

## FACTORS AFFECTING THE COMPARATIVE APPROACH IN REAL ESTATE VALUATION

**Kahramanova Jansaya Begali qizi;**

1st year graduate student of the Tashkent Institute of Architecture and Construction;

**Aminjanov Ahmadjon Jahongir o'g'li**

1st year graduate student of the Tashkent Institute of Architecture and Construction

**Abstract:** This article discusses the factors influencing the comparative approach to real estate valuation. Based on technological information, the author analyzed the problem based on the available scientific literature and studied the existing specific aspects of the factors influencing the comparative approach to real estate valuation.

**Key words:** Real estate, evaluation, comparative approach, influence.

### КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШДА ҚИЁСИЙ ЁНДАШУВИГА ТАЪСИР ЭТУВЧИ ОМИЛЛАР

*Toshkent arxitektura-qurilish instituti 1-kurs magstranti*

*Kahramanova Jansaya Begali qizi;*

*Toshkent arxitektura-qurilish instituti 1-kurs magstranti*

*Aminjanov Ahmadjon Jahongir o'g'li*

**Аннотация:** Ушбу мақолада кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашувига таъсир этувчи омиллар ҳақида сўз боради. Муаллиф технологик маълумотларга таяниб, мавжуд илмий адабиётлар асосида муаммони таҳлил қилган ва кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашувига таъсир этувчи омиллар бўйича мавжуд ўзига хос жиҳатларини ўрганган.

**Калит сўзлар:** Кучмас мулк, баҳолаш, қиёсий ёндашув, таъсир этиш.

Кўчмас мулк баҳолаш ишлари соҳасида жаҳон амалиётида уч ёндашувларни ишлатилади:

Қиёсий ёки бозор;

Қиммат;

Фойдали.

Усули танлаш муайян атрофида ривожланган баҳолаш объекти ва реал вазият, боғлиқ кўчмас мулк тури. Бироқ, энг ишончли усули ҳали баҳо қийматини белгилашда қиёсий ёндашув ҳисобланади.

Қиёсий ёндашув - мол-мулкнинг бозор қийматини аниқлаш учун методларни мажмуи. Шунга ўхшаш объектлар билан солиштириганда тахмин хусусият.

Куйидаги тамойиллар асосида баҳолаш асоси:

Талаб ва таклиф. Бу икки кўрсаткичлар чамбарчас таклифлар чекланган сони маълум бир талабни кўтаради, боғлиқ, ва аксинча, кўпроқ таклифлар, кам талаб.

Алмаштириш. На харидор бўлса шунга ўхшаш хусусиятлари билан мулк қиймати камроқ кўпроқ пул тўлашга эмас.

Бозор қиймати тушунчаси мувозанат нархи тушунчага деярли бир хил бўлади. Мувозанат нархи - миқдорий хусусиятлари ва нисбатан лойиҳанинг талаб ва таклиф аниқлаш нархлаш омиллар мажмуи ҳисобланади.

Қиёсий таҳлил, бир қатор ҳисобга олинади ва уларнинг бирикиш тугамас деярли тенг этилади элементлари. Шунинг учун, қачон нархланиш бевосита таъсир омиллар муайян миқдордаги таҳлил.

Ҳар қандай тўсиқ ёки қуллик тахмин объект қиймати камайишига олиб келади. Яъни, мулк ҳуқуқи ҳар қандай чеклаш - нархларини камайтириш. Объект аксинча, камчиликлари, нархи йўқ тенг объектлар билан солиштирганда тахмин бўлса, зиёда.

Эр қулайликларни мавжудлиги учун - фақат қадам-пастга омил эмас. Қийматини баҳолаш жуда муҳим аҳамиятга эга, эр ёки ижарага олиш ҳуқуқини, доимий фойдаланиш эгалик клуби қилади. Сўнгги икки қоидалари омиллар пасайтириш учун амал қилади. Бу ер янада у билан шуғулланиш учун муайян чеклашлар мавжуд бўлсин, жуда муҳим аҳамиятга эга.

Баҳоланади объект, албатта, сотиш хос хусусиятларга эга бўлса, бундай шароитлар ҳисобга олинади.

Пасайтириш омиллари ҳисобланади банкрот, ўз ичига объект кўчмас мулк бозорининг таъсир қилиш муддати, албатта, шунга ўхшаш объектлар билан солиштирганда камаяди, чунки, шошиб сотувчи, бир сотиб олиш ва сотиш битимни қилиш.

Муҳим таъсири ва тегишли алоқа, ҳамкорлик баҳолаш, лекин бу рискларни баҳолаш қийин.

Харидор ва сотувчи лизинг муносабатларини боғлиқ, ва солиқ тўловлари бўйича тежаш мақсадида, улар ўртасида савдо шартномасини тузиш режалаштирилмоқда бўлса, албатта, тахмин қиймати паст бўлади. Бу ҳолда мотивация, бир - битим томонлар бошқа нодавлат бозор муносабатлари билан боғлиқ бўлиб, шу сабабли, сотувчи аслида харидор учун қарз беради. Бундай вазият, битим вариант шартлари асосида бўлади, агар.

Инфратузилмани ривожлантириш учун давлат субсидиялар олиш истикболини олиб келиши мумкин тураржой кўчмас мулк баҳоланади қийматини ошириш учун. Гумон имтиёзли кредитлаш ҳажми сўбвансиёнлу ва бозор кредитлаш ўртасидаги фарқ аниқланади.

Шунга ўхшаш хусусиятлари ва эксперт учун бозор нархи ўртасидаги муҳим фарқ бор бўлса, манфий томонга фойдаланиш мумкин.

Баҳолашда функцияларини ўзгартириш, шунингдек, талаб ва таклиф таъсири сифатида ҳисобга олинади мумкин.

Энг диққатга сазовор тепаликлар ёки этақларида, тош шаклланиши ёки ариқларда борлигини ёки йўқлигини эмас. Эътиборга молик, эрнинг баъзи ташиш ҳажми, унинг кучи, эр ости сув мавжудлиги. Минералларнинг мумкин юзага ҳақида маълумот бўлса, у, жуда муҳим аҳамиятга эга. Ахборот тасдиқлади бўлса, эр келажакда бир юқини эга бўлиши талаб этилади.

Бозор таққослаш ёндашув - муассасалари харажатларини кўпайтириш хоссаларини ўрганиш. Бу ўз ичига олади:

Бир бино ёки биноларни ҳажми;

Баланд бинолар;

Ва ёрдамчи объектлар мавжудлиги майдони;

Шифт баландлиги.

Муҳим янада замонавий ва у кўпроқ ишончли бино, мол-мулк юқори қийматини қурилган қайси материал ҳисобланади. Охириги лекин энг кам эмас қиймати ва бинонинг умумий кўриниши, таъмирлаш ва осон кириш мавжудлиги. Ҳовлисидадан киритиш бўлса, у бир қадам-пастга омил бўлади.

Техник йўқлиги - бу ўзгартириш учун имконият бўлади баҳолаш ҳисоботи. Ушбу ҳисоб ҳисобга қурилиш ёки таъмирлаш банд инвестициялар олинган фойда олиб, таъмирлаш ёки қайта тиклаш ишлари харажатлари қиймати бўйича амалга оширилади.

Кўчмас мулк билан қиёсий ёндашув - бу операция давомида энергия ресурслар ҳисоб мумкин тежаш ичига олмоқда. Коммунал харажатларни доимий ўсиш, одамлар доимо муқобил энергия манбаларини тежаш ва ундан фойдаланиш ҳақида ўйлаб қилади.

Объект янада ижарага олинган бўлса хусусан, бу омил муҳим аҳамиятга эга. Кўчмас мулк ижарага олинган соф даромад капиталнинг қайтиш ҳажми кичик, бинонинг ёки хонанинг ишлаши учун ишлатилади харажатлар, даромад нисбати катта.

Ушбу туркумда иссиқлик йўқотиш тадбирлар ўтказилмоқда камайириш учун бўлсин, метр борлигини ёки йўқлигини ўлчаш учун қўлланилади.

Баҳолаш хизмати элементлар борлиги ёки йўқлиги кўриб ўз ичига олади. Оддий мисол - бир лифт уйда ёки йўқ бўлса. Алоқа тўлиқ ёки қисман йўқлиги мавжудлиги, кўпроқ маҳаллий тизимига уланган. Жуда кўп камчиликлар бўлса, тузатиш пастга оширилади. Кўчмас мулк баҳолаш кўрсаткичлари турли ҳали ўтказилади.

Барча ҳисоб-китоблар ҳақида очиқ кодли маълумотлар қиёсий ёндашув асосида шунга ўхшаш кўчмас мулк операциялари билан яқинда амалга оширилади.

**Баҳолаш қадамлар:**

Яқинда сотилди қарпанлар аниқлаш муайян кўчмас мулк сегментида ўхшаш таклифлар, ўрганиш.

Тўпланган маълумотлар алоҳида таҳлил қилинади ва ҳар бир гап, киритиш кўчмас мулк билан солиштириганди.

Изоляция нархлаш хусусиятлари, баҳолаш ҳисоботида ўзгаришлар.

Йўлга нархларда ва қиёсий ёндашув якуний қиймати баҳолаш бўйича солиштирув.

Аввало, усул имкон фақат типик харидорлар ва сотувчилар фикрини акс эттиради қилади.

Баҳолаш ҳисоб молиявий шароитида ўзгаришлар, ва ҳатто инфляция ҳисобга олган ҳолда, жорий нархларда акс этади. Баҳолаш ҳар доим доимо топракланмиш.

Муайян мулкни баҳолаш учун, кўчмас мулк бозорининг барча ўрганиш учун зарур эмас, лекин фақат шунга ўхшаш объектлар. Техникаси ишончли натижалар, жуда оддий.

Бу ҳақиқий нархини ташкил этиш жуда қийин.

Кўчмас мулк бозорининг фаолияти ва барқарорликни ҳақида тўлиқ боғлиқлиги.

Шунга ўхшаш объектлар сотиш бўйича сезиларли фарқ маълумотлар уйғунлаштириш, мураккаблиги.

Кўчмас мулк баҳолашда қиёсий ёндашув моҳияти харидор ва сотувчи, ҳам тушуниш. Техникаси томонлар кўчмас мулк бозорини ўрганиш ва улар йўқолган эмас ишонч ҳосил қилиш имконини беради. Баҳолаш аллақачон қуриб битимлар асосида ёки бошқа сотувчи таклиф қилиниши мумкин. Ҳар қандай ҳолатда ҳам, қиёсий усул - бир тизимлаштириш ва шунга ўхшаш хусусиятлари маълумотлар таққослаш. Таққослаш учун шунга ўхшаш объектлар танлаш ҳисобга бундай гаров қўйиш билан таҳдид сифатида махсус ёки ғайриоддий омиллар, олиб асосий нарса, қонунлар ва маҳаллий даражада қоидаларга ёки муваффақиятсизликка ўзгаришлар кредит шартномаси, мажбурлов элементлар борлиги риоя қилиш.

## **Адабиётлар:**

1. Миржалилова Д. С. Кўчмас мулкни бошқариш хизматлари бозорининг ҳозирги тенденциялари ва ривожланиши." Қурилиш мажмуаси ва шаҳар

- хўжалиги иқтисодиёти" Халқаро илмий-амалий конференция материаллари. Минск: Б.Н.Т.У. –2019 йил.
2. Асадова, М. С., Қахрамонов, К. С. (2020). Ўзбекистоннинг рақамли иқтисодиётида блокчейн технологиялари. ИСЖ Назарий ва амалий фанлар, 03(83), 155-159.
  3. Турдиев, А. С., Қахрамонов, К. С., Юсупжанова, Н. У. (2020). Рақамли иқтисодиёт: хорижий мамлакатлар тажрибаси ва Ўзбекистонда ривожланиш хусусиятлари.
  4. ИСЖ Назарий ва амалий фанлар, 04 (84), 660-664. Сои: [хтгп://с-о-и.орг/1.1/TAC-04-84-112](http://c-o-i.org/1.1/TAC-04-84-112)
  5. Ортиқов, Н.Й., Қахрамонов, К.С. (2020). Ўзбекистон Республикаси мисолида даромад келтирувчи объектлар қийматини баҳолаш учун дисконт ставкасини ҳисоблаш усуллари. ИСЖ Назарий ва амалий фанлар, 05(85), 610-614.
  6. Қахрамонов, К.С. (2021). Ўзбекистон Республикасида уй-жой коммунал хўжалигини бошқариш самарадорлигини комплекс баҳолаш ва ошириш усуллари. ИСЖ Назарий ва амалий фанлар, 03 (95), 173-176.
  7. НурибетовР.И., Қахрамонов, К.С. (2021). Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондини бошқариш соҳасида рақамли технологияларни жорий этиш. ИСЖ Назарий ва амалий фанлар, 05(97), 386-390.
  8. 8.Мирисаев, А.А. Инсон капиталига инвестициялар замонавий иқтисодиётни ривожлантириш асоси сифатида / А. А. Мирисаев, Х. Ш. Қахрамонов //Муҳандислик бизнеси: 18-халқаро илмий-техник конференция, Минск, 01-02-декабрь, 2020-йил и халқаро илмий-амалий конференция материаллари тўплами. –Минск: Беларус миллий техника университети, 2021. –П. 152-155.