



“Involta” Ilmiy Jurnalni

Vebsayt: <https://involta.uz/>

KO'CHMAS MULK QIYMATINI ANIQLASHDA NARXGA BOG'LIQ OMILLAR TAHLILI

Rahimov Sanjar Abdulahadovich

SamDAQI, i.f.b.fals.dok., (PhD). E-mail: sr25011985@mail.ru.

Diyarova Mahliyo Islamovna

SamDAQI, tayanch doktorant. E-mail: maxlishka0022@umail.uz

Salixova Gulnoza Samiyevna

SamDAQI, 201 KMBvaB magistranti

Annotatsiya

Innovatsion iqtisodiyot sharoitida ko'chmas mulk bozorining sivilizatsiyalashuvi uning zarur infratuzilmasini shakllantirishga turtki bo'la boshlaydi. Shu sababli, ma'lum bir mulkning narxini to'g'ri aniqlash tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Ushbu maqolada ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda narxga bog'liq omillar ko'rib chiqilgan.

Калит сўзлар: ko'chmas mulk, narx, ko'chmas mulk obyektining narxi, tizimlashtirish, huquqiy omillar, bozor omillari, moliyaviy-iqtisodiy omillar, siyosiy omillar, ma'muriy omillar, jismoniy xususiyat, arxitektura-qurilish.

Аннотация

В условиях инновационной экономики цивилизация рынка

недвижимости начнет давать толчок к формированию необходимой для него инфраструктуры. Поэтому становится все более важным правильно определить стоимость того или иного имущества. В данной статье рассматриваются ценовые факторы при определении стоимости недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, цена, цена недвижимости, систематизация, правовые факторы, рыночные факторы, финансово-экономические факторы, политические факторы, административные факторы, физические свойства, архитектура и строительство.

Annotation

In the context of an innovative economy, the civilization of the real estate market will begin to give impetus to the formation of its necessary infrastructure. Therefore, it is becoming increasingly important to correctly determine the value of a particular property. This article discusses price factors in determining the value of real estate.

Keywords: real estate, price, real estate price, systematization, legal factors, market factors, financial and economic factors, political factors, administrative factors, physical properties, architecture and construction.

Kirish

Bugungi kunda jahon iqtisodiyotining shiddat bilan o'zgarib borishi ko'chmas mulk ob'ektlari va mulkiy majmualarni takror ishlab chiqarish darajasi, mamlakat milliy boyligining katta qismi sifatida, uning samaradorligini nazorat qilishning asosiy global indikatorini hisoblanadi.

Innovatsion iqtisodiyot sharoitida ko'chmas mulkning bozor munosabatlariga muqarrar ravishda jalb etilishi – bozor iqtisodiyoti ishtirokchilarining huquqiy va iqtisodiy munosabatlarini o'zida aks etadi. Mamlakatimizda amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar ko'chmas mulk bozori faoliyatini rivojlantirish va innovatsion yo'nalishlarni shakllantirish zaruriyatini yuzaga keltirmoqda. Xususan, COVID-19 pandemiyasi sharoitida

iqtisodiyotda mulkiy munosabatlar tizimini shakllantirish jarayoni, mulkchilik munosabatlarini takomillashtirishning takiliy-iqtisodiy asoslariga yo‘naltirilganligi sababli, mulkiy munosabatlar tizimi bu boradagi tashkiliy asosni qo‘llab-quvvatlash zaruriyatini yuzaga keltirdi. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoev 2020 yil 29 dekabrda Oliy Majlisga Murojaatnomasida quyidagicha to‘xtalib o‘tgan edilar: “...pandemiya davrida iqtisodiyotning barqaror ishlashi uchun tadbirkorlar davlat bilan teppa-teng hissa qo‘shdilar. Shuning uchun barchamiz tadbirkorlarga yelkadosh bo‘lib, ularni doimo qo‘llab-quvvatlashimiz shart. Bu borada ishbilarmonlarning haq-huquqlarini, ayniqsa, xususiy mulk dahlsizligini ta‘minlash – barcha darajadagi davlat organlarining asosiy vazifasi bo‘lishi lozim” [1].

Ko‘chmas mulk bozori iqtisodiyotdagi narxlar holatini aks ettiruvchi iqtisodiy faollik indikatori va talab birlashmasining qo‘shimcha manbasi hisoblanadi. Shu munosabat bilan ko‘chmas mulkka bo‘lgan narxlar dinamikasining asosiy omillarini o‘rganish, O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozorini muntazam tadqiq etib borish zaruriyatini oshirdi.

Bizga ma‘lumki, bozordagi har qanday mahsulot singari, ko‘chmas mulk obyektlari ham narx qiymatiga ega. Ko‘chmas mulk bozorida narx belgilash muammosi dunyodagi keskin iqtisodiy va siyosiy vaziyatlar, inflyatsiyaning turg‘un emasligi shuningdek, valyutaning har kuni o‘zgaruvchan kursi tufayli ko‘chmas mulk bozorida ko‘chmas mulkni sotish, sotib olish va ijaraga berishda narx belgilash jarayoni tobora dolzarb bo‘lib bormoqda. Umuman olganda, narx — qandaydir tovar yoki xizmat uchun taklif etilayotgan, so‘ralayotgan yoki to‘langan pul summasi. Sotuv narxi, u ochiq e‘lon qilingan yoki sir saqlanganligidan qat‘iy nazar, sodir bo‘lgan fakt hisoblanadi. Aniq xaridorlar va sotuvchilarning moliyaviy imkoniyatlari, motivlari yoki alohida manfaatlaridan kelib chiqib, tovar yoki xizmatga to‘langan narx tovar yoki xizmatning qiymatiga mos kelmasligi mumkin. Shunga qaramay, narx qoida tariqasida ushbu tovarlar yoki xizmatlarga mazkur xaridor yoki sotuvchi tomonidan muayyan vaziyatlarda o‘rnatiladigan nisbiy

qiymat indikatoridir [2].

Ko'chmas mulk obyektining narxi esa - muayyan ko'chmas mulk oldi-sotdi bitimining narxi. Har qanday real va da'vo qilingan bitimdagi narx qaysidir ma'noda mulk qiymati bilan bog'liqligini hisobga olgan holda, bu atama ko'pincha ayirboshlash qiymatining sinonimi sifatida ishlatiladi [3].

Adabiyotlar tahlili va metodologiya

Ko'chmas mulkni baholashda narxga bog'liq omillarni o'rganish jarayonida olib borilgan izlanishlarning uslubiy asosini ko'chmas mulkni baholash sohasidagi mahalliy va xorijiy mualliflarning S.V.Gribovskiy, E.I.Tarasevich, M.A.Fedotova, D.Fridmanlarning ilmiy ishlari hamda Asaul A.N., Abduraxmanov I.Yu., Alimov R.X., Ganiyev K.B.larning uslubiy ishlari tahlil qilindi.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda narxga bog'liq omillar aniqlanib, guruhlashtirildi, ularning o'zaro ta'sir doirasida narxga bog'liqligi statistik ma'lumotlar va ko'chmas mulk bozorini muntazam tadqiq etish asosida tahlil qilindi.

Natijalar

So'nggi yillarda mamlakatimizda aholi farovonligini oshirish, zamonaviy turar-joylar bilan ta'minlash borasida olib borilayotgan keng islohotlar natijasi o'laroq o'tgan yilda O'zbekiston ko'chmas mulk bozori sezilarli darajada faollashgan. Bunga ipoteka kreditlari va arzon uy-joy dasturlarining ko'payishi natijasida aholi tomonidan talabning ortishi, valyuta kursining nisbatan barqarorlashuvi o'z ta'sirini o'tkazgan. Mamlakatdagi mavjud makroiqtisodiy sharoitlar ko'chmas mulk bozoridagi talab va taklif holatiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Bu esa ko'chmas mulk obyektlari narxining o'zgaruvchanligiga olib keladi. Markaziy bankning tahlil natijalariga ko'ra, iqtisodiy o'sish, aholi daromadlarining oshishi, xususan, transchegaraviy transfertlar hajmining sezilarli o'sishi, so'm almashuv kursining nisbatan barqarorlashishi va inflyasiyaning sekinlashishi ko'chmas mulk sotib olish va sotish bo'yicha bitimlar sonining ko'payishi va narxlarning o'zgarishida asosiy omillar bo'lgan.

Bizning fikrimizcha, arzon uy-joylarning ko'payishi hisobiga urbanizatsiya sur'atlari sezilarli darajada tezlashishi kutiladi. Bu ishbilarmonlik faolligi, ko'chmas mulk bozorida talabning ortishi va umuman odamlarning turmush darajasi yaxshilanishini anglatadi.

Bugungi kunda respublikada korxonalarining bankrotlik mexanizmini shakllantirish va ko'chmas mulk obyektlarini sotib olish va sotish bo'yicha me'yoriy-huquqiy baza yaratilgan. Korxonalar va ko'chmas mulk obyektlari (shu jumladan yer uchastkalari)ni sotib olish va sotishda, mol-mulk garovi bilan kredit olishda, soliq solinadigan bazani aniqlash, mulkni sug'urtalash, korxonalarining yer uchastkalari ulushini ajratish, qayta tashkil etish, tugatish, shuningdek, meros huquqidan foydalanish va sud hukmi bilan qiymatini aniqlash zarurati tobora ortib bormoqda. Shu sababli, ma'lum bir mulkning narxini to'g'ri aniqlash muhim ahamiyat kasb etadi.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda uning narxiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlash uchun, birinchi navbatda, ko'chmas mulk bozorining shakllanish bosqichlarida o'ziga xos xususiyatlarini belgilovchi omillarni tahlil qilish lozim. Dastlabki bosqichlarda ko'chmas mulk bozorining shakllanishi va rivojlanishiga quyidagi omillar ta'sir ko'rsatadi.

- *Siyosiy omillar (siyosiy beqarorlik).* O'ziga xos omillar (iqtisodiyotning boshqa tarmoqlariga nisbatan ko'chmas mulk bozori rivojlanishining kechikishi; kelajakda aholi qatlamidagi noaniqlik; iqtisodiy va ijtimoiy beqarorlik).

- *Huquqiy omillar* (bozorning normal ishlashi uchun zarur bo'lgan qonunchilik normalari va tartiblarining yo'qligi; xususiylashtirish jarayonlari tezlashtirilgan va har doim ham yaxshi yo'lga qo'yilmaganligi; ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ta'minlashning tartibli ishlab chiqilmaganligi; ko'chmas mulk obyektlarining huquqiy holati va huquqiy tarixini tekshirish mexanizmlarining yo'qligi; umuman binoga va u joylashgan yerga nisbatan aniq belgilangan huquqlarning yo'qligi).

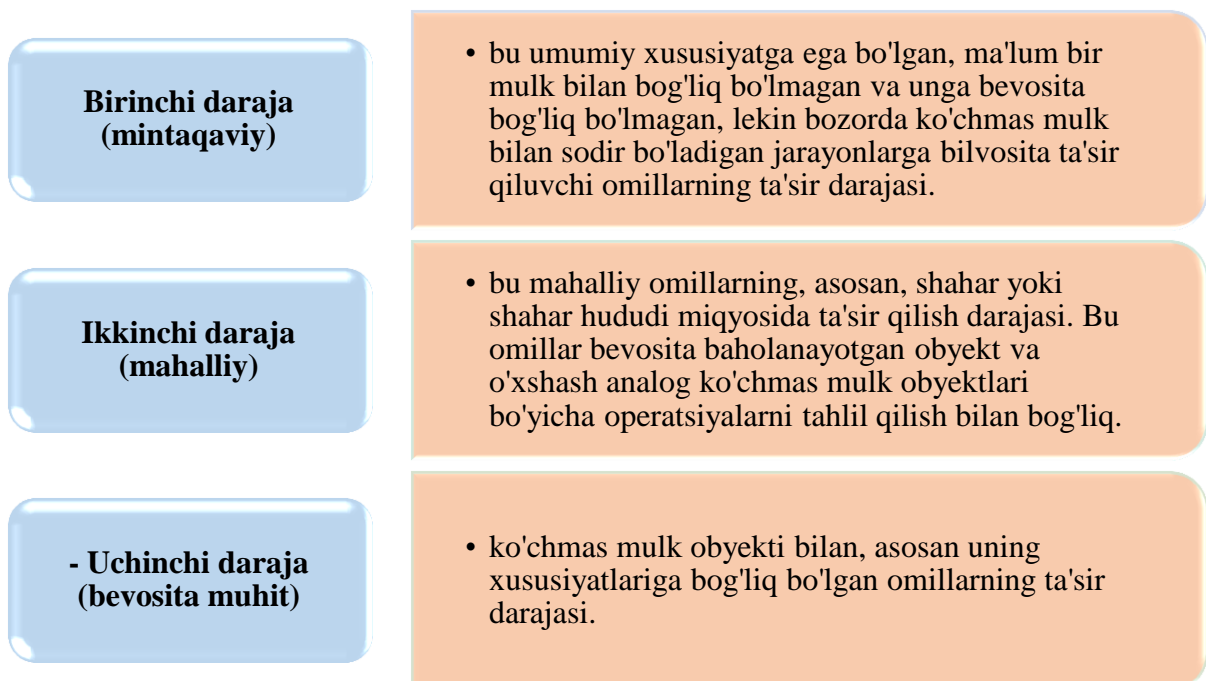
▪ *Bozor omillari* (yer bozorining mavjud emasligi, uy-joylarni xususiylashtirishning boshlanishi, ijara bozorining paydo bo'lishi va rivojlanishi, tijorat ko'chmas mulk bozorining rivojlanishi).

▪ *Moliyaviy-iqtisodiy omillar* (inflyatsiya darajasining yuqoriligi, daromadlarning keskin nomutanosibliigi, moliya tizimining rivojlanmaganligi va beqarorligi, korxonalar va aholining aylanma mablag'lari tarkibida moliyaviy resurslarning etishmasligi; ko'chmas mulk bozorini moliyalashtirish uchun zarur bo'lgan moliyaviy va bozor infratuzilmasining mavjud emasligi).

▪ *Ma'muriy omillar* (kvartiralarni orderlar bo'yicha taqsimlash – bunda ma'muriy-taqsimlash tizimi deb ataladigan tizim faoliyat ko'rsatadi; umumiy ish haqi darajasining pastligi (uy-joy uchun juda past to'lov); aholi uchun uy-joy qurish va uni saqlash davlatning vakolati).

Muhokama

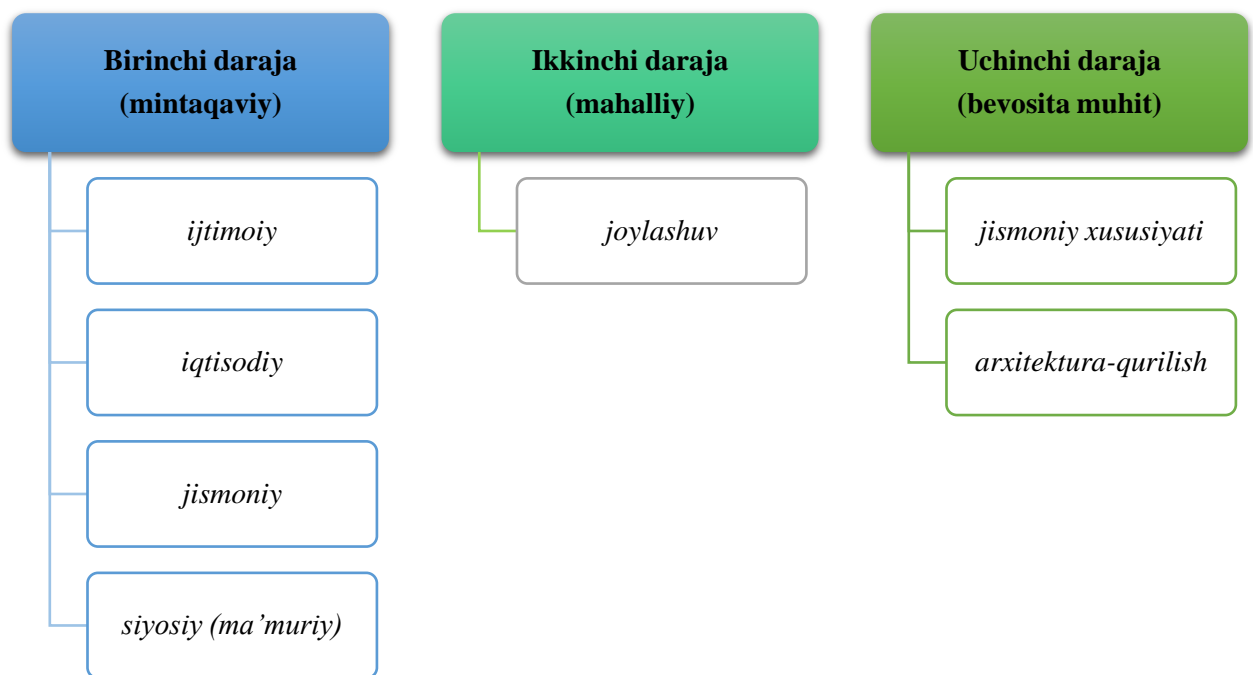
Har qanday mulk qiymatining o'zgarishi bir qator omillarga bog'liq. Biz bu omillarni uch xil ierarxik darajaga bo'lib o'rgandik (1-rasm).



1-rasm. Mulq qiymatining o'zgarishiga ta'sir qiluvchi omillarning ierarxik darajalari.

Bir vaqtning o'zida omillarning ta'siri turli darajalarda sodir bo'lishi mumkin va baholashning darajasiga va baholanayotgan qiymat turiga qarab ketma-ket hisobga olinadi. Ko'chmas mulkni baholovchi har bir omilning yakuniy narxga ta'sirini, so'ngra jami barcha omillarning ta'sirini aniqlashi va kerakli asoslovchilar bilan tasdiqlangan mulkning qiymati to'g'risida umumiy xulosa chiqarishi kerak.

Yuqoridagi rasmda ko'chmas mulk qiymatining o'zgarishiga ta'sir qiluvchi omillarning ierarxik darajalari o'rganildi va shu asosda har bir darajadagi ta'sir ko'rsatuvchi omillarni alohida guruhlariga bo'lib tahlil qilindi (2-rasm).



2-rasm. Ko'chmas mulk qiymatining o'zgarishiga ta'sir qiluvchi omillarning guruhlanishi.

Tahlillarimizga ko'ra birinchi darajali (mintaqaviy) omillar 4 guruhga ajratildi.

1. *Ijtimoiy omillar:*

- ko'chmas mulkni sotib olishga bo'lgan ehtiyojlar, ulardan foydalanish; boshqalar bilan muloqot qilish uchun asosiy ehtiyojlar, qo'shni obyektlar va ularning egalariga munosabat, egalik hissi; aholining o'zgarishi tendentsiyalari, uning yosharishi yoki qarishi, oilalar soni, aholi zichligi va

boshqalar; ta'lim darajasi, madaniyat darajasi, jinoyatchilik darajasining o'zgarish tendentsiyalari; turmush tarzi va darajasi.

2. *Iqtisodiy omillar:*

- jahon iqtisodiyotining umumiy holati; mamlakat, mintaqa, mahalliy darajadagi iqtisodiy vaziyat; korxonalarining moliyaviy holati;
- talab omillari: bandlik darajasi, daromadlar darajasi va uning o'zgarishi tendentsiyalari, to'lov qobiliyati, kredit resurslarining mavjudligi, foiz stavkalari va ijara haqi, sotishni shakllantirishdagi xarajatlar, aholini kommunal obyektlar bilan ta'minlash va boshqalar;
- ta'minot omillari: qurilish va rekonstruksiyaning moliyalashtirish manbalari va shartlarining mavjudligi, sotuvga qo'yilgan obyektlar soni; qurilish-montaj ishlari xarajatlari va ularning tendentsiyasi, soliqlar.

3. *Jismoniy omillar:*

- iqlim sharoiti, tabiiy resurslar va xom ashyo manbalari, relief, topografiya, tuproq va boshqalar;
- ekologiya;
- seysmik omillar.

4. *Siyosiy (ma'muriy) omillar:*

- siyosiy barqarorlik, xavfsizlik;
- soliq siyosati, moliyaviy siyosat, turli imtiyozlar berish;
- rayonlashtirish: taqiqlovchi, cheklovchi yoki liberal;
- qurilish normalari va qoidalari: cheklovchi yoki liberal;
- kommunal xizmatlar: yo'llar, obodonlashtirish, muhandislik uskunalari, ommaviy transport, maktab, yong'inga qarshi xizmat ko'rsatish.
- qonunchilikning mavjudligi va mukammalligi (ipoteka, mulkka egalik qilish, ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlar, ekologiya, garov ta'minoti, qurilish sohasi, kredit siyosati bo'yicha va boshqalar) rieltorlik va baholash faoliyatini litsenziyalash.

Ikkinchi daraja (mahalliy)dagi omillarga:

1. *Joylashuv omili:*

- biznes markazi, ish joylari, turar-joy massivlari, avtomobil yo'llari, temir yo'llar, qirg'oqlar, yashil hududlar, kommunal xizmatlar (qushxonalar va boshqalar)ga nisbatan;
- kommunikatsiyalarning mavjudligi va holati;
- ijtimoiy-madaniy obyektlarning mavjudligi;
- obyektlarni shahar (tuman) rejasida joylashtirish, unga tutash qo'shni atrof-muhit holati;
- sotish shartlari: asosiy xizmati operatsiyalari; sotuvchilar va xaridorlarning motivlari;
- moliyalashtirish shartlari: kreditlash muddatlari va shartlari; foiz stavkalari; mablag'larni o'zlashtirish shartlari.

Uchinchi daraja (bevosita muhit)dagi omillar 2 guruhga ajratildi.

1. *Jismoniy xususiyati:*

- jismoniy parametrlar: maydoni, o'lchamlari, shakli, qurilish materiali, qurilgan yoki rekonstruksiya qilingan yili, qavatlar soni va boshqalar;
- qurilish va foydalanish sifati;
- kommunal xizmatlarning mavjudligi;
- funktsional muvofiqligi (o'z vazifasini bajara olishi);
- jozibadorlik, qulayligi.

2. *Arxitektura-qurilish:*

- uslub, loyihalashtirish, konstruksiyalashtirish va boshqalar;
- hajmiy rejalashtirish ko'rsatkichlari va boshqa moliyaviy-operatsion ko'rsatkichlar;
- operatsion xarajatlar;
- qurilish qiymati;
- ko'chmas mulkdan olingan daromad.

Muvozanatli bozor va barqaror iqtisodiyot sharoitida ko'chmas mulk narxlarining o'sish sur'ati milliy valyutadagi inflyatsiya o'sish sur'ati va YaIM o'sish sur'ati (odatda taxminan 1-3%) yig'indisidan iborat.

Xulosa

Xulosa qilib aytishimiz mumkinki, noturar joy va turar joy ko'chmas mulk bozorlarida umumiy muammolar mavjud. Eng dolzarb masalalardan biri bu yetkazib berish hajmining pastligi. Bunday muammolarni hal qilish uchun yangi ko'chmas mulk qurilishini doimo rag'batlantirish kerak. Ipoteka institutini joriy qilish orqali samarali talab sun'iy ravishda oshiriladi, talab va taklif o'rtasidagi tafovutning oshishiga va natijada narxlarning yangi bosqichiga olib keladi.

Biz ko'chmas mulk narxlarini pasaytirishi mumkin bo'lgan asosiy omillarni ijobiy va salbiy omillar deb qaradik.

Ijobiy omillar:

- qurilish hajmini keskin oshirish: kuchli xorijiy qurilish kompaniyalarini jalb etish, o'z infratuzilmasiga ega butun mikrorayonlarni qurishga e'tibor qaratish;
- hududlarni rivojlantirish, boshqa shaharlarda, shuningdek, qishloq joylarda yashash va mehnat qilish uchun normal sharoit yaratish;
- mablag'larni ajratishning muqobil usullarini yaratish (birinchi navbatda, qurilishda kichik va o'rta biznes uchun yanada qulay muhit yaratish).

Salbiy omillar:

- iqtisodiyotdagi inqiroz va buning natijasida aholi daromadlarining keskin pasayishi va ko'chmas mulkka bo'lgan samarali talabning qisqarishi;
- fors-major holatlari (tabiiy ofatlar, milliy nizolar);
- mikrorayonlar, kommunal xizmatlar, yakka tartibdagi uy-joylarning degradatsiyasi;
- ipoteka kreditlash shartlarining yomonlashishi, uy-joy sotib olish bo'yicha imtiyozli dasturlarni qisqartirish.

Demak, ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlash uchun, birinchi navbatda, ko'chmas mulk bozorining shakllanish bosqichidagi o'ziga xosligini belgilovchi omillarni tahlil qilish zarur. Har bir tahlil qilinayotgan davrda mintaqaviy ko'chmas mulk bozori kon'yunkturasi unga davomiyligi, kuchi va yo'nalishi bo'yicha har xil bo'lgan omillarning birgalikdagi ta'siri natijasi ekanligiga e'tibor berish juda muhimdir. Shu bilan birga, barcha omillar bozor holatiga alohida emas, balki o'zaro ta'sir ko'rsatadi.

Shunday qilib, qiymat o'z-o'zidan ko'chmas mulkka xos xususiyat emas: qiymatning mavjudligi odamlarning xohishiga bog'liq, sotib olish qobiliyati, foydalilik va nisbiy tanqislikka ega bo'lishi kerak. Mintaqaviy ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishning murakkabligi nafaqat yuqorida ko'rsatilgan omillarni, balki tahlil qilinadigan hududga xos bo'lgan qo'shimcha nuanslar (nozik farqlar)ni ham to'g'ri tanlash zarurati bilan bog'liqligini e'tibordan chetda qoldirmasligimiz kerak.

Taklif etilayotgan omillarga asoslanib, ko'chmas mulk bozorining rivojlanish tendentsiyalarini to'g'ri bashorat qilish, mulk qiymatini aniqlash uchun ishonchli iqtisodiy va matematik modelni yaratish mumkin bo'ladi. Ko'chmas mulk bozori bo'yicha haqiqatan ham to'g'ri prognoz qilish uchun, avvalo baholovchi ko'chmas mulk bozori haqida katta hajmdagi statistik ma'lumotlarga ega bo'lishi yoki yuqori malakali amaliyotchi bo'lishi va ko'chmas mulk sohasida katta tajribaga ega bo'lishi lozim.

Adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoev 2020 yil 29 dekabrda Oliy Majlisga Murojaatnomasi.
2. O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash Standarti. (2020.06.04). (<https://lex.uz/ru/docs/-4842496>).
3. [Асаул А.Н.](#), Карасев А.В. (2001). [Экономика недвижимости](#). Учебное пособие. М.: МИКХиС. 5 глава.
4. 1 va 2-rasmlar mualliflar tomonidan tayyorlandi.