjatlar to'plami obyektни davlat tassarufidan chiqarish va xususiylashtirish komissiyasi tomonidan olingan ma'lumotlar asosida tayyorlandi;

- biz haqqoniy deb ishongan xususiylashtirish komissiyasi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich xujjatlar o'rganib chiqildi;

- baholanayotgan obyekt joyiga chiqib o'rganildi va identifikatsiya qilindi;
- baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili amalga oshirildi;

- komissiya tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar hamda qo'shimcha manbalardan olingan ma'lumotlar asosida baholash ishlari amalga oshirildi;

- baholash ishlari xarajat va qiyosiy yondashuvlarida amalga oshirildi;
- xarajat yondashuvi: obyekt ko'chmas mulkdan iborat bo'lganligi hamda loyixa-smeta xujjatlari yo'qligi sababli, obyektни xarajat yondashuvida baholash qiymatini aniqlashda "turar joy bino va inshootlarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami"ga asosan baholash usuli tanlandi;

- daromad yondashuvi: daromad yondashuvida baholash jarayonida obyektдан olinadigan daromadlar miqdoridan kelib chiqqan holda daromadlarni kapitallashtirish usulida bo'yicha baholash ishlari amalga oshirildi;

- qiyosiy yondashuv: obyekt ko'p qavatli turar joy binosi bo'lganligi sababli, obyekt joylashgan hududda hamda unga qo'shni bo'lgan hududlarda ochiq savdolarida taklif etilayotgan ko'p qavatli turar joy binolarini narxlaridan kelib chiqqan holda baholash tanlandi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish.

Baholanayotgan obyekt Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon Toshkent shahrida joylashgan. Obyekt besh qavatli panelli binoning uchinchi qavatida joylashgan. Umumiy foydalanish maydoni 76,88 kv.m., yashash maydonida uchta yashash xonasi, daxliz, xojatxona, hammom va oshxonadan iborat. Baholash jarayonida obyektни joyiga chiqib o'rganildi. Bino identifikatsiya qilindi va fotosuratga olindi.

Qurilish ma'lumotlari.

1. Obyektning foydalanishga qabul qilinganligi haqida dalolatnoma – mavjud emas;
2. Pudratchi tashkilot – ma'lumotlar mavjud emas;
3. Konstruktsiya turi – temir-beton konstruktsiyali;
4. Qavatlar soni – besh qavatli;
5. Zilzilabardoshlik – sakkiz ballik.

Baholanayotgan xonadon besh qavatli turar joy binosining uchinchi qavatida joylashgan. Poydevorlari betondan, eshik va deraza-romlar AKFA, MDF dan, qavatlar orasidagi orayopmalar temir betondan, pollari betondan, tomi yumshoq qoplama bilan qoplangan.

Xonadonning ta'mirlangan xolati juda yaxshi holatda, qayta ta'mirlangan, uyda barcha aloqa, kommunal va elektr tizimlari mavjud.

O'lchov natijalari.

1. Asosiy binolar soni – 1 ta;
2. Yashash xonalari soni – 3 ta;
3. Umumiy foydalanish maydoni – 76,88 kv.m;
4. Yashash maydoni – 16,70 kv.m.

Muhandislik kommunikatsiyalar ta'minoti.

1. Elektr ta'minoti – mavjud;
2. Gaz ta'minoti – mavjud;
3. Suv ta'minoti – mavjud;
4. Issiqlik ta'minoti – mavjud;
5. Telefon aloqasi – mavjud;

6. Avtomobillar kirish yo'li va to'xtash joyi mavjud;
7. Boshqa ma'lumotlar – mavjud emas.

Tabiiy va iqlim sharoitlari.

1. Iqlim – tabiiy iqlim sharoiti juda yaxshi ahvolda;
2. Yog'ingarchilik – tabiiy;
3. Shamolning asosiy yo'nalishlari – aniqlanmadi;
4. Toshqin zonalar – aniqlanmadi;
5. Yer osti suvlari – aniqlanmadi;
6. Tabiiy resurslar – aniqlanmadi.

Atrof-muhitning ekologik holati.

1. Atmosfera – ifloslanishi kuzatilmadi;
2. Suv resurslari – ifloslanishi kuzatilmadi;
3. Tuproq – ifloslanishi kuzatilmadi.

Ko'chmas mulk bozorining tahlili.

Ko'chmas mulk bozori har xil hududlar yoki tumanlar uchun bir-biridan farq qiladi. Har bir yer maydoni o'ziga xos xususiyatlarga ega. Ulardan qurilish uchun foydalanilishi yoki qishloq xo'jaligi, sanoat, ishlab chiqarishda maqsadlarida ham foydalanish mumkin. Bu tafovutlar mahalliy hokimiyat tomonidan iqtisodiy shart-sharoitlardan va hududlarning huquqiy tafovutlaridan kelib chiqqan holda o'rganiladi.

Sotiladigan va harid qilinadigan obyektlarga qarab ko'chmas mulk bozori birlamchi va ikkilamchi bozorlarga bo'linadi .

Birlamchi bozor – bu ko'chmas mulk tovar sifatida birinchi bor bozorga sotiladigan iqtisodiy vaziyat. Xo'jalik yuritishning ma'muriy-buyruqbozlik tizimidan bozor iqtisodiyotiga o'tish va xususiylashtirishni amalga oshirish sharoitida ko'chmas mulk bozorida asosiy sotuvchi bo'lib, boshqaruv organlari orqali davlat ishtirok etadi.

Ikkilamchi bozor – ko'chmas mulkning ilgari iste'molda bo'lgan va ma'lum bir mulkdorga – jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo'lgan tovar sifatida bozorga taqdim etilishi.

Turar joy binolari bozorining tahlilini amalga oshirish uchun O'zbekiston ko'chmas mulk bozori sektorlarining hozirgi kundagi holatini yoritib berilgan. Bunda

ikki variant – turar joy binolarini ijara va harid qilingandagi variantlar ko'rib chiqiladi hamda Respublikaning boshqa hududlaridagi ko'chmas mulklar uchun yetarlicha baho indikatori bo'lib xizmat qiluvchi - Toshkent shahri bo'yicha bozor tahlili amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi ko'chmas mulk bozorida turar-joy uylari obyektlar bozori holati tahlilida mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyatni o'rganish muhim ahamiyat kasb etadi.

Avvalo, Toshkent shahri bo'yicha turar joy binolari bozorining tahlilini ko'rib chiqamiz.

Toshkent hududi 300 km² maydonni egallaydi. Bu yerda iqlim iliq, mo'tadil va quruq hisoblanadi. Yanvar oyining o'rtacha harorati -1,1°C, qishning davomiyligi deyarli 40 kuni tashkil etadi. Iyul oyining o'rtacha harorati +30,2°C, yog'ingarchilik yog'ishi yiliga 360-390 mm. ni tashkil etadi.

2018-yilning 1-yanvar holatiga shahar aholisi 2.465 ming kishini tashkil etadi. Shaharda 100 dan ortiq millat va elat vakillari istiqomat qiladi, ularning barchasi Toshkent shahrining teng huquqli fuqarolaridir.

Aholisining soni bo'yicha shahar MDH davlatlari orasida 4-o'rinni (Moskva, Kiev, Sankt-Peterburgdan keyin) va O'rta Osiyoda 1-o'rinni egallaydi. Toshkent hududi 11ta tumanga bo'lingan. Bular: Uchtepa, Bektemir, Mirzo Ulug'bek, Mirobod, Sirg'ali, Olmazor, Chilonzor, Shayxontoxur, Yakkasaroy, Yashnobod, Yunusobod. Bundan tashqari, 445 dan ortiq fuqarolarning o'z-o'zini boshqarish mahalla qo'mitalari mavjud.

Sirg'ali tumani – shahardagi ma'muriy-hududiy birlik hisoblanib, 1967 yilda tashkil etilgan. Toshkent shahrining janubiy-g'arbiy qismida joylashgan. Sirg'ali tumani hududi markaziy temir yo'l trassasidan Chirchiq daryosi qayirlarigacha bo'lgan yerlarni, janubiy-g'arbda Choshtepa, No'g'ayqo'rg'on, Toshkent aeroporti atrofi, Qo'yliq 5-7, Sirg'ali 1-8, Sputnik (Yo'ldosh), Do'stlik, Quruvchilar mavzolari, Eski Sirg'ali, Sanoat zonasini qamrab oladi. Shimoliy-g'arbdan Toshkent viloyatining Zangiota, janubiy-sharqdan Yangiyo'l tumanlari bilan chegaradosh.

Maydoni 5,19 ming gektar, shu jumladan, ko‘kalamzor yerlar 0,347 ming gektarga teng. Aholisi 159,4 ming kishi (2017 yilda).



5-rasm. Toshkent shahri xaritasi¹⁹

Mahallalar va uy-joy shirkatlari soni 33 ta bo‘lib, 14 ta mavze va Yo‘ldosh (Sputnik) shaharchasidagi (1966 yilda tashkil etilgan) 17 ta kichik mavzedan iborat. Ko‘chalar soni 147 ta. Asosiy magistrallari: Toshkent avtomobil halqa yo‘lining janubiy qismi, Yangi Sirg‘ali, Choshtepa, S. Tolipov, Qipchoq ko‘chasi; Toshkent – Angren temir yo‘l ham tuman hududidan o‘tadi.

Sirg‘ali tumanida 1109 korxonalar bo‘lib, shulardan 167 tasi yirik, 252 tasi kichik va boshqa korxonalar. 330 ta sanoat korxonasi: mebel, ikkilamchi qora va rangli metall, porshenlar, gidroskopik paxta, asfalt, rezina va plastmassa buyumlari, MDF eshik va romlari ishlab chiqarish korxonalari, yog‘ochni qayta ishlash, charm va boshqa mahsulotlar ishlab chiqariladi. “Fayz” xolding kompaniyasi, “Mebel” korxonasi, aviatsiyani ta’mirlovchi zavodi, “Novator” (traktor porshenlari), “Barakat-Alfa” (gidroskopik paxta), “Green world” (bolalar oziq-ovqati, meva sharbatlari), Toshkent temir yo‘l masofasi (konteynerlar jo‘natadi) korxonalari, Quyoshdan himoyalash buyumlari zavodi (plastmassa romlar va boshqalar), “Toshkent” xalqaro

¹⁹ “CREDO MAX ESTIMATION” xususiy korxonasi ma’lumotlari asosida tayyorlandi.

aeroporti, Sirg'ali aviaotryadlari, 3 ta avtokombinat, "RAF" avtokorxonasi (yo'lovchilarga kichik avtobusda xizmat ko'rsatiladi), 4 va 12-avtobus saroylari mavjud. Shuningdek, 1241 nafar tadbirkor faoliyat ko'rsatadi. Tumanda 27 umumiy ta'lim maktabi, 5 ta maktabdan tashqari ta'lim markazi, 9 ta nodavlat ta'lim muassasasi, 6 kasb-xunar kolleji, 2 bolalar sport maktabi bor. Sog'liqni saqlash tizimida 491 o'rinli 3 ta shahar kasalxonasi, 5 poliklinika, tug'ruqxona, teri-tanosil kasalliklari dispanseri, 33 ta dorixona aholiga xizmat ko'rsatadi. Sirg'ali tumanida O'zbekiston Respublikasi tashqi iqtisodiyot milliy banki, Sanoat qurilish banki, "Asakabank", Uy-joy jamg'arma banki, Xalq banki bo'limlari mavjud. Shahardagi eng yirik savdo majmualaridan Sirg'ali dehqon bozori, "Avtomakon" bozori, Atlantis ko'ngilochar majmuasi, Jumanji ko'ngilochar o'yingohi, MAKRO supermarketi va Poytaxt Sirg'ali savdo markazi ishlab turibdi. 8 ta kutubxona, Usmon Nosir va Yangi Sirg'ali madaniyat va istirohat bog'lari bor. Hududda shuningdek 106 ta sport inshooti, shu jumladan, stadion, 5 ta suzish havzasi, 43 ta sport zali, 51 ta sport maydonchasi, 5 ta basketbol maydoni, 4 ta sog'lomlashtirish sport majmuasi mavjud. Toshkent shahrida yagona bo'lgan avtomashinalar bozori ham aynan Sirg'ali tumanida joylashgan. Tumanda qurilish ishlari, asosan, Toshkent zilzilasi (1966 yil) dan keyin boshlangan bo'lib, 1 va 2 qavatli yog'och uylar qurilgan. Sirg'ali turar joy dahasidagi 4 va 9 qavatli binolar 1980 - 1990 yillarda qad ko'targan. Sirg'ali tumani turar joy fondining umumiy foydali maydoni 3218,5 ming kvadrat metrga teng (2017 yil ma'lumotlari).

Mintaqa ko'chmas mulk bozorining tahlil qilishda, turar-joy maqsadlarida foydalaniladigan obyektlar bozori holatini tahlili amalga oshirildi, shu jumladan, yer uchastkalari, bozorning ochiqlik darajasi va sig'imi, mintaqadagi turar-joylarning narxlari, ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining tavsifi, ko'chmas mulk bozori hokimiyat organlari tomonidan tartibga solinishi, maydoni, qurilish tarmog'idagi narxlar darajasi kabi ko'rsatkichlar tahlil qilindi.

Ushbu bo'limni yoritib berishda Respublika ko'chmas mulk birjasi ma'lumotlari, hamda bozordan va www.dom.vsem.uz, www.olx.uz, www.uybor.uz va www.sion.uz internet saytlaridan olingan ma'lumotlardan foydalanildi.

2018-yil yanvar-fevral oylaridagi Toshkent shahridagi ko'p qavatli uy xonadonining narxlarini o'zgarish dinamikasini quyida berilgan jadval orqali ko'rib chiqamiz.

7-jadval

Xonalar soni bo'yicha 1 kv.metr uchun uy-joyning o'rtacha taklif narxi (AQSH dollari/m²)²⁰

Xonalar soni	G'ishtli			Panelli		
	2018 yil, yanvar	2018 yil, fevral	%	2018 yil, yanvar	2018 yil, fevral	%
1-xonali	577	589	+2	535	534	0
2-xonali	568	587	+3	525	540	+3
3-xonali	628	648	+3	537	553	+3
4-xonali +	627	633	+1	527	545	+3

Toshkent shahrining tumanlari bo'yicha ko'p qavatli uy xonadoni taklif narxlarining o'zgarishini ko'rib chiqamiz. Tumanlar kesimida ko'p qavatli uy xonadonlari o'rtacha taklif narxlarining o'zgarishi 0 dan +4% diapazonni tashkil etdi.

7-jadvaldagi ma'lumotlarga binoan 1-xonalidan 4 xonali g'ishtli uylarning narxi yanvar va fevral oylarida oshgan. Panelli uylar tarkibida esa faqatgina 1 xonali uyning narxi biroz oshgan, qolgan xonalar esa fevral oyida yanvar oyiga nisbatan 3% miqdorda oshgan. Umuman olganda Toshkent shahrida ko'p qavatli uylarning narxi 2018-yilning dastlabki oylarida oshganini ko'rishimiz mumkin.

Bu esa internet ma'lumotlariga asosan ko'p qavatli uylarga bo'lgan talabni tushirib yubormoqda. 8-jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, Toshkent shahri tumanlari bo'yicha ko'p qavatli uy xonadonining 1m² uchun o'rtacha narxining o'sishi o'tgan oylar bilan solishtirganda 12 ta tumandan 11 tasida kuzatilgan. Narxlarning eng keskin o'sishi Mirzo Ulug'bek tumanida kuzatilgan (+4%), qolgan tumanlarda narxlar bir maromda o'sgan.

²⁰ www.dom.vsem.uz , www.olx.uz , www.uybor.uz va www.sion.uz internet saytlaridan olingan ma'lumotlar asosida tuzildi.

Narxlarning pasayishi esa, hech qaysi tumanda kuzatilmagan, faqat Shayhontoxur tumanida narxlar o'zgarishsiz qolgan.

8-jadval

Toshkent shahri tumanlari bo'yicha ko'p qavatli uy xonadonining 1kv. metr uchun o'rtacha narxi (AQSH dollari hisobida)²¹

Tumanning nomi	2018 yil, yanvar	2018 yil, fevral	%
Bektemir	415	425	+2
Mirobod	642	656	+2
Mirzo-Ulug`bek	538	572	+4
Olmazor	524	529	+1
Sirg'ali	425	430	+1
Uchtepa	498	515	+3
Yashnobod	492	509	+3
Chilonzor	568	586	+3
Shayxontohur	635	637	0
Yunusobod	585	602	+3
Yakkasaroy	645	665	+3

Turar-joy binolarining shahar markazidan uzoqlikda joylashganiga qarab narxning o'zgarishi 0 dan +3% gacha orasida bo'lgan. Bu ko'rsatkich Toshkent shahrining 10 ta hududi bo'yicha aniqlanib, 3 ta aylana ya'ni 0.3 km. dan 14.4 km. gacha hisoblab chiqildi. Internet foydalanuvchilarning fikr va mulohazalariga ko'ra yanvar va fevral oylarida turar joy binolariga bo'lgan narx oshadi. Bunga sabab bo'lib, poytaxtdagi ob-havoning keskin suratlarda tushib ketishini ko'rsatish mumkin.

Quyidagi 9-jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, 2017 yilning oktabr-noyabr oylarida g'ishtli va panelli turar-joy binosining shahar markazidan uzoqlikda joylashganiga qarab 1kv.metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi ifodalangan. Bunda g'ishtli va panelli turar-joy binolar 1-hududda eng qimmat deb baholangan bo'lsa (g'ishtli turar-joy bino uchun 771-748 AQSH dollari va panelli uchun 668-716

²¹ www.dom.vsem.uz , www.olx.uz , www.uybor.uz va www.sion.uz internet saytlaridan olingan ma'lumotlar asosida tuzildi.

AQSH dollari), 10-hududga kelib ularning narxi 1 kv. metr uchun 415-428 AQSH dollari (g'ishtli), 421-429 AQSH dollari (panelli) ni tashkil etgan.

9-jadval

Turar-joy binosining shahar markazidan uzoqlikda joylashganiga qarab 1 kv. metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi (2017 yil, oktabr-noyabr oylari)²²

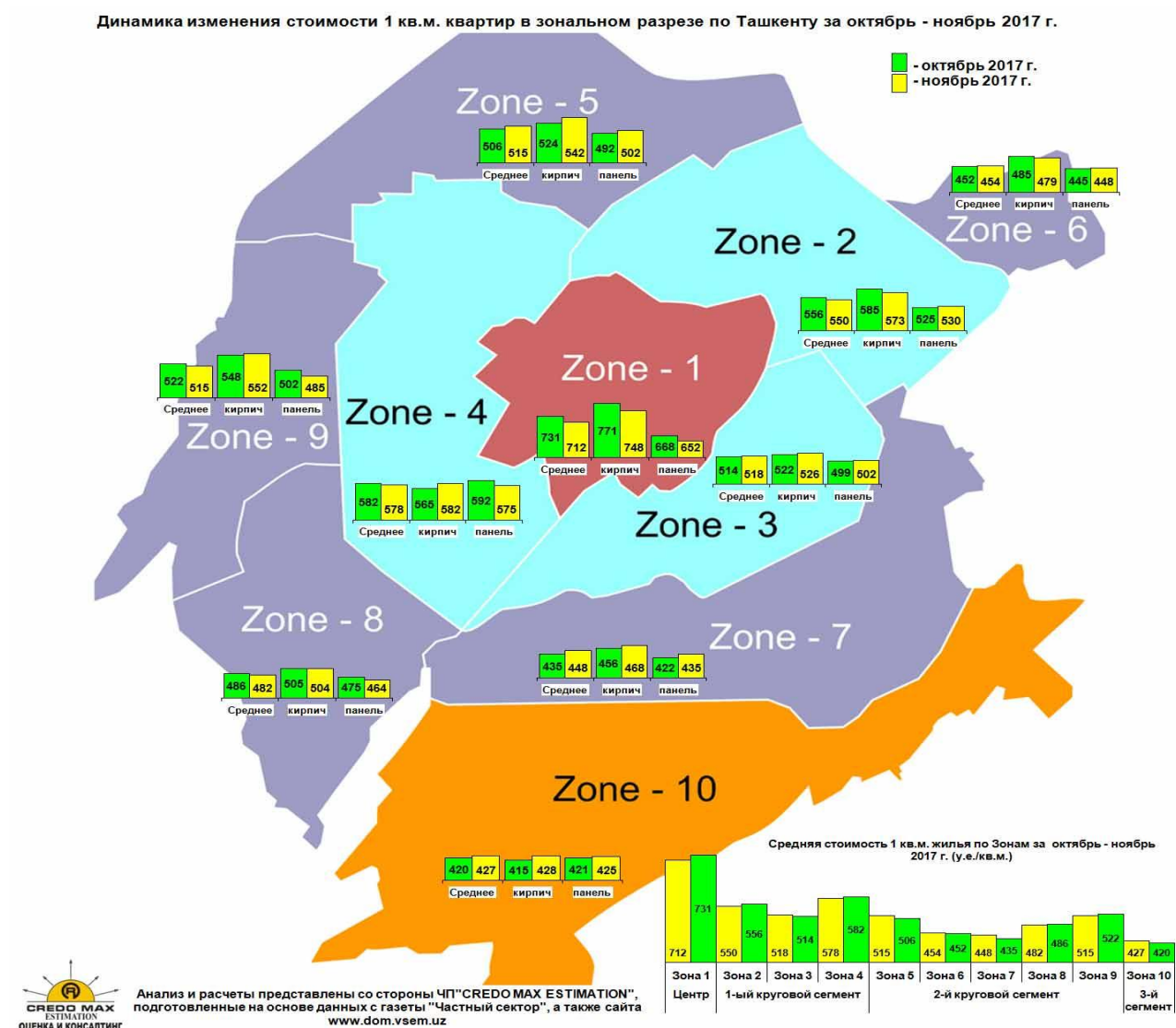
Hududlar	G'ishtli, AQSH dollarida			Panelli, AQSH dollarida		
	oktabr	noyabr	%	oktabr	noyabr	%
Hudud 1	771	748	-3	668	716	-2
Hudud 2	585	573	-2	525	511	+1
Hudud 3	522	526	+1	499	515	+1
Hudud 4	565	582	+3	592	568	-3
Hudud 5	524	542	+3	492	508	+2
Hudud 6	485	479	-1	445	455	+1
Hudud 7	456	468	+3	422	416	+3
Hudud 8	505	504	0	475	476	-2
Hudud 9	548	552	+1	502	525	-3
Hudud 10	415	428	+3	421	429	+1

Jadvalda ko'rsatib o'tilgan Toshkent shahri hududini shartli o'nta hududlarga bo'linishini va ulardagi turar-joy binosining 2017 yil oktabr-noyabr oylarida 1 kv.metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishini quyidagi rasmdan ham ko'rish mumkin bo'ladi.

6-rasmdan shuni xulosa qilish mumkinki, shahar markazi va markazga yaqin bo'lgan hududlarda (1-hudud va 2,3,4-hududlarda) turar-joy binolarining narxi ancha yuqori bo'lib, chekka hududlarda ularning narxlari ancha pastroq ekanligini ko'rish mumkin. Biz ko'rib baholayotgan Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon 10-hududga tegishli bo'lib, 2017 yilning oktabr-noyabr oylarida ushbu

²² "CREDO MAX ESTIMATION" xususiy korxonasi ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

hududda turar joy xonadonining o'rtacha narxi 1 kv.metr uchun 420-427 AQSH dollarini tashkil etgan.



6-rasm. Turar-joy binosining Toshkent shahri hududlar kesimida 1 kv. metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi (2017 yil, oktabr-noyabr oylari)²³

Yuqoridagi ma'lumotlardan foydalanib, shuningdek, Respublika ko'chmas mulk birjasi ma'lumotlari hamda bozordan va www.dom.vsem.uz, www.olx.uz, www.uybor.uz va www.sion.uz internet saytlaridan olingan ma'lumotlardan foydalangan holda turar-joy binosining 2018 yil yanvar-fevral oylari Toshkent shahri hududlar kesimida 1 kv. metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi aniqlandi.

²³ "CREDO MAX ESTIMATION" xususiy korxonasi ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

10-jadval**Turar-joy binosining shahar markazidan uzoqlikda joylashganiga qarab 1 kv. metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi (2018 yil, yanvar-fevral oylari), AQSH dollarida²⁴**

Aylana, segment	Hududning nomi	2018 yil, yanvar	2018 yil, fevral	%
Markaz (0-3,7 km)	Hudud 1	738	758	3
1-aylana, segment (3,7-8,9 km)	Hudud 2	576	588	2
	Hudud 3	547	564	3
	Hudud 4	597	604	1
2-aylana, segment (8,9-14,4 km)	Hudud 5	527	529	0
	Hudud 6	472	482	2
	Hudud 7	451	465	3
	Hudud 8	510	523	3
	Hudud 9	542	560	3
3-aylana, segment shahardan 7,6 km uzoqlikda	Hudud 10	434	437	1

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, 2018 yilning yanvar-fevral oylarida g'ishtli va panelli turar-joy binosining shahar markazidan uzoqlikda joylashganiga qarab 1kv.metr uchun o'rtacha narxining o'zgarishi ifodalangan. Bunda g'ishtli va panelli turar-joy binolar 1-hududda eng qimmat deb baholangan va fevral oyida yanvar oyiga qaraganda 3% ga o'sgan hamda 1 kv. metr uchun 758 AQSH dollarini tashkil etgan. Biz o'rganayotgan 10-hududda turar-joy binolarining narxi 1 kv. metr uchun fevral oyida yanvar oyiga qaraganda 1% ga o'sib 437 AQSH dollarini tashkil etgan. Albatta ushbu narxlar biz baholayotgan Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor bahosini aniqlashda foydalaniladi.

2 - bob bo'yicha xulosa. O'zbekiston Respublikasida ko'p qavatli uy xonadoni qiymatini baholashda asosan O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi, O'zbekiston Respublikasining "Mulkchilik to'g'risida"gi (2002 yil 13-dekabr), "Baholash faoliyati to'g'risida"gi (2009 yil 9-

²⁴ www.dom.vsem.uz , www.olx.uz , www.uybor.uz va www.sion.uz internet saytlaridan olingan ma'lumotlar asosida tuzildi.

aprel), “Rieltorlik faoliyati to’g’risida”gi (2010 yil 22-dekabr), “Muvofiqlikni baholash to’g’risida”gi (2013 yil 4-oktabr) qonunlari, O’zbekiston Respublikasi “Mulknı baholashni Milliy standartlari”(MBMS №№1-15) hamda O’zbekiston Respublikasi Prezidentining qarorlari va farmonlari, jumladan O’zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko’rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas’uliyatini oshirish to’g’risida”gi 2008 yil 24-apreldagi QP-843-sonli Qarori me’yoriy-huquqiy baza sifatida namoyon bo’ladi.

Ko’p qavatli uy xonadoni qiymatini baholashda bir qator axborotlar manбайдan foydalanilib, ularni baholovchi tashkilot obyekt egasidan, ko’chmas mulkka oid bozorlardan hamda obyektıni o’rganish asosida o’zi to’plagan ma’lumotlardan foydalanadi. Baholovchi tashkilot baholash yondashuvlari va usullarini asosli ravishda tanlash va qo’llash uchun zarur va yetarli bo’lgan hajmda baholash obyektı haqida axborot va bozorga oid axborotni yig’ish va tahlil qilishni amalga oshiradi.

Turli yondashuvlarni qo’llash yo’li bilan Toshkent shahri, Sirg’ali tumani, Sirg’ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadon manzilida joylashgan umumiy maydoni 76,88 kv.m. bo’lgan turar joyıni baholash bo’yicha olib borilgan hisob-kitoblar shuni ko’rsatadiki, turar joyıni kredit olish uchun garovga qo’yish maqsadida aniqlangan bozor qiymati 305 190 630 (uch yuz besh million bir yuz to`qson ming olti yuz o`ttiz) so’mni tashkil etdi.

3-BOB. TOSHKENT SHAHRI, SIRG‘ALI TUMANI, SIRG‘ALI 4-MAVZESI, 8-UY, 42-XONADONINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH

3.1. Toshkent shahri, Sirg‘ali tumani, Sirg‘ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini xarajatli yondashuv asosida baholash

Ko‘chmas mulkni, ya‘ni turar joy yoki noturar joylarni baholashda o‘ziga xos yondashuv va usullar qo‘llaniladi, ya‘ni xarajat, qiyosiy va daromad yondashuvlaridan foydalangan holda ko‘chmas mulk qiymati baholanadi.

Mulkni baholashda uch xil yondashuvni qo‘llash aynan shu obyektning uch xil qiymatini keltirib chiqaradi. Ma‘lum obyektning so‘nggi bahosi uch xil usulni qo‘llash orqali olingan natijalarni tahlil qilgandan so‘ng keltirib chiqariladi. Baho berishda bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o‘zaro to‘ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

Mutaxassislar tomonidan ko‘chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashtirilgan:

- 1) xarajatli yondashuv;
- 2) daromadli yondashuv;
- 3) qiyosiy yondashuv.

G‘arb amaliyotida obyektlarni baholashning xarajatli yondashuvning ko‘plab usullari mavjud bo‘lib, ular ijobiy va salbiy sifatlarga ega. Masalan, avvalgi davr va joriy ma‘lumotlarga asoslangan butun-boshli usullar guruhdan ajratib ko‘rsatish mumkin.

Ko‘chmas mulk obyektlarini baholashda harajatga oid yondashuv usullarining afzalliklari va kamchiliklari mavjud bo‘lib, asosan quyidagilarda namoyon bo‘lmoqda: hozirgi bozor munosabatlarida narxlarning tez o‘zgarishi ko‘chmas mulk qiymatini harajatlarga oid yondashuvda mavjud axborot bazasi yordamida aniqlanganda ishonchlilik darajasi qiyosiy usulga nisbatan tushib ketmoqda. Qiyosiy usul ko‘chmas mulk bozoridagi real holatni ko‘rsatib bermoqda. Xarajatlarga oid yondashuvda 1991 yil ma‘lumotlar bazasi hozirgi darajaga o‘tkazishda bir qancha

koeffitsientlar qo'llanishi ko'chmas mulk qiymatining aniqlik darajasini tushirib yubormoqda.

Quyidagi holatlar uchun xarajatli yondashuv asosida baholash maqsadga muvofiq va (yoki) mumkin bo'lgan yagona usul hisoblanadi:

- yangi qurilish yoki rekonstruksiyalarning texnik-iqtisodiy tahlili;
- tugallanmagan qurilishni baholash;
- jamoat-davlat va maxsus obyektlarni baholash, chunki ular daromad olish uchun mo'ljallanmagan va o'xshash savdolar haqida ma'lumotlar olish ehtimoli kam;
- kam faol bozorlarda obyektlarni baholash;
- boshqa yondashuvlarni qo'llash uchun axborotlar yetarli bo'lmasa.

Xarajatli usulning afzallik tomonlari faqatgina yangi qurilgan yoki qurilishi tugallanmagan obyektlarni baholashda qo'llash mumkinligidir. Biroq bu usulni barcha turdagi ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qo'llanilsa, afzallik tomonlaridan ko'ra kamchilik tomonlarini ko'proq kuzatishimiz mumkin. Ular quyidagilardan iborat:

1. Xarajatlar har doim ham bozor qiymatiga ekvivalent emas;
2. Yanada aniqroq natijaga erishishga intilish mehnat xarajatlarining jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi;
3. Mehnat xarajatlarining baholanayotgan ko'chmas mulk obyektini sotib olishga nomutanosibligi, yangi qurilish uchun xarajatlar baholash jarayonidagi kabi, ya'ni qurilish qiymatidan eskirish chegirib tashlanadi;
4. Eski binolarni ishga tushirish qiymatini hisoblash muammoliligi;
5. Yer maydonini binodan alohida baholash (biroq amaliyotda bunday ajratish mumkin emas yoki sezilarli xarajatlar bilan bog'liq);
6. Yer maydonlarini baholash muammoliligi;
7. Eski bino va inshootlar eskirish miqdorini aniqlash murakkabligi, chunki aksariyat hollarda eskirish darajasi haqida mulohaza baholovchining ekspert xulosasiga asoslanadi hamda natijalarning aniqligi malaka va tajribaga ko'p jihatdan bog'liq bo'ladi;

Xarajatli yondashuv o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Jumladan:

- balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli;
- o'rindoshlik usuli;
- tugatish qiymati usuli;
- tiklash usuli.

Balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli.

Ko'chmas mulk (korxonaning) qiymati u o'tmishda qanday salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgalteriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

O'rindoshlik usuli.

Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega erishish uchun qancha mablag' zarur. Mazkur usul baholanadigan mulkning funktsional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxonaning mulkining iqtisodiy qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

Tugatish qiymati usuli.

Tugatish qiymati korxonaning tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlarni to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zahiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan xarajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi. Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxonaning mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi. Bunda shulardan biri tugatish qiymatini oshirgan holda boshqalarini kamaytiradi. Keyin majburiyatlar va tugatish chiqimlarini ayiradilar. Tugatish qiymatidan biznes daromad keltirmaganida va

rivojlanish istiqboliga ega bo'lmaganida foydalaniladi. Shunday qilib, tugatish qiymati korxonaning bankrotlikka uchrashi ehtimoli katta bo'lganida uning minimal sotilish narxini belgilaydi.

Tiklash qiymati usuli.

Tiklash usuli deganda binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish me'yorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: hozir mavjud bo'lgan obyektning tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud obyektga o'xshash natijaga erishish uchun qancha mablag' lozim. Bu usul smeta xujjatlardagi summani, indeksatsiya koeffitsientiga ko'paytirish yo'li bilan obyekt qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

Ko'chmas mulklarni baholash sof aktivlar usuli yordamida amalga oshirildi. Baholanayotgan obyektning loyiha-smeta hujjatlari, bajarilgan ishlarni o'zlashtirish dalolatnomalari hamda bino va inshootlarini ishga joriy etish haqidagi Davlat qabul komissiyasining ishga qabul qilish dalolatnomalari yo'qligi sababli xarajat yondashuvida baholash ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanish asosida baholash qiymati aniqlandi.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatini aniqlash.

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati "Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko'p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari 1-to'plami" ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$S_{v.s.} = S * S_{s.e.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_u * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_u, \quad (1)^{25}$$

bu yerda:

$S_{v.s.}$ – ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati; S – ko'chmas mulk obyektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.); $S_{s.e.}$ – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi; $K_1, K_2, K_3, \dots, K_u$ – tuzatish koeffitsientlari

²⁵ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

(kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.); $I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ – qurilish materiallari narxlarini qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UKUP)ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni xajmlaridan foydalanilgan holda ularni 1991 yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

Yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UKUP)ga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari O'zbekiston Respublikasi davlat Statistikasining Toshkent shahridagi Loyihalashtirish qurilish montaj ishlari va ta'mirlash qurilish materiallarning 1991-yildagi nisbatan qimmatlashish indeksi (SMR - 01.01.2003 = 411,4 yoki 405,8)ga hamda 2003-2018.01.02-yillar uchun qimmatlashish indekslariga ($3048,297=1,068*1,210*1,227*1,340*1,117*1,166*1,010*1,208*$

$1,215*1,213*1,219*1,221$) ko'paytirilgan holda bino va inshootlarni bugungi kundagi tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda ularni zilzilaga bardoshlilik ham hisobga olindi.

Bino va inshootlarning eskirish qiymatini aniqlash.

Binolarni baholash jarayonida ularni tiklanish qiymati "Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko'p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari 1-to'plami" ga asosan aniqlanib, eskirish darajasi holatidan kelib chiqqan holda "QMQ 2.01.16-97" ga asosan hisoblandi.

Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funktsional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisi sifatida aniqlanadi. Eskirish foiz va qiymat hisobida o'lchanadi.

Jismoniy eskirish ko'chmas mulk alohida konstruktiv elementlari eskirish ko'rsatkichlarining yig'indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblaniladi:²⁶

²⁶ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

$$E_{\text{jism.}} = \left[\sum_{i=1}^i E_i * K_i \right] / 100 \quad (3)^{27}$$

bu yerda:

E_i – i-chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida; K_i – ko'chmas mulk umumiy massasida i-chi konstruktiv element ulushi; i – konstruktiv elementlar soni.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini ularning xaqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko'zdan kechirish jarayonida) aniqlanadi.

Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funktsional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:²⁸

$$E_{\text{um}} = 1 - (1 - E_{\text{jism.}} / Q_{\text{tikl.}}) * (1 - E_{\text{funk.}} / Q_{\text{tikl.}}) * (1 - E_{\text{tash.}} / Q_{\text{tikl.}}), \quad (4)^{29}$$

bu yerda:

E_{um} – umumiy eskirish; $E_{\text{jism.}}$ – jismoniy eskirish; $E_{\text{funk.}}$ – funktsional eskirish; $E_{\text{tash.}}$ – tashqi (iqtisodiy) eskirish; $Q_{\text{tikl.}}$ – ko'chmas mulk ob'ektining tiklash qiymati.

Hisob-kitoblarni amalga oshirish jarayonida baholanayotgan mulkiy majmuaning ishga yaroqlilik holatidan kelib chiqib funktsional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari qo'llanilmadi.

Qimmatlashish indeksi bazaviy hisoblashlar asosida materiallar qiymati indeksi bilan (QQSsiz) 2003-yil 1 may holatiga hisoblanadi. Toshkent shahridagi g'ishtli imoratlarga 411.4 va panelli inshootlarga 405.8 indeksi belgilangan.

Davlat mulk qo'mitasining qurilish materiallariga narxlar indeksi va inshootning baholangan sanadagi joriy qimmatlashish indeksi teng deb hisoblangan. Ushbu baholash sanasidagi qurilish-montaj ishlari uchun hisoblash indeksleri quyidagi jadvalda berilgan.

²⁷ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

²⁸ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

²⁹ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Baholash sanasidagi qurilish-montaj ishlari uchun hisoblash indeksleri³⁰

№	Ko'rsatkichning nomi	Hajmi
1	Davlat mulk qo'mitasining 2003-yil uchun indeksi	1.069
2	Davlat mulk qo'mitasining 2004-yil uchun indeksi	1.210
3	Davlat mulk qo'mitasining 2005-yil uchun indeksi	1.227
4	Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil uchun indeksi	1.340
5	Davlat mulk qo'mitasining 2007-yil uchun indeksi	1.117
6	Davlat mulk qo'mitasining 2008-yil uchun indeksi	1.166
7	Davlat mulk qo'mitasining 2009-yil uchun indeksi	1.010
8	Davlat mulk qo'mitasining 2010-yil uchun indeksi	1.208
9	Davlat mulk qo'mitasining 2011-yil uchun indeksi	1.215
10	Davlat mulk qo'mitasining 2012-yil uchun indeksi	1.213
11	Davlat mulk qo'mitasining 2013-yil uchun indeksi	1.219
12	Davlat mulk qo'mitasining 2014-yil uchun indeksi	1.000
13	Davlat mulk qo'mitasining 2015-yil uchun indeksi	1.057
14	Davlat mulk qo'mitasining 2016-yil uchun indeksi	1.130
15	Davlat mulk qo'mitasining 2017-yil uchun indeksi	1.311
	1991-yildagi baholash o'tkazilgandagi umumiy qimmatlashish summasi	9.507

Funksional yemirilish – 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. Funksional yemirilish ham ikkiga – tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan funksional yemirilish obyekt qiymatining yangi qurilish obyekti 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.

³⁰ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Tiklanmaydigan funksional yemirilish hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar, materiallarning zamonaviy talablariga mos kelmasligi bilan bog'liq bo'lgan tannarx pasayishida aks etadi.

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

Quyidagi jadvalda ko'p qavatli uy xonadonining tiklash qiymati hisoblangan bo'lib, unga ko'ra jismoniy eskirish baholovchi tomonidan ortiqcha qiymat jadvali orqali aniqlandi.

12-jadval

Ko'p qavatli uy xonadonining tiklash qiymati hisob-kitobi³¹

№	Ko'rsatkichlar	O'lchov birligi	
1.	Balandligi	3.15	m
2.	Uy xonadonining umumiy maydoni	76.88	m ²
3.	Binoning hajmi	242.17	m ³
4.	O'zbekiston Respublikasi shahar va shahar atroflaridagi bino va inshootlarning kattalashtirilgan ko'rsatkichlari to'plamiga muvofiq 1m ³ uchun tiklash qiymati	120.70	so'm
5.	1991-yildagi obyektning narxi	29,229.92	so'm
6.	01.05.2003 yil sanasidagi qurilish materiallarining o'sish indeksi	405.8	
7.	01.05.2003 yildan Mulk qo'mitasining indeksi 01.01.2018 yil bilan qo'shilganda	9.507	
8.	Seysmiklik koeffitsenti	1.150	
9.	Balandlik koeffitsenti	0.990	
10.	Quruvchining foydasi	1.1580	
	Obyektning tiklash qiymati	148,670,485	so'm

³¹ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Hisob-kitoblarni amalga oshirishda funktsional eskirish qo'llanilmadi, chunki bu turar-joy obyekt zamonaviy rejalashtirish asosida qurilgan. Tashqi eskirish usulining qo'llanilmaganligini sababi, baholovchi firma tomonidan tashqi iqtisodiy o'zgarishlar aniqlanmagan. 12-jadval ma'lumotlaridan ko'rish mumkinki, turar joy xonadonining tiklash qiymati 148 670,485 so'mni tashkil etgan. Baholovchi tomonidan ushbu baholash ishlarini davom ettirilib, obyektning eskirish summasi aniqlangan hamda tiklash qiymatidan eskirish summasi ayrilib obyektning xarajat yondashuvi asosida hisoblangan qiymati aniqlangan. Buni 13-jadvalda ko'rish mumkin.

13-jadval

Ko'p qavatli uy xonadonining tiklash qiymati hisob-kitobi³²

Konstruksiyalar	Solishtirma og'irlik	O'zgarishlar	O'zgarishlardan keyingi solishtirma og'irlik	Eskirish	Umumiy eskirish
Fundamentlar	3	0	3	10%	0.30%
Devor va to'siqlar	43	0	43	5%	2.15%
To'siqlar	12	0	12	10%	1.20%
Tomlar	6	0	6	10%	0.60%
Pollar	11	0	11	5%	0.55%
Deraza o'rinlari	5	0	5	5%	0.25%
Pardoz ishlari	9	0	9	10%	0.90%
Ichki santexnika va elektrik qurilmalar	9	0	9	5%	0.45%
Boshqalar	2	0	2	5%	0.10%
Umumiy	100		100		6.50%
Eskirish				6.50%	
Eskirish summasi				9,663,582	so'm
Baholanayotgan obyektning xarajat yondashuvi asosida hisoblangan qiymati				139,006,903	so'm

Demak jadvaldan ko'rinib turibdiki, xarajat yondashuvi asosida hisoblangan Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesida joylashgan 8-uy 42-xonadonining qiymati 139 006 903 so'mni tashkil qildi.

³²“RESULT CONSULT” MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

3.2. Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4 - mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash

Qiyosiy yondashuv - bozor sotuvlari tahliliga asoslangan va bozor iqtisodiyotida ko'pchilik ko'chmas mulk obyektlarini baholash uchun ishlatiladi. U baholovchi oson erisha oladigan bozor axborotiga asoslanadi va ko'chmas mulk obyekti haqida oddiy, mantiqan asoslangan mulohaza olishga imkon beradi.

Qiyosiy yondashuv doirasida amalga oshiriladigan jarayonlarning asosiy mazmuni shundan iboratki, ko'chmas mulk obyektni sotib oluvchi unga analog bo'lgan ko'chmas mulk obyekti sotib olingan narxdan yuqorisini to'lamasligidir.

Bu yondashuv o'rindoshlik tamoyiliga asoslanadi, unda shunday deyiladi: bir-biriga o'xshash bir necha tovar yoki xizmatlar mavjud bo'lganda, ulardan eng arzon narxda taklif qilayotgani ko'proq talabga ega bo'ladi va ana shu narx keng tarqaladi, deyish mumkin. Ko'chmas mulkka nisbatan qo'llanilganda bu shuni anglatadiki, ko'chmas mulkning eng yuqori bahosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa obyekt sotib olinadigan eng arzon narx bilan belgilanadi.

Xaridor ko'chmas mulk bozorida bir xil foyda keltiruvchi o'xshash obyektlarni taqqoslab, ushbu obyekt uchun uning bozor qiymatidan ko'proq pulni to'lamaslikga rozi bo'lmaydi. Bunday xaridor yangi obyekt qurilishi uchun ketadigan qiymatdan ko'proq mablag'ni mulk uchun sarflamaydi. Yakka sotuvlar narxi ko'pincha kelishuv ishtirokchilari motivatsiyasi, ularning xabardorlik shartlari yoki kelishuv shartlari sababli bozor me'yorlaridan farq qiladi. Biroq, ko'p hollarda yakka kelishuvlar narxlari bozorning rivojlanish yo'nalishini aks ettirish tendentsiyasiga ega. Berilgan bozor uchun qiyosiy sotuvlar va sotuv uchun takliflarning yetarli miqdori bo'yicha axborot mavjud bo'lganda, ko'chmas mulkning bozor qiymatining eng yaxshi indikator bo'lib xizmat qiluvchi baho tendentsiyalarini aniqlash oson bo'ladi. Umuman olganda, qiyosiy sotuvlar nuqtai nazaridan yondashuv ko'chmas mulk obyektlari bozor qiymatini baholashning eng maqbul usulidir. Xarajatli va daromadli yondashuvlar asosida obyektning qiymati baholanganda xatoliklarga yo'l qo'yish mumkin bo'ladi.

Analoglar bo'yicha qiymatni qayta tiklash usulining shunchaki qiymatni qayta tiklash va o'rindoshlik usullaridan farqi, obyektning yaratish joriy narxlarida baholanuvchi aynan analog usulidan tashkil topganligidir.

Ko'rilayotgan usulda baholash dastlabki saralash va baholanuvchi obyektning ayni vaqtda yaratib bo'lingan analog-obyektlar bilan solishtirish asosida olib boriladi. Analoglarning baholash natijalari deb ularning qayta tiklanish qiymati, ya'ni qurilish loyihasida ular uchun hisoblangan smeta qiymati qo'llaniladi. Shunday qilib, natija loyiha analoglari bo'yicha integral qiymat ko'rinishida izlanadi. Natija, analog-obyekt va baholanuvchi obyekt aynan o'xshash bo'lganda mukammal bo'ladi. Boshqa hollarda, agar tanlangan analoglar baholanayotgan obyekt bilan bir muncha farq qilsa, ular qiymatiga tuzatishlar kiritiladi. Natijada, harajatlar barcha turlarining bevosita hisobini yuritish vazifasi quyidagi ishlarni bajarish zarurligini ta'kidlaydi:

- zamonaviy analog-obyektning (yaqinda qurilgan obyektning) topish;
- analog-obyektning smeta qiymati haqida ma'lumot olish;
- natijalarning baholanayotgan obyektga ko'chirish;
- tuzatish ishlarini olib borish (analog-obyekt bilan ma'lum farqlar bo'lganda).

Analoglar bo'yicha qayta tiklash qiymati usuli funktsional va arxitekturaviy jihatdan sodda bo'lgan qurilish obyektlari – umumta'lim binolari (maktablar, maktabgacha ta'lim muassasalari, yaslilar), sog'liqni saqlash, bir tipdagi uy-joy qurilishi va shu kabilar bilan ishlashda qo'llash maqsadga muvofiq. Baholanayotgan obyektlarning xususiyatlari qat'iy farq qilmaydigan bo'lsa, ularning analoglari va baholanishi bunday farqlarni hisobga olgan holda tanlanadi va tuzatishlar kiritiladi.

Qiyosiy usul (QU) klassik analog usuli hisoblanadi va baholashga mo'ljallangan ko'chmas mulk obyektlariga o'xshash obyektlar bilan avval o'tkazilgan xuddi shunday bitimlar haqidagi mavjud narx ma'lumotlaridan bevosita foydalanishga asoslanadi.

Shunday qilib, qiyoslash usulining mohiyati shundan iboratki, ko'chmas mulk bozori sektorlarida bitimlar statistikasini to'plash, uni tizimlashtirish va analoglarning saralashni ta'minlash. U holda obyektning izlanayotgan bahosi – bu yaqin vaqt ichidagi aynan o'xshash obyektlarning aynan o'xshash shart-sharoitlarda bozordagi

sotuv narxi (ijara stavkasi)dir. Baholash sifati esa, baholovchining o'xshash obyektlar bo'yicha analogik bitimlar haqidagi to'liq va to'g'ri ma'lumot bilan ta'minlanishiga bog'liq.

Qiyoslanayotgan obyektlar farqi muammosini bartaraf qilishning va analog-obyektlarni izlash makonini kengaytirishning yana bir yo'llaridan biri, mutloq birliklarda o'lchanadigan ko'rsatkichlardan (masalan, bino hajmi va qurilish uchun umumiy harajatlar, ijaraga berishdan umumiy daromad) solishtirma ko'rsatkichlarga (solishtirma qurilish harajatlari, 1 m^2 yoki 1 m^3 maydonga o'rtacha ijara stavkasi) o'tishdan iborat.

Qiyosiy usulni qo'llashning asosiy qiyinchiligi aniq ma'lumotlarning yetarli emasligidan iborat: pretsedentlar bazasi, ko'chmas mulk obyektlari bilan o'tkazilgan kelishuvlar soni ko'p emasligi, buning ustiga, to'liq o'xshash bo'lgan obyektlar haqiqatan mavjud bo'lmasligi mumkin. Qiyosiy usulni qo'llashning boshqa qiyinchiligi, baholanayotgan obyektning ba'zi xarakteristikalarini darhol ko'rinmasligi, keyinroq sharoitlar o'zgarganda paydo bo'lishi bilan bog'liq. Bu qo'shni uchastkalar yoki binolar nuqtai nazaridan oldindan aytish qiyin bo'lgan g'oyat muhim jihatdir.

Qiyosiy yondashuvni qo'llashda avvalo, ma'lum bozor bahosi bilan baholanayotgan obyektga analog bo'lgan ko'chmas mulk obyektini tanlanadi; ularning texnik-iqtisodiy parametrlari solishtirilgandan so'ng, tafovutlar qayd etiladi va zarur tuzatishlar qiymat ko'rinishida kiritiladi, tayanch qiymati aniqlanadi. Modomiki, barcha ko'rilayotgan parametrlar bo'yicha ikkita aynan bir xil ko'chmas mulk obyektini mavjud bolmay qolsa, taqqoslanayotgan obyektlarning sotuv narxlariga tuzatishlar kiritish zaruriyati yuzaga keladi. Analoglar topish jarayonida baholovchi analoglarni ishonchli manbadan haqqoniy ravishda topishi talab etiladi. Chunki obyektning yakuniy qiymatini aniqlashda taqqoslash yondashuvining o'ziga yarasha o'rni bor.

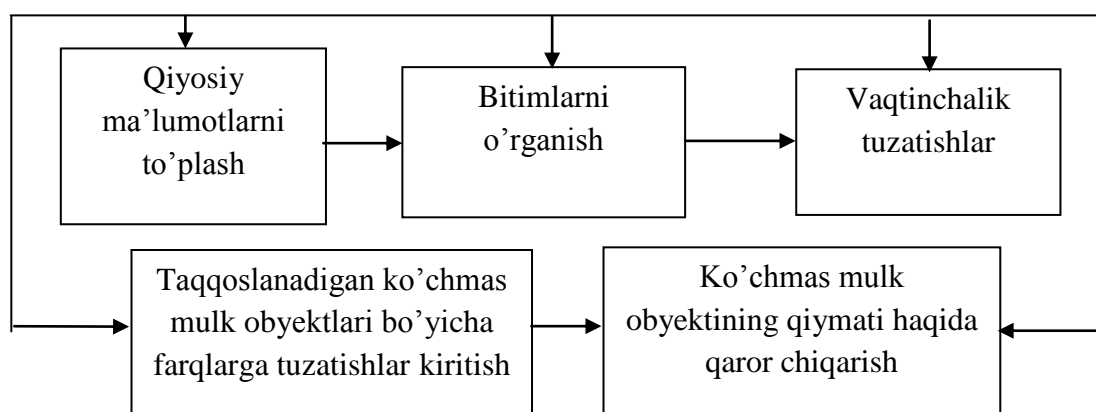
Shunday qilib, bu usul bilan aniqlangan ko'chmas mulk obyektining qiymati, analog-obyektning baholanayotgan obyektidan farqini hisobga oluvchi tuzatishlar bilan birgalikdagi o'rtacha bahosiga teng:

$$A = B_{\text{sotuv}} \pm \sum K_{\text{tuzat.}} \quad (5)^{33}$$

bu erda:

B_{sotuv} – o'xshash (analogik) obyektning sotuv bahosi (bir turdagi analoglar yig'indisi); $\sum K_{\text{tuzat.}}$ – tuzatishlar yig'indisi.

Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qiyosiy usulni qo'llashning umumiy algoritmi sxemasi quyidagi rasmda keltirilgan.



7-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qiyosiy usulni qo'llashning umumiy algoritmi³⁴

Hisob-kitobning asosiy jarayonlarini ketma-ketlikda ko'rib chiqamiz.

1. Qiyoslash ma'lumotlarini to'plash. Baholovchi analog ko'chmas mulk obyektining sotilishi haqidagi mumkin bo'lgan maksimal ma'lumotni to'playdi.

Ma'lumotni to'play turib, baholovchi uning to'liqligi va obyektivligiga ishonch hosil qilishi kerak. Albatta, obyektning 1 m² maydoni bahosi haqidagi ma'lumot, bitim sanasi, obyektning joylashuv o'rni, bitim shartlari va baholovchi zarur deb topgan boshqa ko'rsatkichlar bo'lishi shart.

2. Bitimlarni o'rganish. Baholovchining bitim ikki mustaqil tomonlar o'rtasida sodir bo'lganiga va to'langan narxga hech qanday omillar, shuningdek tomonlar o'rtasidagi yaqin munosabatlar ham ta'sir qilmaganiga ishonch hosil qilishi kerak.

³³ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

³⁴ Горемыкин В.А. Бугулов Е.Р. Экономика недвижимости. М.: Филинь 1999 - 87 с.

Baholovchi bitim va sotuv shartlari haqidagi axborotning to'g'riligini tekshirishi zarur.

3. Vaqtinchalik tuzatishlar. Ko'pincha baholovchi bir necha yil oldin sodir bo'lgan bitimlar haqidagi axborotga ega bo'ladi. Inflyatsiya darajasi yuqori bo'lgan iqtisodiy sharoitda ma'lumotlarni tahlil qilayotgan vaqtda tuzatishlar kiritish uchun bitimning aniq vaqtini bilish zarur.

4. Taqqoslanadigan ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha farqlarga tuzatishlar kiritish. Ma'lumki, har qanday axborotning yo'q bo'lgandan ko'ra borligi yaxshi. Tabiatdan va shaxsiy tajribasidan kelib chiqib baholovchi solishtirilayotgan obyektlar o'rtasidagi tafovutlarni aniqlaydi, ularni u yoki bu shaklda ifodalaydi.

5. Ko'chmas mulk obyektining qiymati haqida qaror chiqarish. Oldingi bosqichda olingan natijalar asosida, tuzatishlar yordamida barcha solishtirilgan obyektlar bo'yicha olingan o'rtacha arifmetik yig'indini topish yo'li bilan ko'chmas mulk obyektining bahosi hisoblab chiqariladi. Shuni yodda tutish kerakki, agar, taqqoslanadigan obyektlar avvalboshda ko'pchilik parametrlari bo'yicha analogik tanlanmagan bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati haqida noto'g'ri xulosaga kelish xavfi mavjud.

Ko'chmas mulk obyektining bahosini aniqlash uchun qiyosiy yondashuv analog bino yoki inshootlarning sotish-sotib olishning mukammal bitimlari narxida ifodalangan erkin bozor fikriga asoslangan. Bu yondashuv bahoni aniqlashda aniq natijalarni beradi, biroq, ko'chmas mulk bozori zaif rivojlangan mintaqalarda uni qo'llash cheklangan. Bu holda ko'chmas mulk obyektiga faqatgina daromad manbai sifatida qaraladi. Bu yondashuvning kamchiliklariga barcha hisoblarni bashorat ma'lumotlari va ekspertlarning dastlabki xulosalari asosida tuzish kiradi.

Yuqorida aytilganlarni umumlashtirib, shuni ta'kidlash mumkinki, baholashda ayrim mutaxassislarning "to'g'ri" baholash haqidagi hayoliy qarashlari emas, balki zamonaviy bozorning amaliyoti hisobga olinishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llashning umumiy ketma-ketligini ko'rib chiqdik, endi unga asoslanib Toshkent shahri Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesida joylashgan 8-uy 42-xonadonining qiymatini qiyosiy

yondashuv asosida baholaymiz. Unga ko'ra, bozorda haqiqatda sotuvda bo'lgan 3 ta analogni tanlab olindi va ular haqida qisqacha malumot o'rganildi. Ushbu ma'lumotlar www.uybor.uz saytidagi reklama e'lonlaridan olingan, ularda narx shartli belgi sifatida 1kv.metr uchun qat'iy valyutada berilganligi sababli, obyekt qiymatini so'mdagi ifodasini aniqlash uchun har bir xonadonning egasi bilan suhbatlashilgan.

14-jadval

Uchta o'xshash (analog) obyekt to'g'risida umumiy ma'lumot³⁵

№	O'xshash (analog) obyektining manzili	Obyektning tavsifi	Obyekt narxi, so'm	Umumiy maydoni, m ²	Manba
1	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	5qavatli uyning 5-qavatida joylashgan 3 xonali uy	229,600,000	80	www.uybor.uz
2	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	5qavatli uyning 3-qavatida joylashgan 3 xonali uy	348,500,000	78	www.uybor.uz
3	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	5qavatli uyning 2-qavatida joylashgan 2 xonali uy	369,000,000	68	www.uybor.uz

Obyektlar bo'yicha tuzatishlar kiritish ekspert yo'li bilan, baholovchining professional fikrlari asosida amalga oshirilgan.

Taqqoslanayotgan obyektlar bo'yicha tuzatishlar kiritish ketma-ketligi bitimlar to'g'risida bozor ma'lumotlarini tahliliga asoslangandir. Tuzatishlar kiritishda foizlarning qiymati taqqoslanayotgan obyektning bahosiga nisbatan qilib belgilandi, bunda bir qancha ko'rsatkichlar bo'yicha, ya'ni mulk huquqining o'tkazilishi, moliyalashtirish shartlari, sotish shartlari, bozorning holati (kon'yukturasi), joylashgan joyi, iqtisodiy ko'rsatkichlari, obyektidan foydalanish turi va boshqalar bo'yicha taqqoslanayotgan obyektidan ustunroq yoki ustun emasligini hisobga olinadi.

Taqqoslanayotgan obyektlar bo'yicha sotuv narxiga qancha tuzatishlar kiritishni aniqlashdan avval, taqqoslash birligi aniqlab olingan, ya'ni kadastr xujjatlariga muvofiq turar joy binosining 1m2 taqqoslash birligi deb qabul qilindi.

³⁵ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Taqqoslash elementlari sifatida 11 ta asosiy asosiy narx hosil qiluvchi omillar qabul qilinib, ular bo'yicha taqqoslanayotgan obyektlarga doir tuzatishlar kiritildi.

Taqqoslanayotgan obyektlar bo'yicha tuzatishlar kiritish uslubi (texnikasi) va uning asoslanishi 1- ilovada berilgan

3.3. Ko'p qavatli uy xonadonining bozor qiymatini daromad yondashuvi asosida baholash

Obyektning daromad yondashuvida baholash jarayonida obyektning olinishi mumkin bo'lgan daromadlarni kapitallashtirish usuli bo'yicha baholash ishlari amalga oshirildi. Bunda, birinchi navbatda obyektning olinishi mumkin bo'lgan daromadlar miqdorini tahlil qilish va aniqlash ishlari amalga oshirildi. Buning uchun obyekt joylashgan hududga yaqin joylashgan obyektlarni ijaraga berish stavkalari tahlili o'tkaziladi. www.dom.vsem.uz va www.makler.uz kabi internet saytlarida keltirilgan ma'lumotlarga asoslanib tahlil ishlarini amalga oshirish mumkin.

Umuman olganda, daromad yondashuvi o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Ular quyidagilar:

a) Daromadni kapitallashtirish usuli. Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonaning daromadlariga tayanadi. Ushbu usulning mohiyati shundan iboratki, u korxonaning har yilgi sof daromadlari miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi korxonaning narxi hisoblab chiqiladi.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga asoslangan usuldir.

Daromadni kapitallashtirish obyektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin:

$$PV = SED/SK \quad (6)^{36}$$

bu yerda:

PV – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi; SK – kapitallashtirish koeffitsienti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol-mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol-mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi. Bunda quyidagilarni ajratib ko'rsatish mumkin:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi – sof ekspluatatsiya daromadining obyektning umumiy qiymatiga nisbati;

- oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun bashorat qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabul qilinadi;

- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining obyektini sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadarning xususiy mablag'lariga nisbati;

- qarz mablag'lari uchun kapitallashtirish qo'yilmasi;

- kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati.

Biror obyektini ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko'pincha foyda me'yori qo'llaniladi. Foyda me'yori ko'chmas mulkka egalik qilish vaqtida mulk keltiradigan daromad ko'rsatkichi hisoblanadi (foiz stavka). Bunda quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

- egalikning butun vaqti davomida qo'yilgan mablag'lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko'rsatuvchi foydaning ichki me'yori;

- xususiy mablag'lar uchun foyda me'yori - kredit bo'yicha to'lovlar va obyekt sotilishidan tushgan puldan so'ng qo'yilgan xususiy mablag'lar uchun sarmoyador oladigan foyda;

³⁶ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

- qarz mablag'lari uchun foyda me'yori - berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va obyekt sotilgan holda kredit qoldig'ini to'lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi va foyda me'yori o'rtasida muayyan aloqa mavjuddir.

b) Pul oqimlarini diskontlash usuli deganda korxonani uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash usuli tushuniladi. Shu usul bilan korxonani baholashning eng murakkab va mas'uliyatli usuli, korxonada daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin besh yilga mo'ljallangan bashoratini tuzishdan iboratdir.

Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi, har bir kelgusi foyda o'z kapitallashtirish koeffitsienti bilan diskontlanadi. Diskontlash jarayoni sarmoyadonga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Likvidlik uchun tuzatish - mavjud ijarachi bankrotlikka uchragan yoki ijaradan voz kechgan holda yangi ijarachini izlash vaqti, obyektning bozorda sotuvga qo'yilganligi va sotuvning muddati hisobga olinadi.

Bundan tashqari, obyektning boshqarish borasida boshqa tavakkalliklarga ham duch kelishi mumkin, bular tashqi ta'sir, yetakchi ishchilarni jalb qilish va h.k.

Bu yondashuv mulk obektining potentsialini aniqlashda yordam beradi. Uzoq muddatli investitsiya rejalarini tuzishda bu usul yaxshi yordam beradi.

Ko'p qavatli uy xonadoni bo'lgan Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesida joylashgan 8-uy 42-xonadonini bozor qiymatini baholashda bu obyekt ijaraga berilmaganligi va foyda keltirmaydigan turar-joy binosi bo'lgani uchun bu yondashuvni qo'llanilmagan.

3.4. Ko'rilgan amaliy misol doirasida yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.

Ko'chmas mulk obyektining yakuniy qiymatini tahlil qilish va baholash natijasida uch xil yondashuv usullari qo'llanilib uning bozor qiymati baholandi.

Mazkur yondashuvlar asosida olingan natijalar hisobi qiymatning bir-biridan uncha katta bo'lmagan turli natijalar aniqlandi. Shu sababli ham barcha qiymatlarni muvofiqlashtirib yakuniy qiymatini aniqlash uchun quyidagi yakuniy tasdiq ko'rib chiqildi. Yakuniy qiymatni aniqlashda har bir yondashuv bo'yicha baholanganda, baholashning maqsadiga, miqdoriga, va axborotning sifatiga e'tibor berildi.

Xarajat yondashuvida obyektning yangi qayta tiklash qiymati hisobida aniqlandi va barcha turdagi to'plangan eskirishlarni va tadbirkorlik foydasi hisobga olindi.

Ko'chmas mulk obyektini daromad yondashuvi daromad olish motivatsiyasini va qanday qilib daromad tahlil qilinishi mumkinligida namoyon bo'ladi. Daromad yondashuvining daromadni kapitalizatsiyalash usulida daromad olib kelish qobiliyatiga ko'ra, sotiladigan va sotib olinadigan, shuningdek bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan vaziyatlar asosida ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlanadi.

Qiyosiy yondashuv baholanayotgan obyektning analoglari to'g'risidagi axborotga asoslandi, unda ko'chmas mulkni o'xshash takliflar bozorida mavjud vaziyatlar inobatga olinadi.

Ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda biz barcha mumkin bo'lgan usullarni qo'lladik, quyida ularning batafsil bayonini keltirib o'tamiz.

Xarajat yondashuvi yig'ilgan eskirishni chiqarib tashlagandagi tiklash qiymatidan olindi. Bu yondashuvning ustunlik tomoni shuki, unda ma'lumotlar aniq ko'rsatilgan. Kamchiligi esa, eskirishni baholash qiyin bo'lib, binoning butun joyini eskirishini aniqlash mushkul hisoblanadi. Bu usulning jozibadorligi shundan iboratki, bunda sotuvchi va sotib oluvchining o'zlari qurilish xarajatlarini mo'ljallaydilar.

Qiyosiy yondashuvi baholanayotgan obyektini o'ziga o'xshash 3 ta analogni qiyoslash yo'li bilan amalga oshiriladi. Bu usulning ustunlik tomoni sotuvchi va sotib oluvchilarning bozor kon'yukturasiga bo'ladigan reaksiyalarini hisobga olish lozimligi va o'xshash bo'lgan obyektini topishdagi qiziqishlaridir. Agar bozorda ishonchli ma'lumotlar keltirilgan bo'lsa, bu usulning qo'llanilishi osonlashadi.

Daromad yondashuvi mulk obyektining potentsialini aniqlashda yordam beradi. Uzoq muddatli investitsiya rejalarini tuzishda bu usul yaxshi yordam beradi.

Biz baholayotgan obyekt ijaraga berilmaganligi va foyda keltirmaydigan turar-joy binosi bo'lgani uchun bu yondashuvni qo'llanilmadi.

15-jadval

Uch xil yondashuv asosida obyekt qiymatini aniqlash natijalari³⁷

Obyektning xarajat yondashuvidagi qiymati	Obyektning daromad yondashuvidagi qiymati	Obyektning qiyosiy yondashuvidagi qiymati
139 006 903,00	Qo'llanilmadi	339 228 261,12

Ko'rilgan amaliy misol doirasida yakuniy bozor qiymatini aniqlash uchun solishtirma og'irlikni aniqlashda Iyerarxiya tahlili usulidan foydalanildi. Bunda turli baholash yondashuvlari yordamida olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret obyektни baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflandi. Iyerarxiya tahlili usulini qo'llashning birinchi bosqichida hisoblash muammolari tuzilmasi o'rganiladi. Iyerarxiya tepadan pastga o'rtacha daraja-mezonlar orqali eng pastga ya'ni alternativlar jamlanmasi (yondashuvlar orqali olingan natijalar) tomon qarab quriladi (bunda maqsad – bozor qiymatini aniqlashdir). Iyerarxik jarayondan so'ng barcha muqobil variantlar mezonlar bo'yicha baholanadi. Mazkur usulda masalalar elementlari o'zlarining harakatlariga nisbatan juft bo'lib taqqoslanadi. Juft taqqoslash tizimi teskari simmetrik matritsa natijasini berishi mumkin.

Matritsa elementi (i,j) iyerarxiya elementini intensiv ko'rsatish (i) va teskari iyerarxiya elementi (j) 1 dan 9 gacha shkalada baholanadi va quyidagi ma'noga egadir: 0-taqqoslanmaydi; 1-ahamiyati jihatdan teng; 3-birining boshqasidan biroz ustunligi mavjud; 5-birining boshqasidan ko'proq ustunligi mavjud; 7-birining boshqasidan yaqqol ustunligi mavjud; 9-birining boshqasidan absolut ustunligi mavjud; 2, 4, 6, 8-shartli oraliq belgilar.

Agar bir (i) omilni boshqasi (j) bilan solishtirganda $a(i,j) = b$ bo'lib chiqsa, u holda ikkinchi omil birinchisi bilan taqqoslansa, $a(j,i) = 1/b$ bo'ladi.

³⁷“RESULT CONSULT” MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

A va B elementlarini taqqoslash quyidagi mezonlar orqali amalga oshiriladi:

- qaysi biri muhim?
- qaysi birining amalga oshish ehtimoli yuqoriroq?
- qaysi biri afzalroq?

Yuqorida ko`rsatib o`tilgan 4ta mezon orqali baholanayotgan mulkning yakuniy qiymati aniqlanadi. Iyerarxiyadagi har bir obyektning kattaligi nisbiy kuchi yoki bo'lish ehtimoli o'sha elementning bir qiymatga keltirilgan afzalliklar vektori matritsasi orqali aniqlanadi. Bu jarayon geometrik o'rtachani hisoblab chiqish orqali ham amalga oshiriladi.

Agar: $A_1 \dots A_n$ - n elementdan ko'pligi;

$W_1 \dots W_n$ – quyidagi holatda bir-biri bilan aloqador bo'ladi:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	A_n
A_n	W_n/W_1	...	1,00

Vektor komponentlari afzalliklarini baholash quyidagicha amalga oshiriladi:

	A_1	...	A_n		
A_1	1	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * \dots * (W_1/W_n))^{1/n}$	Og'irlik(A_1)= X_1 /summa(X_i)
...	...	1	A_n
A_n	W_n/W_1	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * \dots * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	Og'irlik(A_n)= X_n /summa(X_i)

Dekompozitsiya jarayoni iyerarxiya daraxtini shakllantirishni taqozo etadi. Uchta yondashuvni qo'llagan holda ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlash maqsadida iyerarxiya daraxtining 2 pog'onali mezonlar tahlili tizimini keltirib chiqarildi:

- baholash natijasining haqqoniyligini aniqlovchi asosiy omillar;
- hisob-kitoblar metodologiyasi.

Iyerarxiya tahlili usulida obyektning yakuniy bozor qiymatini aniqlash³⁸

Mezonlarning afzalligini hisoblashi uchun taqqoslash matritsasi							
Mezonlar	A	B	C	D	Og'irlik hisobi	Og'irlik mezoni	
A	1	0.5	0.3	3	0.819	0.175	
B	2.000	1	0.4	5	1.414	0.302	
C	3.333	2.50	1	2	2.020	0.432	
D	0.333	0.20	0.500	1	0.427	0.091	
		Summa			4.680	1.000	
A mezoni. Potensial investor yoki haridorning haqiqiy maqsadini aks ettirish imkoniyati							
Yondashuvlar	Qiyosiy		Xarajat		Og'irlik hisobi	A mezoni bo'yicha og'irlik hisobi	
Qiyosiy	1		5.00		2.236	0.833	
Xarajat	0.20		1		0.447	0.167	
			Summa		2.683	1.000	
B mezoni. Tahlil qilinayotgan ma'lumotlarning turi, sifati va kengligi							
Yondashuvlar	Qiyosiy		Xarajat		Og'irlik hisobi	B mezoni bo'yicha og'irlik hisobi	
Qiyosiy	1		5.00		2.236	0.833	
Xarajat	0.200		1		0.447	0.167	
			Summa		2.683	1.000	
C mezoni. Bozor kon'yukturasining o'zgarishini hisobga olgan holda qo'llanilgan metodlar parametrlari qobiliyati							
Yondashuvlar	Qiyosiy		Xarajat		Og'irlik hisobi	C mezoni bo'yicha og'irlik hisobi	
Qiyosiy	1		5.00		2.236	0.833	
Xarajat	0.20		1		0.447	0.167	
			Summa		2.683	1.000	
D mezoni. Obyekt qiymatiga ta'sir etuvchi obyektning spetsifik qobiliyatlarini hisobga olish (joylashgan joyi, miqdori, potensial daromadliligi)							
Yondashuvlar	Qiyosiy		Xarajat		Og'irlik hisobi	D mezoni bo'yicha og'irlik hisobi	
Qiyosiy	1		5.00		2.236	0.833	
Xarajat	0.200		1		0.447	0.167	
			Summa		2.683	1.000	
Har bir usul og'irligining yakuniy qiymati							
Yondashuvlar /mezonlar	A	B	C	D	Usulning yakuniy og'irligi	Usullar bo'yicha natija	Muallaq natija
	0.175	0.302	0.432	0.091			
Qiyosiy	0.833	0.833	0.833	0.833	0.83	339,228,261.12	281,559,456.73
Xarajat	0.167	0.167	0.167	0.167	0.17	139,006,903.00	23,631,173.51
		Summa			1		305,190,630.24

³⁸ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

Baholash natijasining haqqoniyligini aniqlovchi asosiy omillarga boshlang'ich ma'lumotlarning to'liqliligi, ularning ishonchliligi, ularning aniqligi va ularning bozor qiymati talablariga mosligi kabi omillar kiradi. Bozor ma'lumotlarini baholovchi bozorning bevosita o'zidan yoki internet ma'lumotlaridan olishga haqli. Hisob-kitoblar metodologiyasi deganda baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tamoyilini hisobga olish, tanlangan usulning asoslanganligi, qo'llaniladigan farazlarning subyektivligi tushuniladi. Ikkinchi pog'onada esa, har bir omilning sifatini aniqlovchi bir qator mezonlar keltirilgan. Bu mezonlarni aniqlab olgandan so'ng baholovchi, baholash jarayonida qo'llanilgan usullarni umumiyashtirib, baholanayotgan obyektning so'nggi qiymatini aniqlaydi.

Yuqoridagi iyerarxiya tahlili usulining to'liq ko'rinishdagi hisoblanishi jadvalda keltirilgan:

Shunday qilib bizning ixtiyorimizda bo'lgan barcha ma'lumotlarni tahlil qilib, o'rganib chiqqan holda quyidagi xulosaga kelishimiz mumkin:

Kredit olish uchun maydoni 76,88 kv.m bo'lgan 3 xonali turar joy binosi - Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi, 8-uy, 42-xonadonining garovga qo'yish maqsadida aniqlangan bozor qiymati 2018 yilning 15 fevral holatiga ko'ra 305 190 000,00 (uch yuz besh million bir yuz to'qson ming) so'mni tashkil etdi.

3 - bob bo'yicha xulosa. Ko'p qavatli uy xonadonining bozor qiymatini aniqlashda uch xil yondashuv usullari qo'llanildi.

Xarajat yondashuvida obyektning yangi qayta tiklash qiymati aniqlanib, barcha turdagi to'plangan eskirishlarni va tadbirkorlik foydasi hisobga olinadi.

Ko'chmas mulkning qiymati odatda faqatgina ko'chmas mulkning narxi va unga belgilangan ijara haqining stavkasi orqali aniqlanib qolmasdan, shu bilan birga, xarajatlarni yangi bino qurilishining optimal fizik holati va optimal funksional foydaliligi ham inobatga olinadi.

Ko'chmas mulk obyektini daromad yondashuvi daromad olish motivatsiyasini va qanday qilib daromad tahlil qilinishi mumkinligida namoyon bo'ladi. Daromad yondashuvining daromadni kapitalizatsiyalash usulida daromad olib kelish

qobiliyatiga ko'ra, sotiladigan va sotib olinadigan, shuningdek bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan vaziyatlar asosida ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlanadi.

Umuman olganda, qiyosiy yondashuv baholanayotgan obyektning analoglari to'g'risidagi axborotga asoslandi, unda ko'chmas mulkni o'xshash takliflar bozorida mavjud vaziyatlar inobatga olinadi. Baholash jarayonida aniqlangan o'xshash malumotlar asosan taklif narxlari bo'ladi. Haqiqatda bitimlar ko'p hollarda shaffof emas va yashirin, ishonchsiz tasnifga ega bo'ladi, bitimning haqiqiy narxi esa faqat sotuvchi va sotib oluvchiga ma'lum bo'ladi. Shuning uchun barcha usullarni qo'llash asosida tuzatishlar kiritishga ehtiyoj tug'iladi.

Barcha yondashuvlar o'ziga xos kamchiliklarga ega bo'lganligi sababli baholash jarayonida shubhalarga olib keladi, shuning uchun tuzatishlar kiritish asosida obyektning bozor qiymati aniqlanadi.

XULOSA

“Ko’p qavatli uy xonadonining qiymatini baholash (konkret obyekt misolida)” mavzusidagi bitiruv malakaviy ishi yuzasidan quyidagi xulosalarga kelindi:

- ko’chmas mulk obyektlarini baholashda asosan xarajat yondashuvi usullariga ko’proq e’tibor berish kerak. Xarajatlarga oid yondashuvda qurilish bahosini shartnomaviy joriy narxda aniqlashning metodik usullaridan, ya’ni resurs va yiriklashtirilgan usullardan foydalanish ko’chmas mulk qiymatining ishonchlilik va aniqlik darajasini sezilarli darajada oshiradi;

- ko’p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda ko’chmas mulk bozorida doimo yangilanib turuvchi, sotuvlarning qiymatini qamrab oluvchi, obyektlarning iqtisodiy tavsiflari bo’yicha ma’lumotlar bazasini shakllantirish. Bu turdagi ma’lumotlar bazasi ko’chmas mulk obyektlarini baholash jarayonining va undan olinadigan natijalar sifatining sezilarli darajada yaxshilanishiga hamda obyektlar qiymatining aniqligini oshirishga asos bo’ladi;

- iqtisodiyot tarmoqlari bo’yicha asosiy ko’rsatkichlar, ularning o’zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta’sirini o’rganish;

- baholash obyektining qiymatini baholash uchun, uning qiymatiga ta’sir qiluvchi omillar yig’indisi yoki alohida omillar ta’siri to’g’risida tasavvurga ega bo’lishi talab etiladi. Ularga obyektning joylashgan joyi, transport qulayligi, ijtimoiy infrastruktura, seysmik omillar, hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi, tabiiy muhit kabi omillarni misol qilish mumkin. Bu omillar ko’p qavatli uy xonadonining yakuniy qiymatiga sezilarli ravishda ta’sir qiladi;

- ko’chmas mulk obyektlari narxlari dinamikasini tadqiq qiluvchi markazlarni va tashkilotlarni tashkil etish;

- analog obyektlar haqida yetarlicha ko’p darajada ma’lumotlarning mavjud bo’lgan sharoitda, statistik usullarini tanlash, baholashning modellarini yaratish va ular orqali asoslangan xulosa bashoratlarni olish;

- andozalar va namunalar sifatida baholash xujjatlarining turli xillarini tayyorlash va tasdiqlash;

- baholash xizmatlari va munosabatlarini tartibga soluvchi qonunchilik huquqiy va me'yoriy hujjatlarni, xususan, baholashning milliy standartlarini takomillashtirish;

- yuqori malakali baholovchi mutaxassislar, ekspertlarni tayyorlash va qayta tayyorlash va malakasini oshirish;

- baholash ishlarining dasturiy ta'minotini ishlab chiqish.

Hozirgi vaqtda baholash ishlarini amaldagi texnologik talablar va me'yorlar bilan bajarish dastlabki axborotni qayta ishlash va baholash xujjatlarini tayyorlash bo'yicha hisob-kitobni o'tkazish uchun ish vaqtining ko'p sarflanishi bilan bog'liq. Texnologik takomillashuv asosida ishlarni amalga oshirish muddatlarini qisqartirish muhim ahamiyat kasb etadi, chunki uning asosida bozorda ko'char va ko'chmas mulkning aylanishini tezlashtirish va buning natijasida davlat budjetiga kelib tushadigan mablag'lar hajmini oshirish mumkin.

Muxtasar qilib aytganda, O'zbekiston iqtisodiyotini modernizatsiyalash sharoitida barcha iqtisodiy subyektlar, ya'ni davlat organlari, yuridik yoki jismoniy shaxslar ko'p qavatli uy xonadonining qiymatiga to'g'ri va sifatli baho berilishiga ehtiyoj sezib, ular uchun sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, me'rosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi va boshqa bir qancha faoliyatlarni amalga oshirilishi uchun o'z vaqtida obyektning sifatli va ishonchli baholash katta ahamiyat kasb etadi. Ana shu ma'noda ko'p qavatli uy xonadonining qiymatini baholashda turli yondashuv va usullarning to'g'ri qo'llanilishi obyekt qiymatining aniq va ishonchli baholanishiga sabab bo'ladi. Ko'chmas mulkni baholash usullarini qo'llashda vujudga keladigan kamchiliklarni bartaraf etish esa, baholash natijalarining yanada samaraliroq bo'lishiga olib keladi.

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 Respublikasi "Mulchni baholashni Milliy standartlari"(MBMS №№1-15) 2018-yil.
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida" gi 2017-yil 7-fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.
8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli Qarori
9. Mulchni baholashning xalqaro standartlari.

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

10. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 488 b.
11. 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.

12. Mirziyoyev Sh.M. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoyevning Oliy Majlisga murojaatnomasi. – T.: “O‘zbekiston” NMIU, 2018-yil. - 80 b.

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

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

15. Karimov I.A. 2015-yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o‘zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan xususiy mulk va xususiy tadbirkorlikka keng yo‘l ochib berish – ustuvor vazifamizdir. T.: “O‘zbekiston”, 2015-yil. – 64 b.

16. Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o‘zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo‘l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir. T.: - “O‘zbekiston”, 2016-yil. – 88 b.

3. Darslik va o‘quv adabiyotlari

17. Алексеев С.С. Право и собственность. – М.: Юридическая литература, 2001. -187с.

18. Alimov R., Berkinov B., Xodiev B. Ko‘chmas mulkni baholash.-T.:Fan. 2005. -232b.

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

20. Беркинов Б.Б., Ешов М.П. Управления стоимости предприятия. Учебное пособие./под ред. Б.Ю.Ходиева.- Т.: ТГЭУ, 2009.

21. Горемыкин В.А. Бугулов Е.Р. Экономика недвижимости. М.: Филинь 1999 - 87 с

22. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O‘quv qo‘llanma. T.: “Fan va texnologiya” nashriyoti, 2012. -132b.

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

24. Nicolas Borzykowski, Andrea Baranzin, David Maradan. Scope Effects in Contingent Valuation: Does the Assumed Statistical Distribution of WTP Matter? Ecological Economics Manufacturing. Volume 144, 2018 pages 319–329 // <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2341874914201848>

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

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

27. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. Монография. Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304с.

28. Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. Darslik. – Т.: “Fan va texnologiya”, 2012. -212b.

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

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

4. Davriy nashrlar (gazeta va jurnallar)

31. “RESULT CONSULT” baholovchi tashkilotning “Toshkent shahri, Sirg'ali tumani, Sirg'ali 4-mavzesi 8-uy 42-xonadonining bozor qiymatini aniqlash to'g'risida”gi hisoboti. 2018 yil.

32. “CREDO MAX ESTIMATION” xususiy baholovchi tashkilotning ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha hisoboti.

5. 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.stat.uz – O'zbekiston Respublikasi Davlat Statistika qo'mitasi sayti.

www.uza.uz – O'zbekiston Milliy axborot agentligi sayti.

www.ziyonet.uz – O'zbekiston Respublikasi ta'lim portali.

www.dom.vsem.uz – O'zbekiston bo'yicha ko'chmas mulklar sayti.

www.sion.uz – Toshkentdagi ko'chmas mulk sayti.

www.olx.uz – Bepul e'lonlar sayti.

www.uybor.uz – Aqlli ko'chmas mulk qidiruvi.

ILOVALAR

1-ilova

Taqqoslanayotgan obyektlar bo'yicha tuzatishlar kiritish uslubi (texnikasi) va uning asoslanishi³⁹

Qiyoslash elementlari	Baholash obyekti	Analoglar		
		Analog 1	Analog 2	Analog 3
Sotuv narxi	so'm	229 600 000.00	348 500 000.00	369 000 000.00
Taqqoslanayotgan obyekt	Kadastr xujjatlariga binoan uyning qavatligiga qarab 1 m 2da.			
<i>Tuzatishlar kiritish</i>	Taqqoslanayotgan obektlardan baxolagayotgan obektga			
Qurilish maydoniga nisbatan tuzatish	76.88	80	78	68
Birlik uchun narx	so'm	2 870 000	4 467 949	5 426 471
<i>Olingan analoglarda deyarli farq yo'q shuning uchun tuzatish kiritilmadi.</i>				
Qurilish maydoniga nisbatan tuzatish		0	0	0
Tuzatilgan narx		2 870 000	4 467 949	5 426 471
Berilayotgan mulk huquqi	To'liq	To'liq	To'liq	To'liq
<i>Mulk huquqi bir xil bo'lganligi uchun tuzatish kiritilmadi.</i>				
Tuzatishlar	%	0	0	0
Tuzatilgan narx	so'm	2 870 000	4 467 949	5 426 471
Moliyaviy sharti	Bozor	Bozor	Bozor	Bozor
<i>Bu yerda bozorga asoslangan ma'lumotlar olinayotgani sababli tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
Tuzatishlar	%	0	0	0
Tuzatilgan narx	so'm	2 870 000	4 467 949	5 426 471
Sotuv sharti	Tipik	Tipik	Tipik	Tipik
<i>Bu yerda tuzatishlar obyekt qanday sharoitda sotilganiga qarab kiritiladi, shuning uchun yerdagi barcha analoglarning sotish-sotib olish sharoiti bir xilligi bois tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
Tuzatishlar	%	0	0	0
Tuzatilgan narx		2 870 000	4 467 949	5 426 471

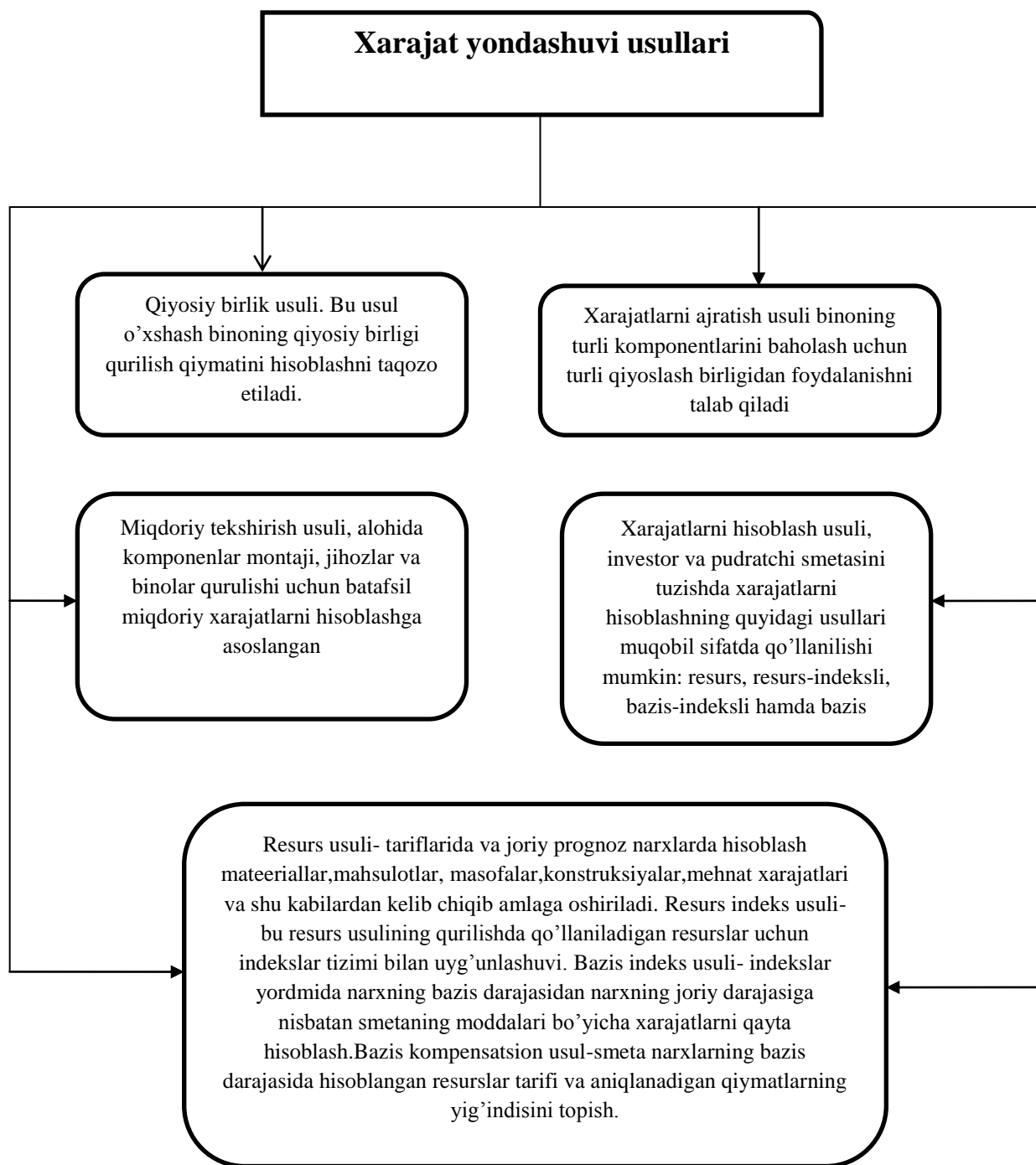
Savdolashish jarayonidagi narxning pasayishi	Bozor qiymati	Boshlang'ich	Boshlang'ich	Boshlang'ich
<i>Hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida qiyosiy sotuv usuli bir qator to'siqlarga ega. Masalan, taqqoslash jarayonida ro'yxatga olingan bitimlarning bahosi to'g'risidagi ma'lumotlarga asoslangan bo'lishi kerak. Lekin bu usul hozirda unchalik keng tarqalmaganligi sababli, biz rieltorlar tomonidan berilgan ma'lumotlarga yoki sotuvchilarning o'zidan ma'lumot olishga majbur bo'lamiz. Bu ma'lumotlarni qo'llash asosida olingan narxlarga tuzatishlar kiritish talab etiladi, chunki rieltorlik tashkilotlari bergan ma'lumotlarga qaraganda, obyektlarni sotish paytida savdolashish jarayonida bir qator omillar sababli obyektning narxini pasayishi kuzatilgan. Shuning uchun barcha analoglarga kamaytirilgan tuzatishlar kiritilgan.</i>				
Tuzatishlar	%	-5	-5	-5

³⁹ "RESULT CONSULT" MCHJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari asosida tayyorlandi.

<i>Tuzatilgan narx</i>		2 726 500	4 244 552	5 155 147
Sotuvga qo'yilgan sana	Baholana-yotgan sana	Joriy	Joriy	Joriy
<i>Bu tuzatishlar hisobot tuzish vaqtidagi narxlarning o'zgarishiga beriladi. Bu yerda narxlar o'zgartirilmaganligi sababli tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 726 500	4 244 552	5 155 147
Joylashuvi	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani	Toshkent shahri, Sirg'ali tumani
<i>Bu omil ham mulkni baholashda katta ahamiyat kasb etadi. Binoning joylashgan joyini jozibador deb topishda quyidagi omillar ta'siri hisoblandi: joyning prestijligi, infratuzilmaning rivojlanganligi, transport ta'minotining mavjudligi, markazdan uzoqmasligi, avtomobil turar-joylarining mavjudligi va ekologik muhitning holati. Baholanayotgan obyekt va analoglarning joylashgan joyi bir joyda bo'lganligi va yuqoridagi ko'rsatkichlarni yuqori darajada baholash mumkinligi sababli tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 726 500	4 244 552	5 155 147
Mavjud injenerlik tarmoqlari	gaz ta'miniti, elektr ta'minot (220V), markaziy isitgich, issiq va sovuq suvlar shahar kanalizatsiyasi	gaz ta'miniti, elektr ta'minot (220V), markaziy isitgich, issiq va sovuq suvlar shahar kanalizatsiyasi	gaz ta'miniti, elektr ta'minot (220V), markaziy isitgich, issiq va sovuq suvlar shahar kanalizatsiyasi	gaz ta'miniti, elektr ta'minot (220V), markaziy isitgich, issiq va sovuq suvlar shahar kanalizatsiyasi
<i>Bu tuzatishlar obyektning qiymatiga keskin ta'sir ko'rsatadi. Baholanayotgan obyekt va barcha analoglarda yuqoridagi barcha qulayliklar mavjud bo'lganligi sababli tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 726 500	4 244 552	5 155 147
Qavatlilikiga	5 qavatli uyning 3-qavatidagi 2 xonali turar joy xonadoni	5 qavatli uyning 5-qavatidagi 3 xonali turar joy xonadoni	5 qavatli uyning 3-qavatidagi 3 xonali turar joy xonadoni	5 qavatli uyning 2-qavatidagi 3 xonali turar joy xonadoni

<i>2-analog baholanayotgan obyekt singari 3- qavatda joylashgan, shu sababli tuzatishlar kiritilmaydi, 1-analog 5-qavatda joylashgan va bunga biz +5 tuzatishlar kiritamiz,3-analog esa, 2-qavatda joylashgan va biz bunga -5 tuzatishlar kiritamiz.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	+5	0	-5
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 862 825	4 244 552	4 897 390
<i>Transport ta'minotining mavjudligi</i>	Ta'minot yuqori, yo'lning yuzida joylashgan	Ta'minot yuqori, yo'lning yuzida joylashgan	Ta'minot yuqori, yo'lning yuzida joylashgan	Ta'minot yuqori, yo'lning yuzida joylashgan
<i>Bu omil bo'yicha tuzatishlar kiritilmadi.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 862 825	4 244 552	4 897 390
Binoning konstruksiyasi	Panelli	Panelli	Panelli	Panelli
<i>Bu omil bo'yicha tuzatishlar kiritilmadi chunki barcha analoglar bir xil.</i>				

<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		2 862 825	4 244 552	4 897 390
Texnik holati	Juda yaxshi ta'mirlangan	Yaxshi ta'mirlangan	Yaxshi ta'mirlangan	Yaxshi ta'mirlangan
<i>Analog №1, №2 va №3 texnik holatiga ko'ra baholanayotgan obyektga nisbatan ancha farqqa ega shuning uchun ularning barchasiga +10 tuzatishlar kiritildi.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	+10	+10	+10
<i>Tuzatilgan narx</i>		3 149 108	4 669 007	5 387 129
Boshqa turdagi mulkka o'tkazish ehtimoli	Kam	Kam	Kam	Kam
<i>Bu omil bo'yicha tuzatishlar kiritilmadi chunki analoglarda farq yo'q.</i>				
<i>Tuzatishlar</i>	%	0	0	0
<i>Tuzatilgan narx</i>		3 149 108	4 669 007	5 387 129
Umumiy tuzatishlar	x	0.20	0.15	0.20
O'rtacha ko'rsatkich	x	0.6364	0.7273	0.6364
Og'irlik koeffitsiyenti	x	0.32	0.36	0.32
Solishtirma og'irlik bilan narx	x	1 007 714.56	1 680 842.52	1 723 881.28
1m ² uchun qiymat so'mda	4 412 438.36			
Umumiy maydon m ²	76.88			
Umumiy qiymat so'm	339 228 261.12			



Ko'chmas mulkni baholashda xarajat yondashuvi usullari⁴⁰

⁴⁰ Горемыкин В.А. Бугулов Е.Р. Экономика недвижимости. М.: Филинь 1999 - 81 с.

