

IKKILAMCHI BOZORDA NOTURARJOY KO'CHMAS MULKNI BAHOLASHDA QO'LLANILADIGAN QIYOSIY YONDOSHUV

Mirdjalilova Dildora Shuxratovna

Toshkent arxitektura – qurilish universiteti professor v.b, PhD

Beriyeva Dिल्фуза Axatovna

Toshkent arxitektura – qurilish universiteti professor v.b, PhD

Saidrasulxo 'jayev Saidakbarxo 'ja Boxodir o'g'li

Toshkent arxitektura-qurilish universiteti, magistrant

Saidakbar629@mail.ru

Annotatsiya: Mazkur maqolada O'zbekiston Respublikasida noturarjoy ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashning huquqiy va metodik asoslari, baholash faoliyatining dolzarbligi, shuningdek, ikkilamchi bozorda baholashning qiyosiy yondashuvi chuqur tahlil qilingan. Qiyosiy yondashuv doirasida qo'llaniladigan savdolarni qiyoslash usuli va yalpi ijara multiplikatori usulining afzalliklari yoritilgan hamda ularning amaliyotdagi qo'llanilishi muhokama qilingan. Mavjud baholash standartlari, baholovchilarning roli va bozor ma'lumotlarining ahamiyati ham ko'rib chiqilgan.

Kalit so'zlar: Ko'chmas mulk, baholash faoliyati, ikkilamchi bozor, qiyosiy yondashuv, savdolarni qiyoslash, yalpi ijara multiplikatori, noturarjoy obyektlar, bozor qiymati.

Аннотация: В данной статье подробно рассмотрены правовые и методические основы оценки нежилой недвижимости в Республике Узбекистан, а также актуальность и практическое значение оценочной деятельности на вторичном рынке. Особое внимание уделено сравнительному подходу в оценке недвижимости, в том числе методу сопоставления продаж и методу валового арендного мультипликатора. Также обсуждаются национальные стандарты оценки, роль оценщиков и значение рыночной информации в процессе оценки.

Ключевые слова: Недвижимость, оценочная деятельность, вторичный рынок, сравнительный подход, сопоставление продаж, валовой арендный мультипликатор, нежилые объекты, рыночная стоимость.

Abstract: This article analyzes the legal and methodological foundations of non-residential real estate valuation in the Republic of Uzbekistan, emphasizing the relevance and practical importance of valuation activities in the secondary market. It explores the comparative approach in valuation, particularly the sales comparison method and the gross rent multiplier method. The article also discusses the application of national valuation standards, the role of appraisers, and the significance of market data in the valuation process.

Keywords: Real estate, valuation activity, secondary market, comparative approach, sales comparison, gross rent multiplier, non-residential properties, market value.

Har qanday davlatning taraqqiyoti ko'chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasi bilan uzviy bog'liq. Shu bois mamlakatimizda ko'chmas mulkka oid munosabatlarning huquqiy asoslarini yaratish va takomillashtirish, rivojlangan ko'chmas mulk bozorini shakllantirishga chuqur e'tibor qaratilmoqda. Natijada, ko'chmas mulk va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzishda, ko'chmas mulk qiymatini aniqlash maqsadida yuridik va jismoniy shaxslar mulkining bozor bahosini aniqlashda baholash faoliyati bilan bog'liq sifatli xizmatlarni ko'rsatish bugungi kundagi dolzarb masalalardan biri sanaladi.

Mazkur O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 28 fevraldagi 2022–2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasini "Insonga e'tibor va sifatli ta'lim yili"da amalga oshirishga yuzasidan ko'riladigan chora tadbirlar ijrosi va O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 24 martdagi "Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida" PQ–101-son Qarori, xalqaro baholash standartlari tamoyillari asosida ishlab chiqilgan bo'lib, O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini hamda baholash tartibi va baholash ekspertizasiga qo'yiladigan talabalarni belgilaydi.

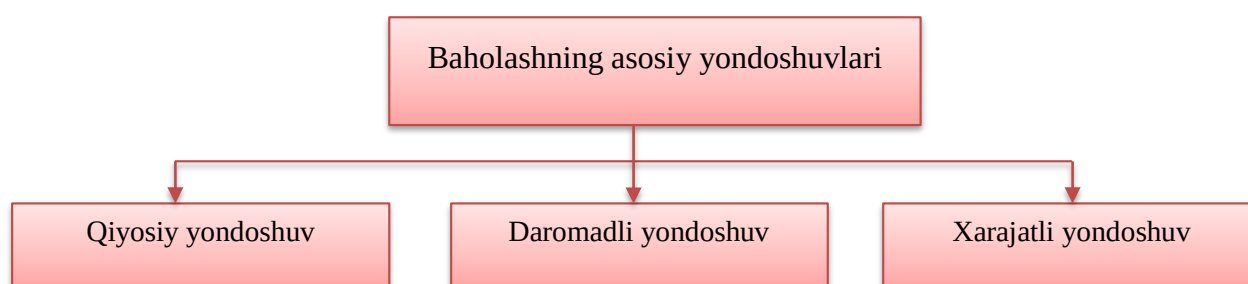
O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoev tomonidan 2018 yilning 1 iyunida imzolangan "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarorida respublikada baholash faoliyatini tartibga soluvchi mustahkam huquqiy baza shakllantirilganligi, baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish, amalga oshiriladigan baholash ishlarining natijalari va xolisligi uchun javobgarlikni oshirish bo'yicha keng ko'lamli ishlar qilinganligi hamda bugungi kunda baholash xizmatlari bozorida malaka sertifikatiga ega mingga yaqin baholovchilar mehnat qiluvchi ikki yuzdan ortiq baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritayotganligi keltirib o'tilgan. Shu bilan birga, bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo'lgan ishonchni oshirishga to'sqinlik qilayotgan muammolar keltirib o'tilgan.

Shu bilan birga, yil boshida ijara haqining 20 foizdan ortiq pasayishi bir vaqtning o'zida poytaxtning uchta hududida qayd etilgan: Bu hududlar Olmazorda tumanida foiz ko'rsatkichi-26 foizni tashkil etsa, Shayxontohurda-24 foiz va Bektemir tumanida-22 foizni tashkil etganini ko'rishimiz mumkin. Iyun oyida ikkilamchi bozorda noturar joy ko'chmas mulklarning narxining o'sish sur'ati sekinlashgan. Agar may oyida 1 kvadrat/metr uchun uy-joy o'rtacha narxining oshishi 2,5 foizni tashkil etgan bo'lsa, iyun oyida "ikkilamchi uy-joy" narxi atigi 0,8 foizga oshgan. Joriy davrni o'tgan yilning shu davri bilan solishtirganda, ikkilamchi ko'chmas mulkning o'rtacha narxi 22 foizdan oshgan. Namangan 34,9foiz, Toshkent viloyatlarida

29,4foiz va Toshkent shahrida 30,4 foiz uy-joy narxining sezilarli o'sishi qayd etilgan. O'z navbatida, yuqorida keltirilgan xolatlar maqola mavzusining dolzarbligini belgilab beradi.

Noturar joy ko'chmas mulk obyektlarini baholash jarayonida bizning asosiy maqsadimiz obyektning bozor qiymatini aniqlashdir. Budan ko'rinib turibdiki bu jarayonda biz kerakli xisob-kitoblarni amalga oshirishimiz lozim. Yagona Milliy Baholash standartining 10-standartida ko'chmas mulk obyektlarini baholashga qaratilgan. Ko'chmas mulkni baholash jarayoni umumiy qabul qilingan baholash usullaridan foydalangan holda ma'lum bir ketma-ketlikka muvofiq amalga oshiriladi. Bunday usullarning bir nechtasi mavjud va ularning tanlovi, birinchi navbatda, ko'chmas mulk turi va bunday baholash maqsadi bilan bog'liq jarayonlardir. Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulkni baholash usulini to'g'ri tanlash ko'p jihatdan ekspert baholovchining malakasi va tajribasiga bog'liq. Baholashda eng maqbul yondashuvni tanlashga e'tiborni qaratish lozim. Barcha yondashuvlar narx muvozanati, foyda kutilishi yoki almashtirishning iqtisodiy tamoyillariga asoslanadi.

Baholashning asosiy yondashuvlari quyidagilardan iborat:



1-rasm. Ko'chmas mulk baholashning asosiy yondashuvlari

Baholovchi har bir baholash yondashuvi doirasida aniq baholash usullarini o'zi mustaqil belgilash huquqiga ega. Baholash obyektini qiymatini aniqlash jarayonida bozor konyukturasidan va baholash maqsadidankelib chiqqan holda baholovchi qiyosiy, daromad va xarajat yondashuvlarini qo'llashi lozim. Baholash jarayonida baholash yondashuvlari va usullaridan qo'llash/yoki qo'llashni rad etish baholovchi tomonidan asoslab berilishi lozim.

Qiyosiy yondashuv – bu baholash obyektini narxi ma'lum bo'lgan bir xil yoki taqqoslanadigan (o'xshash) obyektlar bilan qiyoslash orqali qiymat ko'rsatkichi olinadigan usullar to'plami. Qiyosiy yondashuv o'rindoshlik prinsipidan kelib chiqadi.

Ikkilamchi bozorda noturarjoyko'chmas mulkni baholashda baholashga qiyosiy yondashuv doirasida ikki usulda tanlanishini ko'rib o'tamiz:

- savdolarni qiyoslash usuli orqali;
- yalpi ijara multiplikatori usuli orqali.

Savdolarni qiyoslash usuli asosiy usul hisoblanadi, yalpi ijara usuli esa o'zi bilan savdolarni qiyoslash usuli xususiy vaziyatini taqdim etadi.

Savdolarni qiyoslash usuli bozorda o'xshash obyektlar bilan yaqin kunlarda yuzaga kelgan kelishvlar va analoglar bilan baholanuvchi ko'chmas mulkni qiyoslash haqidagi ma'lumotlarga asoslanadi.

Yalpi ijara multiplikatori usulini savdolarni qiyoslash umumiy usulining xususiy vaziyati kabi ko'rib chiqish mumkin. U ko'chmas mulkning sotilish qiymati va uni rentaga (ijaraga) topshirishga muvofiq ijara daromadi orasida to'g'ri o'zaro aloqaning mavjudligiga obyektiv nuqtai-nazarga asoslanadi. Bu o'zaro aloqa renta daromaddagi savdo qiymatining nisbati sifatida yalpi renta multiplikatori (YRM) bilan o'lchanadi. Yalpi renta multiplikatori usuli bozorda keng amalga oshiriladigan daromadli ko'chmas mulkni baholashda qo'llaniladi.

Ikkilamchi bozorda noturarjoyko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv-bu baholash obyektini uning analoglari bilan taqqoslashga asoslangan qiymatni baholash usullari to'plami, ularga nisbatan ular bilan bitimlar narxlari to'g'risida ma'lumotlar mavjudni tekshish va qiyosiy yondoshuvdan foydalanish jarayonida har bir element bo'yicha ko'rib chiqishimiz lozim.

Baholash jarayonida qiyosiy yondashuvni qo'llash shartlarini ko'rib chiqamiz:

-Baholash obyekt noyob bo'lmasligi kerak.

-Obyekt ma'lumotlari keng qamrovli bo'lishi kerak, shu jumladan bitimlar shartlari.

-Baholangan mulkning taqqoslanadigan analoglari qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarni solishtirish kerak.

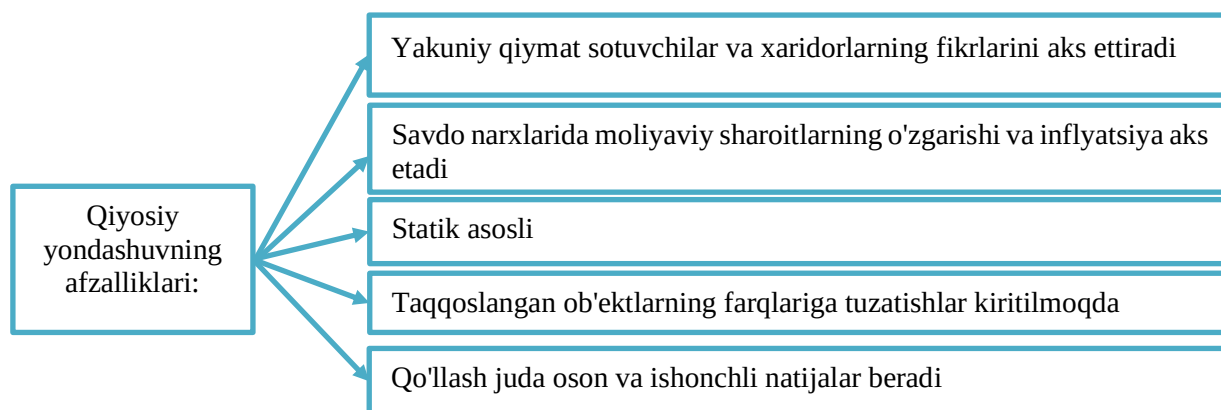
Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondoshuvdan foydalanish jarayonida avval analog obyektlar topib va baholanayotgan obyekt bilan taqqoslash ishlari amalga oshiriladi. Baholash jarayonida kerakli tuzatishlar kiritiladi. Qiyosiy yondoshuv doirasida ko'chmas mulk qiymatini aniqlash jarayonida asosan sakkiz xil turdagi mavjudligi yoki tuzatishlardan foydalanamiz. Birinchisi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni aniqlab olish va uning ostidagi yerning ham huquqlarni aniqlashdan iborat. Ikkinchisi moliyalashtirish shartlari bilan tanishish ya'ni sotuvchi va xaridor o'rtasida imtiyozli vaziyatlarni yuzaga kelishi va to'lov turlari haqida kelishib olishdan iborat. Uchinchisi bitimga moliyaviy bosimning sotuv va ijara shartnomalari o'rtasidagi munosabatlarni tushunamiz. To'rtinchisi bozor sharoitini o'rgangan holda kerakli tuzatishlarni kirgazish. Beshinchisi eng asosiy bo'lgan tuzatishlardan biri bo'lgan joylashuviga nisbatan tuzatishlar. Oltinchisi jismoniy xususiyatlarini inobatga olgan xoldagi tuzatishlar va iqtisodiy o'zgarishlar va ko'shimcha komponentlarning mavjudligi yuzasidan tuzatishlar kiritamiz.

Savdo operatsiyalari uchun taqqoslash elementlari

Tuzatishlar guruhi	Savdo operatsiyalari uchun taqqoslash elementlari
1. Sifat huquqi	1.1. Obyektning ijara shartnomalari bilan og'irligi 1.2. Servitutlar va jamoat yuklari 1.3. Obyektning bir qismi sifatida er uchastkasiga bo'lgan huquqlarning sifati
2. Moliyalashtirish shartlari	2.1. Sotuvchi tomonidan xaridorga imtiyozli kredit berish 2.2. Naqd pul ekvivalenti to'lovi
3. Maxsus shartlar	3.1. Bitimga moliyaviy bosimning mavjudligi 3.2. Sotish narxi va ijara stavkasi o'rtasidagi nobozor munosabatlari 3.3. Subsidiyalar yoki rivojlanish imtiyozlari va'dasi
4. Bozor sharoiti	4.1. Vaqt o'tishi bilan narx o'zgarishi 4.2. Taklif narxi va bitim narxi o'rtasidagi farq
5. Joylashuv	5.1. Hududning nufuzi 5.2. Tadbirkorlik faoliyati va hayotni ta'minlash markazlariga yaqinlik 5.3. Obyektdan foydalanish imkoniyati (transport va piyodalar) 5.4. Atrof-muhit sifati (dam olish va ekologiya)
6. Jismoniy xususiyatlar	6.1. Er uchastkasining xususiyatlari 6.2. Binolarning o'lchamlari va materiallari 6.3. Binolarning buzilishi va ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj 6.4. Atrofdagi binolarning holati
7. Iqtisodiy xarakteristikalar	7.1. Resurslarni tejash imkoniyatlari 7.2. Obyektning EMSF printsipiga muvofiqligi
8. Xizmat va qo'shimcha elementlar	8.1. Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlash 8.2. Avtoturargoh va (yoki) garajning mavjudligi 8.3. Xavfsizlik tizimining holati 8.4. Biznes uchun jihozlarning mavjudligi

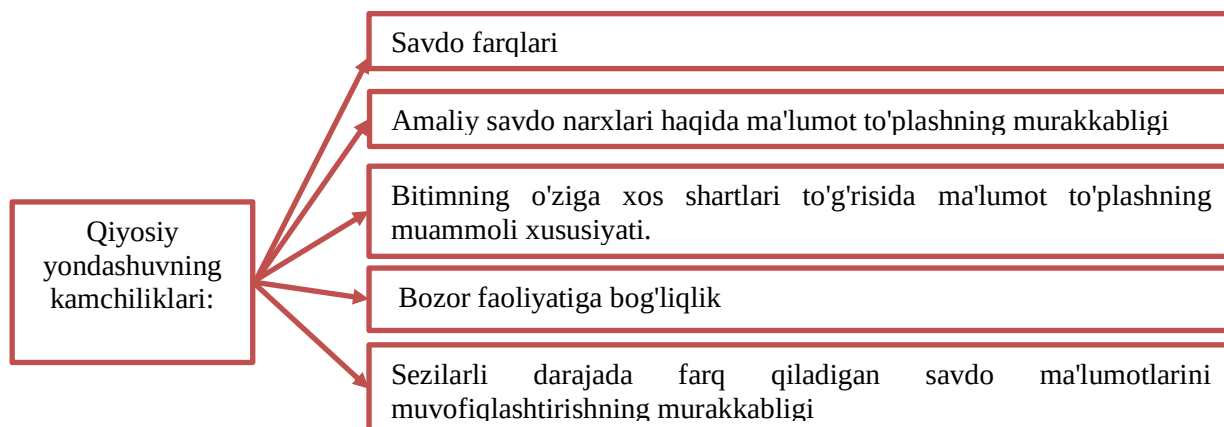
Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulkni baholashda berilgan obyektning qiyosiy yondoshuv doirasida baholash jarayonida yuqoridagi barcha tuzatishlarni inobatga olgan holda baholash amaliyotida qo'llanildi. Baholash obyektimiz Olmozor tumanida joylashgani tufayli analog obyektlarni ham Olmozor tumanida olamiz. Shuningdek jismoniy xususiyatlarida nomutunosiblik bo'lgan analog obyektlar o'rtasida kerakli tuzatishlar olib borildi.

Baholash jarayonida haqiqiy bozor bahosini qiyosiy yondoshuv usuli bilan aniqlanga quymat berishi mumkin. Bunga sabab hozirgi kunda xarajatli yondoshuv bilan hisoblangan obyekt qiymati bozor bahosidan Keskin farq qilishini kuzatishimiz mumkin. Daromadli yondoshuvda esa kutilayotgan daromadlar prognoz qilinayotganini ko'rishimiz mumkin. Qiyosiy yondoshuv ayni damda bozor holatidan kelib chiqqan holda amalga oshiriladi. Lekin qiyosiy yondoshuvdan foydalanishning afzal va kamchiliklari mavjud.



2 rasm Qiyosiy yondashuvning afzalliklari

Ikkilamchi bozorda noturarjoy ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondoshuvdan foydalanishning afzalliklarini ko'rib chiqamiz. Qiyosiy yondoshuvda aniqlangan qiymat xaridor va sotuvchi o'rtasidagi kelishilgan narxga yaqinligini kuzatishimiz mukun. Yondoshuv doirasida asoslashning osonligi va bozor sharoitida o'zgarishlar va inflyatsiya darajasini o'zida aks ettiradi. Analog obyektlar tanlanganda kerakli tuzatishlarning kiritishimiz mumkin ekanligi va narxlar o'rtasida mutunosiblikni yoqotishga erishiladi. Yondoshuvdan foydalanish davrida qo'llashning osonligi va ishonchliligini kuzatishimiz mumkin. Qiyosiy yondashuvning yana bir afzalliklaridan biri investitsiya kiritilishi kutilayotgan obyektga talab va taklifning haqiqiy aks etishi, chunki amalda bajarilgan bitim narxi bozordagi vaziyatni maksimal darajada hisobga oladi. Qiyosiy yondashuv retroinformatsiyaga asoslangan va shuning uchun ko'chmas mulk va uning moliyaviy faoliyati yuzasidan haqiqatdan erishilgan natijalarini aks ettiradi, daromad yondashuvi esa kelajakdagi daromadlar bo'yicha prognozlarga qaratilgan.



3-rasm Qiyosiy yondashuvning kamchiliklari

Qiyosiy yondoshuvning afzalliklari bo'lgani kabi bir qancha kamchiliklari ham mavjud. Bularni quyidagilar orqali ko'rib chiqamiz. Birinchidan, hisoblash uchun asos o'tmishda erishilgan moliyaviy natijalardir ya'ni usul kelajakda ko'chmas mulkning

rivojlanish istiqbollarini e'tiborsiz qoldiradi. Ikkinchidan, qiyosiy yondashuv nafaqat baholanayotgan ko'chmas mulk uchun, balki baholovchi tomonidan analog sifatida tanlangan ko'plab shunga o'xshash ko'chmas mulk uchun ham ko'p qirrali ma'lumotlar mavjud emasligini ko'rsatadi. Analog obyektlar haqida to'liq qo'shimcha ma'lumot olish juda murakkab jarayon. Uchinchidan, baholovchi murakkab tuzatishlar kiritishi, yakuniy qiymatga o'zgartirishlar kiritishi va jiddiy asoslashni talab qiladigan oraliq hisob-kitoblarni amalga oshirishi kerak. Buning sababi shundaki, amalda mutlaqo bir xil ko'chmas mulk mavjud emas. Shuning uchun baholovchi xarajatlarning yakuniy qiymatini aniqlash jarayonida farqlarni aniqlashi va ularni tartibga solish yo'llarini aniqlashi shart.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi 1999 yil 19 avgustdagi 811-l sonli "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni baholash faoliyatini amalga oshirish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soladi.
2. Ko'chmas mulkni baholash: o'quv qo'llanma / K.B. G'aniyev, G.I. G'aniyeva, F.K. G'aniyeva. – Toshkent
3. Ko'chmas mulk qiymatini baholash / Darslik. Xomitov K.Z. – Toshkent: —IQTISOD-MOLIYA nashriyoti, 2019
4. "Ko'chmas mulkni baholash" darsligi Moskva "Moliya va statistika", 2005 yil;