

**КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТИНИ БАҲОЛАШДА УНИНГ
ҚИЙМАТИНИ АНИҚЛИГИНИ ОШИРИШ ЙЎЛЛАРИ***Джабриев А. Н**И.Ф.Д. Проф., Тошкент архитектура-қурилиш университети**Алиев А. С**Магистратура талабаси, Тошкент архитектура-қурилиш университети*

Аннотация: (3 хил тилда бўлади) Мақолада баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг жойлашган ўрни, инфраструктура мавжудлиги, иқтисодий жисмоний-кўриниши, бозор мухити қатори факторлар таъсири асосида унинг қиймати шаклланиши ва аниқлигини ошириш йўллари кўрилган.

Калит сўзлар: баҳолаш, баҳоловчи, бозор нархи, қиёсий ёндашув, аналоглар, аналоглар бозор таҳлили.

Кўчмас мулк бозори Республикамиз иқтисодиётининг асосий бўғинларидан бири ҳисобланади. Кўчмас мулк бозорининг иқтисодиётда туган ўрнининг нақадар аҳамиятли эканлигини бугунги кунда кўчмас мулк ҳар қандай ишлаб чиқариш ҳамда ноишлаб чиқариш соҳаларида энг муҳим манбалардан ҳисобланиши билан изоҳлаш мумкин. Шу боис соҳага оид турли хил ёндашувлар ва бир канча методлар мавжуд. Бирок бази бир усулларимизда учраб турадиган ноаниқликлар мавжуддир, жумладан баҳолаш объектини қиёсий ёндашувда аналоглар билан таққослаётганимизда уларнинг фарқига турлича ўзгартиришлар киритилади.

Дастлаб анъанавий усулда Тошкент шаҳар, Сергели тумани, М.Турсунзода кўчаси, 15-уй манзилида жойлашган объект қиймати куйидагича **875 337 126,19** сўмни ташкил етди.

Ҳисоб-китоблар (**Жадвал №1**) да келтирилган.

Такқослаш жадвали**Жадвал №1**

Такқослаш элементлари		аналог 1	аналог 2	аналог 3
Манзил	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, М.Турсунзода кўчаси, 15-уй	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-5	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-8	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-6
Сотиш таклиф нархи (АҚШ доллари)		70 000,00	70 000,00	65 000,00
Баҳолаш санасига МБнинг валюталар курси 01.03.2023й		11 336,04	11 336,04	11 336,04

Сотиш таклиф нархи (сўм)		793 522 800,00	793 522 800,00	736 842 600,00
Бино майдони (кв.м.)	120,00	112,00	110,00	105,00
Ер майдони (сотих)	5,00	1,20	1,50	2,00
1 кв.м.	сум:	7 085 025,00	7 213 843,64	7 017 548,57
1 кв.м.	доллар:	625,00	636,36	619,05
1. Таклиф нархи, (Уз.Р. Сум)				
Тузатиш коэффициенти		-5,0	-5,0	-5,0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	753 846 660,0	753 846 660,0	700 000 470,0
2. Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, М.Турсунзода кўчаси, 15-уй	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-5	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-8	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-6
Тузатиш коэффициенти	%	0,0	0,0	0,0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	753 846 660,0	753 846 660,0	700 000 470,0
8.2 Баҳолаш объекти ва аналоглар ер майдони, кв.м.да	500,00	120,00	150,00	200,0
Тузатиш коэффициенти	%	10,0	10,0	5,0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	7 403 851,1	7 538 466,6	7 000 004,7
Кирилган тузатишлар микдори	х	0,15	0,15	0,10
Оралик коэффициентлар	х	0,6250	0,6250	0,7500
Ўлчов коэффициентлари	х	0,3125	0,3125	0,3750
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	сум	2 313 703,48	2 355 770,81	2 625 001,76
1 м кв. учун қиймати		7 294 476,05		
Кучмас мулкнинг қийматини ёндашувидаги бозор қиймати		875 337 126,19		

Юқоридаги натижалардан келиб чиқиб, анъанавий усул ва биз таклиф қилаётган усулнинг бир биридан фарқини кўриб чиқамиз. Таклиф қилмоқчи бўлаётган усулимиз шундан иборатки, баҳолаш объектимиз ва аналоглар ўртасидаги ер майдонлари фарқини бир-бирига пропорционал шаклга келтиришга асосланган, яъни уларнинг ер майдонини объектнинг умумий майдонига бўлиш орқали маълум бир коэффициентларга эга бўламиз.

Такқослаш жадвали (таклиф килинган усул асосида)

Жадвал №2

Такқослаш элементлари		аналог 1	аналог 2	аналог 3
Манзил	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, М.Турсунзода кўчаси, 15-уй	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-5	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-8	Тошкент шаҳар, Сергели тумани, Сергели-6
Сотиш таклиф нархи (АҚШ доллари)		70 000,00	70 000,00	65 000,00
Баҳолаш санасига МБнинг валюталар курси 01.03.2023й		11 336,04	11 336,04	11 336,04
Сотиш таклиф нархи (сўм)		793 522 800,00	793 522 800,00	736 842 600,00
Бино майдони (кв.м.)	120,00	112,00	110,00	105,00
Ер майдони (сотих)	5,00	1,20	1,50	2,00
1кв.м.	сум:	7 085 025,00	7 213 843,64	7 017 548,57
1кв.м.	доллар:	625,00	636,36	619,05
1. Таклиф нархи, (Уз.Р. Сум)				
Тузатиш коэффициенти		-5,0	-5,0	-5,0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	753 846 660,0	753 846 660,0	700 000 470,0
2. Баҳолаш объектининг жисмоний хусусиятлари	Баҳолаш объектининг умумий майдони	Аналогнинг умумий майдони	Аналогнинг умумий майдони	Аналогнинг умумий майдони
8.1 Умумий майдонга тузатиш	120,00	112,00	110,00	105,00
1 кв.м. учун аниқланган киймат	сум	6 730 773,8	6 853 151,5	6 666 671,1
Тузатиш коэффициенти	%	0,0	0,0	0,0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	6 730 773,8	6 853 151,5	6 666 671,1
8.2 Ернинг умумий майдони, (кв.м.да)	500,00	120,00	150,00	200,0
Бинонинг умумий майдони (кв.м.да)	120,00	112,00	110,00	105,00
Ернинг майдонини бино майдонига нисбати	$500/120=4,17$	$120/112=1,07$	$150/110=1,36$	$200/105=1,90$
Аниқланган коэффициент	4,17	1,07	1,36	1,90
Коэффициентлар фарқи		4,17-1,07=3,10	4,17-1,36=2,80	4,17-1,90=2,26
Аниқланган коэффициент		3,10	2,80	2,26
Ернинг умумий нархи (UZS)		930 342 505,00		
Ернинг 1 кв.м. учун нархи	1 860 685,01	1 860 685,01		

(UZS)				
		5 759 263,13	5 215 556,47	4 208 692,28
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	сум	12 490 036,9	12 068 707,9	10 875 363,4
Киритилган тузатишлар микдори	х	0,05	0,05	0,05
Оралик коэффицентлар	х	0,6667	0,6667	0,6667
Ўлчов коэффицентлари	х	0,3333	0,3333	0,3333
Ўлчов коэффицентларини хисобга олган ҳолдаги қиймати	сум	4 163 345,63	4 022 902,64	3 625 121,14
1 м кв. учун қиймати		11 811 369,41		
Кучмас мулкнинг қийсий ёндашувидаги бозор қиймати		1 417 364 329,02		

Хулоса:

I. Анъанавий усулда баҳолаганимизда объектими нархи **875 337 126,19** сўмни ташкил этди.

II. Биз таклиф қилган усул асосида баҳолаганимизда **1 417 364 329,02** сўмни ташкил этди.

III. Анъанавий ва таклиф қилаётган усулнинг бир биридан фарқи **(875 337 126,19/1 417 364 329,02)*100%=61,76%**

ни ташкил этмоқда.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Джабриев А.Н Абдусаматов Б.К “Оценка качества исполнения проектно-сметной документации строительства” Республика илмий-амалий конференция материаллари. Тошкент 2001,
2. Мирджалилова Д.Ш “Current trends and the development of the real estate management services market.” Economics of the construction complex and urban economy” materials of the international scientific-practical conference. Minsk: BNTU. - 2019.
3. Турдиев А.С, Кахрамонов, К.С, & Юсупджанова Н.У. (2020). Digital economy: experience of foreign countries and features of development in Uzbekistan. ISJ Theoretical & Applied Science, 04 (84), 660-664. Soi: <http://s-o-i.org/L1/TAS-04-84-112> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.04.84.112>
4. *O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti (YaMBS)*, (Ro‘yxat raqami 3239, 30.05.2020 y)
5. O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 8-son milliy standarti (MBMS) "Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash". (AV tomonidan 28.10.2009 y. 2025-son bilan ro‘yxatga olingan va Davlat mulki qo‘mitasining 06.10.2009 y. 01/19-18/20-son Qarori bilan tasdiqlangan)
6. Артиков Н.Й & Кахрамонов, К.С. (2020). Methods for calculating the discount rate for the evaluation of the cost of objects making income on the example of the republic of Uzbekistan.

ISJ Theoretical & Applied Science, 05 (85), 610-614. Doi:
<https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.05.85.11>

7. *gazeta.uz*
8. *retireearly.ru*
9. *lex.uz*