



ISSN 2091-5187

СЕРВИС

ИЛМИЙ-АМАЛИЙ
ЖУРНАЛ

№4/1

2024



СЕРВИС

ИЛМИЙ-АМАЛИЙ ЖУРНАЛ 2024 йил, 4/1-сони

Муассис: Самарқанд иқтисодиёт ва сервис ин ститутути

Ўзбекистон Матбуот ва ахборот агентлиги томонидан 2008 йил 31 декабрда
0561-рақам билан рўйхатга олинган.

ЎзР ОАК Риёсатининг 19.03.2017 й., 239/5-сонли қарори билан эътироф этилган

**Тахририят ижодий
жамоаси:**

Бош муҳаррир:

и.ф.д., проф. М.Э.Пўлатов

Бош муҳаррир

ўринбосари:

и.ф.н., проф. Д.Х.Асланова

Масъул котиб:

и.ф.д., проф. М.Қ.Пардаев

Муҳаррирлар:

и.ф.д., доцент Ф.А.Сафаров

PhD, доцент И.М.Пардаева

А.Х.Мингбоев

Техник муҳаррир:

и.ф.н., проф. А.Н.Холиқулов

Корректор:

PhD, доц. С.А.Бабаназарова

Саҳифаловчи:

PhD Х.Н.Очилова

1 йилда 4 маротаба

чоп этилади.

Ўзбекистон худудида

тарқатилади.

Тахририят манзили:

140100, Самарқанд шаҳар,

Амир Темур кўчаси, 9-уй,

тел.: +998(66)233-28-38,

+998(97)913-74-40

факс: +998(366)231-12-53

эл.почта:

samisiservis@mail.ru

Тахририят кенгаши раиси:

М.Э.Пўлатов – Самарқанд иқтисодиёт ва сервис
институтути ректори, и.ф.д., профессор

Тахририят кенгаши раиси ўринбосари:

Д.Х.Асланова – СамИСИ илмий ишлар ва
инновациялар бўйича проректори, и.ф.н., профессор

Тахрир кенгаши аъзолари:

Б.А.Бегалов – Ўзбекистон Республикаси Президенти
хузуридаги Статистика агентлиги директори, и.ф.д.,
профессор

М.Қ.Пардаев – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Б.К.Ғоибназаров – и.ф.д., профессор.

М.М.Мухаммедов – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Д.Р.Зайналов – СамИСИ профессори, и.ф.д.

О.М.Муртазаев – ТДИУ СФ директори, и.ф.д., проф.

М.Р.Болтабаев – ТДИУ профессори, и.ф.д.

Р.Х.Эргашев – ҚарМИИ профессори, и.ф.д.

И.С.Тўхлиев – СамИСИ профессори, и.ф.д.

К.Б.Уразов – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Қ.Ж.Мирзаев – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Б.И.Исроилов – ТДИУ профессори, и.ф.д.

Г.М.Шодиева – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Б.Абдукаримов – СамИСИ профессори, и.ф.н.

Р.Қобилов – Самарқанд вилояти ҳокими ўринбосари

С.Н.Тошназаров – СамИСИ профессори, и.ф.д.

Р.Н.Нормахматов – СамИСИ профессори, т.ф.д.

А.Бектемиров – СамИСИ профессори, и.ф.д.

О.М.Пардаев – СамИСИ профессори, и.ф.д.

М.Т.Алимова – СамИСИ профессори, и.ф.д.

З.Дж. Адилова – ТДИУ профессори, и.ф.д.

Ш.О.Қувондиқов – СамИСИ профессори в.б., иқтисод
фанлари доктори

Л.Н.Халикова – СамИСИ профессори, DSc

Ф.А.Сафаров – СамИСИ доценти, DSc

А.М.Каримова – СамИСИ профессори в.б., DSc

МУНДАРИЖА:

НАЗАРИЯ ВА МЕТОДОЛОГИЯ	
Мамаюнус Қаршибаевич Пардаев, Обид Мамаюнусович Пардаев XXI асрда шаклланган янги иқтисодиётлар таркибида креатив иқтисодиётнинг принциплари турларининг назарий масалалари	5
Lola Nazarovna Khalikova, Shamsiddin Kiyamiddinovich Yuldashev Theoretical views of social protection	10
Ибодулла Ҳасанович Ибрагимов, Лариса Алижоновна Мусабаева Касбий компетенцияларнинг синергетик самарадорлиги	13
ИННОВАЦИЯ ВА РАҚАМЛИ ИҚТИСОДИЁТ	
Мамаюнус Қаршибаевич Пардаев, Бехруз Шарофиддин ўғли Усмонов Инновацион ёндашувлар орқали инсон ресурсларини ривожлантириш ва самарадорлигини ошириш йўллари	17
Меҳрангиз Олимовна Мамаюнусова Инновацион иқтисодиёт шароитида камбағалликни қисқартиришнинг “4ГС моделли”нинг моҳияти ва қўлланилиши	22
САНОАТ ВА ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИ	
Хайрулла Qilichovich Qarshiboyev Korrelyatsiya va regressiya tahlilini korxonaning iqtisodiy rivojlanishini bashorat qilish usuli	27
Shahnoza Abdirashitovna Po‘latova Oziq-ovqat mahsulotlarini qayta ishlash korxonalarida yashil sertifikatlash va ekologik markirovkalash amaliyotini joriy etishning asosiy yo‘nalishlari	32
Gulzira Ikromali qizi Karimova To‘qimachilik sanoati korxonalarining iqtisodiy salohiyatini “yashillashtirish” orqali oshirish	37
ХИЗМАТ КўРСАТИШ ВА СЕРВИС	
Мурод Мухаммедович Мухаммедов, Зарина Муродовна Мухаммедова, Аллаёр Баротович Шакаров Хизматлар соҳасини давлат томонидан тартибга солиш ва қўллаб-қувватлаш – давлат макроиқтисодий сиёсатининг муҳим йўналиши сифатида	43
Marifat Umarovna Xudoyberdiyeva Savdo xizmatlarining ahamiyati va rivojlanishi	49
Nodirjon Begaliyevich Ravshanov Ta‘lim xizmatlari bozorida oliy ta‘lim muassasalari raqobatbardoshligini ta‘minlash	52
Dildora Haydarjon qizi Shaymardonova Qishloq joylarda avtoservis xizmatlari ko‘rsatuvchi subyektlar samaradorligini oshirish	57
Бехзод Абдумаджитович Суюнов Турар-жой кўчмас мулк бозорида баҳолаш хизматлари самарадорлигини ошириш	59
Akram Abduraxmonovich Azizqulov, Akbar Norboyevich Alimov Husayn Voiz Koshifiy ilmiy merosida ovqatlanish etiketining talqini	66
Faxriddin Azimovich Djalilov Xizmat ko‘rsatish sohasida innovatsion faoliyatni amalga oshirish omillari	69

– qishloq joylarda aholi daromadlari dinamikasi, har 100 xo’jalikka to’g’ri keladigan avtomobillar sonining o’zgarish dinamikasi, avtomobillarning eskirish sur’ati, hamda ikkilamchi bozori dinamikasi omillarining o’zaro bog’liqligiga ko’ra talab hajmi o’zgarishining 2025-2030 yillarga mo’jallangan prognoz parametrlari ishlab chiqish (avtomobillar sonining ko’payishi, amortizatsiya sur’ati, TIF nomenklaturasida avtoehtiyot qismlar dinamikasi avtoservis xizmatlariga talabning oshishiga korrelyatsion bog’liqligi sezilarli darajada $r > 60\%$);

– qishloq hududlarida avtomobillarga servis xizmatlari ko’rsatuvchi korxonalarining tashkiliy-boshqaruv tuzilmasini, ehtiyot qism, aksessuarlar bilan ta’minlash, sug’urtalash va davlat ro’yxatidan o’tkazish yo’nalishida qo’shimcha kompleks xizmatlar ko’rsatishni qamrab olish bo’yicha funktsional jihatdan takomillashtirish taklif etiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro’yxati:

1. Mirzayev Q.J., Pardayev M.Q. “Xizmatlar sohasi iqtisodiyoti” O’quv qo’llanma. – T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2014. 384b.
2. Muxammedov M. va boshqalar “Xizmat ko’rsatish sohasi va turizmni rivojlantirishning nazariy asoslari”- S.: Zarafshon 2017.-299 b.
3. Pardayev M.Q., Mirzayev Q.J., Ochilov I.S. Xizmatlar sohasi iqtisodiyoti. O’quv qo’llanma. – T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2014. – 384 b.
4. Pardayev M.Q. va boshqalar. Xizmat ko’rsatish tarmoqlari iqtisodiyoining ayrim muammolari. – T.: “Navro’z” nashriyoti, 2014. – 264 b.
5. Pardayev M.Q. Xizmatlarning ijtimoiy-iqtisodiy tabiati va uni takomillashtirishning o’ziga xos xususiyatlari. Xizmat ko’rsatish, servis va turizm sohalarini rivojlantirish: muammolar va ularning yechimlari. Monografiya. – T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2008.- 285 b.
6. Pardayev M.Q., Pardayeva I.M., Pardayev O.M. O’zbekiston iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining ustuvor yo’nalishlari. (O’zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoyevning 2018 yil 28 dekabrda Oliy Majlisga qilgan Murojaatnomasi asosida). Uslubiy qo’llanma,- Samarqand. 2019. b.105

<p>Д.Шаймардонова Повышение эффективности субъектов, предоставляющих услуги автосервиса в сельской местности</p> <p>Аннотация. В данной статье речь идет о совершенствовании предоставления качественных услуг автосервиса населению, проживающему в сельской местности, и совершенствовании деятельности субъектов, предоставляющих эти услуги. Ключевые слова: экономика, сервис, потребность, производство, автосервис, страхование, транспорт.</p>	<p>D.Shaymardonova Improving the efficiency of entities providing car service in rural areas</p> <p>Abstract. This article is about improving the provision of high-quality car service to the population living in rural areas and improving the activities of entities providing these services. Keywords: economy, service, need, production, car service, health, transport.</p>
--	--

УДК: 332.6(075.32)

Бехзод Абдумаджитович Суюнов –Мирзо Улуғбек номидаги Самарқанд давлат архитектура-қурилиш университети докторанти

ТУРАР-ЖОЙ КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА БАҲОЛАШ ХИЗМАТЛАРИ САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ

<p>Аннотация. Мақолада кўчмас мулк бозорини баҳолаш усуллари такомиллаштириш йўналишларига доир тадқиқот натижалари акс эттирилган. Жумладан, кўчмас мулк бозоридида илғор хорижий тажрибалар асосида баҳолаш усуллари тадқиқ этиш, кўчмас мулкни харажатлар ёндашуви асосида баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари тадқиқ этилган. Калит сўзлар: кўчмас мулк, баҳолаш, баҳолаш методологияси, мулкни баҳоловчи кадрлар, баҳолаш усуллари, харажат ёндашувини баҳолаш, инфляция, прогноз, турар-жой кўчмас мулки, баҳолаш самарадорлиги.</p>

Кириш. Жаҳон иқтисодиётининг жадал ўзгариб бориш шароитида, кўчмас мулк объектлари ва мулкый мажмуаларни тақрор ишлаб чиқариш даражаси, мамлакат миллий

бойлигининг катта қисми сифатида, унинг самарадорлигини назорат қилишнинг асосий кўрсаткичи ҳисобланади. Масалан, ривожланган мамлакатларда уй-жой фонди мамлакатда такрор ишлаб чиқариладиган миллий бойликнинг 20 % дан 45 % гача қисмини ташкил қилади. Агар кўчмас мулкнинг барча турлари, жумладан ер ва мулкый мажмуалар доирасини кўриб чиқсак, у ҳолда бу кўрсаткич 70-80 %ни ташкил қилади. Шу муносабат билан, энг муҳим ва долзарб вазифа сифатида кўчмас мулк объектларини бозор баҳосини тўғри аниқлаш замонавий иқтисодий жараёнлардан бири ҳисобланади.

Ушбу тадқиқот ишининг назарий-методологик асослари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 24.04.2008 йилдаги қабул қилинган "Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида" ги ПҚ-843 қарори, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармонида асосан қабул қилинган “Янги Ўзбекистонни 2022-2026 йилларга мўлжалланган ривожланиш стратегияси” тўғрисидаги фармонларида ўз ифодасини топган ва мазкур соҳадаги бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишга муайян даражада хизмат қилади.

Биз олиб борган тадқиқот уй-жой кўчмас мулк бозорини баҳолаш хизматлари самарадорлигини ошириш ва уй-жойни баҳолаш соҳасидаги маълумотларнинг ишончлилиги ва объективлигини ошириш асосида аҳолини арзон ва қулай уй-жой билан таъминлаш даражасини оширишга қаратилган.

Мавзуга оид адабиётларнинг таҳлили. Баҳолаш фаолиятининг илмий-назарий жиҳатларини тадқиқот этиш, шу жумладан, кўчмас мулк бозорини баҳолаш усулларини янада такомиллаштиришнинг илмий-назарий асослари қатор хорижий ва маҳаллий иқтисодчи олимлар, амалиётчи мутахассислар томонидан ўрганилган ва тадқиқ этилган. [2,3,4,5]

Маҳаллий ва хорижий мутахассисларнинг ишлари баҳолаш сифатини ошириш ва турар-жой кўчмас мулкнинг бозор қийматини шакллантиришга алоҳида омиларнинг таъсирини ўрганишга бағишланган. Улар орасида кўшни давлатлар ва ватанимиз олимлари Александрова В.Т., Асаул А.Н., Вилинский П.Л., Грибовский С.В., Коростелева С.П., Озерова Е.С., Петрова В.И., Ходиев Б.Ю., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ганиев К. Б., Ганиева Г. И., ва бошқаларни ишларини айтиш мумкин. [5,6,7]

Хорижлик иқтисодчилар J.Fridman ҳамда N.Ordvey томонидан ёзилган “Даромад келтирувчи кўчмас мулкни таҳлил қилиш ва баҳолаш” номли қўлланмасида муаллифлар кўчмас мулк бозорини кўчмас мулкни яратиш, узатиш, фаолият юритиш ва молиялаштиришни таъминлайдиган бозор механизмларининг ўзаро боғланган тизими сифатида тушунтиради[5].

Иқтисод фанлари номзоди, доцент Н.Ишанкулов ўзининг “Кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари” мақоласида кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишларига доир тадқиқот натижалари акс эттирилган. Жумладан, кўчмас мулк бозорини баҳолашда замонавий рақамли технологиялардан фойдаланиш, кўчмас мулк бозорини баҳолашнинг профессионал кадрлар тайёрлашга бўлган эҳтиёжини кондириш, хусусан кўчмас мулкни қиёсий ёндашув асосида баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари тадқиқ этилган[7].

Тадқиқот методологияси. Турар-жой кўчмас мулкни баҳолаш усуллари самарадорлигини такомиллаштиришга бағишланган ушбу мақолада тадқиқот натижаларининг комплекслиги, мантқиқийлиги ва ишончлилигини таъминловчи умумқабул қилинган илмий усуллар, жумладан, тадқиқот объекти ва предметини кўриб чиқишга тизимли ёндашув, илмий таҳлил ва синтез, таққослаш, моделлаштириш, прогнозлаш, иқтисодий-статистик таҳлил, маълумотларни қайта ишлашнинг статистик усуллари, кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашув, жуфт корреляцион ва кўп регрессион таҳлил усулларидан фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар. Турар-жой кўчмас мулкни баҳолашда, баҳолаш усуллари-ни такомиллаштириш ва турар-жой мулкнинг ҳаётий давомийлигини инобатга олиш

муҳим аҳамият касб этади. Бугунги кунда турар-жой кўчмас мулкни баҳолашда қўлланиладиган усулларда бозор қиймати ва ҳаётӣ давомийлиги ўртасида боғлиқлик ҳисобга олинмаган, бу эса мулкнинг амал қилиш муддати давомида қийматни малакали бошқаришга имкон бермайди.

Юқоридагилардан кўришиб турибдики, иқтисодиётда, аҳолини уй-жой билан таъминлаш, урбанизация ва уй-жой фондини ривожлантириш соҳасидаги жадал ўзгаришлар, турар-жой кўчмас мулк бозорида баҳолаш хизматларининг аҳамиятини инобатга олиб соҳада қўшимча тадқиқотлар олиб борилишини талаб қилади.

Самарқанд вилояти мисолида кўчмас мулкни баҳолаш услубиятини такомиллаштириш орқали мулк қийматининг ҳақиқий баҳосини аниқлашда хориж тажрибалари чуқур тадқиқ этилган ҳолда, мавжуд муаммолар ва камчиликлар аниқланиб, кўчмас мулк бозорида баҳолаш усулларини такомиллаштириш йўналишлари бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди. Хусусан:

Кўчмас мулкни бозор баҳосига таъсир қилувчи таянч омилларни танлаб олиш усули унинг ҳаётӣ даври, эксперт баҳолаш ҳамда Лоренц Парето диаграммасидан фойдаланган ҳолда такомиллаштирилган.

Мулкни баҳолаш ҳар хил мақсадларда амалга оширилади. Баҳолаш хизматида энг кўп учрайдиган қийматни топиш усули бинони турли ҳаётӣ даври босқичларидаги бозор баҳосини топиш ҳисобланади. Мулкнинг бозор қийматини шакллантирувчи асосий омилларини аниқлаш учун жуда кўп ёндашувлар мавжуд. Иқтисодий адабиётларда кўчмас мулк баҳосига таъсир этувчи омиллар бўйича етакчи олимлардан Асаул А.Н., Ақулич М.В., Татарова А.В., Ганиев К.Б., Абдурахманов И.Ю ва бошқаларни фикрлари мавжуд.(улар талаб, қулайлик, танқислик, харид қобилияти, психологик омиллар ҳақида сўз юритган). Уларни келтирган фикрларини инкор этмаган ҳолда, биз баҳолашга таъсир этувчи омилларни 3 та гуруҳга бўлишни таклиф этамиз:

- 1-гуруҳ-бинонинг яқин-атроф ҳудуди билан боғлиқ омиллар;
- 2-гуруҳ- уйнинг характеристикаси билан боғлиқ омиллар;
- 3-гуруҳ –хонадоннинг характеристикаси билан боғлиқ омиллар.

Бундан ташқари, баҳолашни тўғри ва ҳаққонийлигини таъминлаш учун таянч омилларни ажратиб олишда “Эксперт сўрови” усулидан фойдаландик.

Натижада, баҳога таъсир этувчи 16 та асосий омиллар гуруҳи ажратиб олинди. Экспертлар фикрини бир-бирига ўзаро мос келиш коэффиценти $K_f = 0,8435$ га тенг (бу - Пирсон критериясига кўра, юқори даража ҳисобланади).

1-жадвал

Эксперт сўрови натижаларига кўра аниқланган омилларнинг иккиламчи асосий гуруҳи

Фактор коди	Фактор номи	Фактор оғирлиги
01	Турар-жой кўчмас мулкнинг манзили	0,180
02	Бинонинг ишлаш муддати ,эскириш даражаси	0,078
03	Квартира қавати	0,163
04	Ижтимоий инфратузилманинг мавжудлиги (мактаблар, поликлиникалар, дўконлар)	0,047
05	Автотураргоҳларнинг мавжудлиги	0,038
06	Болалар учун ўйин майдончасининг мавжудлиги	0,037
07	Худудда аҳоли учун дам олиш масканларининг мавжудлиги	0,027
08	Саноат объектларининг йўқлиги	0,026
09	Жамоат транспорти йўналишларига яқинлиги	0,042
10	Турар-жой биносининг қаватлар сони	0,109
11	Қурилиш материаллари, конструкцияларини замонавийлиги	0,078
12	Кўкаламзорлаштириш ва ободонлаштиришнинг мавжудлиги	0,045
13	Муҳандислик коммуникацияларининг ҳолати	0,052
14	Катта кўнгилочар масканларнинг яқинлиги (парклар, жамоат	0,026

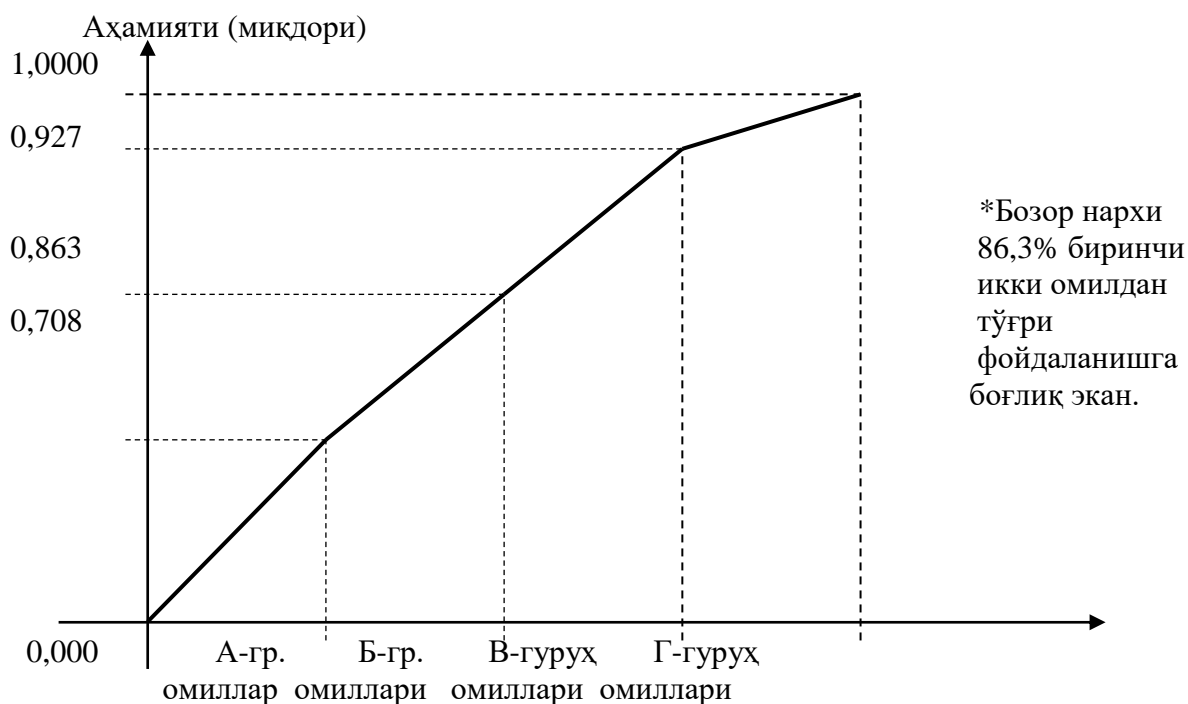
	боғлари, театрлар)	
15	Турар-жой биносининг йўналиши (меридионал ёки бошқа)	0,028
16	Спорт иншоотларига яқинлиги	0,024

Эксперт сўрови натижаларига кўра муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Анкета сўровининг иккинчи босқичи натижаларини қайта ишлашда биз кўрсаткичларни таъсир қилиш хусусиятига кўра ҳамда соддалаштириш мақсадида омилларни бир неча гуруҳларга бирлаштиришга қарор қилдик:

- а) Мулкнинг ўзига хос бўлган омиллар (1,2,3,10, 11,15);
- б) Атрофдаги ҳудудга таалуқли омиллар (5,6,7,10,11,12);
- в) Ижтимоий инфратузилма омиллари (4,14); г) Бошқа омиллар (9, 16).

Қуйидаги чизмада кўчмас мулки нархига таъсир қилувчи омилларни аҳамиятлилиги бўйича жойлаштиришни Л.Парето диаграммаси тасвирланган.



1-расм. Турар-жой кўчмас мулки нархига таъсир қилувчи омилларнинг танланган гуруҳлари учун Парето диаграммаси муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Кўчмас мулкнинг бир-бирлик майдони (1 кв.м.) учун нарх кўрсаткичларини аниқлаш усули унинг бирламчи ва иккиламчи бозорга таалуқлилиги, турар-жойларнинг эскириш даражаси, талаб ва таклиф, нарх индексларига асосан такомиллаштирилган.

Самарқанддаги бирламчи ва иккиламчи уй-жой бозоридаги вазият бир неча сабаблар билан тавсифланади:

1. Янги ишга туширилаётган уйларни нархи баланд бўлгани учун уй-жойга талаб иккиламчи бозорга кўчмоқда;
2. "Янги Ўзбекистон" лойиҳаси доирасида Самарқанд шаҳридаги Қорасув массивидан 253,7 гектар ер ажратилган. Икки йил ичида жами 327 та кўп қаватли турар-жой бинолари қурилади, хонадонлар сони 22 402 тани ташкил этади. (таклиф кўпаймоқда);
3. Иккиламчи бозорда 2-3 хонали квартираларни 1 кв. метрини бозор қиймати ўртача 5,3 миллион сўмдан 8,6 миллион сўмгача ташкил қилади (ҳудудга боғлиқ ҳолда);
4. Иккиламчи бозорда турар-жой кўчмас мулкнинг нархи сўнгги 2-3 йил ичида 20-25% га ошганлиги кузатилди.

Қуйида шаҳри минтақалари бўйича эскириш даражасига қараб турар жой бозоридаги нархларни ўзгариш таҳлилин келтирамиз, унга кўра Темирйўл, Сиёб, Кимёгарлар кўрғони ва Гулобод ҳудудларида эскирганлик даражаси 20% дан 40% гача

бўлган турар жойларни 1 м.кв.ни нархи тахминан 4,5 млн.сўмдан 6 млн. сўмни ташкил этади. Эскириш даражаси 40% дан 60% гача бўлганда 1 м.кв.нати нархи 3.2 млн. сўмдан 5 млн.сўмгача боради. Эскириш даражаси худди шундай бўлган Самарқанднинг “Марказий ҳудудларидаги“ нархи қиммат туради, яъни 5.5 млн. сўмдан 7 млн. сўмни ташкил этади.

Кўчмас мулк баҳосини аниқлашнинг харажатлар усули мулкнинг эскириш даражасини баҳолаш модели асосида такомиллаштирилган.

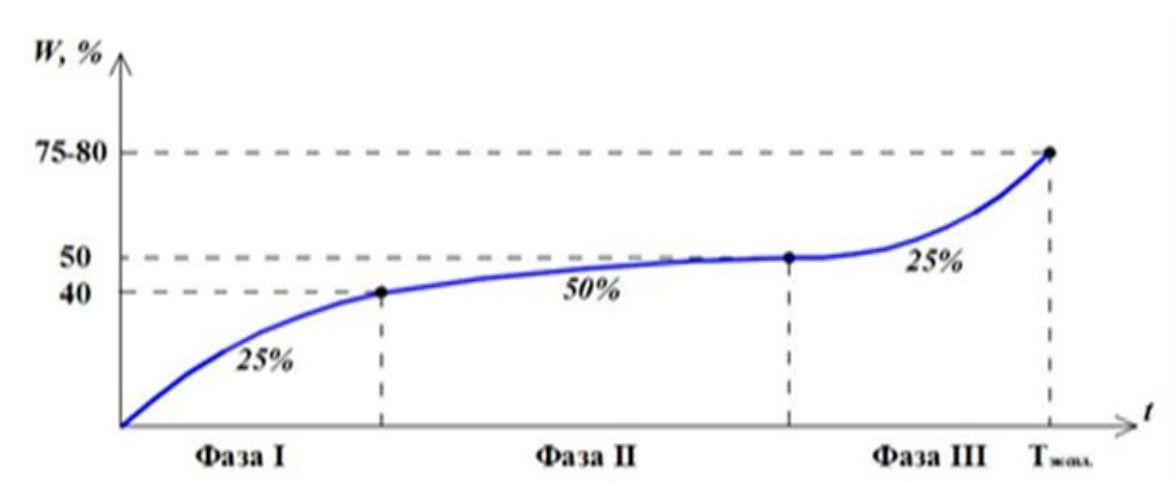
Турар-жой кўчмас мулк бозорида бинонинг техник ҳолати тўғрисида тўлиқ маълумот бўлмаса, олди-сотди операцияларини самарали амалга ошириб бўлмайди. Мулкни баҳолашда унинг жисмоний эскиришини, албатта инобатга олиш лозим.

Турар-жой кўчмас мулкни ҳаётининг даври босқичларида жисмоний эскириш динамикаси қуйидаги 2-чизмада келтирилган, унга кўра:

I- фазада эскириш даражаси кучаяди (бунга қурилиш- монтаж ишларини сифатини пастлиги, фойдаланишдаги камчиликлар сабаб бўлади).

II- фазада эскириш даражаси вақтида таъмирлаб турилиши сабабли пасаяди.

III- фазада бино тўлиқ эскириб бошлайди, бу давр охирида тўлиқ реконструкция қилинади ёки бузилади.



Расм2. Кўчмас мулкни ҳаётининг даври босқичларида жисмоний эскириш динамикаси. Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Кўчмас мулк объектларини харажатлар ёндашувида баҳолаш қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C = C_{зу} + (C_{П Восп} - И)$$

бу ерда: C – баҳолаш объектнинг қиймати;

$C_{зу}$ - ер майдонининг баҳоси;

$C_{П Восп}$ - бино қурилишининг тўлиқ қиймати;

И – баҳолаш объектнинг тўплаган эскириш даражаси.

Ушбу формуладан фойдаланиб, икки хонали турар-жой биносини бозор баҳосини эскириш даражасига кўра аниқлаймиз:

- бинонинг тўлиқ баҳоси - 90 000 минг сўм.
- Ҳақиқий ёши - 10 йил (баҳолаш вақтида);
- Умумий иқтисодий ёши – 60 йил;

Ечиш:

Эскириш коэффициенти $И=10:60=0,166$;

Эскириш қиймати $90\ 000 \times 0,166= 14\ 940$ минг сўм

Мулкни қолдиқ қиймати $90\ 000 - 14\ 940= 75\ 060$ минг сўм.

Харажатлар усули билан ҳисобланганда мулкни **бозор баҳоси 75 060** минг сўмга тенг чиқди. Бу ҳақиқий бозор баҳоси ҳисобланади.

Кўчмас мулк бозорида мулкни баҳолашга таъсир этувчи омилларни аниқлаш, уларнинг таъсир даражасини баҳолаш усули такомиллаштирилган ва келгуси даврлар учун прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган.

Турар-жой бинолари (хонадонлар) баҳосини келгуси йиллар учун прогноз кўрсаткичларини аниқлашда умум таъсир кўрсатадиган омиллардан фойдаланамиз. Уларни тўртта гуруҳга ажратамиз. Биринчи гуруҳ – турар-жой бинолари бўйича таклифни аниқлашдаги омиллар. Иккинчи гуруҳ – бу турар-жой биноларига талабни аниқлашдаги омиллар. Учинчи гуруҳ аҳолини турар-жойлар билан таъминлашда давлат сиёсатини белгилайдиган омиллар. Тўртинчи гуруҳ омиллар эса бозордаги нарх-навонинг ўзгаришини аниқлашдаги омиллар.

2-жадвал

Турар-жой бинолар (хонадонлар) баҳосининг келгуси давр учун прогноз кўрсаткичлари

Йиллар	Омиллар қиймати аввалги йилларга нисбатан 1 % га оширилгандаги турар-жой биноси (хонадон) баҳосининг прогноз кўрсаткичлари, минг сўм	Омиллар қиймати аввалги йилларга нисбатан 2 % га оширилгандаги турар-жой биноси (хонадон) баҳосининг прогноз кўрсаткичлари, минг сўм
2023	7506,206	7581,702
2024	7582,457	7735,714
2025	7659,471	7892,807
2026	7779,045	8053,042
2027	7854,160	8216,481
2028	7977,370	8383,189
2029	8102,681	8553,231
2030	8230,132	8726,675
2031	8359,763	8903,587
2032	8491,613	9084,037
2033	8625,722	9268,096

Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Прогноз жадвалига асосан, баҳоларнинг ўсиш даражасига қарайдиган бўлсак 2023 йилдаги баҳо билан 2033 йилдаги баҳо орасида омилларнинг қийматини бир фоизга оширилганда 1119,516 (8625,722 - 7506,206) минг сўмлик, икки фоизга ўзгартирилганда эса 1686,394 (9268,096 - 7581,702) минг сўмлик фарқ мавжудлигини кўрсатди.

Баҳонинг ўсиш кўрсаткичи 10 йил давомида 1 фоизликда 13 фоизни ташкил қилса, 2 фоизликда эса 18 фоизни ташкил этади. Баҳонинг ўртача йиллик ўсиши биринчи ҳолда 1,3 % ни, иккинчи ҳолда эса 1,8% ни ташкил этади.

Хулоса ва таклифлар. Баҳолаш хизматлари соҳасидаги маълумотларнинг ишончлилиги ва объективлигини ошириш аҳолини арзон ва қулай уй-жой билан таъминлашга ёрдам беради. Бундан ташқари, баҳолаш хизмати ҳаққонийлиги яширин иқтисодий бартараф этишга, нархни тўғри белгилашга, ер ва мулк солиғини ҳолислигини таъминлашга, бинони кадастр нархини аниқлашга хизмат қилади.

Юқоридаги мулоҳазалардан келиб чиққан ҳолда, кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш бўйича қуйидаги илмий-назарий хулоса ва тавсиялар шакллантирилди:

биринчидан, тадқиқот бўйича олинган натижалар, хулоса ва амалий тавсияномалар турар-жой кўчмас мулкни баҳолашни ҳаққонийлиги, самарадорлигини ошириш билан бирга, ҳозирги иқтисодий шароитда уй-жойнинг баҳосини белгилашда, унинг ҳар хил ҳаётий даврини ҳам инобатга олишни кўзда тутати;

иккинчидан, тадқиқот ишнинг амалий аҳамияти бўлиб, олинган натижалар ёрдамида бозордаги нархни прогнозлашга ва шу орқали бошқарув органлари томонидан давлат уй-жой дастурини тузишни такомиллаштиришга хизмат қилади;

учинчидан, кўчмас мулкни бозор баҳосини шакллантирувчи асосий омиллар тизимлаштирилган, ҳамда баҳолаш самарадорлигини ошириш бўйича умумлаштирилган таянч омиллар гуруҳини аниқлаш ва уларни баҳолашга қандай даражада таъсир кўрсатишини топиш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилган, омилларни таъсирини тўғри ҳисобга олиш баҳолаш самарадорлигини 15-20 %га оширади;

тўртинчидан, Самарқанд шаҳар кўчмас мулк объектларини бирламчи ва иккиламчи бозорида мулкнинг қийматини бинонинг тайёргарлик даражасига, ҳудудий жойлашувига, қурилган йилига, эскириш даражасига боғлиқлигини, ҳамда мулкни фойдали ва иқтисодий ҳаётий даврларини аниқлаш бўйича услубий тавсиянома берилган;

бешинчидан, турар-жой биноларининг (хонадонларининг) турли ҳаётий даврларида 1 кв м. нархи билан унга таъсир қилувчи омилларнинг ўзаро боғлиқлигини корреляцион-регрессион модели ишлаб чиқилган ҳамда келгуси даврлар учун прогноз кўрсаткичлари аниқланган.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости / В.Т. Александров. – СПб. : Стройиздат СЗ, 2010. – 330 с.;
2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул.– 3е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2013. – 416 с.
3. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. – СПб. : МКС, 2007. – 535 с.;
- 4.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ М. : КНОРУС, 2007.– 208 с.;
5. Ходиев Б.Ю., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н. Бизнес қийматини баҳолаш. Ўқув кўлланма. и.ф.д., проф. Б.Ю. Ходиев таҳрири остида. – Тошкент: Фан, 2006 – 225 б.
6. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости. Учебное пособие – Ташкент: изд-во «Konsauditinform – Nashr», 2010 – 232 с.;
7. Ишонқулов Н. Кўчмас мулк бозорини баҳолаш методологиясини такомиллаштириш йўналишлари. Мақола, International Journal of Finance and Digitalization, Vol. 2 Issue 04, 2023.

<p>Б.Суёнов</p> <p>Повышение эффективности оценочных услуг на рынке жилой недвижимости</p> <p>Аннотация. В статье отражены результаты исследований по направлениям совершенствования методов оценки рынка недвижимости. В частности, исследованы направления внедрения методов оценки на рынке недвижимости на основе передового зарубежного опыта, совершенствования методологии оценки недвижимости на основе затратного подхода.</p> <p>Ключевые слова: недвижимое имущество, оценка, методология оценки, кадры, оценивающие имущество, методы оценки, затратный подход оценка, инфляция, прогноз, жилье недвижимости.</p>	<p>B.Suyunov</p> <p>Increasing the effectiveness of appraisal services in the real estate market</p> <p>Abstract. The article reflects the results of research on ways to improve methods of real estate market evaluation. In particular, directions for the application of valuation methods based on advanced foreign experiences in the real estate market, and improvement of the methodology of real estate valuation based on the cost approach have been researched.</p> <p>Keywords: real estate, appraisal, appraisal methodology, property appraisal staff, appraisal methods, cost approach appraisal, inflation, forecast, residential real estate, appraisal efficiency.</p>
---	--

ISSN 2091-5187

☞ “СЕРВИС” ☞

Журнал Самарқанд иқтисодиёт ва сервис институти таҳририят
бўлимида нашрга тайёрланди.

20.11.2024 йилда теришга берилди. 05.12.2024 йилда босишга рухсат этилди.
Офсет босма қоғози. Қоғоз бичими 60x84_{1/8}. “Times” гарнитураси. Офсет
босма усули. Шартли босма табоғи 15,76. Ҳисоб-нашриёт
табоғи 13,75. Адади 100 нусха. Буюртма № 0134А/24

Самарқанд иқтисодиёт ва сервис институтининг
матбаа бўлимида чоп этилди.
Лицензия № 025316.
Реестр № Х-119112.

Манзил: Самарқанд шаҳри, Шохрух кўчаси, 60-уй.

© Самарқанд иқтисодиёт ва сервис институти, 2024.