

**КЎЧМАС МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШДАГИ УСЛУБИЙ
ЁНДАШУВЛАР**

*Ишонқулов Низамжон Файзуллаевич
Тошкент Кимё халқаро университети “Банк иши
ва бухгалтерия ҳисоби” кафедраси доценти, и. ф. н.
e-mail: n.ishanqulov@kiut.uz*

Аннотация

Илмий тезисда кўчмас мулк қийматини баҳолашга доир услубий ёндашувлар акс эттирилган. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг ягона миллий баҳолаш сандартларига кўра, баҳолаш ташкилотлари томонидан амалиётда кўчмас мулк қийматини баҳолашдаги баҳолаш ёндашувларида қўлланиладиган қиёслаш усулини корреляция-регрессия таҳлили усули ёрдамида амалга оширилиши кўриб чиқилган.

Таянч сўзлар: *кўчмас мулк, баҳолаш, ягона миллий баҳолаш сандартлари, қиёслаш усули, корреляция-регрессия таҳлили усули, регрессия тенгламаси, Стъюдент t мезони, детерминация коэффициентини, баҳоланаётган объект, Пирсон коэффициентини*

Капитал бозорининг муҳим таркибий қисмларидан бири - кўчмас мулк бозори ҳисобланади. Кўчмас мулк бозори доимий юқори ликвидликка эга бўлганлиги билан аҳамиятлидир. Бу борада 2020 йил 3 декабрдаги Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121-сон Фармони билан 2021-2024 йиллар давомида мол-мулк ва ер солиқларини кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари) объектларининг бозор баҳосига яқин бўлган кадастр қиймати асосида ҳисоблаш механизми жорий этилди.

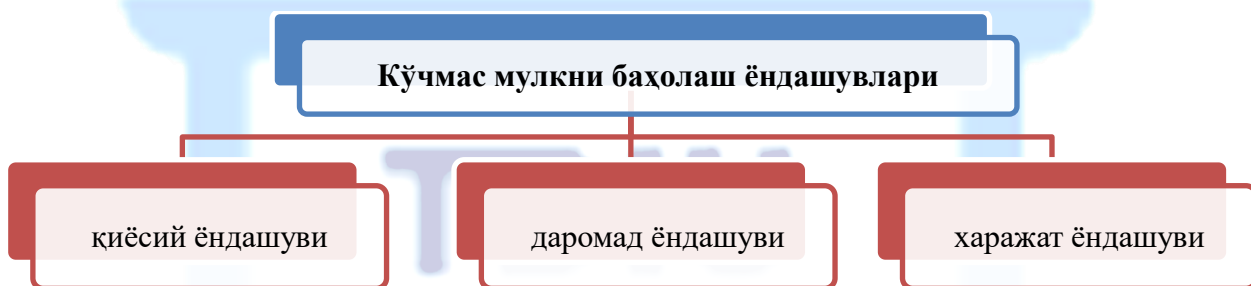
Кўзда тутилган чора-тадбирларнинг аҳамияти жиҳати шундаки, “жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблаш учун олинadиган кўчмас мулк объектларининг жорий кадастр қиймати бозор қийматидан анча паст. Аслида, бу 1991 йилдаги объектларини куриш вақтида материаллар қиймати, амортизация коэффициентини ва тузатиш коэффициентларига кўпайтирилади. Жорий кадастр қийматини ҳисоблашда уйнинг жойлашиши, инфратузилманинг мавжудлиги, кўкаламзорлаштириш, объект синфи ва бошқа кўпгина бозор кўрсаткичлари ҳисобга олинмайди[1]. Шу муносабат билан кўчмас мулкни баҳолаш, унинг ҳақиқий бозор қийматини аниқлашга доир илмий тадқиқотлар олиб бориш муҳимдир.

Ўзбекистон Республикасининг Ягона миллий баҳолаш сандартларида мулкни баҳолашга доир қоидалар, шу жумладан, асосий атамалар, асосий принциплар ва баҳолаш принциплари, умумий қоидалар,

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

қиймат турлари кабиларни қамраб олувчи услубий ёндашувлар белгиланган.

Мазкур миллий стандартларга кўра, баҳолаш фаолиятининг услубий ёндашувлари мулкни баҳолаш бўйича умумий методология билан бирлашган ҳолатда баҳолаш усуллари ташкил этади. Ўз навбатида, мулкни баҳолаш фаолияти давомида баҳолаш усуллари баҳолаш объектининг мақсадли қийматини баҳолаш учун муҳим бўлган ахборот асосида ҳақиқий баҳони аниқлаш имконини беради. Шу муносабат билан, кўчмас мулкни ва умумий тарзда баҳолаш фаолиятида ёндашувлар қуйидагилардан иборатдир:



1-расм. Кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувлари¹

1-расмга кўра, Ўзбекистон Республикасининг ягона миллий баҳолаш сандартларига мувофиқ, кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувларининг ҳар бири турли қўлланилиш усулларига эга.

Савдоларни қиёслаш усулини корреляция-регрессия таҳлили усули ёрдамида амалга ошириш мумкин. Жуфт корреляция усули ва кўплик корреляцияси (кўп омилли таҳлил) усулларида ҳам кўпинча фойдаланилади.

Жуфт корреляция натижали кўрсаткич (нарх) ва таҳлил қилинувчи омилли белгилар (тавсиф) орасидаги корреляцион боғлиқлик мавжудлиги ва шаклини аниқлашни аниқлатади. Бунда одатда қиёсланувчи объектлардаги бошқа тавсифларнинг шартли тенглиги кўзда тутилади, натижали кўрсаткич эса ўхшаш объектларнинг таҳлил қилинувчи нарх ҳосил қилувчи тавсифлари қиймати функциясидир.

Корреляция усулининг муҳим босқичларидан бири регрессия тенгламасини танлаш ҳисобланади. Баҳоланаётган объект қийматини ҳисоблаш учун зарур регрессия тенгламасини танлаш корреляция коэффициентлари белгилари ва регрессия тенгламасининг ҳар бир таҳлил қилинувчи тури тўғрилиги асосида амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектлари қиймати учун корреляция-регрессия таҳлили усулининг қўлланишини қуйидаги мисолда кўриб чиқайлик.

¹ Муаллиф ишланмаси.

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

Мисол. 1м^2 ли умумий ички майдоннинг регрессияли қиймат моделини тузиш учун (долл.да) (бу кўрсаткич натижали омил сифатида танланди) куйидаги сифат ва миқдор омилли ўзгарувчилар аниқланди ва ҳисоблаб чиқилди:

Сифати ўзгарувчилари. Амалий йўналиши 4 бинарли ўзгарувчиларни акс эттиради, улар ёрдамида объектнинг куйидаги кўринишга мансублиги изоҳланади: офис биноси; савдо биноси (дўконлар, дорихоналар); умумий овқатланиш корхоналарини жойлаштиришга мўлжалланган бино (қаҳвахона, ошхона, ресторанлар); маиший хизмат корхоналарини жойлаштиришга мўлжалланган бино (устахоналар, ателье, сартарошхоналар).

Объект жойлашган жой 4 та бинарли ўзгарувчи ёрдамида изоҳланган: шаҳарнинг марказий қисми – 4-худуд; шаҳарнинг марказга яқин худуди – (ишбилармонлик фаолияти марказлари ва транспорт чорраҳаси) – 3-худуд; шаҳарнинг ўрта қисми – 2-худуд; шаҳар чети – 1-худуд.

Миқдор ўзгарувчилари:

ертўла улуши, ертўла майдонининг умумий майдонга нисбати сифатида белгиланади. Бу чексиз ўзгарувчи бўлиб, у 0 дан (ертўла бўлмаса) 1 га қадар (бино ертўлада жойлашган бўлса);

баҳолаш давридаги ёш, объектни баҳолаш йилидан бинони қуриш йилига қадар йиллардаги фарқ сифатида белгиланади;

объектнинг умумий ички майдони м^2 да;

умумий ташқи ва ички майдон нисбатини тавсифловчи коэффициент (деворлар зичлиги ва бинодаги ҳолатини акс эттиради);

бинонинг ўртача баландлиги, метрларда ўлчанади, қурилиш ҳажмининг объект майдонига нисбати хусусий ҳолат сифатида белгиланади;

объектнинг ўртача ўлчанган табиий эскириши, бирлик улушида;

баҳолаш санасида сўмнинг долл.га нисбатан курси;

1м^2 даги иморат қиймати, баҳолаш санасида ЎзМБ курси бўйича АҚШ долларида ҳисобланади;

муҳандислик таъминоти. Ҳамма объектлар учун 10 та тавсифнинг ҳар бири: электр таъминоти, иссиқлик таъминоти, сув таъминоти, канализация, вентиляция/кондиционерлаш, лифт, телефон, радио, телевидение, сигнализация мавжудлиги ёки мавжуд эмаслиги маълум. Уларнинг баъзилари кўриб чиқилаётган объектга таъсир этмайдиган (лифт, радио учун жой) ёки ҳамма объектларга хос (электр таъминоти) ҳолат сифатида базадан чиқарилган. Изоҳлаш учун қолган 7 та бинарли ўзгарувчилардан фойдаланиш моделнинг фавқулодда мураккаблашувига сабаб бўлди.

Ҳар бир ўзгарувчининг оғирлиги симплекс усули ёрдамида, Microsoft ExcelTM электрон жадваллар пакети “Ечимни топиш” (“Поиск решения”) модули воситаларидан фойдаланган ҳолда, маълум тавсиф мавжудлиги унинг бозор қийматига ижобий таъсир этади, деган тахминдан келиб чиққан ҳолда ҳисоблаб чиқилган; бунда ҳамма тавсифлар мавжудлиги

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

коэффициентни 1 га, мавжуд эмаслиги эса 0 га айлантиради. Шу тариқа, муҳандислик таъминоти коэффициенти – 0 дан 1 га қадар қийматни қўлловчи чексиз миқдорли ўзгарувчиларга эга бўламиз.

Таҳлил давомида юқорида кўрсатиб ўтилган омилларнинг натижали кўрсаткич билан ўзаро боғлиқлиги, миқдор ва сифат ўзгарувчилари алоҳида таҳлил қилинди.

Сифат белгилари учун ўзаро боғлиқ жадваллар тузилиб, улар ёрдамида жадвалларнинг натижали ўзгарувчи қиймати билан ўзаро боғлиқлиги аниқланди. Бунинг учун 1м^2 ички майдон қиймати белгилари оралиғи 4 та тенг ораликқа ажратилди²: 280 долл.дан 680 долл.гача; 680 долл.дан 1080 долл.гача; 1080 долл.дан 1480 долл.гача; 1480 долл.дан 1880 долл.гача.

Сўнгра ҳар бир бинарли ўзгарувчининг нечта қиймати ҳар бир қиймат оралиғига тушиши ҳисоблаб чиқилди. Сифат омиллари қиймати (жойлашув ва амалий йўналиш) нуқтаи назаридан танланма маълумотлар тақсимоти ҳақидаги маълумотлар келтирилган.

1-жадвал

Қиймат ва жойлашув омилларининг боғлиқлик жадвали³

Қиймат 1м^2 , долл.	Жойлашув				Йиғинди
	4-худуд	3-худуд	2-худуд	1-худуд	
[280; 680)	3	3	3	2	11
[680; 1080)	18	15	11	2	46
[1080; 1480)	17	7	1	0	25
[1480; 1880]	6	2	0	0	8
Йиғинди	44	27	15	4	90

2-жадвал

Қиймат ва амалий йўналиш омилларининг боғлиқлик жадвали⁴

Қиймат 1м^2 , долл.	Амалий йўналиш				Йиғинди
	Офис биноси	Савдо биноси	Умумий овқатланиш корхонаси	Маиший хизмат корхонаси	
[280; 680)	5	3	1	2	11
[680; 1080)	19	16	4	7	46
[1080; 1480)	6	9	5	5	25
[1480; 1880]	1	5	2	0	8
Йиғинди	31	33	12	14	90

Боғлиқлик жадваллари бўйича ҳар бир сифатли омил белгиси ва натижали ўзгарувчи орасида алоқа мавжудлиги ҳамда узвийлигини аниқлаш учун Пирсон ва Чупров коэффициентлари ҳисоблаб чиқилди.

3-жадвал

Корреляциянинг фарқланиш коэффициентлари⁵

² Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

³ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

⁴ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

Коэффициент номи	Сифатли омил	
	Жойлашув	Амалий йўналиш
Пирсон коэффициенти	0,464	0,360
Чупров коэффициенти	0,282	0,207

Таъкидлаш жоизки, Пирсон коэффициентининг максимал қиймати бир ўлчамдаги боғлиқлик жадвали учун 0,866 га тенг. Нолли қийматлар жадвал диагоналида жойлашганда у вазиятга мос келади. Чунки, Пирсон коэффициентлари тахминан ўртача қийматни қабул қилади, зеро хулоса қилиш мумкинки, кўриб чиқилаётган 1м² даромад кўчмас мулк қиймати ва жойлашув, шунингдек, объектнинг амалий йўналиши орасида боғлиқлик мавжуд бўлиб, унинг узвийлигини ўртача баҳолаш мумкин.

Натижали белги ва миқдорий омиллар орасидаги алоқа даражасини миқдорий баҳолаш учун тегишли кўрсаткичлар орасидаги жуфт корреляция коэффициенти ҳисоблаб чиқилди.

4-жадвал

Жуфт корреляция коэффициентлари⁶

№	Миқдорий омил	1м ² ички умумий майдон қийматига эга корреляция коэффициенти, долл.да
1.	Ертўла улуши	-0,264
2.	Баҳолаш даврида бинонинг ёши	0,243
3.	Умумий ички майдон, 1м ²	-0,237
4.	Ташқи ва ички майдонлар нисбати	0,215
5.	Бинонинг ўртача баландлиги	0,186
6.	Ўртача ўлчанган табиий эскириш	-0,477
7.	Баҳолаш санасида долл./чег. курси	0,052
8.	1м ² даги иморат қиймати, долл.да	0,561
9.	Муҳандислик таъминоти қиймати	0,372

Таҳлил натижасида моделни ҳосил қилиш учун баъзи ўзгарувчилар танлаб олиниб, уларнинг натижали ўзгарувчига таъсири жуда сезиларли бўлди. Миқдор ўзгарувчиларидан қуйидагилар шундай ўзгарувчиларга айланди (алоқа даражасининг камайиш тартибида): 1м²даги иморат қиймати, ўртача ўлчанган табиий эскириш миқдори, муҳандислик таъминоти коэффициенти, ертўла улуши ва баҳолаш даврида бинонинг ёши. Иккала сифат белгиси (жойлашув ва амалий йўналиш) натижали кўрсаткичга сезиларлича таъсир этади деган қарор қабул қилинди. Улар моделга бинарли ўзгарувчилар тўплами кўринишида кирган.

Кўриб чиқилаётган объектлар қийматига таъсир этувчи нисбатан сезиларли омиллар аниқлангач, амалий боғлиқлик турини, яъни кўпомилли регрессия моделини танлаш масаласи юзага келди. Ҳосил қилинган модель

⁵ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

⁶ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

ўрганилаётган ҳодисага қай даражада мос келиши, яъни у берилган аниқлик даражасида ҳодисага мос келиш ёки келмаслиги бу танловнинг тўғрилигига боғлиқ, бу ўз навбатида, эришилаётган натижаларнинг амалий қимматини белгилаб беради.

Математика таҳлилидаги статистик маълумотларни тавсифлаш учун эгри чизиклар захираси чексиз турли-туманликка эга. Нафақат мавжуд эмпирик маълумот, балки ўрганилаётган кўрсаткич ва уни келтириб чиқарувчи омиллар орасидаги ҳақиқий боғлиқлик нисбатан тўғри бўлган эгри чизикни танлаш учун турли кўринишдаги – мантиқий, график ва статистик мулоҳазалардан келиб чиқилади.

Бошқа тенг шароитларда камроқ ўлчамларга боғлиқ модель афзал кўрилади, чунки, уларни баҳолаш учун камроқ эмпирик маълумотлар талаб этилади. Амалиётда аддитив моделлар кенг тарқалган бўлиб, уларда турли изоҳдаги омиллар таъсири жамланади. Аддитив модель тенгламасига қуйида мисол келтирилган⁷:

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_m x_m + u,$$

Баҳолаш амалиётида аддитив моделлар билан бир қаторда мультипликатив моделлар ҳам кенг қўлланилади:

$$y = \beta_0 \cdot x_1^{\beta_1} \cdot K \cdot x_j^{\beta_j} \cdot \beta_j + 1 x_j + 1 \cdot K \cdot \beta_K x_K \cdot u.$$

Мультипликатив моделда ўзгарувчилар ўз коэффициентларига кўпайтирилмайди. Улар ёхуд даражага кўтарилади, ёхуд ўзи даража кўрсаткичи сифатида хизмат қилади, натижалар эса қайта кўпайтирилади. Тасодифий таркибий қисм u ҳам моделга мультипликатив тарзда киради. Мультипликатив модель ўлчамларини баҳолаш учун уни дастлаб логарифмлаш йўли билан аддитив кўринишга ўзгартириш, сўнгра энг кам квадратлар усулини қўллаш керак. Логарифмлашдан сўнг қуйидаги ифодага эга бўлиш мумкин:

$$\ln y = \ln \beta_0 + \beta_1 \ln x_1 + K + \beta_j \ln x_j + x_j + 1 \ln \beta_j + 1 + K + x_K \ln \beta_K + \ln u.$$

Бироқ гибрид моделларда бевосита энг кичик квадратлар усули ёрдамида ўлчамлар баҳолашга эришиш мумкин эмас. Ҳар бир модель учун мос ўлчамларни баҳолаш усулини топиш керак, бундай усуллардан бири даромад кўчмас мулк қиймати моделини ҳосил қилиш мисолида кўриб чиқилади. Агар бирор-бир функцияни ишонч билан танлаш имкони бўлмаса, у ҳолда бир неча функциялар танланади, уларнинг ўлчамлари ҳисоблаб чиқилади ҳамда тегишли модель сифати мезонларидан фойдаланган ҳолда тадқиқ этилаётган боғлиқликдаги қатъий амалий кўриниш танланади.

Мисол. Квартира баҳолаш объекти саналади. Уй шаҳар марказида, 80-йилларда қурилган тураржой мавзесида жойлашган. Унинг ёнида дўконлар қурилган. Уйдан 5 дақиқа масофада троллейбус бекати мавжуд. Уй ҳовлисида яшил дарахтлар экилган. Уй ёнида иккита мактабгача тарбия муассасаси, мактаб жойлашган. Бино тавсифи. Квартира 5 қаватли,

⁷ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

ғиштли, бешта кириш йўлагига эга 1979 йилда қурилган уйда жойлашган. Квартира бурчакда эмас. Қаватлар орасидаги тўсиқлар бетонли. Уй йўлаги меъёрида: металл эшик ўрнатилган. Зина меъерий ҳолатда жойлашган. Квартира тавсифи. Квартира 2-қаватда жойлашган. Унинг умумий майдони 31,10 кв.м. тураржой майдони 16,9 кв.м., ошхона майдони 7,0 кв.м., санузел бирлаштирилган ва яхши ҳолатда. Ойнали балкон, телефон мавжуд. Деразалар ҳовлига жануби-ғарбга ўрнатилган. Полга ленолеум солинган. Шифт 2,50 метр баландликка эга. Уй йўлагига деворга ўрнатилган шкаф бор. Кўча эшигига қўшимча металл эшик ўрнатилган. Квартира ҳолати – “яхши таъмирланган”.

Қуйида мазкур кўчмас мулк объекти қийматини тўғри баҳолаш учун қиёсий сотувлар бўйича асосий тавсифлар келтирилган бўлиб, унга кўра баҳоланаётган объект ва унга қиёсий келтирилган ўхшаш объектларнинг тавсифлари келтириб ўтилган.



BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

5-жадвал

Қиёсий сотувлар бўйича асосий тавсифлар⁸

Тавсифлар	Баҳоланувчи объект	Ўхшаш объектлар				
		1	2	3	4	5
Мулкдорлик ҳуқуқи	Тўлик	Тўлик	Тўлик	Тўлик	Тўлик	Тўлик
Молиялаштириш шартлари	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос
Сотиш шартлари	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос	Бозорга хос
Сотиш вақти	2008 йил апрель	2008 йил январь	2008 йил апрель	2007 йил октябрь	2007 йил апрель	2008 йил апрель
Жойлашув	Марказ, С.Азимов кўчаси	Марказ, Кунаев кўчаси	Жарқўрғон кўчаси	Нукус кўчаси	Нукус кўчаси	Марказ, Ойбек шоҳкўчаси
Табиий тавсиф: - умумий майдон - турар-жой майдони - ошхона майдони - қават/қаватли - уй деворлари материали - балкон - санузел - хона ҳолати	31,1 16,9 7,0 2/5 ғишт ойнали бирлашган аъло	31,8 17,0 7,0 2/5 ғишт ойнали бирлаш. яхши	31,5 17,5 6,5 5/5 ғишт ойнали бирлаш. аъло	31,0 16,9 6,8 2/5 ғишт ойнали бирлаш. Яхши	31,2 17 7,0 5/5 ғишт ойнали бирлаш. қониқар.	31,1 16,9 7,0 2/5 ғишт ойнали бирлаш. қониқар.
Иқтисодий тавсиф	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз
Кўчар мулк	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ
Нарх, сўм/м ²		110 000	105 000	101 000	89 000	110 000

Қиёсий сотувлар бўйича баҳоланаётган объект ва унга қиёсий келтирилган ўхшаш объектларнинг юқорида келтирилган асосий тавсифларига асосан маълумотларни ўзгартириш ҳолатлари қуйидаги жадалда келтириб ўтилган.

6-жадвал

Қиёсий сотувлар бўйича маълумотларни ўзгартириш⁹

Тавсифлар	Баҳоланувчи объект	Ўхшаш объектлар				
		1	2	3	4	5
Нарх, сўм/м ²		110 000	105 000	101 000	89 000	110 000
Мулкдорлик ҳуқуқи Мулкчилик ҳуқуқига тузатиш	Тўлик	Тўлик 1	Тўлик 1	Тўлик 1	Тўлик 1	Тўлик 1
Молиялаштириш шартлари Молиялаштириш шарт.га тузатиш	Бозорга хос	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1

⁸ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

⁹ Баҳолаш ташкилотлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

Сотиш шартлари	Бозорга хос	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1	Бозорга хос 1
Тузатиш						
Сотиш вақти	2008 йил апрель	2008 йил январь	2008 йил апрель	2007 йил октябрь	2007 йил апрель	2008 йил апрель
Тузатиш		1,047	1	1,095	1,2	1
Жойлашув	Марказ, С.Азимов кўчаси	Марказ, Кунаев кўчаси	Жаркўрғон кўчаси	Нукус кўчаси	Нукус кўчаси	Марказ, Ойбек шоҳкўчаси
Тузатиш		1	1,11	1,053	1,053	1
Табий тавсиф:						
- умумий майдон	31,1	31,8	31,5	31,0	31,2	31,1
Тузатиш		1	1	1	1	1
- тураржой майдони	16,9	17,0	17,5	16,9	17	16,9
Тузатиш		1	1	1	1	1
- ошхона майдони	7,0	7,0	6,5	6,8	7,0	7,0
Тузатиш		1	1	1	1	1
- кават/каватли	2/5	2/5	5/5	2/5	2/5	5/5
Тузатиш		1	1,08	1	1	1,08
- уй деворлари материали	ғишт	ғишт	ғишт	ғишт	ғишт	ғишт
Тузатиш		1	1	1	1	1
- балкон	ойнали	ойнали	ойнали	ойнали	ойнали	ойнали
Тузатиш		1	1	1	1	1
- санузел	бирлашган	бирлашган	бирлашган	бирлашган	бирлашган	бирлашган
Тузатиш		1	1	1	1	1
- хона ҳолати	аъло	яхши	аъло	яхши	яхши	яхши
Тузатиш		1,02	1	1,02	1,053	1,075
Иқтисодий тавсиф	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз	Алоҳида хусусиятсиз
Тузатиш		1	1	1	1	1
Кўчар мулк	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ	Йўқ
Тузатиш		1	1	1	1	1
Ўхшаш биноларнинг ўзгартирилган нархи, сўм/ м ²		117 470	125 870	118 790	120 890	127 710
Оғирликлар		0,225	0,225	0,1	0,225	0,225
Яқуний бозор қиймати микдори, сўм/ м ²	122 560					

Сотиш даврида тузатишни ҳисоблаш:

Ушбу сегментда квартиралар нархи йилига 20% ошади.

$$T_{1\text{ў.о.}} = (1 + 2)^{0,25} = 1,047$$

$$T_{3\text{ў.о.}} = (1 + 2)^{0,5} = 1,095$$

$$T_{4\text{ў.о.}} = (1 + 2)^1 = 1,2$$

Жойлашув бўйича тузатишни ҳисоблаш:

Ўхшаш квартиралар жойлашган ҳудудлар бўйича кўчмас мулк нархлари борасида жуфт савдолар усулидан фойдаланилади:

$$M_{\text{Марказ}} = 100000 \text{ сўм/м}^2$$

$$M_{\text{Нукус к.}} = 95000 \text{ сўм/м}^2$$

$$M_{\text{Фарғона йўли}} = 90000 \text{ сўм/м}^2$$

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

Тегишли тузатишлар ҳисоблаб чиқилади:

$$T_{2\text{ў.о.}} = 100000/90000 = 1,11$$

$$T_{3\text{ў.о.}} = 100000/95000 = 1,053$$

$$T_{4\text{ў.о.}} = 100000/95000 = 1,053$$

Қават бўйича тузатишни ҳисоблаш:

Баландлик нархлари бўйича жуфт савдолар усулидан фойдаланилади:

$$M_{2\text{-қават}/5\text{қават}} = 108000 \text{ сўм/м}^2$$

$$M_{5\text{-қават}/5\text{қават}} = 100000 \text{ сўм/м}^2$$

Тегишли тузатишлар ҳисоблаб чиқилади:

$$T_{2\text{ў.о.}} = 108000/100000 = 1,08$$

$$T_{5\text{ў.о.}} = 108000/100000 = 1,08$$

Хона ҳолати юзасидан тузатишни ҳисоблаш:

Ҳолати аъло даражадаги, яхши ҳолатдаги ва қониқарли ҳолатдаги квартиралар нархлари бўйича жуфт савдолар усулидан фойдаланилади:

$$M_{\text{аъло ҳолат}} = 100000 \text{ сўм/м}^2$$

$$M_{\text{яхши ҳолат}} = 98000 \text{ сўм/м}^2$$

$$M_{\text{қониқ. ҳолат}} = 91000 \text{ сўм/м}^2$$

Тегишли тузатишлар ҳисоблаб чиқилади:

$$T_{1\text{ў.о.}} = 100000/98000 = 1,02$$

$$T_{3\text{ў.о.}} = 100000/98000 = 1,02$$

$$T_{4\text{ў.о.}} = 100000/93000 = 1,075$$

$$T_{5\text{ў.о.}} = 100000/93000 = 1,075$$

Бунда 1м^2 баҳоланаётган объектнинг қиёсий ёндашув доирасида ҳисобланаётган ўртача нархи куйидагига тенг:

$$117470 \cdot 0,225 + 125870 \cdot 0,225 + 118790 \cdot 0,1 + 120890 \cdot 0,225 + \\ + 127710 \cdot 0,225 = 122560 \text{ сўм.}$$

Баҳоланаётган объектнинг умумий қиймати унинг майдонига боғлиқ ва куйидагига тенг:

$$122560 \cdot 31,1 = 3\,811\,616 \text{ сўм.}$$

Шундай қилиб, баҳолаш объектнинг қиёсий ёндашув орқали ҳосил қилинган қиймати 3 811 616 сўмга тенг.

Хулоса ўрнида айтиш жоизки, кўчмас мулкни турли мақсадларда баҳолаш бугунги кунда мулкнинг ҳақиқий қийматини аниқлашда муҳим аҳамиятга эга. Жумладан, мулкни солиққа тортиш, ипотека учун гаров таъминоти сифатида белгилаш, хусусийлаштириш каби мақсадларда кўчмас мулкни ҳақиқий қийматини аниқлаш ушбу мулкнинг бозордаги қийматини келтириб чиқаришга имконият беради. Гаров таъминоти сифатида белгилашда эса келгусида муаммоли кредитлар юзасидан зарарнинг ўзини қоплашни кўзда тутди.

Кўчмас мулкни баҳолашда энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга ошириш орқали баҳоловчи томонидан баҳолаш санасида

BARQAROR IQTISODIY O‘SISH ORQALI AHOLI TURMUSH FAROVONLIGINI OSHIRISH MASALALARI

кўчмас мулк объектига хос бўлган ва одатдаги инвесторлар томонидан қабул қилинадиган фойдаланиш вариантлари ишлаб чиқилишига эришилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Д.Султонов. Кўчмас мулкни қайта баҳолаш. <https://review.uz/oz/post/pereocenivaya-nedvijimost>
2. В.Евстафьев. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2007., 240 стр.;
3. В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка бизнеса. –СПб.: Питер, 2001., 416 стр.;
4. Г.Микерин, Н.Павлов, Н.Яшина. Международные стандарты оценки. Кн. 2.– М.: ОАО «Типография» НОВОСТИ, 2000., 313 стр.;
5. С.Валдайцев. Оценка бизнеса: учеб. -2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби., Изд-во Проспект, 2006., 360 стр.;
6. Б.Абдукаримов ва бошқалар. Корхона иқтисодиёти. Дарслик., М.Пардаев таҳрири остида. – Т.: «Фан ва технология», 2013., 368 б.;
7. Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко. Бизнес қийматини баҳолаш. Ўқув кўлланма. – Т.: «Иқтисод-молия», 2007., 256 б.
8. Ochilov, O. I. (2022). INVESTMENT QUALITY ANALYSIS IN BUSINESS ENTITIES. Архив научных исследований, 2(1).
9. Ochilov, O. (2022). ИНСОН КАПИТАЛИГА ИНВЕСТИЦИЯЛАР ВА БУХГАЛТЕРИЯ ҲИСОБИ. Архив научных исследований, 2(1).
10. Ochilov, O. I. (2019). DEVELOPMENT OF METHODOLOGY FOR RECOGNIZING REVENUES FROM INVESTMENTS. In Бухгалтерский учет, анализ и аудит: история, современность и перспективы развития (pp. 96-99).
11. Ochilov, O. I. (2019). THEORETICAL BASES OF INVESTMENTS ACCOUNTING. In БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ: ДОСТИЖЕНИЯ И НАУЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ XXI ВЕКА (pp. 209-214).
12. Ochilov, O. I. (2018). METHODOLOGICAL ASPECTS OF FINANCIAL AND ECONOMIC PERFORMANCE ANALYSIS OF BUSINESS ENTITY. In АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, СТАТИСТИКИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ (pp. 26-34).
13. Юлдашев, Ж. А. ТИЖОРАТ БАНКЛАРИДА МИЖОЗЛАР БИЛАН МУНОСАБАТЛАР ҲОЛАТИНИ БАҲОЛАШ УСУЛИНИ ТАКОМИЛАШТИРИШ.
14. Qlichev Baxtiyor Pardayevich. (2024). Xo‘jalik yurituvchi subyektlarda CVP-tahlilni tashkil etishning muammoli jihatlari. YASHIL IQTISODIYOT VA TARAQQIYOT, 4 (2024), 754–759
15. Klichev Bakhtiyar Pardayevich. (2024). Problematic Aspects of Organizing Cvp-Analysis in the Enterprises of Uzbekistan // Web of Scientist: International Scientific Research Journal, 5(5), 241–248. Retrieved from <https://wos.academiascience.org/index.php/wos/article/view/4906>
16. Kholdorov Sardor Umarovich. (2024). LIQUIDITY RISK MANAGEMENT IN THE BANKING SECTOR: CHALLENGES, STRATEGIES AND IMPLICATIONS. World Scientific Research Journal, 26(3), 122–131. Retrieved from <http://www.wsrjournal.com/index.php/wsrj/article/view/3255>
17. Qlichev Baxtiyor Pardayevich. (2024). Korxonalarda operatsion faoliyat samaradorligini tahlil qilish masalalari. World Scientific Research Journal, 26(3), 86–94. Retrieved from <http://wsrjournal.com/index.php/wsrj/article/view/3251>

18. Qlichev, B. (2024). *Korxonalar faoliyatini rivojlantirishda operatsion faoliyat tahlilining zarurligi. Mintaqani ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari, Konferensiya to'plami. Termiz, O'zbekiston. 15-iyun 2024-yil.*

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11909171>

19. Yakypbaevich, I. J. ., Abrarovich, Y. J. ., Akhtamovich, H. S. ., & Bekmurodova. (2023). COMMERCIAL BANKING, CREDIT OPERATIONS, PROVISION OF COLLATERAL, ASSESSMENT MECHANISMS. *FAN, TA'LIM, MADANIYAT VA INNOVATSIYA JURNALI | JOURNAL OF SCIENCE, EDUCATION, CULTURE AND INNOVATION*, 2(4), 6–13. Retrieved from <https://mudarrisziyo.uz/index.php/innovatsiya/article/view/251>

20. Abdullayev, A., & Djamalov, H. (2023). ORGANIZATIONAL STRUCTURE OF THE INTERNAL CONTROL SERVICE FOR THE FULFILLMENT OF TAX OBLIGATIONS OF ENTERPRISES. *Scientific and Technical Journal of Namangan Institute of Engineering and Technology*, 8(4), 297-307.

21. Xudoyorov, O. O. (2023). Bank daromadlarini oshirishda masofaviy bank xizmatlarini tutgan o‘rni.

22. Odilovich, K. O. (2024). IMPACT OF REMOTE BANKING SERVICES ON BANK INCOME. *International Journal of Education, Social Science & Humanities*, 12(6), 82-86.

23. Majidov, J. K. (2019). Ways of improving management of credit portfolio at commercial banks. *International Journal of Research in Social Sciences*, 9(3), 725-736.

24. Мажидов Ж. (2024). Тижорат банклари активлар портфелларининг сифатини ошириш бўйича хориж тажрибаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари. (2024). *Ustozlar Uchun*, 1(4), 1463-1467. <https://pedagoglar.org/index.php/02/article/view/3878>