

HAR XIL TURDAGI UY-JOY-FUQAROLIK KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI KOMPLEKS BAHOLASHNING INNOVATSION YONDASHUVLARI

S.A.Rahimov,

SamDAQU, "Qiyamat injiniringi va ko'chmas mulk ekspertizasi" kafedrasida dotsenti.

Tel: +99893 680 02 00. e-mail: sr25011985@mail.ru

B.A.Po'latov,

SamDAQU, magistr. Tel: +99893 963 00 11.

Annotatsiya

Ushbu maqolada turli ko'chmas mulk obyektlarini har tomonlama (kompleks) baholashning obyektlarni differensial qiymat ko'rsatkichlari bo'yicha innovatsion baholash metodi yoritilgan. Uy-joy-fuqarolik obyektlarini differensial qiymat ko'rsatkichlari bo'yicha baholash metodi printsiplari va algoritmlari tavsiya etilgan.

Kalit so'zlar. Ko'chmas mulk obyektlari, yer uchastkalari, turar joy obyektlari, noturar joy obyektlari, omil metodi, indikativ baholash metodi, kompleks baholash, differensial ko'rsatkichlar bo'yicha baholash metodi.

Аннотация.

В данной статье рассмотрен инновационный метод комплексной (комплексной) оценки различных объектов недвижимости по дифференциальным стоимостным показателям объектов. Предложены принципы и алгоритмы метода оценки жилищно-гражданских объектов по дифференциальным стоимостным показателям.

Ключевые слова. Объекты недвижимости, земельные участки, жилые объекты, нежилые объекты, факторный метод, индикативный метод оценки, комплексная оценка, дифференциальный метод оценки показателей.

Annotation

This article discusses an innovative method of complex (complex) assessment of various real estate objects by differential cost indicators of objects. The principles and algorithms of the method of evaluation of housing and civil facilities by differential cost indicators are proposed.

Keywords: Real estate objects, plots of land, residential objects, non-residential objects, factor method, indicative evaluation method, complex evaluation, differential indicators evaluation method.

Mamlakatimiz va boshqa yirik shaharlarda ko'chmas mulkni baholash amaliyotini tahlil qilish shuni ta'kidlashga imkon beradi: ko'chmas mulk bozorini shakllantirishning ko'plab kamchiliklari hozirgi vaqtda uni baholashning yagona metodologiyasining yo'qligi bilan bog'liq, chunki mulk huquqlari va bitimlarini ro'yxatdan o'tkazishda ishonchli narxlar, qoida tariqasida, noma'lum bo'lib qolmoqda, bu bozorni jinoiy javobgarlikka tortish uchun zamin yaratadi.

Yer va boshqa ko'chmas mulkni ommaviy baholash ma'lum bir ketma-ketlik asosida yaxlit operatsiya sifatida amalga oshirilishi uchun quyidagilar zarur:

shaharni uzoq muddatli rivojlantirish rejasi bilan bog'liq bo'lgan ko'chmas mulkni baholashning ishlab chiqilgan metodologiyasi;

yerlarni va boshqa ko'chmas mulk obyektlarini baholash jarayonini tartibga soluvchi hamda mahalliy darajada huquqiy himoyani ta'minlaydigan normativ-huquqiy baza;

professional baholovchilar institutini shakllantirish;

ishonchli axborot bazasini yaratish.

Yuqoridagilarni inobatga olgan holda, bizning fikrimizcha yerlarni baholashning amaldagi usullariga murojaat qilish maqsadga muvofiqdir. Nazariy jihatdan, yer uchastkasining bozor bahosi quyidagicha aniqlanadi:

$$Y = \frac{D}{i};$$

bu yerda, Y – yer uchastkasining bozor qiymati;

D – yillik daromad (ijara); i – foiz stavkasi.

Biroq, bozor sharoitida yer uchastkalarining narxi makro va mikro darajadagi bir qator iqtisodiy omillarga, talab va taklif kon'yunkturasiga, uzoq muddatli kreditlash me'yorlariga va qonunchilik bazasiga qarab shakllanadi. Shu sababli, amalda yerni baholashda mutaxassislar, qoida tariqasida, rasmiy hisob-kitob usullaridan foydalanmaydilar va uchastkalarining narxi bozor holatini tahlil qilish natijasida aniqlanadi.

Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda qo'llaniladigan eng ishonchli yondashuv turli xil ko'chmas mulk operatsiyalari bo'yicha statistik ma'lumotlarni o'rganishga asoslangan ekstrapolyatsiya (yoki bozor) yondashuvidir. O'zbekistonda dastlabki statistik materialning yo'qligi (ko'p yillar davomida yer bozorining yo'qligi sababli), mavjud bitimlar to'g'risida kam va ishonchsiz ma'lumotlar ushbu yondashuvni qo'llashni qiyinlashtiradi.

Rivojlangan mamlakatlarda eng keng tarqalgan metod bu omil metodi bo'lib, mulk qiymatigaga ta'sir qiluvchi omillarni komponentlar bo'yicha hisobga olishga asoslangan. U birinchi marta qurilish uchun joylarni tanlashda shahar hududlarini baholash uchun ishlab chiqilgan. Ushbu usul ham yetarlicha ishonchli emas va rivojlangan bozor sharoitida undan foydalanish odatda ekstrapolyatsiya yondashuvi va ekspert xulosasi bilan birlashtiriladi.

Indikativ baholash metodi shahar hududining ikkita asosiy xususiyatini - qiymat va narxni ajratishga asoslanadi. Shahar hududi uchastkalarining qiymati ijtimoiy-madaniy jarayonlar natijasida aniqlanadi va bir tomondan shaharning jismoniy tuzilishini (rejalashtirish, turli obyektlarning faoliyati), boshqa tomondan, aholining ushbu tuzilma haqidagi tasavvurlarini aks ettiradi. Shahar hududlarining qiymati ijtimoiy-shaharsozlik tahlili doirasida modellashtirilgan, chunki u uzoq vaqt davomida shakllanadigan barqaror xususiyatdir.

Rus iqtisodchilari tomonidan ishlab chiqilgan va muallif tomonidan turar-joy va jamoat binolari egallagan hududlarni baholash uchun talqin qilingan ushbu metodning mohiyati yerning qiymat xaritasini modellashtirish orqali alohida uchastkalar uchun ma'lum bo'lgan bozor narxlarini shaharning butun hududiga ekstrapolyatsiya qilish tushuniladi.

Mamlakatimizda yer uchastkalari va mol-mulkni soliqqa tortishni yanada takomillashtirish, ularni baholash va hisobini yuritishda zamonaviy usullarni joriy qilish, yer va suv resurslari, yer qa'ridan qazib olinadigan foydali qazilmalardan foydalanish samaradorligini oshirish, shuningdek, mahalliy davlat hokimiyati organlarining mustaqilligini yanada oshirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 3 dekabrda PF-6121-son "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi Farmoni qabul qilindi. Bunga asosan – mahalliy davlat hokimiyati organlariga yer solig'i stavkalarini (qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlardan tashqari) belgilash huquqini berish; Qoraqalpog'iston Respublikasi Jo'qorg'i Kengesi va viloyatlar xalq deputatlari Kengashlariga (Toshkent shahridan tashqari) qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar uchun, ularning iqtisodiy rivojlanishiga qarab, 0,5 dan 2,0 gacha yer solig'i stavkasi koeffitsiyentini belgilash; tuman va shahar xalq deputatlari Kengashlari qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar uchun ularning hududlarida joylashgan mavze, massiv, mahalla, ko'cha kesimida kamaytiruvchi va oshiruvchi 0,7 dan 3,0 gacha yer solig'i stavkasi koeffitsiyentini belgilash huquqi berildi Bunda, yer solig'i summasi 2020 yil uchun hisoblangan soliq summasining 1,3 barobaridan oshmasligi kerak. Bu ijtimoiy keskinlikni pasaytiradi va jismoniy shaxslarga nisbatan soliq yuki keskin oshib ketishining oldini olishga imkon beradi.

Bundan tashqari, ko'chmas mulk (binolar, inshootlar va yer uchastkalari) obyektlarini bozor qiymatiga yaqin bo'lgan kadastr qiymati asosida mol-mulk solig'i va yer solig'ini hisoblash tizimini joriy etish ikki bosqich, ya'ni:

- 2021-2023 yillarda ko'chmas mulk bo'lgan turar joy fondi obyektlari (kvartiralar, yakka tartibdagi uy-joylar, dala hovlilar), shuningdek ushbu obyektlar egallab turgan yer uchastkalariga;
- 2022-2024 yillarda yashash uchun mo'ljallanmagan alohida ko'chmas mulk obyektlari, shuningdek ushbu obyektlar egallab turgan yer uchastkalariga nisbatan 1.

¹ <https://soliq.uz/press-services/news/show/resurs-soliqlari-qonunchilikdagi-yangiliklar>

Bizga ma'lumki, yer uchastkalaridan foydalanganlik uchun budjetga to'lovlar yer solig'i yoki yer uchun ijara to'lovi O'zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksiga muvofiq belgilangan tartibda amalga oshiriladi. Jumladan, yuridik shaxslardan olinadigan yer solig'i stavkalari 429-moddada, jismoniy shaxslardan olinadigan yer solig'i stavkalari esa 437-moddada belgilab qo'yilgan².

Hozirgi vaqtda yer uchastkalari va ularda joylashgan obyektlarni alohida baholash masalasida biror bir aniqlik kiritilgani yo'q. Shunday qilib, ba'zi qonunlar yer va binolarga bo'lgan huquqlarni alohida tartibga solishga qaratilgan bo'lsa, boshqalari esa jahon amaliyotiga muvofiq "ko'chmas mulk" tushunchasini kiritishni talab qiladi.

Yer uchastkasining qiymati butun mulkni sotish (yoki baholash) qiymati va ko'rsatilgan mulk qiymati o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi. Bundan ko'rinib turibdiki, yer va undagi obyektlarni bunday alohida baholash ko'pincha sun'iy xarakterga ega, ushbu obyektlarning maqsadli foydalanishga mosligiga qarab, mulk qiymatini baholashni buzilishiga olib kelishi mumkin.

Yerlarni ommaviy baholashni amalga oshirish uchun ko'chmas mulkni professional baholovchilar institutini yaratish talab etiladi. Bu, birinchi navbatda, quyidagilarni nazarda tutadi:

baholovchilarni tayyorlash jarayonini tashkil etish va ko'chmas mulkni baholash bilan professional ravishda shug'ullanuvchi shaxslarga qo'yiladigan malaka talablarini ishlab chiqish;

ularning faoliyatini litsenziyalash tartibini ishlab chiqish;

baholovchilarning huquq va majburiyatlarini, ularning mijozlarga yetkazilgan zarar uchun javobgarligini tartibga solish;

professional baholovchilar xizmatidan foydalanuvchi shaxslarning huquqlarini himoya qilishni ta'minlash.

Shahar majmualarini - uy-joy-fuqarolik maqsadlaridagi binolarni ularning bozor qiymati va ijtimoiy-iqtisodiy samaradorligi nuqtai nazaridan baholash muammosi shahar ko'chmas mulkini ko'p bosqichli baholash tizimida eng dolzarb muammolardan biri hisoblanadi.

Shu munosabat bilan, 1 kvadrat metrga to'g'ri keladigan baholashning asosiy ko'rsatkichlarini ishlab chiqishga uslubiy metodlar taklif etiladi. Obyektning umumiy maydoni, qurilish-montaj ishlarining hajmi, shuningdek asbob-uskunalar va boshqalarning qiymatini aks ettiruvchi, odatda, jamlanma hisob-kitoblar kompensatsiyani, kredit uchun foizlarni, yer solig'ini hisobga olmagan holda olinadi.

Umumiy qiymat bo'yicha baholash $C_{o\text{II}}$ obyektning umumiy maydoni (F, kv.m.) va asosiy shartlarga mos keladigan tegishli o'ziga xos bazaviy ko'rsatkich (БП) ko'paytmasi bilan aniqlanishi kerak:

$$C_{o\text{II}} = F \times \text{БП};$$

² O'zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksi. 01.01.2020 y.

Asosiy shartlardan farq qiladigan sharoitlar uchun (shu jumladan qurilish vaqti, obyektning jismoniy va ma'naviy eskirishi bilan bog'liq), tipologik, hajmli rejalashtirish va konstruktiv omillarning baholash hajmiga ta'siri tegishli tuzatish koeffitsientlaridan foydalangan holda hisobga olinishi kerak:

$$C_{o\text{u}} = (C_{\text{cmp}} + C_{\text{yq}} + C_{\text{np}})K_{\text{T}}K_{\text{np}} + C_{o\text{6}}K_{o\text{6}};$$

bu yerda: C_{cmp} – qurilish-montaj ishlarini baholash, sum/kv.m.;

C_{yq} – mulkni rivojlantirish, tashqi kommunikatsiyalar, muhandislik inshootlari, bino maydonini obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish xarajatlari, sum/kv.m.;

C_{np} – boshqa xarajatlar;

K_{T} – tabiiy-iqlim sharoitida qurilish-montaj ishlarini baholashning o'zgarishini hisobga oladigan koeffitsient;

K_{np} – loyihalashtirilayotgan obyektning hajmiy-rejalashtirish o'zgarishlarini va bazaviy ko'rsatkichlarda belgilangan shartlarni hisobga oladigan koeffitsiyent;

$C_{o\text{6}}$ – uskunalarini baholash: muhandislik, transport va (agar kerak bo'lsa) mebel va inventar, sum/kv.m.;

$K_{o\text{6}}$ – uskunani baholashning asosiy holatdan o'zgarishini hisobga oladigan koeffitsient.

Hajmli-rejalashtirish koeffitsientlari tegishli obyektlarni bazaviy ko'rsatkichlar shartlariga yetkazish uchun mo'ljallangan. Umuman olganda, obyektning zamonaviy bazaviy ko'rsatkichlarga mos keladigan taqqoslanadigan shaklga keltirish koeffitsienti quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$K_{\text{np}} = \frac{K_{\text{np}o\text{6}}}{K_{\text{nl}}};$$

bu yerda: K_{np} – obyektning taqqoslanadigan sharoitlarga keltirish koeffitsienti;

$K_{\text{np}o\text{6}}$ – obyekt uchun ko'rsatkich (hajmli-rejalashtirish);

K_{nl} – hajmli-koeffitsientlar (qurilish hajmining binoning umumiy maydoniga nisbati) va ixchamlik koeffitsientlari (o'rab turgan inshootlar maydonining binoning umumiy maydoniga nisbati) oralig'idagi ko'rsatkich.

Binolarning alohida xonalari uchun differensial ko'rsatkichlar bo'yicha baholash metodi. Jamoat binolari o'zlarining hajmli-rejalashtirish tarkibi bo'yicha bir hil emas (katta oraliqli zallar - ko'ngilochar, sport, savdo, o'qish zallari va boshqalarga nisbatan kichik kabinet turi), bu ularni o'rtacha ko'rsatkichlar bo'yicha baholashning murakkabligini oldindan belgilab beradi.

Obyektlarni differensial qiymat ko'rsatkichlari (DQK) bo'yicha baholashning tavsiya etilgan metodi quyidagi printsiplarga asoslanadi:

zamonaviy kompyuter texnologiyalaridan foydalangan holda iqtisodiy va matematik usullarga asoslangan tizimli, kompleks metod;

normativ-parametrik metoddan foydalanish;

turar-joy va fuqarolik maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulk obyektlarini xususiyatlar va asosiy belgilardagi sezilarli farqlarni aniqlagan holda ko'p variantli obyektiv baholashni ta'minlashi kerak bo'lgan yagona me'yoriy-huquqiy bazani yaratish;

maqsadli, hajmli-rejalashtirish, konstruktiv yechim, dizayn, shuningdek texnologik yechimlar va binoning alohida xonalarining boshqa xususiyatlariga qarab farqlangan ko'rsatkichlarning aniq farqi;

yagona narx tizimida qiymatni aniqlash;

differensial ko'rsatkichlar bazasining mavjudligi va ulardan foydalanish qulayligi.

Qurilishning differensiallashtirilgan qiymatini ishlab chiqish jarayonida tajribalar umumlashtirildi, loyihalar va tugallangan binolar bo'yicha ko'rsatkichlar tizimlashtirildi, Davlat fuqarolik qurilishi Markaziy va mintaqaviy institutlari (O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy joy kommunal xo'jaligi vazirligi), Samarqand viloyati Qurilish Bosh boshqarmasi, shuningdek, yirik shaharlarning mahalliy loyiha tashkilotlari tomonidan ishlab chiqilgan deyarli barcha turdagi turar-joy va jamoat binolarining alohida guruhlari tarkibi va me'yorlari bo'yicha umumdavlat, mintaqaviy va idoraviy hujjatlar o'rganildi va tahlil qilindi. Shu bilan birga, mamlakatning turli shaharlaridagi jamoat va turar-joy binolarining namunaviy loyihalari bo'yicha qurilishning takrorlanish tendentsiyalari o'rganildi.

Differensiyalangan qiymat ko'rsatkichlari algoritmi quyidagi shaklda qabul qilinishi mumkin: 1 kv.m uchun qiymat ko'rsatkichi, kvartiralarning umumiy maydoni ularning kattaligiga qarab (sumda).

1 kv.m qiymatiga tuzatishlar. 1-band bo'yicha kvartira bo'lmagan binolarning qiymati uchun olingan kvartiralarning umumiy maydonining, kvartira bo'lmagan binolar maydoni va binodagi kvartiralar maydonining o'ziga xos nisbatiga qarab (% da).

1 kv.m. qiymatiga tuzatishlar. 1-bandga muvofiq kvartiralarning umumiy maydoni, va unga muvofiq o'rnatilgan shkaflar, cherdaklar va omborxonalar narxiga ushbu qurilmalar maydonining (gorizontal proyektsiya bo'yicha) uydagi kvartiralarning maydoniga (%) nisbati bo'yicha qabul qilingan.

Yo'lovchi liftlarini jihozlash va o'rnatish maydoni ko'rsatkichlari, ularning yuk ko'tarish qobiliyati, ko'tarish tezligi va binolarning qavatlar soniga qarab (bitta lift uchun sumda).

1 kv.m. qiymat ko'rsatkichlarining oshishi. kvartiraning maydoni turar-joy binosining qavatlar soniga qarab, (% da).

1 kv.m.ning asosiy qiymatiga tuzatishlar kiritish. Kvartiraning standart ko'rsatkichlarining o'zgarishiga qarab, 1-bandga muvofiq kvartiraning umumiy maydoni (kvartiraning umumiy maydonining 1 kvadrat metriga sumda).

1 kv.m.ning o'rtacha narxining ko'rsatkichlari, turli qavatliklar va inshootlardagi turar-joy binolaridagi kvartiralarning maydonini qisqartirish (qurilish, muhandislik jihozlari va obodonlashtirish xarajatlari), (sumda).

Ushbu tadqiqot maqsadlari uchun tashkiliy-huquqiy normalar asosida turar-joy binolarini sotib olish va ijaraga berish qiymatini hisoblash usullari ham muhim hisoblanadi.

1 kv.m. uchun qurilish qiymatining me'yor hisobi turar-joy bo'lmagan binolarni sotish narxini hisoblashda binolar koeffitsientlarni hisoblash usuli va obyekt narxining formulasini cheklash tizimiga muvofiq belgilanadi. Hisoblash quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$C_{\Pi} = C_c \times K_{\text{ИЗ}} \times K_M \times K_T \times K_3 \times K_D \times K_{\text{HЖ}} \times K_{\Pi} \times S;$$

bu yerda: C_{Π} – binolarning qiymati, ming sum;

C_c – 1 kv.m. qurilishning taxminiy qiymati, ming sum;

$K_{\text{ИЗ}}$ – eskirish koeffitsienti;

K_M – qurilish materialining sifat koeffitsienti;

K_T – bino turi koeffitsienti;

K_3 – hududiy zona koeffitsienti;

K_D – faoliyat turi koeffitsienti;

$K_{\text{HЖ}}$ – turar-joy bo'lmagan binolarning sifat koeffitsienti;

K_{Π} – alohida (alohida bo'lmagan) binolarni aks ettiruvchi koeffitsient;

S – qurilish maydoni, kv.m.

1 kv.m. uchun qurilish taxminiy qiymati 1991 yildagi ГККИНП-18-076-03 UPVS – turar joy bin ova inshootlari to'plamidan foydalanib aniqlab olinadi.

Eskirish koeffitsientini ($K_{\text{ИЗ}}$) quyidagi formula bilan hisoblanadi:

$$K_{\text{ИЗ}} = \frac{(100\% - \% \text{ИЗНОСА})}{100};$$

Qurilish materialining sifat koeffitsienti (K_M) quyidagi shaklda qabul qilinadi:

g'isht-1,5;

temir-beton, boshqalar - 1,0;

aralash (yog'och va g'isht) - 0,8;

yog'och - 0,6.

Bino turi bo'yicha koeffitsient (K_T) quyidagi shaklda olinadi:

ishlab chiqarish, omborxon, podval (isitilmagan) - 0,3;

ishlab chiqarish, omborxon, podval (isitish) - 0,5;

boshqalar - 1,0.

Hududiy zona koeffitsienti (K_3) baholanayotgan obyektning qaysi hududda joylashganligiga qarab qabul qilinadi.

Faoliyat turi bo'yicha koeffitsient (K_D) quyidagilar bo'yicha qabul qilinadi:

maishiy xizmat, tibbiyot, zarur oziq-ovqat mahsulotlari ishlab chiqarish, nogironlar uchun tovarlar va xizmatlar ishlab chiqarish, sport, dorixona madaniyati-0,25;

iste'mol tovarlari ishlab chiqarish, uy-joylarni qurish, ta'mirlash va ulardan foydalanish, umumiy ovqatlanish va ushbu ro'yxatga kiritilmagan boshqa faoliyat turlari - 0,65.

Turar-joy bo'lmagan binolarning sifat koeffitsienti ($K_{\text{HЖ}}$) beshta shart bilan umumlashtiriladi:

7.1+7.2+7.3+7.4+7.5

Binoning joylashuvi: alohida bino - 0,54 (savdo, umumiy ovqatlanish, maishiy xizmat ko'rsatish korxonalariga uchun - 0,32); yer ustida o'rnatilgan qism; cherdak (mansard) - 0,26; yarim podval -0,22; podval - 0,19.

Texnik tartibga solish darajasi: suv ta'minoti, kanalizatsiya, issiq suv, markaziy isitish-0,27; suv ta'minoti, kanalizatsiya, markaziy isitish - 0,16; suv ta'minoti, kanalizatsiya - 0,10.

Qo'shni hududlardan foydalanish: o'ralgan-0,27; to'siqsiz (o'ralmagan) - 0,16; qo'shni hududdan foydalanish imkoniyati yo'qligi -0,10.

Xonadagi shiftlarning balandligi (binoda o'rtacha): 3,0 dan ortiq - 0,05; 2,6 m dan kam - 0,02.

Tijorat maqsadlarida foydalanish qulayligi: metro stantsiyasidan 200 m radiusda joylashgan joy-0,54; shahar magistrallariga chiqish (binoning manzili shahar magistralining nomini o'z ichiga oladi) - 0,32; boshqa transport magistrallariga chiqish - 0,19.

Xarajatlarni hisoblash texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) guvohnomalari asosida maydon, eskirish foizi, qurilish materialining sifati, texnik tartibga solish darajasi, shift balandligi bo'yicha amalga oshiriladi. Qolgan ma'lumotlar ariza beruvchining o'zi tomonidan to'ldiriladi va ularning to'g'riligi uchun u javobgardir.

Turar-joy binolaridagi turar-joy bo'lmagan binolarning qiymati, shu jumladan o'rnatilgan va birlashtirilgan binolarning qiymati alohida turar-joy bo'lmagan binolar ($K_n = 1.0$) qiymatining 80% (tuzatish koeffitsienti $K_n = 0.8$) miqdorida belgilanadi.

1 kv.m qiymatining minimal (ming sumda) va maksimal (AQSh dollarida) chegaralari. Turar-joy bo'lmagan binolar obyektning joylashgan joyiga va faoliyat turi koeffitsientining qiymatiga qarab:

minimal qiymatlar: 1000 ming sum. ($K_d = 0,25$); 1200 ming sum ($K_d = 0,5$); 1400 ming sum ($K_d = 0,65$);

maksimal qiymatlar: 50% ($K_d = 0,25$); 60% ($K_d = 0,5$); Ushbu metodologiyaning 1-bandiga muvofiq belgilangan shartnoma narxining 70% ($K_d = 0,65$).

1 kv.m uchun minimal qiymat chegaralari. noturar joy (1000, 1200, 1400 ming sum) barcha sotib olingan obyektlarga nisbatan qo'llaniladi, shahar infratuzilmasi uchun ijtimoiy ahamiyatga ega bo'lganlar bundan mustasno.

Xulosa. Ko'chmas mulk obyektini kompleks (har tomonlama) baholashni eng muhim boshqaruv funktsiyasi sifatida shakllantirishning kontseptual asoslari binolar va inshootlarning asosiy ijtimoiy-iqtisodiy maqsadiga asoslanadi. Ko'chmas mulkni baholashning roli nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy ahamiyatga ham ega, chunki ishonchli baholash vositalaridan foydalanmasdan, rivojlanayotgan ehtiyojlar, rivojlanayotgan talab va aholining real imkoniyatlarini hisobga olgan holda ko'chmas mulk bozorini prognoz qilish yo'nalishlarini tanlashga yo'l qo'yilmaydi.

Shunday qilib, har xil turdagi ko'chmas mulk obyektlarini har tomonlama (kompleks) baholashning uslubiy vositalarini o'rganish natijalari shuni ko'rsatadiki, hozirgi vaqtda uy-joy va fuqarolik obyektlarining har xil turlarini baholash vazifalari uchun eng maqbul metod tadqiqot davomida ishlab chiqilgan differensial ko'rsatkichlar bo'yicha baholash metodi hisoblanadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. <https://soliq.uz/press-services/news/show/resurs-soliqlari-qonunchilikdagi-yangiliklar.и>
2. O'zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksi. 01.01.2020 y.
3. O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. 811-I-son. 1999 y.19.08.
4. O'zbekiston Respublikasi Yagona milliy baholash standarti. 04.06.2020 y. 3239-son.
5. И.Ю.Абдурахманов. Оценка недвижимости введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. Ташкент-«NORMA». 2011 г. 448 стр.
6. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. – Минск: Высшэйшая школа, 2022. – 238 стр.

