

**И.ф.н., доц. Низамжон ИШОНҚУЛОВ**

Тошкент Кимё халқаро университети

## **КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ БАҲОЛАШ МЕТОДОЛОГИЯСИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ**

**Аннотация.** Мақолада кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишларига доир тадқиқот натижалари акс эттирилган. Жумладан, кўчмас мулк бозорини баҳолашда замонавий рақамли технологиялардан фойдаланиш, кўчмас мулк бозорини баҳолашнинг профессионал кадрлар тайёрлашга бўлган эҳтиёжини қондириш, кўчмас мулк бозорини баҳолашнинг мавжуд ёндашувлари доирасидаги илғор хорижий тажрибалар асосида баҳолаш усуллари тadbиқ этиш, кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари тадқиқ этилган.

**Таянч сўзлар:** *кўчмас мулк, баҳолаш, баҳолаш методологияси, замонавий рақамли технологиялар, мулкни баҳоловчи профессионал кадрлар, баҳолаш усуллари, капиталлаштириш ставкаси, қиёсий ёндашув асосида баҳолаш, инфляция индекси.*

## **DIRECTIONS FOR IMPROVING THE REAL ESTATE MARKET ASSESSMENT METHODOLOGY**

**Abstract.** The article reflects the results of research on directions for improving the real estate market assessment methodology. In particular, directions for using modern digital technologies in real estate market evaluation, meeting the need for training of professional personnel for real estate market evaluation, applying evaluation methods based on advanced foreign experiences within the framework of existing approaches to real estate market evaluation, and improving the methodology of real estate evaluation based on a comparative approach have been researched.

**Key words:** *real estate, appraisal, appraisal methodology, modern digital technologies, property appraisal professional staff, appraisal methods, capitalization rate, appraisal based on comparative approach, inflation index.*

## **К и р и ш**

Кўчмас мулк бозори дунё мамлакатлари ялпи бойлигининг асосий қисмини ташкил этади. Таъкидлаш лозимки, кўчмас мулк бозори мавжуд бўлмаган бозор муносабатларини тасаввур этиш имконсиз. Шу сабабли, кўчмас мулк бозорининг аҳамияти салмоқли ҳисобланади.

Исталган турдаги баҳолаш объектининг бозор қиймати ҳамда nobозор қиймат турлари сифатидаги қийматини аниқлаш мақсадида баҳоловчи бир ёки ундан ортиқ баҳолаш ёндашувларини қўллайди.

Мамлакатимизда кўчмас мулкни баҳолаш методологиясини такомиллаштириш орқали мулк қийматининг ҳақиқий баҳосини аниқлаш имконияти юзага келади. Бу борада, кўриб ўтилган хориж тажрибалари ва аниқланган муаммолар ва камчиликлардан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсифлар ишлаб чиқилди. Шу муносабат билан кўчмас мулкни баҳолаш, унинг ҳақиқий бозор қийматини аниқлашга доир илмий тадқиқотлар олиб бориш муҳимдир.

### **Мавзуга оид адабиётлар шарҳи**

Баҳолаш фаолиятининг илмий-назарий жиҳатларини тадқиқот этиш, шу жумладан, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини янада такомиллаштиришнинг илмий-назарий асослари қатор хорижий ва маҳаллий иқтисодчи олимлар, амалиётчи мутахассислар томонидан ўрганилган ва тадқиқ этилган.

Хусусан, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг асосий шаклларида бири ҳисобланган, баҳолаш стандартлари ўзаро боғлиқ норма ва қоидалар мажмуидан иборат бўлиб, улар ўзида баҳолаш тушунчалари ва принципларини, баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни, қиймат турларига қўйиладиган талабларни, бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолаш ўтказиш тартибини, баҳолаш усулларини қўлланиш хусусиятлари, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни, бошқа талабларни акс эттиради.[1]

Мамлакатларда кўчмас мулк бозорининг ривожланиш даражасини ва унинг ўзгариш динамикасини ҳисобга олган ҳолда шуни таъкидлаш керакки, бу масалада ушбу масалани маъмурий тартибга солиш, хусусан, давлат томонидан қўллаб-қувватлаш чоралари муҳим рол ўйнайди. Демак, ҳар бир мамлакатда кўчмас мулк бозорини, шу жумладан, уй-жой секторини ривожлантиришда у ёки бу даражада давлат томонидан қўллаб-қувватланиши кутилмоқда. Шу билан бирга, давлат томонидан қўллаб-қувватлашнинг фаоллик даражаси мамлакатларга қараб ҳар хил бўлиб, бу кейинчалик ривожланган ва ривожланаётган мамлакатларда уй-жой тизимини шакллантиришда фарқларнинг мавжудлигини келтириб чиқаради[2].

Америкалик иқтисодчилар J.Fridman ҳамда N.Ordvey томонидан ёзилган “Даромад келтирувчи кўчмас мулкни таҳлил қилиш ва баҳолаш” номли қўлланмасида муаллифлар кўчмас мулк бозорини кўчмас мулкни яратиш, узатиш, фаолият юритиш ва молиялаштиришни таъминлайдиган бозор

механизмларининг ўзаро боғланган тизими сифатида тушунтиради[3].

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончилигини экспертизадан ўтказиш деганда мукаммал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, объектнинг хусусияти, камчилиги, дефектлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларни камчиликларни бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш ва мулкдорларни қизиқтириш йўллари ишлаб чиқишдан иборат, булар асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради[4].

### **Тадқиқот методологияси**

Мақолада илмий абстракциялаш, қиёслаш усули, эксперт баҳолаш, корреляция-регрессия таҳлили усули, иқтисодий кузатиш, индекс, динамик таҳлил ва чизиқли боғланишлар усулларида фойдаланилган.

### **Таҳлил ва натижалар**

Республикамызда кўчмас мулкни баҳолаш методологиясини такомиллаштириш орқали мулк қийматининг ҳақиқий баҳосини аниқлашда хориж тажрибалари чуқур тадқиқ этилган ҳолда мавжуд муаммолар ва камчиликлар аниқланиб, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди. Хусусан:

***Кўчмас мулк бозорини баҳолашда замонавий рақамли технологиялардан фойдаланиш йўналиши бўйича:***

Кўчмас мулк бозорини баҳолаш бўйича олиб борилган илмий-тадқиқотларнинг кўрсатишича, ҳозирги кунда дунё миқёсида рақамли иқтисодиётнинг ривожланиши, баҳолаш фаолияти ва унга тааллуқли ҳисобланган бошқа соҳаларга оид норматив-ҳуқуқий ҳужжатларидаги мавжуд ўзгаришлар, хусусан, ер ва мулк соҳасидаги норматив-ҳуқуқий қонун ҳужжатларининг такомиллаштирилиши муносабати билан кўчмас мулкни кадастр қийматини баҳолашга ўтиш, бу борадаги баҳолашнинг халқаро стандартлари, баҳолаш соҳасига оид ҳуқуқни қўллаш амалиётида муаммоли қоидаларни талқин қилишнинг ўзига хос хусусиятлари ҳамда илғор тажрибалар рақамли технологиялардан фойдаланишни тақозо этмоқда. Кўчмас мулкни баҳолаш ва баҳолаш фаолиятининг ҳозирги ҳолати ва глобал тенденциялари кўчмас мулкни баҳолаш бозорининг самарали ишлаши учун қуйидагиларни таъминлаш кераклигини кўрсатмоқда:

1) кўчмас мулк бозорини баҳолаш фаолиятига рақамли иқтисодиёт элементларини жорий этиш, шу жумладан, баҳолаш учун зарур бўлган маълумотларни йиғиш, қайта ишлаш, уларга кириш, янгилаш учун замонавий ИТ-технологиялар (булутли технологиялар, блокчейн технологиялари, [International Journal of Finance and Digitalization](http://www.ijfd.uz)  
Email: [ijfd.uz@gmail.com](mailto:ijfd.uz@gmail.com)

маълумотларни қазиб олиш) ва баҳолаш объектларининг хусусиятлари тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олган маълумотлар базалари, BigData, сунъий интеллект технологиялардан фойдаланиш зарур[5];

2) баҳолаш фаолияти соҳасида самарали рақамли технологиялар орқали давлат сиёсатини юритиш орқали баҳолаш фаолиятининг мустақиллиги ва шаффофлигини таъминлаш;

3) баҳолаш соҳасида ўзини-ўзи тартибга солувчи давлат ташкилотларининг ривожланган тармоғини шакллантириш ва рақамли технологияларни уларнинг фаолиятига тадбиқ этиш;

4) баҳолаш масалаларини тартибга солувчи амалдаги қонунчиликни такомиллаштириб бориш;

5) халқаро баҳолаш стандартларини қўллаш ва улар асосида миллий баҳолаш стандартларини уларга уйғунлаштириш;

6) ягона миллий баҳолаш стандартларини молиявий ҳисобот ва аудитнинг миллий стандартлари билан бирлаштириш, уларни замонавий рақамли технологияларга интеграция қилишни таъминлаш.

Бошқа мамлакатларнинг кўчмас мулк бозорларида аллақачон кенг тарқалган технологиялардан бири BigData ҳисобланади. Технологиянинг аҳамияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозорини баҳолашга оид бўлган турли форматдаги кўплаб ахборот манбаларидан олинган катта ҳажмдаги маълумотларни таҳлил қилиш жараёнини автоматлаштиришдир. Бизнес муаммоларини ҳал қилиш учун катта ҳажмдаги маълумотларни қайта ишлаш жараёни сунъий интеллект билан биргаликда ишлайди. Маълумотларнинг катта массиви махсус белгиланган алгоритм бўйича таҳлил қилинади, бунинг натижасида автоматик равишда бозор қийматини аниқлаш бўйича муайян муаммони ҳал қилишнинг ечими таклиф қилинади. BigDataдан кўчмас мулк бозорини баҳолашда фойдаланиш имкониятлари хилма-хил эканлигини алоҳида қайд этиш лозим. Агар биз ушбу масалани охиригистеъмолчи нуқтаи назаридан кўриб чиқсак, кўп параметрлар бўйича турар-жой объектини объектив баҳолаш имконияти долзарб аҳамиятга эга бўлиши мумкин. Замонавий кўчмас мулк бозорида маълумотлар базалари маълум бир объект ҳақида жуда чекланган миқдордаги маълумотларни тақдим этмоқда. Мутахассисларнинг фикрича, юқоридаги технологияларни ривожланган мамлакатларда давлат секторида ва кўчмас мулк бозорини баҳолаш каби йирик хизматлар бозорларида яқин ўн йил ичида тўлиқ миқёсда жорий этиш режалаштирилган.

***Кўчмас мулк бозорини баҳолашнинг профессионал кадрлар тайёрлашга бўлган эҳтиёжини қондириш йўналиши бўйича:***

Мамлакатимизда аккредитациядан ўтган давлат таълим муассасалари билан ҳамкорликда баҳоловчиларни касбий тайёрлашнинг миллий тизими

амалда мавжуд эмас. Ҳозирча масала айрим тоифадаги баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича баҳоловчилар тайёрлаш ва уларнинг касбий малакасини ошириш курслари, шунингдек, баҳолаш фаолиятининг айрим субъектлари томонидан мавзули илмий-услубий ва илмий-амалий семинарлар ўтказиш билан чекланиб қолмоқда. Бу борада, баҳолаш иши таълим йўналишларида тахсил олувчи талабаларни таълимнинг якуний босқичида давлат имтиҳонини топширишига рухсат бериш мақсадга мувофиқдир. Шунингдек, ушбу таълим йўналишини битирган талабаларга “баҳоловчи ёрдамчиси” сифатида 1 йил давомида фаолият юритиш мажбуриятини уларнинг ўқиш давридаги амалиётига алмаштириш ўзининг ижобий самарасини беради.

***Кўчмас мулк бозорини баҳолашнинг мавжуд ёндашувлари доирасидаги илгор хорижий тажрибалар асосида баҳолаш усуларини тадбиқ этиш йўналиши бўйича:***

Кўчмас мулкни баҳолашдаги даромадли ёндашувда капиталлаштириш ставкаси баҳоланаётган актив даромадлари таркиби ва мавжуд ахборотга қараб, боғлиқ инвестициялар усули билан ҳисоблаш мақсадга мувофиқдир.

Умуман олганда, даромадли ёндашувни қўллаганда капиталлаштириш ставкаси бўйича даромадлар таркиби қуйидаги усуллар орқали ҳисобланади. Ушбу усуллар баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ҳақида баҳоловчи томонидан тўпланган мавжуд ахборотларнинг массаси ва ишончилигига қўра мустақил равишда танланади:



**1-расм. Капиталлаштириш ставкаси бўйича даромадлар таркибини ҳисоблаш усуллари<sup>1</sup>**

Таклиф этилаётган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашда қўлланувчи “инвестициялар усули” орқали ҳисоблашни амалга оширишда кўчмас мулк объектига жалб қилинган маблағлардан (инвестициялардан)

<sup>1</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

фойдаланган ҳолда амалга оширилади. Бунда капиталлаштириш ставкаси ўртача ўлчанган қиймат сифатида баҳоланади ва қуйидаги 1-жадвалда берилган формула орқали ҳисобланади.

**1-жадвал**

**Капиталлаштириш ставкасини боғлиқ инвестициялар усули орқали ҳисоблаш методологияси<sup>2</sup>**

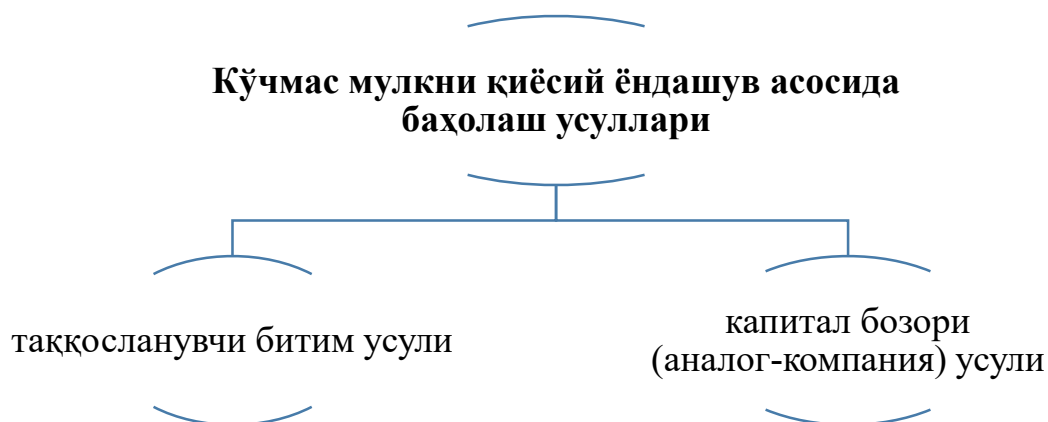
| Ҳисоблаш методологияси          | Тавсифи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $R = m \cdot R_m + (1 - m) R_e$ | <p><math>R_m</math> - жалб қилинган маблағлар учун капиталлаштириш ставкаси (ипотека ўзгармас ставкаси) бўлиб, у кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг ипотека кредити суммасига нисбати сифатида аниқланади;</p> <p><math>R_e</math> - хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси бўлиб, у қиёсий объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларига кўра даромаднинг солиқ солингунга қадар қийматини хусусий капитал миқдорида бўлиш йўли билан аниқланади;</p> <p><math>m</math> - ипотека қарзи коэффиценти бўлиб, у инвестицияларнинг умумий суммасида жалб қилинган маблағлар улушини кўрсатади ва ипотека кредити суммасини инвестицияларнинг умумий суммасига бўлиш йўли билан аниқланади.</p> |

Ушбу усулни қўллаш натижасида кўчмас мулкни дародмали ёндашув асосида баҳолаш методологияси такомиллаштирилади.

Шунингдек, кўчмас мулкни баҳолаш учун битимлар ёки таклифлар нархлари маълум бўлган аналог-объектларни етарли миқдорда танлаб олиш мумкин бўлганда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

“Қиёсий ёндашув деганда актив қийматини баҳолашнинг баҳоланаётган активни аналог активлар билан тузиладиган битим ёки таклиф нархлари ҳақида ахборот мавжуд бўлганда шундай актив билан қиёслашга асосланган усуллари йиғиндиси тушунилади. Қиёсий ёндашув алмаштириш принципига асосланади [6]”.

<sup>2</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган



**2-расм. Кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш усуллари<sup>3</sup>**

Юқорида таклиф этилган қиёсий ёндашув ва ушбу ёндашувнинг мавжуд 2 та усули орқали кўчмас мулкни баҳолаш кетма-кетлиги қуйидаги алгоритм асосида амалга оширилади.

**2-жадвал**

**Кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашув усуллари қўллаш босқичлари<sup>4</sup>**

| Таққосланувчи битимлар усули |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1-босқич</b>              | тегишли бозорда иштирокчилар фойдаланадиган таққослаш бирликларини аниқлаш                                                                              |
| <b>2-босқич</b>              | зарур таққосланувчи битимларни аниқлаш ва асосий (салмоқли) баҳолаш кўрсаткичларини, шу жумладан, ушбу битимлар бўйича мультипликаторларни ҳисоблаш     |
| <b>3-босқич</b>              | таққосланувчи активлар ва баҳоланаётган активлар ўртасидаги боғлиқликни аниқлаш                                                                         |
| <b>4-босқич</b>              | сифат ва миқдорий ўхшашликлар ва фарқларни изчил қиёсий таҳлил қилиш                                                                                    |
| <b>5-босқич</b>              | баҳоланаётган актив билан таққосланувчи активлар ўртасида фарқларни акс эттириш учун баҳолаш кўрсаткичларига зарурат бўлган ҳолларда тузатишлар киритиш |
| <b>6-босқич</b>              | баҳоланаётган активга тузатилган баҳолаш кўрсаткичларини қўллаш                                                                                         |
| <b>7-босқич</b>              | агар бир нечта баҳолаш кўрсаткичларидан фойдаланилган бўлса, олинган қиймат кўрсаткичларини келишиш                                                     |
| Капитал бозори усули         |                                                                                                                                                         |

<sup>3</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

<sup>4</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

|                 |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1-босқич</b> | тегишли бозорда иштирокчилар қўллайдиган баҳолашнинг солиштирма кўрсаткичларини/таққосланувчан маълумотларни белгилаш                                                                         |
| <b>2-босқич</b> | баҳолаш мақсадига қараб очик бозорда сотиладиган аналог-объектларни танлаш ҳамда улар билан битимларда белгиланган асосий баҳолаш кўрсаткичларини (мультипликаторларни) ҳисоблаб чиқиш        |
| <b>3-босқич</b> | бозорда сотиладиган аналог-объектлар билан баҳоланаётган актив ўртасидаги сифат ва миқдорий ўхшашликлар ҳамда фарқларни изчил қиёсий таҳлил қилиш                                             |
| <b>4-босқич</b> | зарур бўлганда, баҳоланаётган объект билан очик бозорда сотиладиган аналог-объектлар ўртасидаги фарқларни ҳисобга олиш мақсадида ҳисоблаб чиқилган баҳолаш кўрсаткичларига тузатишлар киритиш |
| <b>5-босқич</b> | тузатилган баҳолаш кўрсаткичларини баҳоланаётган активга қўллаш                                                                                                                               |
| <b>6-босқич</b> | агар бир нечта баҳолаш кўрсаткичларидан фойдаланилган бўлса, ҳар бир ҳолатда олинган қиймат кўрсаткичларини (баҳолаш натижаларини) келишиш                                                    |

Баҳоловчи фойдаланилган очик бозорда сотиладиган аналог-объектлар билан баҳоланаётган объект ўртасидаги ҳар қандай жиддий фарқларни таҳлил қилиши ва тегисли тузатишлар киритиши лозим. Тузатишни талаб қиладиган кенг тарқалган фарқларга қуйидагилар мисол бўлиши мумкин:

- муҳим тавсифлар (ўлчами, тузилиши ва шунга ўхшаш бошқа хусусиятлари);
- тегисли чегирмалар ва мукофотлар;
- баҳоланаётган ёки таққосланувчи объектларга нисбатан тегисли чекловлар;
- таҳлил қилинаётган объектнинг географик жойлашуви ҳамда тегисли иқтисодий ва ҳуқуқий муҳит;
- активлар рентабеллиги ёки даромадлилиги;
- тарихий ва кутилаётган ўсиш;
- таққосланаётган ва баҳоланаётган актив ликвидлилиги ҳамда назорат тавсифлари билан боғлиқ фарқлар;
- мулкчилик шакли.

Мазкур таклиф асосида кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш методологияси такомиллаштирилган.

Кўчмас мулк баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув орқали аниқлашда баҳоловчи сотувларни таққослаш усулини қўллаши мақсадга мувофиқдир.

Сотувларни таққослаш усули - улар орасидаги фарқларни ҳисобга олиш учун тузатишлар киритилгандан сўнг, таққосланадиган объектларнинг сўнгги сотувларини солиштириш орқали мулкнинг бозор қийматини аниқлаш.

Бунда, ҳисоблаш учун таққослаш бирлиги, қоида тариқасида, кўчмас мулк тури билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида:

- бино ёки ер участкасининг майдони бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;
- бино ҳажмининг бирлиги (куб метр) нархи;
- тижорий салоҳияти асосида баҳоланаётган баҳолаш объектлари учун жой нархи, рақам ва бошқа ўлчов birlikларидан фойдаланилади.

Натижада, кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш методологияси такомиллаштирилган.

Мазкур таклиф этилаётган ушбу усул кўчмас мулк ҳисобланган бинолар, иншоотлар, улар эгаллаган ер участкаларни баҳолаш учун қўлланилади. Мазкур баҳолаш усулини қўллаш шарти мавжуд, яъни, баҳолаш объектига ўхшаш ер участкалари билан битимлар нархлари тўғрисидаги маълумотларни баҳоловчи томонидан тўпланиши керак. Ер участкалари билан тузилган битимлар нархлари тўғрисида маълумот мавжуд бўлмаган тақдирда, таклиф (талаб) нархларидан фойдаланишга йўл қўйилади. Мазкур усул қуйидаги ҳаракатлар кетма-кетлигини ўз ичига олади:

- 1) баҳолаш объекти аналоглар (кейинги ўринларда - таққослаш элементлари) билан таққосланадиган элементларни аниқлаш;
- 2) ҳар бир ўхшашнинг баҳоланган ер участкасидан фарқланиш хусусияти ва даражасини таққослаш элементларининг ҳар бири учун аниқлаш;
- 3) ҳар бир аналогнинг баҳоланаётган ер участкасидан фарқланиш хусусияти ва даражасига мос келадиган аналоглар нархларини тузатишнинг ҳар бир таққослаш элементларини аниқлаш;
- 4) ҳар бир аналогнинг нархларни таққослаш элементларининг ҳар бири учун тузатиш, уларнинг баҳоланган ер участкасидан фарқларни тўғирлаш;
- 5) ўхшаш элементларнинг тузатилган нархларини оқилона умумлаштириш орқали ер участкасининг бозор қийматини ҳисоблаш.

Юқоридаги кетма-кетликда асосий ҳисобга олинувчи жиҳат бу – қиёслаш учун танланган аналоглар таққослаш элементларига баҳолаш объектининг харажат омиллари (бозор қийматига таъсир этувчи омиллар) ва бозорда ер участкалари билан тузилган битимларнинг хусусиятлари киради.

Харажатларнинг энг муҳим омиллари қуйидагилардир:

- жойлашуви ва атроф-муҳит;

- ер участкасидан мақсадли равишда ва рухсат этилган ҳолда фойдаланиш, бошқа шахсларнинг ҳуқуқлари;
- жисмоний хусусиятлар (рельеф, майдон, конфигурация ва бошқалар);
- транспортнинг қулайлиги;
- инфратузилма (муҳандислик тармоқларининг мавжудлиги ёки яқинлиги ва уларга уланиш шартлари, ижтимоий инфратузилма объектлари ва бошқалар).

Ер участкалари билан битимларнинг хусусиятлари қуйидагилардан иборат:

- ✓ ер участкалари билан операцияларни молиялаштириш шартлари (ўз ва қарз маблағлари нисбати, қарз маблағларини тақдим этиш шартлари);
- ✓ ер участкалари билан операцияларни амалга оширишда тўлов шартлари (нақд пулда тўлаш, векселлар, ҳисоб-китоблар, бартер ва бошқалар);
- ✓ ер участкалари билан битим тузиш ҳолатлари (ер участкаси очик бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилганми, харидор ва сотувчининг тегишлилиги, банкротлик ҳолатида сотилганлиги ва бошқалар);
- ✓ аналог билан битим тузилган кундан бошлаб баҳолаш санасигача бўлган давр учун ер участкалари нархларининг ўзгариши.

Аналог ва баҳоланган ер участкаси ўртасидаги фарқларнинг табиати ва даражаси ҳар бир аналогни баҳолаш объекти билан тўғридан-тўғри таққослаш йўли билан таққослаш элементлари контекстида белгиланади. Шу билан бирга, баҳолаш объекти билан битим бозорда ишлаб чиқилган ер участкалари билан тузилган битимларнинг хусусиятларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилади, деб тахмин қилинади. Таққослаш элементлари бўйича аналоглар учун нархларни ўзгартириш аналогнинг ўлчов бирлигининг нархи (масалан, гектар, квадрат метр) учун ҳам, умуман аналогнинг нархи учун ҳам аниқланиши мумкин. Нархларни ўзгартириш пул ёки фоизларда ҳисобланиши мумкин. Нархларни ўзгартириш одатда қуйидаги усуллар билан белгиланади:

- таққослашнинг бир элементида бир-биридан фарқ қилувчи аналоглар нархларини тўғридан-тўғри жуфтлик билан таққослаш ва шу тарзда олинган маълумотлар асосида ушбу таққослаш элементига тузатиш киритиш;

- таққослашнинг бир элементида бир-биридан фарқ қилувчи иккита аналогнинг даромадларини тўғридан-тўғри жуфтлик билан таққослаш ва даромадлардаги фарқни капиталлаштириш орқали ушбу таққослаш элементига тузатишлар киритиш;

- корреляция - таққослаш элементининг ўзгариши ва аналоглар нархларининг ўзгариши (аналогларнинг ўлчов бирликлари нархлари) ўртасидаги муносабатларнинг регрессия таҳлили ва таққослаш элементи қиймати ва қиймат ўртасидаги боғлиқлик тенгламасини аниқлаш, ернинг бозор қиймати; таққослаш элементининг хусусиятларини ўзгартириш билан боғлиқ харажатларни аниқлаш, бунда аналог баҳолаш объектидан фарқ қилади;

- аналог нархларни ўзгартиришни эксперт асослаш. Аниқлаш ва тузатишлар киритиш натижасида аналогларнинг нархлари (аналогларнинг ўлчов бирликлари), қоида тариқасида, бир-бирига яқин бўлиши керак. Аналогларнинг тузатилган нархларида сезиларли фарқлар бўлса, бошқа аналогларни танлаш тавсия этилади; таққосланадиган элементлар; созлаш қийматлари.

Кўчмас мулкни даромадли ёндашув асосида баҳолашда қўлланилаётган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш учун инфляция индексида фойдаланиш таклиф этилади. “Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади”:

$$R_n = R_r + I_{\text{инф}} + R_r * I_{\text{инф}},$$

$$R_r = (R_n - I_{\text{инф}}) / (1 + I_{\text{инф}})$$

бу ерда:

$R_n$  — капиталлаштириш номинал ставкаси;

$R_r$  — капиталлаштириш реал ставкаси;

$I_{\text{инф}}$  — инфляция индекси (инфляциянинг йиллик суръати).

Бунда, инфляция индекси ҳисоблаш учун танланган валютага мувофиқ бўлиши лозим.

Базавий инфляция – бу инфляциянинг бир қисми бўлган ва ўзида маъмурий ҳамда мавсумий омилларнинг нархлардаги таъсирини ҳисобга олмаган ҳолда товар ва хизматлар нархларининг эркин ўзгаришини (динамикасини) акс эттирувчи кўрсаткичдир [7].

Инфляция индексини ҳисоблашда жаҳон бозоридаги инфляцион ўзгаришларни ҳам тадқиқ этиш, уни ҳисобга олиш мақсадга мувофиқдир.

**3-жадвал**

**2022 йилда дунёнинг айрим мамлакатларидаги инфляция даражаси тўғрисида маълумот[8] (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан)**

| Мамлакатлар | ИНИ, % | Мамлакатлар | ИНИ, % | Мамлакатлар       | ИНИ, % |
|-------------|--------|-------------|--------|-------------------|--------|
| Озарбайжон  | 14,18  | Германия    | 7,61   | Россия            | 15,90  |
| Беларусь    | 17,55  | Италия      | 7,97   | Буюк Британия     | 8,17   |
| Канада      | 8,13   | Қозоғистон  | 14,50  | АҚШ               | 9,06   |
| Франция     | 5,84   | Қирғизистон | 13,10  | <b>Ўзбекистон</b> | 12,20  |

3-жадвал маълумотларига кўра, 2022 йилда ривожланган давлатларда ҳам инфляция кўрсаткичлари юқори эканлигини кўрамиз. Яъни, Германия, Италияда ушбу кўрсаткич 7 фоиздан юқори, АҚШда 9,06 фоиз, Буюк Британияда 8,17 фоиз, Россияда деярли 16 фоизни ташкил этган. Қўшни мамлакатларда эса, жумладан Қозоғистонда инфляция кўрсаткичи 14,5 фоиз, Қирғизистонда 13,1 фоиздан иборат бўлган. Мамлакатимизда ушбу кўрсаткич 12,2 фоизни ташкил этган.

### Хулоса

Ўзбекистонда кўчмас мулк ва баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланишидаги мавжуд муаммоларни энг мақбул ва энг самарали йўллар орқали ҳал этилиши кўчмас мулкни баҳолаш хизматларининг халқаро стандартлар даражасида ташкил этилишига олиб келади.

Умуман олганда, кўчмас мулкни баҳолаш бозорида инфляция ва нарх ўзгариши бир бирига бевосита боғлиқ ҳисобланади. Шу маънода, инфляция индексини ҳисоблаш орқали кўчмас мулкни ҳақиқий қийматини баҳолаш мумкин.

Кўчмас мулкни турли мақсадларда баҳолаш бугунги кунда мулкнинг ҳақиқий бозор қийматини аниқлашда муҳим аҳамиятга эга. Жумладан, мулкни солиққа тортиш, ипотека учун гаров таъминоти сифатида белгилаш, хусусийлаштириш, фуқароларга уй-жой бинолари учун ҳақ тўлаш шаклида товон пулини тўлаш ҳамда суд мақсадида баҳоланаётган кўчмас мулк объектини баҳолаш каби мақсадларда кўчмас мулкнинг ҳақиқий қийматини аниқлаш ушбу мулкнинг бозордаги қийматини келтириб чиқаришга имконият беради. Гаров таъминоти сифатида белгилашда эса келгусида муаммоли кредитлар юзасидан зарарнинг ўзини қоплашни кўзда тутади.

Юқоридаги мулоҳазалардан келиб чиққан ҳолда, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш бўйича қуйидаги **илмий-назарий хулоса ва тавсиялар** шакллантирилди:

**биринчидан**, кўчмас мулк бозорини баҳолашда замонавий рақамли технологиялардан фойдаланишни кенгайтириш, бунда, **BigData**

технологияларидан ҳамда бошқа сунъий интеллект технологияларидан фойдаланишнинг ўрни илмий ва амалий жиҳатдан асосланди;

**иккинчидан**, олий таълимнинг “Баҳолаш иши” таълим йўналишида таҳсил олувчи талабаларни таълимнинг якуний босқичида давлат имтиҳонини топширишига рухсат бериш мақсадга мувофиқлиги асосланди. Шунингдек, ушбу таълим йўналишини битирган талабаларга “баҳоловчи ёрдамчиси” сифатида 1 йил давомида фаолият юритиш мажбуриятини уларнинг ўқиш давридаги амалиётига алмаштириш ўзининг ижобий самарасини бериши таклиф этилди;

**учинчидан**, кўчмас мулкни баҳолашдаги даромадли ёндашувда капиталлаштириш ставкаси баҳоланаётган актив даромадлари таркиби ва мавжуд ахборотга қараб, боғлиқ инвестициялар усули билан ҳисоблаш мақсадга мувофиқлиги назарий жиҳатдан асосланди. Хусусан, капиталлаштириш ставкасини боғлиқ инвестициялар усули орқали ҳисоблаш методологияси ҳамда кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш усуллари тавсия этилди;

**тўртинчидан**, кўчмас мулкни даромадли ёндашув асосида баҳолашда қўлланилаётган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш учун инфляция индексидан фойдаланиш таклиф этилди;

**бешинчидан**, Ўзбекистонда кўчмас мулкнинг бозор қийматини харажатли ёндашув асосида баҳолаш ҳамда кўчмас мулк бозорида алоҳида турар-жой мажмуалари нархининг ўзгариши ва унинг ижара нархларига таъсирини баҳолашнинг методологиясини такомиллаштириш бўйича илмий-амалий тавсиялар берилди ҳамда ер ҳукуқи қийматини ҳисоблаш сотувларнинг қиёсий таҳлили усули орқали амалга оширилиши таклиф этилди.

#### **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:**

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. 9-модда. (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда; Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 14-сон, 110-модда; 2009 й., 15-сон, 178-модда; 2014 й., 20-сон, 222-модда)
2. Tsertseil J.S., Kookueva V.V. Problems of property market development in Russia in the modern context // Espacios. 2017. T. 38. № 47. p. 41.
3. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М; 1995. 189 с.
4. Ш.А.Исамухамедова, В.У.Ёдгоров. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. Тошкент. 2011 йил, 318 б.

5. Говейко С.Н. Технология блокчейн: новые возможности // Достижения науки и образования, 2018. № 15(37). С. 17.
6. <https://lex.uz/docs/4842496#4847563>
7. <https://finlit.uz/oz/articles/monetary-policy/core-inflation/>
8. Набиходжаев А. Инфляция: ташқи омиллар таҳлили. Iqtisodiyot va ta'lim / 2022-yil 5-son.