

ТУРАР ВА НОТУРАР ЖОЙЛАРНИ БАҲОЛАШДА ҚЎЛЛАНИЛАДИГАН
МЕТОДЛАР

Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлиги Академияси
Криминалистик экспертизалар кафедраси доценти, майор

Зулфуқоров Абдувахоб Абдумалик ўғли

Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлиги Академияси
қундузги таълим 3-ўқув курси курсанти, сафдор

Усанов Шарофиддин Бекзод ўғли

Аннотация: Ушбу мақолада турар ва нотурар жойларни баҳолаш жараёнида қўлланиладиган асосий методлар — харажат, қиёсий ва даромад ёндашувлари илмий жиҳатдан таҳлил қилинган. Муаллиф кўчмас мулкни баҳолашнинг иқтисодий аҳамиятини очиқ бериб, ҳар бир ёндашувнинг афзаллик ва чекланиш томонларини солиштирма таҳлил асосида кўрсатган. Шунингдек, замонавий рақамли технологиялар (автоматлаштирилган баҳолаш моделлари, GIS, сунъий интеллект) баҳолаш тизимига жорий этилиши натижасида самарадорлик ва аниқлик ошиши масалалари ёритилган. Мақолада турар ва нотурар жойларни баҳолашдаги фарқли жиҳатлар ва уларнинг бозордаги аҳамияти ҳақида илмий хулосалар келтирилган.

Аннотация: В статье рассматриваются основные методы оценки жилых и нежилых помещений: затратный, сравнительный и доходный подходы. Автор раскрывает экономическую сущность процесса оценки недвижимости, анализирует преимущества и недостатки каждого метода. Отдельное внимание уделено применению современных цифровых технологий — автоматизированных моделей оценки (AVM), геоинформационных систем (GIS) и искусственного интеллекта — в целях повышения эффективности и точности оценки. В работе приведены сравнительные характеристики жилых и нежилых объектов, а также сделаны научные выводы об их роли на рынке недвижимости.

Annotation: This article examines the main methods used in the valuation of residential and non-residential properties, including the cost, comparative, and income approaches. The author highlights the economic significance of real estate valuation and provides a comparative analysis of the advantages and limitations of each method. The study also discusses the implementation of modern digital technologies — Automated Valuation Models (AVM), Geographic Information Systems (GIS), and Artificial Intelligence — to improve the accuracy and efficiency of valuation processes. The article presents analytical conclusions on the distinctive features and market importance of residential and non-residential property valuation.

Калит сўзлар: Баҳолаш, кўчмас мулк, турар жой, нотурар жой, бозор қиймати, даромад ёндашуви, қиёсий усул, харажат ёндашуви, автоматлаштирилган баҳолаш модели (AVM).

КИРИШ

Ривожланаётган бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк объектларининг иқтисодий қийматини аниқлаш масаласи давлат ва хусусий сектор фаолиятида муҳим аҳамият касб этмоқда. Ўзбекистон Республикасида шаҳарсозлик, ер ресурсларини бошқариш, уй-жой сиёсати ва инвестициявий муҳитни такомиллаштириш жараёнларида турар ва нотурар жойларни баҳолаш илмий-амалий фаолиятнинг ажралмас қисми ҳисобланади.

Баҳолаш жараёнининг асосий мақсади – кўчмас мулкнинг бозор қийматини, яъни муайян вақтда унинг реал нархини белгилашдир. Бу қиймат кўчмас мулкдан фойдаланиш, уни сотиш ёки ижарага бериш билан боғлиқ иқтисодий қарорлар қабул қилишда асосий мезон бўлиб хизмат қилади.



Кўчмас мулкни баҳолаш тушунчаси ва унинг аҳамияти.

Кўчмас мулкни баҳолаш — бу мулк объектлари (тўлов қобилиятига эга бозор иштирокчилари) ўртасидаги эҳтимолий битим шароитида унинг иқтисодий қийматини ҳисоблаш жараёнидир. Баҳолаш натижалари нафақат бозордаги нархни белгилашда, балки молиявий ҳисобот, гаров таъминоти, солиқ сиёсати, суғурта, инвестиция таҳлили каби соҳаларда ҳам қўлланилади.

Баҳолашнинг муҳим вазифалари қуйидагилардан иборат:

мулкнинг бозор қийматини аниқлаш;
инвестициявий қарорлар қабул қилиш учун ишончли маълумотлар тақдим этиш;
мол-мулкни гаров сифатида баҳолаш;
солиқ ва божхона мажбуриятларини ҳисоблашда асос бўлиш;
давлат эҳтиёжи учун ер майдонлари ва биноларни қопламали олишда адолатли қиймат белгилаш.

Турар ва нотурар жойлар тушунчаси

Турар жойлар — фуқаролар доимий ёки вақтинчалик яшаши учун мўлжалланган бинолар ва иншоотлардир (квартиралар, уйлар, хостеллар ва ҳ.к.).

Нотурар жойлар — ишлаб чиқариш, савдо, хизмат кўрсатиш, маъмурий ва бошқа тижорат фаолиятлари учун мўлжалланган бинолар (офислар, мағозалар, цехлар, омборлар, ресторанлар ва ҳ.к.).

Ҳар икки турдаги объектлар учун баҳолаш методикаси умумий асосларга таянган ҳолда амалга оширилса-да, омиллар ва кўрсаткичлар жиҳатидан сезиларли фарқ қилади.

Баҳолашнинг асосий ёндашувлари ва методлари

Харажат (таннарх) ёндашуви

Бу ёндашувда мулкнинг қиймати уни янгидан қуриш ёки тиклаш учун зарур бўлган харажатларга асосланади. Асосий формула қуйидагича:

$V = C_{\text{я}} - DV = C_{\text{я}} - D$ бунда:

VVV – объектнинг баҳоланган қиймати;

$C_{\text{я}}$ – янги қурилиш қиймати;

DDD – жисмоний, функционал ва иқтисодий эскириш миқдори.

Қўлланилиши: янги қурилган бинолар, саноат объектлари, мактаблар, шифохоналар ва бошқа нотижорат иншоотлар учун мос келади.
Афзалликлари: маълумотлар аниқ, ҳисоб-китоб содда.
Камчиликлари: бозор конъюнктурасини ва талаб-эҳтиёжни тўлиқ инобатга олмайди.

Қиёсий (бозор) ёндашуви

Бу усулда баҳоланадиган объект ўхшаш хусусиятларга эга бўлган бошқа мулклар билан солиштирилади. Объектлар нархлари, жойлашуви, майдони, таъмир ҳолати, коммуникациялари ва бошқа омиллар таҳлил қилинади.

Бозор ёндашувининг асосий босқичлари:

Ўхшаш объектлар ҳақидаги маълумотларни йиғиш;

Фарқларни аниқлаш ва тузатиш коэффициентларини қўллаш;

Бозор нархининг ўртача қийматини аниқлаш;

Ҳисобланган натижалар бўйича баҳоланадиган объект қийматини чиқариш.

Қўлланилиши: турар жой бозорида, айниқса квартира ва хусусий уйлар баҳолашда энг самарали усул.

Афзалликлари: бозор шароитига мос натижа беради.

Камчиликлари: солиштирма маълумотларнинг етишмаслигида хато эҳтимоли юқори бўлади.

Даромад ёндашуви

Даромад ёндашувида объект келтириши мумкин бўлган келгусидаги даромад оқимлари капиталлаштирилади. Бу усул, айниқса, тижорат ва ижарага берилган бинолар баҳолашда ишлатилади.

Асосий формула:

$V = IRV = \frac{I}{R} V = RI$ бунда:

VVV – объектнинг баҳоланган қиймати;

III – объектнинг йиллик соф даромади;

RRR – капиталлаштириш коэффициенти (даромад нормаси).

Қўлланилиши: ижарага берилган офислар, мағозалар, меҳмонхоналар ва тижорат бинолари.

Афзалликлари: инвестицион жозибадорликни аниқ кўрсатади.

Камчиликлари: келгусидаги даромад прогнозлари ноаниқ бўлиши мумкин.

Замонавий баҳолашда рақамли технологияларнинг роли

Сўнгги йилларда автоматлаштирилган баҳолаш моделлари (AVM), геоахборот тизимлари (GIS) ва сунъий интеллект технологиялари кўчмас мулк баҳолаш соҳасида кенг қўлланилмоқда. Бу тизимлар орқали:

худудий маълумотлар базаси тузилади;

бозор нархларини реал вақтда таҳлил қилиш мумкин бўлади;

баҳолаш натижалари тез ва аниқ ҳисобланади.

Шунингдек, дронлар ёрдамида ер участкалари ва биноларнинг 3D моделлари яратилиб, баҳолаш учун геометрик параметрлар автоматик аниқланади.

ХУЛОСА

Турар ва нотурар жойларни баҳолаш тизими кўчмас мулк бозорининг муҳим таркибий қисми ҳисобланади. Харажат, қиёсий ва даромад ёндашувлари ўзаро бир-бирини тўлдириб, баҳолаш натижаларининг ишончилигини таъминлайди. Замонавий рақамли технологиялар ва халқаро стандартларни қўллаш эса баҳолаш жараёнини шаффоф, тезкор ва самарали қилади. Шундай қилиб, турар ва нотурар жойларнинг иқтисодий қийматини аниқлаш нафақат молиявий операциялар учун, балки давлат сиёсатини амалга ошириш, инвестиция муҳитини яхшилаш ва барқарор иқтисодий ривожланишни таъминлашда ҳам муҳим аҳамият касб этади.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР:

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, 2019 йил.

2. Ганиев Ш. “Кўчмас мулкни баҳолаш назарияси ва амалиёти”, Тошкент: ТДИУ нашриёти, 2022.

3. International Valuation Standards (IVS), IVSC, 2023.

4. Махкамова Г., “Тижорат кўчмас мулкни баҳолашнинг замонавий усуллари”, Иқтисодиёт ва инновация журнали, №2, 2024.

5. Жўраев А. “Бозор иқтисодиётида турар жой бозорини ривожлантириш тенденциялари”, Тошкент, 2023.