IKKILAMCHI BOZORDA TURAR JOY KO‘CHMAS MULK OBYEKTINING BOZOR QIYMATINI ANIQLASH YO‘LLARI

Axmedova Nilufar Shuxratovna
Ko‘paysinova Xamida Shaxobiddin qizi
Doi: https://doi.org/10.5281/zenodo.20319896

Annotatsiya: Ushbu maqolada ikkilamchi bozorda turar joy ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlashning nazariy, metodologik va amaliy jihatlari yoritiladi. Tadqiqotda qiyosiy sotuvlar yondashuvi, daromad yondashuvi va xarajat yondashuvining mazmuni, ularni ikkilamchi uy-joy bozorida qo‘llash shartlari hamda baholash natijalarini muvofiqlashtirish tartibi tahlil qilinadi.

Kalit so‘zlar: ikkilamchi bozor, turar joy, ko‘chmas mulk, bozor qiymati, baholash, qiyosiy sotuvlar, daromad yondashuvi, xarajat yondashuvi.

Kirish. Xalqaro baholash standartlariga ko‘ra, ko‘chmas mulk huquqlarini baholashda bozor, daromad va xarajat yondashuvlarining barchasi qo‘llanishi mumkin, biroq real mulk obyektlari heterogenligi, ya’ni joylashuv, holat, huquqiy maqom va infratuzilma jihatidan farqlanishi sababli qiyosiy tahlil asosiy usullardan biri hisoblanadi. O‘zbekiston Markaziy banki ma’lumotlari esa 2025-yilda ko‘chmas mulk bozorida tranzaksiyalar, ipoteka kreditlari va narxlar dinamikasi faollashganini ko‘rsatadi, bu esa baholash jarayonida real bozor ma’lumotlaridan foydalanish zaruratini kuchaytiradi.

Ikkilamchi turar joy bozori aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyoji, ipoteka kreditlari, migratsiya, urbanizatsiya, daromadlar o‘sishi va investitsion kutishlar bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan muhim iqtisodiy segment hisoblanadi. Mazkur bozorda sotilayotgan kvartira yoki yakka tartibdagi turar joyning bozor qiymatini aniqlash xaridor, sotuvchi, bank, sug‘urta tashkiloti, investor, sud organlari hamda davlat idoralari uchun muhim amaliy ahamiyatga ega.

O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonunida baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyati sifatida belgilangan. Milliy baholash standartlarida bozor qiymati obyektning ochiq va raqobatli bozorda, tomonlar yetarli axborotga ega bo‘lgan, majburiyatsiz va oqilona harakat qilgan sharoitda realizatsiya qilinishi mumkin bo‘lgan eng ehtimoliy narxi sifatida talqin qilinadi. Demak, bozor qiymati shunchaki sotuvchi istagan narx emas, balki real bozor sharoitida shakllanishi mumkin bo‘lgan asoslangan qiymatdir.

Mavzuning dolzarbligi shundaki, ikkilamchi uy-joy bozorida narx ko‘plab omillarga bog‘liq: joylashuv, bino yoshi, qavat, ta’mir holati, transportga yaqinlik, hujjatlarning tozaligi, infratuzilma, uy-joyning umumiy va yashash maydoni, kommunal tizimlar holati, lift, avtoturargoh, mahalla muhiti va talab-taklif nisbatiga. O‘zbekiston Markaziy banki 2025-yil yakunlariga ko‘ra ko‘chmas mulk bozorida jami tranzaksiyalar soni 319,5 mingtaga yetganini, yillik o‘sish 15,8 foizni tashkil etganini, ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari so‘mda 0,7 foiz va AQSh dollarida 7,9 foiz oshganini qayd etgan. Bu holat baholash jarayonida statistik ko‘rsatkichlar, real bitimlar va hududiy narx farqlarini chuqur tahlil qilish zarurligini ko‘rsatadi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi. Mahalliy ilmiy adabiyotlarida ko‘chmas mulkni baholashning nazariy va amaliy asoslari D.R.Abdikarimova va G.M.Bekimbetova ishlarida keng yoritilgan. Ularning “Ko‘chmas mulkni baholash” nomli o‘quv qo‘llanmasida baholash ishi, ko‘chmas mulkning xususiyatlari, baholash jarayonini tashkil etish, baholash yondashuvlari va O‘zbekistonda baholash faoliyatining rivojlanishi masalalari bayon qilingan. Mahalliy olimlardan N.J.To‘ychiyev, A.M.Mirxoshimov, K.A.Plaxtiy, K.B.G‘aniyev, G.I.G‘aniyeva,

F.K.G‘aniyeva va K.Z.Xomitovlarning ishlari ko‘chmas mulkni baholash nazariyasi va amaliy metodikasini shakllantirishda muhim o‘rin tutadi.

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqotda tizimli tahlil, qiyosiy tahlil, bozor monitoringi, baholash yondashuvlarini solishtirish, omilli tahlil va ekspert baholash metodlaridan foydalanildi.

Tahlil va natijalar. Bu yondashuv ikkilamchi turar joy bozori uchun eng amaliy va keng qo‘llaniladigan usuldir. Xalqaro baholash standartlariga ko‘ra, bozor yondashuvi obyekt qiymatini unga o‘xshash yoki taqqoslanadigan obyektlar narxlari bilan solishtirish orqali aniqlaydi. (Saicawebprstorage) Ko‘chmas mulk obyektlari joylashuv va sifat xususiyatlari bo‘yicha farqlangani sababli qiyosiy obyektlarga tuzatishlar kiritish zarur. IVS 400 real property interests bo‘limida qiyoslashda joylashuv, yer sifati, yaxshilanishlar yoshi va spetsifikatsiyasi, foydalanish turi, narx dalilining sanasi va bozor sharoitlari hisobga olinishi kerakligi ko‘rsatiladi. (Saicawebprstorage)

Qiyosiy yondashuvda umumiy formula quyidagicha ifodalanadi:

BQ = S × O‘BN

Bu yerda:

BQ — baholanayotgan obyektning bozor qiymati;

S — baholanayotgan obyektning umumiy maydoni;

O‘BN — tuzatishlar kiritilgan o‘rtacha bozor narxi, ya’ni 1 kv.m uchun aniqlangan narx.

Tuzatilgan narx quyidagi omillar asosida shakllantiriladi:

O‘BN = N_0 ± J ± Q ± T ± H ± I ± V

Bu yerda:

N_0 — qiyosiy obyektning 1 kv.m boshlang‘ich narxi;

J — joylashuv bo‘yicha tuzatish;

Q — qavat va bino holati bo‘yicha tuzatish;

T — ta’mir sifati bo‘yicha tuzatish;

H — huquqiy holat va hujjatlar bo‘yicha tuzatish;

I — infratuzilma va transport qulayligi bo‘yicha tuzatish;

V — vaqt, bozor dinamikasi va savdolashuv bo‘yicha tuzatish.

Daromad yondashuvi.

Daromad yondashuvi turar joy obyektini ijaraga berish imkoniyati mavjud bo‘lganda qo‘llaniladi. Xalqaro baholash standartlariga ko‘ra, daromad yondashuvi kelgusida olinadigan pul oqimlarini joriy qiymatga keltirish orqali qiymatni aniqlaydi. (Saicawebprstorage) Ikkilamchi bozorda bu usul ayniqsa Toshkent shahri, yirik viloyat markazlari, talab yuqori bo‘lgan hududlar va investitsion maqsadda sotib olinayotgan kvartiralar uchun muhimdir.

Soddalashtirilgan kapitalizatsiya formulasi:

BQ = YSD / K

Bu yerda:

YSD — yillik sof daromad;

K — kapitalizatsiya koeffitsiyenti.

Masalan, agar kvartira oyiga 5 mln so‘mga ijaraga berilsa, yillik yalpi ijara daromadi 60 mln so‘mni tashkil etadi. Kommunal xarajatlar, bo‘sh turish xavfi, ta’mirlash xarajatlari chiqarib tashlangach, sof daromad aniqlanadi. Keyin u bozor kapitalizatsiya stavkasiga bo‘linadi.

Xarajat yondashuvi

Xarajat yondashuvi obyektning hozirgi tiklash yoki almashtirish qiymatidan jismoniy, funksional va iqtisodiy eskirishlarni chegirishga asoslanadi. IVS 103 bo‘yicha xarajat yondashuvi xaridor teng foydalilikka ega obyektni yaratish xarajatidan ortiq to‘lamaydi, degan iqtisodiy tamoyilga tayanadi. (Saicawebprstorage) Ko‘chmas mulk bo‘yicha IVS 400 esa xarajat yondashuvi odatda o‘xshash obyektlar bo‘yicha bitimlar yetarli bo‘lmaganda yoki daromad oqimi aniqlanmaganda qo‘llanishini qayd etadi. (Saicawebprstorage)

Ikkilamchi uy-joy bozorida xarajat yondashuvi odatda yordamchi usul sifatida qo‘llanadi, chunki eski kvartira yoki uy narxi faqat qurilish xarajatlari bilan emas, balki joylashuv, bozor talabi, infratuzilma, qavat, qo‘shnilar muhiti, transport qulayligi kabi omillar bilan ham belgilanadi.

Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatadiki, ikkilamchi bozorda turar joy ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlashda eng maqbul yo‘l bir nechta usulni uyg‘unlashtirishdir. Biroq asosiy og‘irlik qiyosiy sotuvlar yondashuviga berilishi lozim, chunki ikkilamchi bozorda real sotuvlar, e’lonlar, muzokara narxlari va hududiy narxlar eng muhim axborot manbai hisoblanadi.

Baholash algoritmi quyidagi bosqichlardan iborat bo‘lishi maqsadga muvofiq:

1-bosqich. Baholash maqsadini aniqlash. Baholash sotish, sotib olish, garovga qo‘yish, meros, sud nizosi, investitsiya, sug‘urta yoki buxgalteriya maqsadida amalga oshirilishi mumkin. Maqsad baholash usuli va hisobot shakliga ta’sir qiladi.

2-bosqich. Obyektni identifikatsiya qilish. Manzil, kadastr raqami, maydon, xona soni, qavat, bino qavati, qurilgan yili, konstruktiv materiali, ta’mir holati, kommunal tizimlar, lift, avtoturargoh va boshqa belgilar aniqlanadi.

3-bosqich. Huquqiy holatni tekshirish. Mulk huquqi, kadastr hujjatlari, garov, taqiq, ulushli mulk, meros masalalari, kommunal qarzdorlik va boshqa cheklovlar baholanadi. Xalqaro standartlar ham ko‘chmas mulk qiymati jismoniy obyektga emas, balki huquqiy manfaatga bog‘liqligini alohida ta’kidlaydi. (Saicawebprstorage)

4-bosqich. Bozor segmentini tanlash. Baholanayotgan obyektga o‘xshash kvartiralar yoki uylar hudud, xona soni, maydon, qavat, bino turi va holati bo‘yicha ajratib olinadi.

5-bosqich. Qiyosiy obyektlarni tanlash. Kamida 3–5 ta real sotuv yoki sotuvga qo‘yilgan o‘xshash obyekt tanlanadi. Faqat e’lon narxiga emas, balki real bitim narxiga yaqinlashtirilgan axborotga tayanish kerak.

6-bosqich. Tuzatishlar kiritish. Joylashuv, maydon, qavat, ta’mir, bino yoshi, transport qulayligi, maktab-bog‘cha, metro yoki bekatga yaqinlik, hujjatlar holati, savdolashuv ehtimoli bo‘yicha tuzatishlar kiritiladi.

7-bosqich. Yakuniy qiymatni muvofiqlashtirish. Qiyosiy yondashuv natijasi daromad va xarajat yondashuvi natijalari bilan solishtiriladi. Agar obyekt ijaraga berish uchun jozibador bo‘lsa, daromad yondashuviga ko‘proq ahamiyat beriladi. Agar obyekt noyob, yangi yoki o‘xshash bitimlar kam bo‘lsa, xarajat yondashuvi yordamchi asos bo‘lib xizmat qiladi.

2025-yil yakunlari bo‘yicha Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi tahlilida respublika bo‘yicha ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar o‘rtacha 8 foizga oshgani, Toshkent shahrida esa ikkilamchi uy-joyning 1 kv.m o‘rtacha qiymati 1100 AQSh dollaridan yuqori bo‘lgani qayd etilgan. (Review.uz) Bu ma’lumotlar baholashda hududiy indekslar va bozor segmentlari o‘rtasidagi farqlarni inobatga olish zarurligini ko‘rsatadi.

Ikkilamchi bozorda turar joy qiymatini aniqlashda eng katta muammo — axborotning to‘liq va ishonchli emasligidir. Sotuv e’lonlarida ko‘rsatilgan narx har doim ham real bitim narxiga teng bo‘lmaydi. Ayrim sotuvchilar yuqori narx qo‘yib, keyinchalik savdolashuv orqali pasaytiradi; ayrim hollarda esa shoshilinch sotuv, meros nizosi, qarzdorlik yoki hujjat muammosi sabab narx bozor qiymatidan past bo‘lishi mumkin.

Shu sababli baholovchi quyidagi jihatlarga alohida e’tibor qaratishi lozim:

Birinchidan, lokatsiya omili ikkilamchi uy-joy qiymatining eng kuchli belgilovchilaridan biridir. Metro, asosiy yo‘l, ish joylari, universitetlar, savdo markazlari va ijtimoiy infratuzilmaga yaqinlik narxni oshiradi. Aksincha, transport noqulayligi, ekologik salbiy holat, shovqin, sanoat hududiga yaqinlik qiymatni kamaytiradi.

Ikkinchidan, bino va kvartiraning texnik holati qiymatga bevosita ta’sir qiladi. Eski fond, zilzilabardoshlik, tom, podval, lift, kommunikatsiyalar, issiqlik tizimi, namlik, elektr quvvati va umumiy foydalanish joylari holati baholashda hisobga olinishi kerak.

Uchinchidan, ta’mir sifati har doim ham qiymatni to‘liq oshirmaydi. Qimmat ta’mir subyektiv didga bog‘liq bo‘lishi mumkin. Shu sababli baholashda ta’mir xarajatlari emas, balki bozor ishtirokchilari mazkur ta’mir uchun qancha qo‘shimcha to‘lashga tayyorligi aniqlanishi lozim.

To‘rtinchidan, huquqiy tozalik muhim omil hisoblanadi. Mulk huquqidagi noaniqlik, garov, sud nizosi, ro‘yxatda turuvchi shaxslar, meros masalalari yoki kadastr nomuvofiqliklari obyekt likvidligini pasaytiradi.

Beshinchidan, bozor va valyuta dinamikasi ham hisobga olinishi kerak. Markaziy bank tahliliga ko‘ra, 2025-yilda uy-joy narxlari so‘m va AQSh dollari kesimida turlicha dinamikaga ega bo‘lgan: milliy valyutada narxlar mo‘tadil shakllangan bo‘lsa, dollar hisobida o‘sish nisbatan yuqoriroq bo‘lgan. (Центральный банк Узбекистана) Shuning uchun baholash sanasi, valyuta turi va narxlar indeksini aniq ko‘rsatish zarur.

Umuman olganda, ikkilamchi bozorda turar joy qiymatini baholashda bitta usulga tayanish yetarli emas. Qiyosiy sotuvlar usuli bozor signalini beradi, daromad yondashuvi investitsion mantiqni tekshiradi, xarajat yondashuvi esa obyektning tiklash qiymati va eskirish darajasini baholashga yordam beradi.

Xulosa. Ikkilamchi bozorda turar joy ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlash murakkab, ko‘p omilli va ma’lumotlarga asoslangan jarayondir. Tadqiqot natijalariga ko‘ra quyidagi ilmiy-amaliy xulosalar shakllantirildi:

1. Ikkilamchi uy-joy bozorida bozor qiymatini aniqlashning asosiy usuli qiyosiy sotuvlar yondashuvi hisoblanadi, chunki u real bozor narxlari va talab-taklif nisbatiga tayanadi.
2. Daromad yondashuvi ijaraga berish salohiyati yuqori bo‘lgan kvartiralar, yirik shaharlar, markaziy hududlar va investitsion xaridlar uchun muhim yordamchi usuldir.
3. Xarajat yondashuvi eski uy-joy fondi, noyob obyektlar yoki o‘xshash bitimlar yetarli bo‘lmagan sharoitda tekshiruvchi va asoslovchi usul sifatida qo‘llanishi mumkin.
4. Baholashda joylashuv, bino yoshi, qavat, maydon, ta’mir holati, infratuzilma, transport qulayligi, hujjatlarning tozaligi, kommunal tizimlar va bozor sanasi bo‘yicha tuzatishlar kiritilishi zarur.
5. Yakuniy qiymat baholovchining subyektiv taxmini emas, balki huquqiy, texnik, iqtisodiy va bozor omillari asosida ilmiy asoslangan xulosa bo‘lishi kerak.

Shunday qilib, ikkilamchi bozorda turar joy ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlashda eng maqbul yondashuv — qiyosiy sotuvlar usulini asosiy metod sifatida qo‘llash, daromad va xarajat yondashuvlari bilan natijani tekshirish hamda yakuniy qiymatni bozor sharoitlari asosida muvofiqlashtirishdan iborat.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O‘zbekiston Respublikasining 19.08.1999 yildagi 811-I-son “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. LEX.UZ
2. O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti: “Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari”. LEX.UZ
3. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. “Ko‘chmas mulk bozori tahlili”, 2025-yil IV chorak. https://cbu.uz
4. Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi. “2025-yil yakunlari bo‘yicha O‘zbekiston ko‘chmas mulk bozoridagi tendensiyalar”. https://review.uz
5. D.R.Abdikarimova, G.M.Bekimbetova. Ko‘chmas mulkni baholash. o‘quv qo‘llanma-2017 y.