



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
ADLIYA VAZIRLIGIDA
DAVLAT RO'YXATIDAN O'TKAZILDI
RO'YXAT RAQAMI: 3858
2026 - yil 25 - Iyun

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI URBANIZATSIYA VA UY-JOY BOZORINI
BARQAROR RIVOJLANTIRISH MILLIY QO'MITASI HUZURIDAGI KADASTR
AGENTLIGI DIREKTORINING
BUYRUG'I

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to'g'risida

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-son "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi va 2025-yil 10-dekabrda PF-246-son "Naqdsiz hisob-kitoblarni ommalashtirish va yashirin iqtisodiyot ulushini qisqartirishga qaratilgan qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi farmonlariga muvofiq buyuraman:

1. Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti 1-ilovaga muvofiq tasdiqlansin.
2. Ayrim idoraviy normativ-huquqiy hujjatlar 2-ilovaga muvofiq o'z kuchini yo'qotgan deb topilsin.
3. Mazkur buyruq O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi, Davlat aktivlarini boshqarish agentligi hamda Soliq qo'mitasi bilan kelishilgan.
4. Mazkur buyruq rasmiy e'lon qilingan kundan e'tiboran uch oy o'tgach kuchga kiradi.

Direktori o'rinbosari
2026-yil 18-may
74-10-son



MIRMAKSUDOV MIRSAID
SADIKOVICH

Kelishildi:

Vazir
2026-yil 16-may



KUCHKAROV DJAMSHID
ANVAROVICH

Rais
2026-yil 4-may



PULATOV FARRUX
JAXONGIROVICH

Vazir
2026-yil 2-may



XIDOYATOV SHERZOD
SAIDJANOVICH

Direktor
2026-yil 1-may



MURODOV SOHIBJON
G'OFURJONOVICH

O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy
bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi
huzuridagi Kadastr agentligi direktorining
2026-yil 18-maydagi 74-10-son
buyrug'iga
1-ILOVA

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash USLUBIYOTI

Mazkur Uslubiyot ko'chmas mulkni (bundan buyon matnda obyektlar deb yuritiladi) qonunchilikda nazarda tutilgan maqsadlarda ommaviy baholashdan o'tkazish jarayoni va tartib-taomillarini belgilaydi.

Mazkur Uslubiyot baholovchi tashkilotlar va baholovchilarning baholash faoliyatiga nisbatan qo'llanilmaydi.

Ushbu Uslubiyot davlat muassasalariga va fuqarolarning o'zini-o'zi boshqarish organlariga tegishli bo'lgan obyektlarga, qurilishi tugallanmagan obyektlarga, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarga (yakka tartibdagi uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirish maqsadidagi shaxsiy tomorqa yerlari va undagi binolar bundan mustasno), umumfoydalanishdagi avtomobil va temir yo'llari egallagan yerlarga nisbatan tatbiq etilmaydi.

1-bob. Umumiy qoidalar

1. Ko'chmas mulkni ommaviy baholash ishlari ko'chmas mulkni ommaviy baholash sohasida ijro etuvchi organ – O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi (bundan buyon matnda Ijro etuvchi organ deb yuritiladi) tomonidan amalga oshiriladi.

2. Mazkur Uslubiyotda quyidagi asosiy tushunchalardan foydalaniladi:

ommaviy baholash – baholash yondashuvlaridan foydalangan holda aniqlangan birlik qiymati asosida o'xshash tavsif va xususiyatlarga ega bo'lgan obyektlarni guruhlashtirib, obyektning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymatni aniqlash jarayoni;

obyektning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati (bundan buyon matnda obyekt qiymati deb yuritiladi) – qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan maqsadlarda bozor ma'lumotlari, obyektidan foydalanishning iqtisodiy xususiyatlari hamda boshqa tavsiflari bilan bog'liq ma'lumotlar asosida, shuningdek obyektlardan samarali foydalanish imkoniyatidan kelib chiqib belgilanadigan narxni ifodalovchi qiymat;

obyektlarni guruhlash – ko'chmas mulk bozori to'g'risidagi ma'lumotlar tahlili natijalari asosida bir-biriga yaqin tavsif va xususiyatlarga ega bo'lgan ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlarning guruhlari hamda kichik guruhlarni shakllantirish;

guruh – ko‘chmas mulk bozori, obyektlarning tavsiflari va xususiyatlari bo‘yicha umumiylik asosida ajratib olingan obyektlarning tahlilidan kelib chiqib shakllantiriladigan hamda ommaviy baholash o‘tkaziladigan obyektlar yig‘indisi;

kichik guruh – obyektlar qiymatining aniqliligini oshirish maqsadida guruhni tahlil qilish asosida obyektlarning o‘ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqib shakllantiriladigan obyektlar yig‘indisi;

namunaviy obyekt (etalon) – ko‘chmas mulk bozorida keng tarqalgan va xaridorgir hisoblangan obyektlar, shuningdek ularning asosiy tavsiflari (jumladan, xonalar soni, qavati, umumiy maydoni, qurilgan yili va boshqa ko‘rsatkichlar) hamda kadastr bazasidagi mavjud ko‘chmas mulklarning parametrlaridan kelib chiqib belgilangan ma’lum bir shartli obyekt;

obyektning tavsiflari va xususiyatlari – obyektning qiymatiga ta’sir ko‘rsatuvchi obyektning fazoviy, ijtimoiy, ekologik, iqtisodiy va boshqa ko‘rsatkichlari;

analog – asosiy iqtisodiy, jismoniy va boshqa tavsiflari hamda xususiyatlariga ko‘ra obyektga o‘xshash, narxi o‘xshash shartlarda tuzilgan bitimdan yoki bozorda qilingan taklifdan ma’lum bo‘lgan boshqa obyekt;

narx bo‘yicha zonalashtirish – obyektlar (obyektlar guruhlari) bo‘yicha takliflar va bitimlar to‘g‘risidagi bozor ma’lumotini ularning joylashgan joyi va foydalanish turidan kelib chiqib, obyekt qiymatini aniqlash sanasida grafik va semantik ko‘rinishda aks ettiradigan hududlarni zonalarga bo‘lgan holda tabaqalashtirish;

baholash bo‘yicha zonalashtirish – ommaviy baholashda aniqlangan obyektlarning qiymati to‘g‘risidagi ma’lumotlarni grafik va semantik shaklda aks ettiradigan hududlarni zonalarga bo‘lgan holda tabaqalashtirish;

narx shakllantiruvchi omillar – obyektlar qiymatiga ta’sir qiluvchi aniq o‘lchov birligida ifodalangan va obyektiv hisoblangan sifat va (yoki) miqdoriy ko‘rsatkichlar;

daromad yondashuvi – obyektlardan foydalanishdan kutiladigan daromadlarni aniqlashga asoslangan baholash usullari yig‘indisi;

xarajat yondashuvi – obyektни sotib olish, takror ishlab chiqarish yoki almashtirish uchun zarur xarajatlarni, tadbirkorlik foydasini va eskirishni hisobga olgan holda aniqlashga asoslangan baholash usullari yig‘indisi;

qiyosiy yondashuv – baholanayotgan obyektни analog obyektlar bilan tuzilgan bitim yoki taklif narxlari to‘g‘risida axborot mavjud bo‘lganda, shunday obyekt bilan qiyoslashga asoslangan baholash usullari yig‘indisi.

3. Ommaviy baholashni o‘tkazish tartibi quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

obyektlarning qiymatini aniqlash uchun zarur bo‘lgan ma’lumotlarni, shu jumladan ko‘chmas mulk bozori ma’lumotlarini to‘plash va tahlil qilish;

ommaviy baholash o‘tkaziladigan obyektlarni guruhlash;

ko'chmas mulk bozorida ma'lumotlar tahlilidan kelib chiqib obyektlarni segmentlash yo'li bilan ommaviy baholash o'tkaziladigan hududlarni narx bo'yicha zonallashtirish;

narx shakllantiruvchi omillarni va ularning obyektlar qiymatini aniqlashga ta'sir qilish darajasini (koeffitsiyent) belgilash;

obyektlarning qiymatini aniqlash;

ommaviy baholash natijalarini tasdiqlash.

2-bob. Ommaviy baholash o'tkazilishi lozim bo'lgan obyektlar ro'yxatini shakllantirish

4. Ommaviy baholash ishlari O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-son "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi Farmonining [3-bandida](#) belgilangan bosqichlarda amalga oshiriladi.

5. Respublika miqyosida va alohida hududlarda, shu jumladan urbanizatsiya jarayonlari va infratuzilmaning rivojlanishi, narxlar darajasi va boshqa bozor ko'rsatkichlarining o'zgarishi munosabati bilan ko'chmas mulkni ommaviy baholash sohasida maxsus vakolatli organ – O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi (bundan buyon matnda Agentlik deb yuritiladi) tomonidan respublikaning alohida tuman (shahar)laridagi ko'chmas mulk obyektlarini ommaviy baholashdan o'tkazish to'g'risida buyruq qabul qilinadi.

Buyruqda ommaviy baholashni o'tkazish yili, obyekt qiymatini aniqlash sanasi, hududi va ommaviy baholash natijalarini tasdiqlash uchun topshirish muddatlari nazarda tutilishi lozim.

Buyruq ommaviy baholash o'tkaziladigan sanadan kamida ikki oy oldin qabul qilinadi.

6. Agentlik Ijro etuvchi organning so'roviga ko'ra o'n ish kuni ichida ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlar ro'yxatini (bundan buyon matnda Ro'yxat deb yuritiladi), shu jumladan avtomatlashtirilgan axborot tizimi orqali taqdim etilishini ta'minlaydi.

7. Ro'yxatda ommaviy baholashdan o'tkazilayotgan har bir obyekt bo'yicha quyidagi ma'lumotlar bo'lishi lozim:

manzili (viloyat, tuman (shahar), mahalla, ko'cha nomlari va kodlari hamda uy raqami);

kadastr raqami;

mulkdor to'g'risidagi ma'lumotlar;

umumiy yer maydoni (shu jumladan davlat ro'yxatidan o'tkazilgan, o'zboshimcha egallangan yer maydoni);

bino va inshootlarning umumiy tashqi o'lchov maydoni (shu jumladan asosiy va yordamchi bino va inshootlarning maydoni);

har bir bino va inshootlarning tavsiflari to'g'risidagi ma'lumotlar (bino va inshootlarning nomi, balandligi, qurilish osti va qavat maydoni, devor materiali, qurilgan yili, asosiy yoki yordamchi bino va inshootlar ekanligi va boshqalar);

qavatlilik;

joylashgan qavati;

xonalar soni;

muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlariga ulanganligi, shu jumladan, ichimlik suvi, elektr-energiya, gaz va oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari bilan ta'minlanganligi;

obyektning foydalanish maqsadi va turi;

obyektining qurilishi tugallangan yoki tugallanmaganligi;

obyektning kadastr qiymati (mavjud bo'lsa).

8. Ro'yxatda noto'g'ri ma'lumotlar ko'rsatilgan yoki ma'lumotlar to'liq bo'lmagan hajmda taqdim etilganligi aniqlanganda, Ijro etuvchi organ ma'lumotlarni aniqlashtirish maqsadida Agentlikka murojaat qiladi.

Bunda, Agentlik tomonidan o'n ish kuni ichida Ijro etuvchi organga ko'chmas mulkni ommaviy baholash uchun aniqlashtirilgan Ro'yxat taqdim etiladi.

Agar Ro'yxatni shakllantirish uchun qo'shimcha o'rganishlar talab etilsa, Agentlik tomonidan Ijro etuvchi organga ko'chmas mulkni ommaviy baholash uchun aniqlashtirilgan Ro'yxat yigirma ish kunida taqdim etiladi.

9. Ommaviy baholashni o'tkazish jarayonida tavsiflari va (yoki) xususiyatlari o'zgargan obyektlar hamda davlat ro'yxatidan yangi o'tkazilgan obyektlar to'g'risidagi ma'lumotlar Agentlik tomonidan Ijro etuvchi organga har chorak yakuni bo'yicha taqdim qilinadi. Bunda, davlat ro'yxatidan yangi o'tkazilgan obyektlarning qiymatini aniqlash uch oy ichida amalga oshiriladi.

3-bob. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini to'plash va tahlil qilish

10. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini to'plash va tahlil qilish Ijro etuvchi organ tomonidan amalga oshiriladi.

11. Quyidagi ma'lumotlar to'planadi va tahlil qilinadi:

narx shakllantiruvchi omillar;

elektron savdo platformalaridagi ma'lumotlar, shu jumladan obyektlarni sotish va ijaraga berish bo'yicha taklif etilayotgan e'lonlar, shuningdek rieltorlik tashkilotlarida tuzilgan, notarial rasmiylashtirilgan bitimlar hamda tijorat banklari va boshqa kredit tashkilotlaridan obyektlarning garov qiymatini o'z ichiga olgan ma'lumotlar;

baholashning turli yondashuvlari doirasida obyektlar qiymatini aniqlash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar.

12. Respublika ijro etuvchi hokimiyat organlari va mahalliy ijro etuvchi hokimiyat organlari, fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari va boshqa tashkilotlar Ijro etuvchi organ tomonidan so'rov yuborilgan kundan boshlab 10 kun ichida Ijro etuvchi organga ommaviy baholash uchun zarur bo'lgan ma'lumotlarni taqdim etishlari shart.

Bunda, Ijro etuvchi organ ma'lumotlarni aniqlashtirish va tuzatish, shuningdek narx shakllantiruvchi omillarni aniqlash uchun yuqoridagi tashkilotlarga tegishli so'rovlar yuborishga haqli.

13. Ijro etuvchi organ obyektlar to'g'risidagi axborotni, shuningdek baholashni o'tkazish uchun zarur ma'lumotlarni quyidagilardan ham olishi mumkin:

davlat ishtirokidagi korxonalar, davlat muassasalari va tashkilotlari;

tijorat va notijorat tashkilotlar;

ochiq bozor ma'lumotlari;

ommaviy axborot vositalari va ijtimoiy tarmoqlar;

obyektlarning mulkdorlari.

14. Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda quyidagilar ko'rib chiqilishi lozim:

mavjud bino va inshootlar (segment bo'yicha turar va noturar);

yangi qurilgan obyektlar;

obyektlarning muhandislik-kommunikatsiyalar bilan ta'minlanganligi;

transport va ijtimoiy infratuzilmaning rivojlanish darajasi;

ekologik holat.

4-bob. Ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlarni guruhlash

15. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini to'plash va tahlil qilish natijalaridan kelib chiqib obyektlarning turi, tavsiflari va xususiyatlari, foydalanish maqsadi hamda narx shakllantiruvchi omillarni hisobga olgan holda ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlarning guruhlari va (yoki) kichik guruhlari Ijro etuvchi organ tomonidan shakllantiriladi.

16. Obyektlar qiymatining aniqliligini oshirish maqsadida obyektlarning o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, sifat darajasi, noturar binolarning mavjudligi, tijorat salohiyati va boshqalar) inobatga olgan holda kichik guruhlarga bo'linadi.

17. Obyektlarning guruhlariga quyidagilar kiradi:

ko'p kvartirali uylardagi turar joylar;

yakka tartibdagi turar joylar;

noturar obyektlar.

18. Obyektlarni guruhlashda:

bir obyektning ikki yoki undan ortiq guruhda bo'lishiga yo'l qo'yilmaydi;

guruhlash ko'chmas mulk bozorining segmentlariga, obyektlarning joylashuviga va narx bo'yicha zonalashtirish natijalariga asoslangan bo'lishi kerak.

5-bob. Narx va baholash bo'yicha zonalashtirish

19. O'rtacha bozor narxlari bir-biriga yaqin bo'lgan (bozor narxlarining belgilangan diapazoni) ma'lum segmentga tegishli guruhlarini (kichik guruhlarini) aniqlash maqsadida Ijro etuvchi organ tomonidan ommaviy baholash o'tkaziladigan hududlar narx bo'yicha zonalashtiriladi.

20. Narx bo'yicha zonalashtirish bitimlar (takliflar) to'g'risidagi va boshqa ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini obyektlar guruhlarini joylashgan joyidan kelib chiqqan holda ularning qiymatini aniqlash sanasiga tizimlashtirishdan iborat.

21. Narx bo'yicha zonalashtirish faqat bozor ma'lumotlari yetarli bo'lgan ommaviy baholash o'tkaziladigan hududlarda amalga oshiriladi.

22. Obyekt turidan kelib chiqib, zonalashtirishda quyidagi omillar inobatga olinadi:

a) ko'p kvartirali uylardagi turar joylar va yakka tartibdagi turar joylarni zonalashtirishda:

tuman (shahar) markaziga yaqinligi;

muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari (ichimlik suvi, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari, gaz, elektr, markazlashgan isitish tizimi va boshqalar) bilan ta'minlanganligi;

ijtimoiy soha (sog'liqni saqlash, ta'lim va ko'ngilochar maskanlar) obyektlariga yaqinligi;

yirik savdo markazlariga (bozor va yirik savdo do'konlari) yaqinligi;

jamoat transportlarining qulayligi;

ekologik sharoiti;

hududning iqtisodiy salohiyati;

b) noturar obyektlarni zonalashtirishda:

markaziy ko'chalarda joylashganligi;

yirik savdo markazlariga (bozor va yirik savdo do'konlari) yaqinligi;

jamoat transportlarining qulayligi;

muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari (ichimlik suvi, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari, gaz, elektr, markazlashgan isitish tizimi va boshqalar) bilan ta'minlanganligi.

Ko'chmas mulk bozori rivojlanmagan aholi punktlari va alohida hududlarni narx bo'yicha zonalashni ularni birlashtirish yo'li bilan amalga oshirish mumkin. Bunda bitta yoki bir nechta aholi punktlari va alohida hududlardagi yer uchastkalari bitta narx zonasini tashkil qilishi mumkin.

23. Har bir ajratilgan (belgilangan) narx zonasida namunaviy obyektning tavsiflari eng keng tarqalgan foydalanish turlari, maqsadi va maydonidan kelib chiqib belgilanadi.

24. Tanlab olingan har bir namunaviy obyekt bo'yicha belgilangan narx zonalarini doirasida yer uchastkalari va boshqa obyektlar bozori bo'yicha ma'lumotlar yig'iladi.

Shundan so'ng, maydon birligiga yoki boshqa asosiy ko'rsatkichlariga nisbatan hisoblangan o'rtacha bozor narxlarining birlik ko'rsatkichlari hisoblab chiqib belgilanadi.

25. Namunaviy obyektlarning (etalonlarning) o'rtacha bozor narxlari yaqin qiymatlarga ega bo'lgan narx hududlari bitta narx hududiga birlashtirilishi mumkin.

Tumanlarning (shaharlarning) tasdiqlangan iqtisodiy zonasidan kelib chiqib ham namunaviy obyektlarni (etalonlarni) zonalashtirish mumkin.

26. Mazkur Uslubiyotning 22-bandida nazarda tutilgan omillarni hisobga olgan holda, narx bo'yicha zonalashtirilgan hududlar obyektlar qiymatini hisoblash uchun asos bo'ladi.

27. Narx bo'yicha zonalashtirilgan hududlar chegaralari obyektlar qiymatini hisoblash uchun belgilanadi.

28. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari yetarli bo'lmagan yoki mavjud bo'lmagan taqdirda, zonalashtirilgan hududning narxi boshqa zonalashtirilgan hududning narxiga zarur tuzatish qo'llash orqali belgilanadigan namunaviy obyekt (etalon) narxi asosida aniqlanishi mumkin.

6-bob. Narx shakllantiruvchi omillar va ularning obyektlar qiymatini aniqlashga ta'sir qilish darajasini (koeffitsiyent) belgilash

29. Obyektlarning tavsiflari va xususiyatlari hamda ko'chmas mulk bozori tahlili natijasidan kelib chiqib narx shakllantiruvchi omillar Ijro etuvchi organ tomonidan aniqlanadi.

Bunda narx shakllantiruvchi omillarning ta'sir qilish darajasi (koeffitsiyent) Internet butunjahon axborot tarmog'i, elektron savdo platformalari, mavjud axborot tizimlari va reyestrlardan ma'lumotlarni to'plash va ularni tahlil qilish yo'li bilan belgilanadi.

30. Narx shakllantiruvchi omillarni aniqlashda obyektlarning joylashgan joyi, jismoniy, texnik va ekspluatatsion xususiyatlari, muhandislik-kommunikatsiya va boshqa infratuzilma bilan ta'minlanganlik darajasi, ulardan foydalanish bo'yicha cheklovlar va zarur bo'lgan boshqa xususiyatlar to'g'risidagi ma'lumotlarni hisobga olish lozim.

31. Narx shakllantiruvchi omillar quyidagi toifalarni o'z ichiga olishi mumkin: turar joy fondining obyektlari, shuningdek ushbu obyektlar joylashgan yer uchastkalariga bo'lgan talabni va ularning narxlarini aniqlash imkonini beradigan ijtimoiy omillar;

hayot sifatini yaxshilashga qaratilgan hududni rivojlantirish (sog'liqni saqlash, ta'lim, dam olish va boshqa sohalar) hamda aholini imtiyozli kreditlash dasturlari mavjudligini o'z ichiga olgan huquqiy omillar;

obyekt joylashgan joyning atrof-muhiti yoki joylashuvi bilan bog'liq tabiiy omillar. Mazkur omil hududdagi obyektlarning qiymatini aniqlash uchun hal qiluvchi ahamiyatga ega bo'lishi mumkin.

32. Ko'p kvartirali uydagi turar joylarning narxini shakllantiruvchi omillar quyidagilardan iborat:

obyektning qurilgan yili – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning qurilgan yillari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning qurilish materiali – bunda zonalashtirilgan hududda obyektning qurilish materiallari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning umumiy maydoni – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning ommabopligi va xaridorgirligidan (bozordagi eng ko'p talab va taklifdan) kelib chiqib, guruhlariga ajratilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning joylashgan qavati – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning ommabopligi va xaridorgirligidan (bozordagi eng ko'p talab va taklifdan) kelib chiqib obyekt joylashgan qavati guruhlariga ajratilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyekt joylashgan hududi – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning ommabopligi va xaridorgirligidan (bozordagi eng ko'p talab va taklifdan) kelib chiqib obyekt joylashgan hududiga ajratilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning ta'mirlanganlik holati – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning tamirlanganlik darajasi orasidagi farq aniqlanib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi.

33. Yakka tartibdagi turarjoylarning narxini shakllantiruvchi omillar quyidagilardan iborat:

obyektning qurilgan yili – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning qurilgan yillari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning qurilish materiali – bunda zonalashtirilgan hududda obyektning qurilish materiallari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning yer uchastkasi va undagi bino va inshootlarning umumiy maydoni – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning umumiy maydonlaridan kelib chiqib guruhlariga bo'linib, ular orasidagi farq koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning ta'mirlanganlik holati – bunda zonalashtirilgan hududda solishtirilayotgan analoglarga nisbatan ta'mirlanganlik darajasi orasidagi farq aniqlanib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi.

34. Noturar obyektlarning narxini shakllantiruvchi omillar quyidagilardan iborat:

obyektning qurilgan yili – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning qurilgan yillari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning qurilish materiali – bunda zonalashtirilgan hududda obyektning qurilish materiallari o'rganilib o'rtadagi tafovut koeffitsiyent ko'rinishiga keltiriladi;

obyektning yer uchastkasi va undagi bino va inshootlarning umumiy maydoni – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning umumiy maydonlaridan kelib chiqib guruhlarga bo‘linib, ular orasidagi farq koeffitsiyent ko‘rinishiga keltiriladi;

obyektning joylashgan hududi – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning ommabopligi va xaridorgirligidan (bozordagi eng ko‘p talab va taklifdan) kelib chiqib hududiga ajratilib o‘rtadagi tafovut koeffitsiyent ko‘rinishiga keltiriladi;

obyektning ta‘mirlanganlik holati – bunda zonalashtirilgan hududda obyektlarning tamirlanganlik darajasi orasidagi farq aniqlanib o‘rtadagi tafovut koeffitsiyent ko‘rinishiga keltiriladi.

35. Narx shakllantiruvchi omillarning ta‘sir qilish darajasini aniqlashda ko‘chmas mulk bozorida shakllangan savdolashish (chegirma) amaliyoti ham hisobga olinishi mumkin.

Bunda obyektning taklif qilingan boshlang‘ich narxidan o‘rtacha qancha tushishi ya‘ni sotish narxiga yaqinlashishga olib kelishi o‘rganiladi. Bozor ma‘lumotlari tahlili natijasida o‘rtacha sotuvlarda 15 foizgacha, shoshilinch sotuvlarda esa 40 foizgacha chegirma qo‘llanilishi aniqlangan taqdirda, obyekt qiymatini aniqlash bo‘yicha hisob-kitoblarda o‘rtacha 30 foizgacha savdolashish (chegirma) koeffitsiyenti qo‘llanilishi mumkin.

7-bob. Obyektning qiymatini aniqlash medotikasi

36. Obyektlar qiymatini aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

a) har bir zonalashtirilgan hudud uchun namunaviy obyektning (etalonning) 1 kv.m qiymati aniqlanadi;

b) aniqlangan 1 kv.m namunaviy obyektning (etalonning) narx asosida obyektlarning bozor narxiga yaqin qiymati aniqlanadi.

Bunda obyektlarning bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlashda Agentlik tomonidan taqdim etilgan Ro‘yxatdagi obyektlarning qurilgan yili, yer uchastkasi va undagi bino va inshootlarning umumiy maydoni, devor materiali, joylashgan joyi va qavati bo‘yicha mazkur Uslubiyot ilovalarida belgilangan tegishli tuzatish koeffitsiyentlari hisobga olinadi.

Obyektlarning ichki ta‘miriga tuzatmalar kadastr ma‘lumotlarida mavjud bo‘lmasa, obyektlarning qiymati o‘rta ta‘mir holatida deb qabul qilinadi.

37. Namunaviy obyektning (etalonning) qiymati mazkur Uslubiyotning:

1-ilovasiga muvofiq ko‘p kvartirali uylardagi turar joylar uchun etalon narxni aniqlash medotikasi;

2-ilovasiga muvofiq yakka tartibdagi turar joylar uchun etalon narxni aniqlash medotikasi;

3-ilovasiga muvofiq noturar obyektlar uchun etalon narxni aniqlash medotikasi asosida aniqlanadi.

38. Namunaviy obyektning (etalonning) narxini aniqlashda hisob-kitoblar xorijiy valyutada amalga oshirilgan bo'lsa, valyuta kursi baholash o'tkazilgan sanadagi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining amaldagi kursi bo'yicha milliy valyutada (so'mda) qo'llaniladi.

39. Tavsiflari va (yoki) xususiyatlari o'zgargan hamda yangi davlat ro'yxatidan o'tkazilgan obyektlar qiymatini aniqlashda baholash ishlari amalga oshirilayotgan davrdagi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining amaldagi kursi bo'yicha hisob-kitoblar amalga oshiriladi. Bunda bozor konyukturasi keskin o'zgargan taqdirda tavsiflari va (yoki) xususiyatlari o'zgargan hamda yangi davlat ro'yxatidan o'tkazilgan obyektlarning narxini aniqlash uchun namunaviy obyektning (etalonning) narxlari qayta ko'rib chiqilishi mumkin.

40. Obyektning qiymatini aniqlashda ko'chmas mulkning umumiy yer maydoni sifatida davlat ro'yxatidan o'tkazilgan yer maydoni hisobga olinadi. O'zboshimcha egallangan yer maydonining qiymati esa obyekt qiymatidan alohida hisoblab chiqiladi.

Bunda obyektning umumiy maydoni sifatida asosiy hamda yordamchi bino va inshootlarning tashqi o'lchovlari bo'yicha aniqlangan maydonlari yig'indisi hisobga olinadi.

41. Agentlik tomonidan Ijro etuvchi organga taqdim qilingan ma'lumotlarda o'zboshimcha egallangan yer maydonlari mavjud bo'lsa, bunda o'zboshimcha egallangan yer maydonlari huquqni belgilovchi hujjatlar mavjud yer maydonlaridan ajratilgan holda alohida hisob-kitob qilinadi.

42. Ijro etuvchi organ tomonidan obyektlarning qiymatini aniqlashda obyektning joylashuvi, tavsiflari va xususiyatlaridan kelib chiqib qiyosiy, xarajat va daromad yondashuvlaridan biri qo'llaniladi.

Bunda, mazkur Uslubiyotda belgilangan yondashuvlarning biridan foydalangan holda baholash mumkin bo'lmagan, shu jumladan analogi bo'lmagan hamda ommaviy baholash o'tkazilayotgan hududda yagona bo'lgan va (yoki) o'ziga xos (individual) xususiyatlarga ega bo'lgan obyektlar alohida baholanadi.

43. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari yetarli bo'lgan hududda qiyosiy yondashuv qo'llaniladi.

Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari yetarli bo'lgan hududlar uchun tegishli tuzatishlardan keyingi narx ko'rsatkichlari o'rtasidagi farq 30 foizdan oshmaydigan, bozor ma'lumotlari yetarli bo'lmagan hududlar uchun 60 foizdan oshmaydigan narx ko'rsatkichlarini qiymat jihatidan yaqin deb hisoblash lozim.

44. Ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari yetarli bo'lmagan hududlarda daromad yoki xarajat yondashuvidan biri qo'llanilishi mumkin.

Ayrim ko'chmas mulklarning qurilish turlari, arxitekturasini va joylashuvi o'ziga xosligi yoki yagona loyiha asosida loyihalaniq qurilganligi shaharsozlik normalari va qoidalariga muvofiq loyiha-smeta hujjatlari (mavjud bo'lganda) asosida aniqlanadi.

Obyektlarning bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlashda barcha obyektlarning ta'mirlanganligi holati "o'rta ta'mir holatida" deb qabul qilinadi va obyektlarning haqiqiy ta'mirlanganligi holati inobatga olinmaydi.

8-bob. Ommaviy baholash natijalarini jamoatchilikka e'lon qilish

45. Ijro etuvchi organ tomonidan amalga oshirilgan ommaviy baholash natijalari uch ish kunida jamoatchilikka e'lon qilish uchun Agentlikka taqdim etiladi.

46. Agentlik ommaviy baholash natijalarini rasmiy veb-sayt va boshqa axborot tizimlari hamda ommaviy axborot vositalari orqali jamoatchilikka e'lon qiladi.

Bunda Agentlikning rasmiy veb-saytiga ommaviy baholash natijalari to'g'risidagi quyidagi ma'lumotlar joylashtiriladi:

obyektning qiymati to'g'risidagi ma'lumotlar;

obyektning qiymatini aniqlash usuli;

narx shakllantiruvchi omillar va ularning obyektlar qiymatini aniqlashga ta'sir qilish darajasi (koeffitsiyent) to'g'risidagi ma'lumotlar;

baholashga oid boshqa hisob-kitoblar.

47. Mulkdorlar Agentlikning rasmiy veb-sayti va boshqa axborot tizimlari orqali obyektning kadastr raqamini kiritgan holda o'ziga tegishli obyektlarning qiymati to'g'risidagi ma'lumot bilan tanishishi mumkin.

48. Ommaviy baholash natijalari jamoatchilik muhokamasiga 90 kalendar kun qo'yiladi va mulkdorlar ushbu davr mobaynida baholash natijalari yuzasidan o'z taklif va e'tirozlarini bildirishi mumkin bo'ladi.

49. Mulkdorlar tomonidan bildirilgan taklif va e'tirozlar Ijro etuvchi organ tomonidan bir oy ichida ko'rib chiqiladi va asoslantirilgan taklif va e'tirozlar qabul qilingan taqdirda ommaviy baholash natijalariga tegishli o'zgartirishlar kiritiladi.

9-bob. Ommaviy baholash natijalarini tasdiqlash

50. Ijro etuvchi organ ommaviy baholash natijalari bo'yicha jamoatchilik muhokamasi tugallanib, taklif va e'tirozlar ko'rib chiqilganidan so'ng o'n kun muddatda baholash natijalarini tasdiqlash uchun mazkur Uslubiyotning 4-ilovasiga muvofiq ma'lumotlar Agentlikka kiritiladi.

51. Agentlik ommaviy baholash natijalarini ular taqdim etilgan kundan boshlab o'n kun ichida tasdiqlaydi yoki ommaviy baholash natijalarida xatoliklar aniqlangan taqdirda, mazkur xatoliklarni bartaraf etish uchun Ijro etuvchi organga qaytaradi.

Ijro etuvchi organ o'n kun ichida ommaviy baholash natijalarini aniqlangan xatoliklarni bartaraf etgan holda Agentlikka tasdiqlash uchun taqdim etadi.

Ommaviy baholash natijalari Agentlik direktorining buyrug‘i bilan tasdiqlanadi hamda uch kun ichida Agentlikning rasmiy veb-saytiga ommaviy baholash natijalari to‘g‘risidagi ma’lumotlar joylashtiriladi.

52. Mulkdorlar Agentlikning rasmiy veb-saytidan obyektning kadastr raqamini kiritgan holda o‘ziga tegishli obyektlarning qiymati to‘g‘risidagi mazkur Uslubiyotning 5-ilovasida keltirilgan ma’lumotni olishi mumkin.

10-bob. Ommaviy baholash natijalari bo‘yicha murojaatlarni ko‘rib chiqish

53. Mulkdorlar va boshqa manfaatdor shaxslar (bundan buyon matnda murojaatchilar deb yuritiladi) ommaviy baholash natijalaridan norozi bo‘lgan taqdirda, Ijro etuvchi organ yoki sudga belgilangan tartibda murojaat qilishi mumkin.

54. Murojaatlar Ijro etuvchi organda kamida 5 kishidan iborat tarkibda tuziladigan komissiya tomonidan (bundan buyon matnda komissiya deb yuritiladi) bir oy muddatda ko‘rib chiqiladi.

Bunda, komissiya tarkibiga Agentlikning mas’ul xodimi kiritiladi hamda komissiyaga Ijro etuvchi organning rahbari raislik qiladi.

55. Komissiya murojaat qilingan kundan boshlab bir ish kuni ichida murojaatchini murojaatni ko‘rib chiqish kuni haqida xabardor qiladi. Bunda murojaatchi komissiya tomonidan murojaatni ko‘rib chiqishda ishtirok etishga haqli.

56. Komissiya murojaatni ko‘rib chiqish natijalari yuzasidan quyidagi qarorlardan birini qabul qiladi va bu haqida uch kun ichida murojaatchini xabardor qiladi:

murojaatda keltirilgan vajlar o‘z tasdig‘ini topmagan taqdirda, murojaatni qanoatlantirishni rad etish va obyektning qiymatini o‘zgarishsiz qoldirish to‘g‘risida;

murojaatda keltirilgan vajlar o‘z tasdig‘ini topgan taqdirda, obyektning qiymatini qayta hisoblash to‘g‘risida.

Bunda, obyektning qiymatini qayta hisoblash uch ish kunida amalga oshiriladi.

11-bob. Yakuniy qoida

57. Mazkur Uslubiyot talablarining buzilishida aybdor bo‘lgan shaxslar qonunchilikda belgilangan tartibda javobgar bo‘ladilar.

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar uchun etalon narxni aniqlash METODIKASI

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning (bundan buyon matnda obyektlar deb yuritiladi) qiymatini aniqlashda ularning joylashuvi, tavsiflari va xususiyatlaridan kelib chiqib qiyosiy, xarajat va daromad yondashuvlaridan biri qo'llaniladi.

1-bob. Qiyosiy yondashuv orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

1. Qiyosiy yondashuvda O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi (bundan buyon matnda Ijro etuvchi organ deb yuritiladi) namunaviy obyektlarni (etalonlarni) uchtdan kam bo'lmagan analoglari asosida obyektlarning qiymatini aniqlaydi.

2. Obyektlarning qiymatini aniqlashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = (BN \times BM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn)$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

BN – ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari tahlili asosida shakllangan obyektning 1 kv.m uchun narxi;

BM – obyektning maydoni;

K1, K2...Kn – narxni shakllantiruvchi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlar.

3. Tuzatish koeffitsiyentlari elektron savdo platformalaridagi ma'lumotlar, shu jumladan obyektlarni sotish bo'yicha taklif etilayotgan e'lonlar, shuningdek rieltorlik tashkilotlarida tuzilgan, notarial rasmiylashtirilgan bitimlar hamda tijorat banklari va boshqa kredit tashkilotlaridan obyektlarning garov qiymati to'g'risida olingan ma'lumotlarni tahlil qilish orqali aniqlanadi.

4. Ijro etuvchi organ tomonidan ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlar ro'yxatida (bundan buyon matnda Ro'yxat deb yuritiladi) ko'rsatilgan obyektlarning namunaviy obyekt (etalon) narxini aniqlashda mazkur Metodikaning 1-ilovasida keltirilgan tuzatishlar qo'llaniladi.

5. Obyektlarni ommaviy baholashda bozor konyunkturasiga muvofiq obyektlarga ulangan muhandislik tarmoqlarining (elektr energiyasi, suv ta'minoti, gaz ta'minoti, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari) mavjudligi va rivojlanganlik darajasiga qarab qiymatga tegishli tuzatish koeffitsiyenti kiritilishi mumkin.

6. Obyektlarni ommaviy baholashda ularda liftning mavjudligi va foydalanish imkoniyatlari bozor konyunkturasiga muvofiq ravishda qiymatga ta'sir etuvchi omil sifatida hisobga olinishi mumkin. Aniq koeffitsiyentlar bino qavatligi, funksional maqsadi va mahalliy bozor sharoitlaridan kelib chiqib belgilanadi.

O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi tomonidan taqdim etilgan Ro'yxatda obyektlarning qavatlari soni, qurilgan yili, ulardagi turar joylar nechanchi qavatda joylashganligi, maydoni, xonalari soni ko'rsatilmagan taqdirda 1 koeffitsiyent qo'llaniladi.

2-bob. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

7. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

bino va inshootlarni tiklanish narxini aniqlash;

tadbirkorlik foydasini qo'llash;

aniqlangan eskirish turlarini hisoblash;

obyektning umumiy qiymatidan eskirish qiymatini ayirib hisoblash.

8. Obyektlarning tiklanish qiymati shaharsozlik normalari va qoidalariga muvofiq ishlab chiqarilgan loyiha-smeta hujjatlari asosida aniqlanadi.

Tiklanish qiymati aniqlangandan so'ng, olingan natijaga tadbirkorlik foydasi 10 foiz miqdorida qo'llanilib, u qiymat tiklanish summasiga qo'shiladi.

9. Obyektlarning qiymatini aniqlash uchun quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = QX \times (1 + TF) \times (1 - E)$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

QX – obyektning qurish xarajatlari miqdori;

TF – tadbirkorning foydasi miqdori (%);

E – eskirish qiymat.

10. Baholash ishlarini olib borishda eskirishning jismoniy turi inobatga olinadi.

11. Jismoniy eskirish bu obyektlarning vaqt o'tishi, tabiiy sharoitlar, ekspluatatsiya jarayoni va tashqi ta'sirlar natijasida yuzaga keladigan foydalilik. Bunda obyektlarning texnik holati yomonlashishi, ta'mirlab qilinadigan holatlar ko'payib borishi va umumiy qiymati pasayishi mumkin.

Jismoniy eskirish quyidagi turlarga bo'linadi:

bartaraf qilinadigan jismoniy eskirish – ta'mirlash, almashtirish yoki yangilash orqali yo'qotish mumkin bo'lgan eskirish (masalan, devorni bo'yash, singan qismni yangilash);

bartaraf qilib bo'lmaydigan jismoniy eskirish – jismonan eskirganlik tufayli butunlay yangilash talab etiladigan holatlar. Bunda obyektlarni ta'mirlash orqali ularni to'liq tiklash imkoni bo'lmaydi.

12. Obyektlarning tarkibiy elementlari va umumiy strukturaning texnik holatini baholash vizual ko‘rik, shuningdek yuk ko‘taruvchi va o‘rab turuvchi tuzilmalardagi chiziqlilikdan og‘ishlar va shikastlanish miqdorini o‘lchash orqali amalga oshiriladi.

13. Jismoniy eskirishni aniqlashda ushbu Metodikaning 2-ilovasida keltirilgan Jismoniy eskirishni aniqlashga doir qo‘llanmadan foydalaniladi.

14. Obyektlarga jismoniy eskirishning umumiy ta’siri natijasida obyektlarning qiymati kamayadi hamda ushbu qiymat quyidagi formula orqali aniqlanadi:

$$E = 1 - E_{je}$$

Bunda:

E_{je} – obyektning jismoniy eskirish koeffitsiyenti.

3-bob. Daromad yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

15. Daromad yondashuvi usulida obyektlarning qiymati ularning mulkdorlari tomonidan obyektlarni ijaraga berishdan olinadigan daromadni hisoblash orqali aniqlanadi. Bunda daromadni hisoblashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = SOD/KS$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

SOD – sof operatsion daromad;

KS – kapitallashtirish stavkasi.

Ko'p kvartirali uylardagi turar
joylar uchun etalon narxni
aniqlash metodikasiga
1-ILOVA

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning qurilgan yiliga nisbatan tuzatishlar

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning qurilgan yili	1980-yilgacha	1981-2009-yilgacha	2010-2025-yilgacha
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning qurilgan yiliga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1.10	1	0,9

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning qurilish materialiga nisbatan tuzatishlar

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning qurilish materiali	Pishgan g'ishtli	Temir beton, panel, beton, monolit, shlokoblok	Qo'sh sinch, xom g'isht	Yog'och	Gazobeton, penoblok
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning qurilish materialiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,9	1,0	1,25	1,3	1,0

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning umumiy maydoniga nisbatan tuzatishlar

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning umumiy maydoni (kv.m)	1-50	50.1-70	70.1-85	85.1-100	100.1-200	200.1 va undan yuqori
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning umumiy maydoniga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0.9	1	1.03	1.05	1.07	1.10

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatishlar

18 va undan yuqori qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlar	1	2-6	7-9	10-15	16-18	19 va undan yuqori
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,05	1,10	1,15	0,95-0,8

13-16 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-6	7-9	10-12	13-16	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,05	1,10	1,15	-
10-12 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-5	6-8	9-12	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,05	1,10	-	-
8 va 9 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-4	5 va 6	7-9	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,05	1,10	-	-
6 va 7 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-4	5-7	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,10	-	-	-
4 va 5 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2 va 3	4 va 5	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,10	-	-	-
3 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2	3	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1	1,10	-	-	-

1 va 2 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2	-	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	1,10	-	-	-	-

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatishlar

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning ta'mirlanganlik holati	Yaxshi ta'mir*	O'rta ta'mir**	Ta'mir talab***
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,9	1,0	1,1

Izoh:

* yaxshi ta'mir – ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning yangi qurilgan yoki yaqinda ta'mirlangan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar soz holatda bo'ladi va foydalanish uchun qo'shimcha ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilmaydi;

** o'rta ta'mir – ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning foydalanish uchun yaroqli holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar ishlashga yaroqli holatda bo'ladi, biroq ularning ayrim qismlarida ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilishi mumkin;

*** ta'mir talab – ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning to'liq yoki qisman ta'mirlashni talab etadigan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlarni foydalanish uchun yaroqli holatga keltirish maqsadida qo'shimcha qurilish, pardoqlash va ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etiladi.

Ko'p kvartirali uylardagi turar
joylar uchun etalon narxni
aniqlash metodikasiga
2-ILOVA

**Jismoniy eskirishni aniqlashga doir
QO'LLANMA**

Jismoniy eskirish Koeffitsiyenti	Asosiy konstruktiv elementlarining texnik holati	Binoning ichki konstruktiv elementlarining holati
0	Hech qanday zarar yoki deformatsiyalar mavjud emasligi.	Pollar va shiftlar tekis va gorizontal, shift qoplamalari yoki pardozlash ishlarida yoriqlarning mavjud emasligi.
0,25	Asosiy konstruktiv elementlarga sezilarli zarar yetmagan hamda ayrim konstruksiya va devorlarda ta'mir va yoriq izlari mavjudligi.	Oyna va eshiklarni ochilishi va yopilishining qiyinlashganligi hamda shift va zina yo'laklarida mayda yoriqlarning borligi
0,45	Asosiy elementlarda yoriqlarning kattalashganligi, gorizontal chiziqlarning bir-biriga to'g'ri kelmasligi, devorning asosiy elementlarida eskirishning aniq alomatlar mavjudligi hamda ushbu holatlarini bartaraf qilish uchun qayta ta'mirlanganligi.	Devor va shiftda qayta ta'mirlanganlik alomatlar yaqqol ko'rinib turganligi. Zina maydonlari va zinapoyalarda yoriq alomatlar kattalashganligi. Binoning pol qismida kafel va tarketlarning ko'chib ketganligi.
0,65	Devor va muhim konstruksiyalarda yoriqlarning sezilarli darajada kattalashganligi va mumkin bo'lgan darajadan ancha yirik bo'lgan yoriqlar ko'payganligi.	Shift pardozlashlarining aksariyat qismlari to'kilib ketishi, pol qismini umuman ta'mirlash imkoniyati yo'qligi, pol qoplamalarini ko'chib ketganligi, zaxlash va korroziya holatlari mavjudligi. Rom va eshiklarning ishlamasligi. Zinapoyalarning joyidan siljiganligi.
0,95	Obyektning seysmologik jihatdan foydalanishga yaroqsizligi. Asosiy konstruksiya elementlari deformatsiya bo'lganligi. Devor va devor to'siqlarida foydalanishga yaroqsiz darajadagi yoriqlarning paydo bo'lganligi.	Obyektning ichki ta'mir qismi umuman foydalanish uchun yaroqsiz holatga kelgan. Romlar, eshiklar, zinapoyalar va pollar foydalanish uchun yaroqsiz.

Yakka tartibdagi turar joylar uchun etalon narxni aniqlash METODIKASI

Yakka tartibdagi turar joylarning (bundan buyon matnda obyektlar deb yuritiladi) qiymatini aniqlashda ularning joylashuvi, tavsiflari va xususiyatlaridan kelib chiqib qiyosiy, xarajat va daromad yondashuvlaridan biri qo'llaniladi.

1-bob. Qiyosiy yondashuv orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

1. Qiyosiy yondashuvda O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi (bundan buyon matnda Ijro etuvchi organ deb yuritiladi) namunaviy obyektlarni (etalonlarni) uchtdan kam bo'lmagan analoglari asosida obyektlarning qiymatini aniqlaydi.

2. Obyektlarning qiymatini aniqlashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = (BN \times BM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn) + (YEN \times YEM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn)$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

BN – ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari tahlili asosida shakllangan binoning 1 kv.m uchun narxi;

BM – obyektning maydoni;

YEN – ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari tahlili asosida shakllangan yer uchastkasining 1 kv.m uchun narxi;

YEM – yer uchastkasining maydoni;

K1, K2...Kn – narxni shakllantiruvchi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlar.

Obyektlarning yordamchi bino va inshootlari qiymatini aniqlashda obyektning 1 kv.m uchun hisoblab chiqarilgan qiymatining 20 foizi miqdoriga qabul qilinadi.

3. Tuzatish koeffitsiyentlari elektron savdo platformalaridagi ma'lumotlar, shu jumladan obyektlarni sotish bo'yicha taklif etilayotgan e'lonlar, shuningdek rieltorlik tashkilotlarida tuzilgan, notarial rasmiylashtirilgan bitimlar hamda tijorat banklari va boshqa kredit tashkilotlaridan obyektlarning garov qiymati to'g'risida olingan ma'lumotlarni tahlil qilish orqali aniqlanadi.

4. Ijro etuvchi organ tomonidan ommaviy baholash o'tkaziladigan obyektlar ro'yxatida ko'rsatilgan obyektlarning namunaviy obyekt (etalon) narxini aniqlash uchun mazkur Metodikaning 1-ilovasidagi tuzatishlar qo'llaniladi.

Analog obyektning yer maydoni etalon obyektining yer maydonidan farq qilgan holatda, narxni solishtirishda yer maydoniga tegishli tuzatish kiritiladi. Bunda analog va etalon yer maydonlari o'rtasidagi farq quyidagi formula orqali aniqlanadi hamda ushbu farq bo'sh yerning 1 kv.m narxiga ko'paytiriladi.

$$A_{tn} = A_{nq} + (A_{ym} - E_{ym}) \times Y_{by}$$

Bunda:

A_{tn} – analogning yer maydoniga tuzatish kiritilgandan keyingi 1 kv.m narxi;

A_{nq} – analogning tuzatish kiritilmagan 1 kv.m narxi;

A_{ym} – analogning yer maydoni, kv.m;

E_{ym} – etalon (solishtirilayotgan) obyektning yer maydoni, kv.m;

Y_{by} – bo'sh yerning 1 kv.m narxi.

5. O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi tomonidan taqdim etilgan Ro'yxatda qavatlari soni, qurilgan yili, ishlatilgan qurilish materiallari, maydoni ko'rsatilmagan taqdir 1 koeffitsiyent qo'llaniladi.

2-bob. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

6. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

bino va inshootlarni tiklanish narxini aniqlash;

tadbirkorlik foydasini qo'llash;

aniqlangan eskirish turlarini hisoblash;

bino va inshootlarni tiklanish qiymatidan eskirish qiymatini ayirib, yerdan foydalanish qiymatini qo'shish orqali umumiy qiymatini aniqlash.

7. Xarajat yondashuvi qo'llanilganda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = QX \times (1 + TF) \times (1 - E) + YEQ$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

QX – obyektning qurish xarajatlari miqdori;

TF – tadbirkorning foydasi miqdori (%);

E – eskirish qiymati;

YEQ – yerdan foydalanish huquqining qiymati.

1-§. Obyektlarning tiklanish qiymatlarini turlari

8. Obyektning qayta qurish yoki o'xshash turdagi yangi obyektning qurish uchun sarflanadigan xarajatlari aks ettirilib, qayta qurish va o'rnini bosuvchi qiymatga bo'linadi.

Qayta qurish qiymati – bir turdagi material va loyiha bilan qaytadan qurish orqali bozor qiymati aniqlanadi.

O‘rnini bosuvchi qiymat – yangi xomashyo materiallari va zamonaviy texnologiyalarni qo‘llagan holda obyektning qayta qurish orqali bozor qiymati aniqlanadi.

2-§. Obyektlarning tiklanish qiymatini aniqlash

9. Obyektning har bir qismi uchun (yashash xonadonlari, qo‘shimcha inshootlar, ochiq ayvon, soyabon, basseyn va fontanlar, chorva mollarini boqishga mo‘ljallangan qurilmalar va ularning oziq-ovqatini saqlashga mo‘ljallangan inshootlar, yarim yerto‘la hamda yerto‘lalar va boshqalar) tiklanish qiymatini aniqlash bilan baholash ishlari amalga oshiriladi.

10. Obyektning tiklanish qiymati loyiha-smeta hujjatlari asosida aniqlanadi va bu qiymatlarga 10 foiz miqdorda tadbirkorlik foydasi qo‘shilib yakuniy tiklanish qiymati hisoblanadi.

11. Obyektning yakuniy qiymatini aniqlash uchun tiklanish qiymatidan obyektning eskirish qiymati chegiriladi.

3-§. Obyektlarning eskirish qiymatini aniqlash

12. Obyektlarning eskirish qiymatini aniqlashda eskirishning jismoniy turi inobatga olinadi.

13. Jismoniy eskirish bu obyektlarning vaqt o‘tishi, tabiiy sharoitlar, ekspluatatsiya jarayoni va tashqi ta’sirlar natijasida yuzaga keladigan foydalilik. Bunda obyektlarning texnik holati yomonlashishi, ta’mirlab qilinadigan holatlar ko‘payib borishi va umumiy qiymati pasayishi mumkin.

Jismoniy eskirish quyidagi turlarga bo‘linadi:

bartaraf qilinadigan jismoniy eskirish – ta’mirlash, almashtirish yoki yangilash orqali yo‘qotish mumkin bo‘lgan eskirish (masalan, devorni bo‘yash, singan qismni yangilash);

bartaraf qilib bo‘lmaydigan jismoniy eskirish – jismonan eskirganlik tufayli butunlay yangilash talab etiladigan holatlar. Bunda obyektlarni ta’mirlash orqali ularni to‘liq tiklash imkoni bo‘lmaydi.

14. Jismoniy eskirishni aniqlashda ushbu Metodikaning 2-ilovasida keltirilgan Jismoniy eskirishni aniqlashga doir qo‘llanmadan foydalaniladi.

15. Jismoniy eskirishning umumiy ta’siri natijasida obyektlarning qiymati kamayadi hamda ushbu qiymat quyidagi formula orqali aniqlanadi:

$$E = 1 - E_{je}$$

Bunda, E_{je} – obyektning jismoniy eskirish koeffitsiyenti.

4-§. Yer uchastkasidan foydalanish huquqini baholash

16. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqning qiymatini aniqlash quyidagi usullar orqali amalga oshiriladi:

yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini taklif etilayotgan narxdan kelib chiqib qiyosiy tahlil qilish usuli;

yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini ajratish usuli.

17. Yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini taklif etilayotgan narxdan kelib chiqib qiyosiy tahlil qilish usulida elektron savdo platformalaridagi ma'lumotlar (e'lonlar), shu jumladan yer uchastkasini sotish bo'yicha taklif etilayotgan narxlar tahlil qilinadi, shuningdek baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlari aniqlanadi. Bunda har bir taqqoslash elementi bo'yicha mazkur Metodikaning 1-ilovasida ko'rsatilgan tuzatmalarni qo'llagan holda tuzatishlar kiritiladi va analog yer uchastkalariga kiritilgan tuzatishlarni orqali narxlarni muvofiqlashtirish yo'li bilan yer uchastkasining narxi aniqlanadi.

18. Ijro etuvchi organ yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ajratish usuli bilan hisoblash uchun quyidagilarni amalga oshiradi:

yer uchastkasining tavsiflariga eng yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

har bir analog bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlaydi.

5-§. Obyektlarning umumiy baholash qiymatini aniqlash

19. Obyektlarning umumiy baholash qiymatini aniqlash quyidagi formula orqali amalga oshiriladi:

Umumiy qiymat = (Tiklanish qiymati – Eskirish qiymati) + Yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymati.

3-bob. Daromad yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

20. Daromad yondashuvida obyektlarning qiymati ularning mulkdorlari tomonidan obyektlarni ijaraga berishdan olinadigan daromadni hisoblash orqali aniqlanadi. Bunda daromadni hisoblashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = SOD/KS$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

SOD – sof operatsion daromad;

KS – kapitallashtirish stavkasi.

Yakka tartibdagi turar joylar
uchun etalon narxni aniqlash
metodikasiga
1-ILOVA

Yakka tartibdagi turar joylarning qurilgan yiliga nisbatan tuzatishlar

Yakka tartibdagi turar joylarning qurilgan yili	1950-yilgacha	1951-1970-yilgacha	1971-1990-yilgacha	1991-2020-yilgacha	2021-2025-yilgacha
Yakka tartibdagi turar joylar narxi ularning qurilgan yiliga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1.67	1.43	1.25	1	0,95

Yakka tartibdagi turar joylarning qurilish materialiga nisbatan tuzatishlar

Yakka tartibdagi turar joylarning qurilish materiali	Pishgan g'ishtli, beton, temir beton, panel, gazablok, temir ustun, monolit	Shlokokblok, sendvich-panel va boshqa turdagi yuk ko'taruvchi konstruksiyalar	Paxsa, yog'och devor, yog'och ustun, xom g'isht va sinchlar
Yakka tartibdagi turar joylarning narxi ularning qurilish materialiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1	1,16	1,35

Yakka tartibdagi turar joylarning yer maydoniga nisbatan tuzatishlar

Yakka tartibdagi turar joylarning yer maydoni (kv.m)	200 gacha	200,1-300	300,1-400	400,1-500	500,1-600	600,1-800	800,1-1000	1000,1-5000	5000,1 dan yuqori
Yakka tartibdagi turar joylar narxi ularning yer maydoniga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,95	0,975	1,0	1,025	1,05	1,075	1,10	1,125	1,15

Yakka tartibdagi turar joylarning binolarini maydoniga nisbatan tuzatishlar

Yakka tartibdagi turar joylarning bino maydoni (kv.m)	50 gacha	50,1-100	100,1-150	150,1-200	200,1-300	300,1-500	500,1-1000	1000,1 dan yuqori
Yakka tartibdagi turar joylar narxi ularning bino maydoniga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,85	0,9	0,95	1,0	1,05	1,1	1,15	1,25

Yakka tartibdagi turar joylarning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatishlar

Yakka tartibdagi turar joylarning ta'mirlanganlik holati	Yaxshi ta'mir*	O'rta ta'mir**	Ta'mir talab***
Yakka tartibdagi turar joylar narxi ularning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,9	1,0	1,1

Izoh:

** yaxshi ta'mir – yakka tartibdagi turar joylarning yangi qurilgan yoki yaqinda ta'mirlangan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar soz holatda bo'ladi va foydalanish uchun qo'shimcha ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilmaydi;*

*** o'rta ta'mir – yakka tartibdagi turar joylarning foydalanish uchun yaroqli holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar ishlashga yaroqli holatda bo'ladi, biroq ularning ayrim qismlarida ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilishi mumkin;*

**** ta'mir talab – yakka tartibdagi turar joylarning to'liq yoki qisman ta'mirlashni talab etadigan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlarni foydalanish uchun yaroqli holatga keltirish maqsadida qo'shimcha qurilish, pardoqlash va ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etiladi.*

Yakka tartibdagi turar joylar
uchun etalon narxni aniqlash
metodikasiga
2-ILOVA

**Jismoniy eskirishni aniqlashga doir
QO‘LLANMA**

Jismoniy eskirish koeffitsiyenti	Asosiy konstruktiv elementlarining texnik holati	Binoning ichki konstruktiv elementlarining holati
0	Hech qanday zarar yoki deformatsiyalar mavjud emasligi.	Pollar va shiftlar tekis va gorizontal, shift qoplamalari yoki pardozlash ishlarida yoriqlarning mavjud emasligi.
0.25	Asosiy konstruktiv elementlarga sezilarli zarar yetmagan hamda ayrim konstruksiya va devorlarda ta'mir va yoriq izlari mavjudligi.	Oyna va eshiklarni ochilishi va yopilishining qiyinlashganligi hamda shift va zina yo'laklarida mayda yoriqlarning borligi
0.45	Asosiy elementlarda yoriqlarning kattalashganligi, gorizontal chiziqlarning bir-biriga to'g'ri kelmasligi, devorning asosiy elementlarida eskirishning aniq alomatlar mavjudligi hamda ushbu holatlarini bartaraf qilish uchun qayta ta'mirlanganligi.	Devor va shiftda qayta ta'mirlanganlik alomatlar yaqqol ko'rinib turganligi. Zina maydonlari va zinapoyalarda yoriq alomatlar kattalashganligi. Binoning pol qismida kafel va tarketlarning ko'chib ketganligi.
0.65	Devor va muhim konstruksiyalarda yoriqlarning sezilarli darajada kattalashganligi va mumkin bo'lgan darajadan ancha yirik bo'lgan yoriqlar ko'payganligi.	Shift pardozlashlarining aksariyat qismlari to'kilib ketishi, pol qismini umuman ta'mirlash imkoniyati yo'qligi, pol qoplamalarini ko'chib ketganligi, zaxlash va korroziya holatlari mavjudligi. Rom va eshiklarning ishlamasligi. Zinapoyalarning joyidan siljiganligi.
0.95	Binoning seysmologik jihatdan foydalanishga yaroqsizligi. Asosiy konstruksiya elementlari deformatsiya bo'lganligi. Devor va devor to'siqlarida foydalanishga yaroqsiz darajadagi yoriqlarning paydo bo'lganligi.	Binoning ichki ta'mir qismi umuman foydalanish uchun yaroqsiz holatga kelgan. Romlar, eshiklar, zinapoyalar va pollar foydalanish uchun yaroqsiz.

Noturar obyektlar uchun etalon narxni aniqlash MEDOTIKASI

Noturar obyektlar (bundan buyon matnda obyektlar deb yuritiladi) qiymatini aniqlashda obyektning joylashuvi, tavsiflari va xususiyatlaridan kelib chiqib qiyosiy, xarajat yoki daromad yondashuvlaridan biri qo'llaniladi.

1-bob. Umumiy qoidalar

1. Obyektlarni baholash jarayonida ular to'rtta asosiy toifaga ajratiladi. Ushbu toifalarga tijorat, ishlab chiqarish va omborxona sifatida foydalaniladigan bino va inshootlar hamda maxsus obyektlar kiradi. Baholash ishlari mazkur tasnif asosida, har bir toifaning funksional xususiyatlari va foydalanish sharoitlarini inobatga olgan holda amalga oshiriladi.

2. Tijorat maqsadida foydalaniladigan obyektlar tarkibiga savdo faoliyatini amalga oshirishga mo'ljallangan binolar, umumiy ovqatlanish korxonalarining binolari, ijtimoiy xizmat ko'rsatish obyektlari, mehmonxona va turar joy xizmatlari ko'rsatishga mo'ljallangan bino va inshootlar, avtomobil transportlariga xizmat ko'rsatish shoxobchalari, ofis binolari va boshqa turdagi tijorat faoliyati uchun foydalanilayotgan obyektlar kiradi.

3. Ishlab chiqarish obyektlari tarkibiga mahsulot ishlab chiqarish, qayta ishlash, yig'ish, tajriba sinovlari o'tkazish va boshqa sanoat faoliyatlari uchun mo'ljallangan muhandislik va texnik infratuzilmaga ega binolar, ishlab chiqarish sexlari va yordamchi sexlar kiradi.

4. Omborxona sifatida foydalaniladigan bino va inshootlar tarkibiga tovarlar, xomashyo va mahsulotlar hamda materiallarni saqlash, taqsimlash va logistika jarayonlarini amalga oshirish uchun mo'ljallangan binolar kiradi.

5. Maxsus obyektlar tarkibiga muayyan funksiyalarni bajarish uchun mo'ljallangan, boshqa binolardan farq qiluvchi texnik, konstruktiv yoki funksional xususiyatlarga ega obyektlar kiradi.

Mazkur obyektlar umumiy foydalanish uchun mo'ljallanmagan bo'ladi va tor sohalar uchun ishlatiladi. Maxsus obyektlar litsenziya yoki ruxsatnoma asosida faoliyat olib boradi.

Mazkur obyektlar transport va logistika infratuzilmasi binolari, tibbiyot va sanitariya inshootlari, ilmiy, ta'lim va tajriba binolari, ishlab chiqarish va xavfli

obyektlar, madaniy inshootlar, sport zallar, stadionlar, basseynlar, tennis kortlari, ekstremal va texnik sport inshootlaridan iborat bo‘ladi.

6. Obyektlarning joylashuvi qulayligi va mavjud sharoitlari, transport infratuzilmasiga yaqinligi (avtobus, tramvay bekatlari va boshqalar), yuk va yo‘lovchi oqimi, yaqin atrofdagi ijtimoiy va tijorat obyektlari, shuningdek tuman (shahar) markaziga nisbatan masofasi hisobga olinib, ular toifalarga ajratiladi. Ushbu toifalarni baholash jarayoni baholanayotgan obyektning solishtirilayotgan obyektga nisbatan joylashuv ustunliklarini aniqlash imkonini beradi. Toifalarni aniqlash natijalari quyidagi jadvalda aks ettirilgan va ular baholash hisob-kitoblariga kiritiladi.

Obyektlarning toifalarga ajratilishi

Toifa	Tavsif
Pr	Premium turdagi yuqori daromadli va yuqori investitsion
A	Yuqori daromadli va investitsion jozibador
B	Yuqori daromadli
C	O‘rta daromadli
D	O‘rtadan past daromadli

7. **Pr toifa** – bu quyidagi xususiyatlarga ega obyektlar hisoblanadi:

premium darajadagi yuqori daromadli va investitsion hudud (zona) – ushbu hudud iqtisodiy va moliyaviy xususiyatlari investitsiya kiritish nuqtayi nazaridan yuqori daromad olish imkonini beradigan hudud bo‘lib, tijorat va iqtisodiy faoliyat uchun qulay sharoitga ega, talab yuqori bo‘lgan hududlarda joylashadi. Bunday hudud bozor sharoitlarida yuqori likvidlikka ega bo‘lib, iqtisodiy, moliyaviy va boshqa risklar past yoki boshqariladigan darajada bo‘ladi;

qulay joylashuv – obyekt tuman (shahar) markaziy ko‘chalarida yoki ularga yaqin hududlarda joylashgan bo‘ladi;

yuqori transport oqimi – obyekt atrofida avtomobil va jamoat transporti oqimi yuqori hamda harakat va logistik imkoniyatlar keng bo‘ladi;

avtoturargohlar mavjudligi – obyekt hududida mijozlar va xodimlar uchun yetarli avtoturargohlar mavjud bo‘ladi;

jamoat transportiga yaqinlik – obyekt jamoat transporti (avtobus, tramvay, metro va boshqa transport vositalari) bekatlariga yaqin joylashgan bo‘ladi va insonlar oqimi yuqori bo‘ladi;

yuqori tirbandlik (piyoda) – obyekt hududi atrofida doimiy xaridor va mijoz oqimi mavjud bo‘ladi;

rivojlangan infratuzilma – obyekt va uning hududida elektr, suv, gaz, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari va telekommunikatsiya xizmatlari yaxshi rivojlangan bo‘ladi;

obyekt joylashgan hudud atrofidagi iqtisodiy va tijorat faoliyati – obyekt joylashgan hududda boshqa savdo, xizmat ko‘rsatish va ijtimoiy obyektlar mavjud bo‘ladi;

xavfsizlik va barqarorlik – obyektning atrofidagi hududda ijtimoiy va iqtisodiy barqarorlik rivojlangan, jinoyatchilik darajasi past, zamonaviy texnologiyalar bilan jihozlangan va tashrif buyuruvchilarga qulay sharoitlar yaratilgan hamda investitsion risklar past bo‘ladi;

erkin bozor qiymati va likvidlik – obyektning atrofidagi hududda ko‘chmas mulk tez sotilishi yoki ijaraga berilishi oson bo‘ladi.

8. A toifa – bu quyidagi xususiyatlarga ega obyektlar hisoblanadi:

yuqori daromadli va investitsion hudud (zona) – ushbu hudud iqtisodiy va moliyaviy xususiyatlari investitsiya kiritish nuqtayi nazaridan yuqori daromad olish imkonini beradigan hudud bo‘lib, tijorat va iqtisodiy faoliyat uchun qulay sharoitga ega, talab yuqori bo‘lgan hududlarda joylashadi. Bunday hudud bozor sharoitlarida yuqori likvidlikka ega bo‘lib, iqtisodiy, moliyaviy va boshqa risklar past yoki boshqariladigan darajada bo‘ladi;

joylashuv – obyekt tuman (shahar) markaziy ko‘chalarida yoki ularga yaqin hududlarda joylashgan bo‘ladi;

yuqori transport oqimi – obyekt atrofida avtomobil va jamoat transporti oqimi yuqori hamda harakat va logistik imkoniyatlar keng bo‘ladi;

avtoturargohlar mavjudligi – obyekt hududida mijozlar va xodimlar uchun yetarli avtoturargohlar mavjud bo‘ladi;

jamoat transportiga yaqinlik – obyekt jamoat transporti (avtobus, tramvay, metro va boshqa transport vositalari) bekatlariga yaqin joylashgan bo‘ladi va insonlar oqimi yuqori bo‘ladi;

yuqori tirbandlik (piyoda) – obyekt hududi atrofida doimiy xaridor va mijoz oqimi mavjud bo‘ladi;

rivojlangan infratuzilma – obyekt va uning hududida elektr, suv, gaz, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari va telekommunikatsiya xizmatlari yaxshi rivojlangan bo‘ladi;

xavfsizlik va barqarorlik – obyektning atrofidagi hududda ijtimoiy va iqtisodiy barqarorlik rivojlangan, jinoyatchilik darajasi past, zamonaviy texnologiyalar bilan jihozlangan va tashrif buyuruvchilarga qulay sharoitlar yaratilgan hamda investitsion risklar past bo‘ladi;

erkin bozor qiymati va likvidlik – obyektning atrofidagi hududda ko‘chmas mulk tez sotilishi yoki ijaraga berilishi oson bo‘ladi.

9. B toifa – bu quyidagi xususiyatlarga ega obyektlar hisoblanadi:

yuqori daromadli hududda joylashgan bo‘lib, tijorat va iqtisodiy faoliyat uchun juda qulay bo‘ladi;

qulay joylashuv – obyekt tuman (shahar) markaziy ko‘chalarida yoki ularga yaqin hududlarda joylashgan bo‘ladi;

yuqori transport oqimi – obyekt atrofida avtomobil va jamoat transporti oqimi yuqori hamda harakat va logistik imkoniyatlar keng bo‘ladi;

avtoturargohlar mavjudligi – obyekt hududida mijozlar va xodimlar uchun yetarli avtoturargohlar mavjud bo‘ladi;

jamoat transportiga yaqinlik – obyekt jamoat transporti (avtobus, tramvay, metro va boshqa transport vositalari) bekatlariga yaqin joylashgan bo‘ladi va insonlar oqimi yuqori bo‘ladi.

10. C toifa – bu quyidagi xususiyatlarga ega obyektlar hisoblanadi:

o‘rta daromadli hududda joylashgan obyekt bo‘lib, hududning iqtisodiy faolligi va o‘tkazuvchanlik darajasi bo‘yicha yuqori daromadli hududlarga nisbatan past bo‘ladi;

qulay joylashuv – obyekt tuman (shahar) markaziga nisbatan unchalik yaqin bo‘lmagan hududlarda joylashgan bo‘ladi;

jamoat transportiga yaqinlik – obyekt jamoat transporti (avtobus, tramvay, metro va boshqa transport vositalari) bekatlariga yaqin joylashgan bo‘ladi va insonlar oqimi yuqori bo‘ladi;

piyodalar va transport oqimi – obyekt atrofidagi hududda piyodalar va avtomobil harakati mavjud bo‘ladi, lekin harakat va trafik darajasi o‘rtacha bo‘ladi;

infratuzilma – obyekt atrofidagi hududda savdo markazlari, banklar, xizmat ko‘rsatish obyektlari va ofis binolari mavjud bo‘ladi, lekin ular yetarlicha rivojlanmagan bo‘ladi.

11. D toifa – bu quyidagi xususiyatlarga ega obyektlar hisoblanadi:

past daromadli hududda joylashgan obyekt bo‘lib, ushbu hudud tumanning (shaharning) chekka qismida hamda ikkinchi va uchinchi darajali yo‘llarga yaqin joylashgan bo‘ladi, shuningdek ushbu hudud iqtisodiy jihatdan pastroq faollikka ega bo‘ladi;

transport va piyodalar oqimi boshqa hududga nisbatan kamroq (jamoat transporti imkoniyatlari qulay emas va piyodalar oqimi kamroq).

D toifadagi obyektlar ijara va sotuv narxlari Pr, A, B, C toifadagi obyektlardan past bo‘lib, investitsiya salohiyati nisbatan sust va aholi uchun mo‘ljallangan turar joylar ustun bo‘ladi, ushbu holatlar D toifadagi obyektlarga talab kamligini bildiradi.

2-bob. Qiyosiy yondashuv orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

12. Qiyosiy yondashuvda obyektlarning qiymatini aniqlashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = (BN \times BM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn) + (YEN \times YEM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn)$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

BN – ko‘chmas mulk bozori ma’lumotlari tahlili asosida shakllangan obyektning 1 kv.m uchun narxi;

BM – obyektning maydoni;

YEN – ko‘chmas mulk bozori ma’lumotlari tahlili asosida shakllangan yer uchastkasining 1 kv.m uchun narxi;

YEM – yer uchastkasining maydoni;

K1, K2...Kn – narx shakllantiruvchi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlar.

13. Tuzatish koeffitsiyentlari elektron savdo platformalaridagi ma’lumotlar, shu jumladan obyektlarni sotish bo‘yicha taklif etilayotgan e’lonlar, shuningdek, rieltorlik tashkilotlarida tuzilgan, notarial rasmiylashtirilgan bitimlar hamda tijorat banklari va boshqa kredit tashkilotlaridan obyektlarning garov qiymati to‘g‘risida olingan ma’lumotlarni tahlil qilish orqali aniqlanadi.

14. O‘zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo‘mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi (bundan buyon matnda Ijro etuvchi organ deb yuritiladi) tomonidan ommaviy baholash o‘tkaziladigan obyektlar ro‘yxatida (bundan buyon matnda Ro‘yxat deb yuritiladi) ko‘rsatilgan noturar obyektlarning etalon obyekt narxini aniqlash uchun mazkur Metodikaning 1-ilovasida keltirilgan tuzatishlar qo‘llaniladi.

Analog obyektning yer maydoni etalon obyektning yer maydonidan farq qilgan holatda, narxni solishtirishda yer maydoniga tegishli tuzatish kiritiladi. Bunda analog va etalon yer maydonlari o‘rtasidagi farq quyidagi formula orqali aniqlanadi hamda ushbu farq bo‘sh yerning 1 kv.m narxiga ko‘paytiriladi.

$$A_{tn} = A_{nq} + (A_{ym} - E_{ym}) \times Y_{by}$$

Bunda:

A_{tn} – analogning yer maydoniga tuzatish kiritilgandan keyingi 1 kv.m narxi;

A_{nq} – analogning tuzatish kiritilmagan 1 kv.m narxi;

A_{ym} – analogning yer maydoni, kv.m;

E_{ym} – etalon (solishtirilayotgan) obyektning yer maydoni, kv.m;

Y_{by} – bo‘sh yerning 1 kv.m narxi.

15. Obyektlarni ommaviy baholashda bozor konyunkturasiga muvofiq ravishda obyektga ulangan muhandislik tarmoqlarining (elektr energiyasi, suv ta’minoti, gaz

ta'minoti, oqova suvlarni chiqarib yuborish tarmoqlari) mavjudligi va rivojlanganlik darajasiga qarab qiymatga tegishli tuzatmalar kiritilishi mumkin.

16. Ko'p qavatli obyektlarni ommaviy baholashda obyektida liftning mavjudligi va foydalanish imkoniyatlari bozor konyunkturasiga muvofiq ravishda qiymatga ta'sir etuvchi omil sifatida hisobga olinishi mumkin. Aniq koeffitsiyentlar obyekt qavatligi, funksional maqsadi va mahalliy bozor sharoitlaridan kelib chiqib belgilanadi.

17. Obyektlarning yordamchi bino va inshootlari qiymatini aniqlashda obyektlarning 1 kv.m uchun hisoblab chiqarilgan qiymatining 20 foizi miqdorida qabul qilinadi.

18. O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi tomonidan taqdim etilgan Ro'yxatda qavatlari soni, qurilgan yili, ishlatilgan qurilish materiallari, maydoni ko'rsatilmagan taqdirda 1 koeffitsiyent qo'llaniladi.

3-bob. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

19. Xarajat yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

bino va inshootlarni tiklanish narxini aniqlash;

tadbirkorlik foydasini qo'llash;

aniqlangan eskirish turlarini hisoblash;

bino va inshootlarni tiklanish qiymatidan eskirish qiymatini ayirib, yerdan foydalanish qiymatini qo'shish orqali umumiy qiymatini aniqlash.

20. Xarajat yondashuvi qo'llanilganda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = QX \times (1 + TF) \times (1 - E) + YEQ$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

QX – obyektning qurish xarajatlari miqdori;

TF – tadbirkorning foydasi miqdori (%);

E – eskirish qiymati;

YEQ – yerdan foydalanish huquqi qiymati.

1-§. Obyektlarning tiklanish qiymatlarining turlari

21. Obyektning qayta qurish yoki o'xshash turdagi yangi obyektning qurish uchun sarflanadigan xarajatlari aks ettirilib, qayta qurish va o'rnini bosuvchi qiymatga bo'linadi.

Qayta qurish qiymati – bir turdagi material va loyiha bilan qaytadan qurish orqali bozor qiymati aniqlanadi.

O‘rnini bosuvchi qiymat – yangi xomashyo materiallari va zamonaviy texnologiyalarni qo‘llagan holda obyektning qayta qurish orqali bozor qiymati aniqlanadi.

2-§. Obyektlarning tiklanish qiymatini aniqlash

22. Obyektning har bir qismi uchun (yashash xonadonlari, qo‘shimcha inshootlar, ochiq ayvon, soyabon, supa, basseyn va fontanlar, chorva mollarini boqishga mo‘ljallangan qurilmalar va ularning oziq-ovqatini saqlashga mo‘ljallangan inshootlar, yarim yerto‘la va yerto‘lalar va hokazo) tiklanish qiymatini aniqlash bilan baholash ishlari amalga oshiriladi.

23. Obyektning tiklanish qiymati loyiha-smeta hujjatlari asosida aniqlanadi va bu qiymatlarga 10 foiz miqdorda tadbirkorlik foydasi qo‘shilib yakuniy tiklanish qiymati aniqlanadi.

24. Obyektning yakuniy qiymatini aniqlash uchun tiklanish qiymatidan obyektning eskirish qiymati chegiriladi.

3-§. Obyektlarning eskirish qiymatini aniqlash

25. Obyektlarning eskirish qiymatini aniqlashda eskirishning jismoniy turi inobatga olinadi.

26. Jismoniy eskirish bu obyektlarning vaqt o‘tishi, tabiiy sharoitlar, ekspluatatsiya jarayoni va tashqi ta’sirlar natijasida yuzaga keladigan foydalilik, iste’molchi jozibadorligi va strukturaviy ishonchlilikning asta-sekin kamayishi hisoblanadi. Ushbu jarayon natijasida obyektlarning texnik holati yomonlashadi va ta’mirlash holatlar vujudga keladi va umumiy qiymati pasayadi.

Jismoniy eskirish quyidagi turlarga bo‘linadi:

bartaraf qilinadigan jismoniy eskirish – ta’mirlash, almashtirish yoki yangilash orqali yo‘qotish mumkin bo‘lgan eskirish (masalan, devorni bo‘yash, singan qismni yangilash);

bartaraf qilib bo‘lmaydigan jismoniy eskirish – jismonan eskirganlik tufayli butunlay yangilash talab etiladigan holatlar. Bunda obyektlarni ta’mirlash orqali ularni to‘liq tiklash imkoni bo‘lmaydi.

27. Jismoniy eskirishni aniqlashda ushbu Metodikaning 2-ilovasida keltirilgan Jismoniy eskirishni aniqlashga doir qo‘llanmadan foydalaniladi.

28. Obyektning jismoniy eskirishining umumiy ta’siri natijasida obyektning qiymati kamayadi hamda ushbu qiymat quyidagi formula orqali aniqlanadi:

$$E = 1 - E_{je}$$

Bunda, E_{je} – obyektning jismoniy eskirish koeffitsiyenti.

4-§. Yer uchastkasidan foydalanish huquqini baholash

29. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqning qiymatini aniqlash quyidagi usullar orqali amalga oshiriladi:

yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini taklif etilayotgan narxdan kelib chiqib qiyosiy tahlil qilish usuli;

yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini ajratish usuli;

yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini yer rentasini kapitallashtirish usuli.

30. Yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini taklif etilayotgan narxdan kelib chiqib qiyosiy tahlil qilish usulida elektron savdo platformalaridagi ma'lumotlar (e'lonlar), shu jumladan yer uchastkasini sotish bo'yicha taklif etilayotgan narxlar tahlil qilinadi, shuningdek baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlari aniqlanadi. Bunda har bir taqqoslash elementi bo'yicha mazkur Metodikaning 1-ilovasida ko'rsatilgan tuzatmalarni qo'llagan holda tuzatishlar kiritiladi va analog yer uchastkalariga kiritilgan tuzatishlar orqali narxlarni muvofiqlashtirish yo'li bilan yer uchastkasining narxi aniqlanadi.

31. Ijro etuvchi organ yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ajratish usuli bilan hisoblash uchun quyidagilarni amalga oshiradi:

yer uchastkasining tavsiflariga eng yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

har bir analog bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlaydi.

32. Yer uchastkasining qiymati yer rentasini kapitallashtirish usuli asosida baholanadi. Yer rentasi sifatida yer uchastkasini ijaraga berishdan olinadigan daromad qabul qilinadi. Ushbu daromad amaldagi tartibga muvofiq belgilangan ijara stavkalari asosida aniqlanadi.

Kapitallashtirish stavkasi va ijara miqdori amaldagi qonunchilik hamda bozor sharoitlaridan kelib chiqib belgilanadi.

5-§. Obyektlarning umumiy baholash qiymatini aniqlash

33. Obyektlarning umumiy baholash qiymatini aniqlash quyidagi formula orqali amalga oshiriladi:

Umumiy qiymat = (Tiklanish qiymati – Eskirish qiymati) + Yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymati.

3-bob. Daromad yondashuvi orqali obyektlarning qiymatini aniqlash

34. Daromad yondashuvida obyektlarning qiymatini baholash to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yoki pul oqimlarini diskontlash usuli bilan amalga oshirilishi mumkin.

35. Obyektlarning kapitallashtirish usuli qo'llanilganda, quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$OQ = SOD/KS$$

Bunda:

OQ – obyektning qiymati;

SOD – sof operatsion daromad;

KS – kapitallashtirish stavkasi.

36. To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli daromad oqimlari uzoq muddat mobaynida barqaror bo'lganda yoki daromad oqimlari barqaror va mo'tadil sur'atlarda o'zgarganda qo'llaniladi.

37. Agar baholash obyekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruksiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llanilmaydi.

38. Obyekt qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun daromadning asosiy manbasi sifatida baholash obyektiga to'lanayotgan ijara to'lovi olinadi.

39. Obyektdan olinadigan boshqa daromadlar ko'chmas mulkning ijara haqiga kirmasligi mumkin (masalan, garaj yoki avtotransport uchun to'xtash joyidan foydalanganlik uchun haq, saqlash kameralarini taqdim etishdan olingan daromad). Bunda, daromad manbasi baholash obyekti bilan bevosita va uzviy bog'liq bo'lishi lozim.

40. Pul oqimlarini diskontlash (POD) usuli – baholash obyektining qiymatini diskontlash hamda baholanayotgan ko'chmas mulkdan foydalanishning har bir yilidagi pul oqimlarini, shu jumladan mazkur ko'chmas mulkka egalik davrining oxirida uni qayta sotishdan keladigan pul oqimini qo'shish orqali aniqlanadi:

$$V_c = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

Bunda:

V_c – obyektning qiymati;

I_i – birinchi yilning prognoz davri pul oqimi;

D – diskontlash stavkasi;

V_n – obyektning prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati;

i – prognoz davri yilining raqami;

n – prognoz davrining oxirgi yili.

41. Kumulyativ tuzish usuli bo'yicha diskontlash stavkasi tavakkalsiz stavka va tavakkalchilik uchun mukofotlarni qo'shish orqali aniqlanadi. Bunda tavakkalchilik uchun mukofotlarga quyidagilar kiradi:

mazkur qo'yilmaga xos bo'lgan noliqvidlik tavakkalchiligi uchun mukofot;

mazkur turdagi qo'yilmalar uchun talab etiladigan boshqaruv ishi hajmi bilan belgilangan investitsion menejment tavakkalchiligi uchun mukofot;

baholash obyektiga xos bo'lgan qo'shimcha (tizimli) tavakkalchilik uchun mukofot.

Tavakkalsiz stavka sifatida davlat qimmatli qog'ozlari bo'yicha foiz stavkasi yoki O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining asosiy stavkasi olinadi.

42. Diskontlash stavkasini analog-obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlaridan ajratish usuli bilan hisoblash uchun quyidagilar amalga oshiriladi:

analoglarni tanlaydi;

har bir analog uchun prognoz davridagi pul oqimlarini va prognoz davridan keyingi qiymatni hisoblaydi;

ma'lum sotuv narxini va hisoblangan ko'rsatkichlarni pul oqimlarini diskontlash formulasiga solib, izchil yaqinlashish yo'li bilan har bir analog bo'yicha diskontlash stavkasini aniqlaydi;

baholash obyekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo'yicha o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida aniqlaydi.

43. Diskontlash stavkasini muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan hisoblash, qoida tariqasida, ko'chmas mulkning investitsiya qiymatini aniqlash vaqtida amalga oshiriladi. Bunda, diskontlash stavkasi sifatida:

investor tomonidan talab qilinayotgan daromadlilik darajasi;

muqobil loyihalarning va investor ixtiyorida mavjud bo'lgan moliyaviy vositalarning kutilayotgan daromadlilik darajasi olinadi.

44. Qo'llanilayotgan diskontlash stavkasi daromad turi, valyutasi va qiymati (nominal yoki real)ga muvofiq bo'lishi lozim.

Diskontlash stavkasini nominal qiymatdan real qiymatga va real qiymatdan nominal qiymatga qayta hisoblash kapitallashtirish stavkasini qayta hisoblash bilan ayni bir tartibda amalga oshiriladi.

4-bob. Obektlarning bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlash

45. Ommaviy baholash jarayonida har bir zona (hudud) kesimida aniqlangan etalon obyektning 1 kv.m qiymati bazaviy ko'rsatkich sifatida qabul qilinadi va ushbu

ko'rsatkich asosida baholanayotgan obyektlarning bozor narxiga yaqin qiymati hisoblab chiqiladi.

46. Obyektlarning bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlashda taqdim qilingan ro'yxatdagi obyektlarning qurilgan (ishga tushirilgan) yili, maydoni, devor materiallariga tuzatmalar mazkur Metodikaning 1-ilovasida ko'rsatilgan tuzatishlar aksi qo'llaniladi. Obyektlarning ichki ta'miriga tuzatmalar kadastr ma'lumotlarida mavjud bo'lmasa o'rta ta'mir holatida deb qabul qilinadi.

47. Obyektlarning joylashuvi, qulayligi va mavjud sharoitlari, transport infratuzilmasiga yaqinligi, yuk va yo'lovchi oqimi, yaqin atrofdagi ijtimoiy va tijorat obyektlari, shuningdek tuman yoki shahar markaziga nisbatan masofasi hisobga olinib, ular ma'lum toifalarga ajratiladi. Ushbu toifalash baholash jarayonida baholanayotgan obyektning solishtirilayotgan obyektga nisbatan joylashuv ustunliklarini aniqlash imkonini beradi. Obyektlarni toifalashda quyidagi jadvalda aks ettirilgan tuzatishlar qo'llaniladi.

Toifa	Tavsif	Tuzatish koeffitsiyenti
Tijorat obyektlari		
Pr	Premium turdagi yuqori daromadli va yuqori investitsion jozibador	Etalon hisob-kitoblar
A	Yuqori daromadli va investitsion jozibador	1.05 - 1.5
B	Yuqori daromadli	Etalon hisob-kitoblar
C	O'rta daromadli	0.4-0.9
D	O'rtadan past daromadli	0.5-0.8
Ishlab chiqarish va omborxona		
B	Yuqori daromadli	Etalon hisob-kitoblar
C	O'rta daromadli	0.6-0.9
D	O'rtadan past daromadli	0.5-0.8

Izoh: A, C va D toifalar B toifaga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari qo'llash orqali aniqlanadi.

Noturar obyektlarni ommaviy baholash
metodikasiga
1-ILOVA

Noturar obyektlarning qurilgan yiliga nisbatan tuzatishlar

Noturar obyektlarning qurilgan yili	1950-yilgacha	1951-1970-yilgacha	1971-1990-yilgacha	1991-2015-yilgacha	2016-2025-yilgacha
Noturar obyektlar narxi ularning qurilgan yiliga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1,25	1,10	1,05	1	0,95

Noturar obyektlarning qurilish materialiga nisbatan tuzatishlar

Noturar obyektlarning qurilish materiali	Pishgan g'ishtli, beton, temir beton, panel, gazablok, temir ustun, g'ishtli ustun, shlokoblok	Sendvich-panel, toshli devor va boshqa turdagi yuk ko'taruvchi konstruksiyalar	Paxsa, yog'och devor, yog'och ustun, xom g'isht va sinchlar
Noturar obyektlar narxi ularning qurilish materialiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1	1,16	1,35

Noturar obyektlarning yer maydoniga nisbatan tuzatishlar

Noturar obyektlarning yer maydoni (kv.m)	1500 gacha	1500,1-5000	5000,1-10000	10000,1-30000	30000,1-60000	60000,1-100000	100000,1-200000	200000,1 dan yuqori
Noturar obyektlarning narxi ularning yer maydoniga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1	1,025	1,05	1,08	1,10	1,15	1,125	1,30

Noturar obyektlarning binolarini maydoniga nisbatan tuzatishlar

Noturar obyektlarning bino maydoni (kv.m)	200 gacha	200,1-1500	1500,1-3000	3000,1-10000	10000,1-30000	30000,1-50000	50000,1 dan yuqori
Noturar obyektlar narxi ularning bino maydoniga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	1	1	1,05	1,10	1,15	1,25	1,30

Noturar obyektlarning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatishlar

Noturar obyektlarning ta'mirlanganlik holati	Yaxshi ta'mir*	O'rta ta'mir**	Ta'mir talab***
Noturar obyektlarning joylar narxi ularning ta'mirlanganlik holatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari	0,9	1,0	1,1

Izoh:

* yaxshi ta'mir – noturar obyektlarning yangi qurilgan yoki yaqinda ta'mirlangan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar soz holatda bo'ladi va foydalanish uchun qo'shimcha ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilmaydi;

** o'rta ta'mir – noturar obyektlarning foydalanish uchun yaroqli holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlar ishlashga yaroqli holatda bo'ladi, biroq ularning ayrim qismlarida ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etilishi mumkin;

*** ta'mir talab – noturar obyektlarning to'liq yoki qisman ta'mirlashni talab etadigan holati bo'lib, ulardagi muhandislik kommunikatsiya tarmoqlari, eshik va derazalar, pol, devor hamda shiftlarni foydalanish uchun yaroqli holatga keltirish maqsadida qo'shimcha qurilish, pardozlash va ta'mirlash ishlarini amalga oshirish talab etiladi.

Noturar obyektlarni ommaviy baholash
metodikasiga
2-ILOVA

Jismoniy eskirishni aniqlashga doir
QO‘LLANMA

Jismoniy eskirish koeffitsiyenti	Asosiy konstruktiv elementlarining texnik holati	Binoning ichki konstruktiv elementlarining holati
0	Hech qanday zarar yoki deformatsiyalar mavjud emasligi.	Pollar va shiftlar tekis va gorizonta, shift qoplamalari yoki pardozlash ishlarida yoriqlarning mavjud emasligi.
0.25	Asosiy konstruktiv elementlarga sezilarli zarar yetmagan hamda ayrim konstruksiya va devorlarda ta'mir va yoriq izlari mavjudligi.	Oyna va eshiklarni ochilishi va yopilishining qiyinlashganligi hamda shift va zina yo'laklarida mayda yoriqlarning borligi.
0.45	Asosiy elementlarda yoriqlarning kattalashganligi, gorizonta chiziqlarning bir-biriga to'g'ri kelmasligi, devorning asosiy elementlarida eskirishning aniq alomatlari mavjudligi hamda ushbu holatlarni bartaraf qilish uchun qayta ta'mirlanganligi.	Devor va shiftda qayta ta'mirlanganlik alomatlari yaqqol ko'rinib turganligi. Zina maydonlari va zinapoyalarda yoriq alomatlari kattalashganligi. Binoning pol qismida kafel va tarketlarning ko'chib ketganligi.
0.65	Devor va muhim konstruksiyalarda yoriqlarning sezilarli darajada kattalashganligi va mumkin bo'lgan darajadan ancha yirik bo'lgan yoriqlar ko'payganligi.	Shift pardozlashlarining aksariyat qismlari to'kilib ketishi, pol qismini umuman ta'mirlash imkoniyati yo'qligi, pol qoplamalarini ko'chib ketganligi, zaxlash va korroziya holatlari mavjudligi. Rom va eshiklarning ishlamasligi. Zinapoyalarning joyidan siljiganligi.
0.95	Binoning seysmologik jihatdan foydalanishga yaroqsizligi. Asosiy konstruksiya elementlari deformatsiya bo'lganligi. Devor va devor to'siqlarida foydalanishga yaroqsiz darajadagi yoriqlarning paydo bo'lganligi.	Binoning ichki ta'mir qismi umuman foydalanish uchun yaroqsiz holatga kelgan. Romlar, eshiklar, zinapoyalar va pollar foydalanish uchun yaroqsiz.

_____da joylashgan ko'chmas mulklarni
ommaviy baholash natijalari to'g'risida

MA'LUMOT

_____da joylashgan ko'chmas mulk obyektlarini
ommaviy baholash ishlari amalga oshirildi.

Xususan:

1. Ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar bo'yicha

O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi (bundan buyon matnda Agentlik deb yuritiladi) tomonidan _____-yil _____dagi _____-son xat orqali _____da joylashgan _____ta (*maydoni* _____ **kv.m**, *amaldagi kadastr narxi* _____ **so'm**) ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar to'g'risidagi ma'lumotlar O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi huzurida Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markaziga (bundan buyon matnda Ijro etuvchi organ deb yuritiladi) ommaviy baholash ishlarini amalga oshirish uchun taqdim etildi.

Ijro etuvchi organ tomonidan ommaviy baholash ishlari quyidagicha amalga oshirildi:

a) ko'chmas mulk bozorida ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar bo'yicha ma'lumotlar yetarlicha bo'lganligi sababli, xorijiy tajribadan hamda Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotidan (ro'yxat raqami _____, 2026-yil ___-iyun) kelib chiqib, ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarni baholashda _____ **yondashuvdan** foydalanildi;

b) joriy yilda elektron savdo platformalarida e'lon qilingan _____ **ta**, notarial idoralarda oldi-sotdi qilingan _____ **ta** ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar o'rganildi;

d) narx bo'yicha zonalashtirish uchun ko'chmas mulk bozoridagi eng ommabop – maydoni _____ **kv. m** bo'lgan _____ **xonali** ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar namunaviy obyekt sifatida belgilab olindi va 1 kv.m uchun o'rtacha bozor qiymati aniqlandi;

e) _____da ko'p kvartirali uylardagi turarjoylar mavjud bo'lgan _____ **ta** mahallalarning o'ziga xos xususiyatlarini (*rivojlanganligi, infratuzilma, kommunikatsiya, ijtimoiy obyektlar va jamoat transportiga yaqinligi*) inobatga olgan holda narx bo'yicha _____ **ta** zonaga ajratildi;

f) ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarning qiymatini belgilashda **Xalqaro valyuta jamg'armasi** va **Jahon banki** ekspertlarining tavsiyalarini hisobga olgan holda baholanadigan mulk qiymati bozor narxidan **30 foizgacha past bo'lishi** mumkinligi inobatga olindi.

Zonalashtirish orqali aniqlangan qiymatga narxga ta'sir etuvchi quyidagi tuzatish koeffitsiyentlari kiritildi.

Narxni shakllantiruvchi omillar	Ko'rsatkichlar	Tuzatish koeffitsiyenti
Qurilgan yili	1980-yilgacha	
	1981-2009-yilgacha	
	2010-2025-yilgacha	
Qurilish materiali	Pishgan g'ishtli	
	Temir beton, panel, beton, monolit, shlokoblok	
	Qo'sh sinch, xom g'isht	
	Yog'och	
	Gazobeton, penoblok	
Maydoni	1-50 kv.m gacha	
	50,1-70 kv.m gacha	
	70,1-85 kv.m gacha	
	85,1-100 kv.m gacha	
	100,1-200 kv.m gacha	
	200,1 kv.m dan yuqori	

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatishlar

18 va undan yuqori qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlar	1	2-6	7-9	10-15	16-18	19 va undan yuqori
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari						
13-16 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlar	1	2-6	7-9	10-12	13-16	-

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari						-
10-12 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-5	6-8	9-12	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari					-	-
8 va 9 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-4	5 va 6	7-9	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari					-	-
6 va 7 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2-4	5-7	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari				-	-	-
4 va 5 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2 va 3	4 va 5	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari				-	-	-
3 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2	3	-	-	-
Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari				-	-	-
1 va 2 qavatli ko'p kvartirali uylarning qavatlari	1	2	-	-	-	-

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylar narxi ularning joylashgan qavatiga nisbatan tuzatish koeffitsiyentlari			-	-	-	-
---	--	--	---	---	---	---

Narxga ta'sir etuvchi barcha omillar inobatga olingan holda _____
_____dagi _____ta ko'p kvartirali uylardagi
(tuman (shahar) nomi) turarjoylar ommaviy baholandi.

Baholash natijalariga ko'ra, ushbu ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati _____so'mni tashkil qilib, amaldagi kadastr qiymatiga (_____so'm) nisbatan _____barobarga oshdi (ushbu Ma'lumotning 1-ilovasida ko'p kvartirali uylardagi turar joylarni ommaviy baholash natijalari to'g'risida ma'lumot keltirilmoqda).

Tuman va shaharlarning zonasiga qarab amaldagi kadastr qiymatiga nisbatan ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati o'rtasida _____barobardan _____barobargacha tafovut aniqlandi.

Jumladan, baholash natijalariga ko'ra 1 kv.m uchun **eng arzon narx** (_____tumani (shahari) _____so'mni (kadastr qiymati _____so'm), **eng qimmat narx** (_____tumani (shahari) 1-zona) _____so'mni (kadastr qiymati _____mln.so'm) tashkil etdi.

Misol uchun, _____tumani (shahari) 1-zonada joylashgan maydoni _____kv.m ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarning baholangan qiymati _____so'mni (kadastr qiymati _____so'm), _____tumanida (shaharida) joylashgan maydoni _____kv.m bo'lgan kvartirali uylardagi turarjoylarning qiymati _____so'mni (kadastr qiymati _____so'm) tashkil etmoqda.

2. Yakka tartibdagi turarjoylar bo'yicha

Agentlik tomonidan _____-yil _____dagi _____-sonli xat orqali _____da joylashgan _____ta (yer maydoni _____gektar, bino va inshootlarning tashqi o'lchov maydoni _____kv.m, amaldagi kadastr narxi _____so'm) yakka tartibdagi turarjoylar to'g'risidagi ma'lumotlar **Ijro etuvchi organga** ommaviy baholash ishlarini amalga oshirish uchun taqdim etildi.

Ijro etuvchi organ tomonidan ommaviy baholash ishlari quyidagicha amalga oshirildi:

a) ko'chmas mulk bozorida yakka tartibdagi turarjoylar bo'yicha ma'lumotlar yetarlicha bo'lganligi sababli, xorijiy tajribadan hamda Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotidan (ro'yxat raqami _____, 2026-yil ___-iyun) kelib chiqib, obyektlarni baholashda _____yondashuvdan foydalanildi;

b) joriy yilda elektron savdo platformalarida e’lon qilingan _____**ta**, notarial idoralarda oldi-sotdi qilingan _____**ta** yakka tartibdagi turarjoylar o’rganildi;

d) narx bo’yicha zonalashtirish uchun ko’chmas mulk bozoridagi eng ommabop yer maydoni _____ **kv.m**, bino va inshootlar _____ **kv.m** bo’lgan yakka tartibdagi turarjoylar namunaviy obyekt sifatida belgilab olindi va yer uchastkasi hamda bino va inshootlarning bir kvadrat metr uchun o’rtacha bozor qiymati aniqlandi;

e) _____ da yakka tartibdagi turarjoylar mavjud bo’lgan _____ **ta** mahallalarning o’ziga xos xususiyatlarini (*rivojlanganligi, infratuzilma, kommunikatsiya, ijtimoiy obyektlar va jamoat transportiga yaqinligi*) inobatga olgan holda narx bo’yicha _____ **ta** zonaga ajratildi;

f) obyektlarning qiymatini belgilashda **Xalqaro valyuta jamg’armasi** va **Jahon banki** ekspertlarining tavsiyalarini hisobga olgan holda baholanadigan mulk qiymati bozor narxidan **30 foizgacha past bo’lishi** inobatga olinishi mumkin.

Zonalashtirish orqali aniqlangan qiymatga narxga ta’sir etuvchi quyidagi tuzatish koeffitsiyentlari kiritildi.

Narxga ta’sir etuvchi omillar	Ko’rsatkichlar	Tuzatish koeffitsiyenti
Qurilgan yili	1950-yilgacha	
	1951-1970-yilgacha	
	1971-1990-yilgacha	
	1991-2020-yilgacha	
	2021-2025-yilgacha	
Qurilish materiali	Pishgan g’ishtli, beton, temir beton, panel, gazablok, temir ustun, monolit	
	Shlokoblok, sendvich-panel va boshqa turdagi yuk ko’taruvchi konstruksiyalar	

	Paxsa, yog‘och devor, yog‘och ustun, xom g‘isht va sinchlar	
Yer maydoni	200 kv.m gacha	
	200,1-300 kv.m gacha	
	300,1-400 kv.m gacha	
	400-,1-500 kv.m gacha	
	500,1-600 kv.m gacha	
	600,1-800 kv.m gacha	
	800,1-1000 kv.m gacha	
	1000,1-5000 kv.m gacha	
	5000,1 kv.m. dan yuqori	
Bino maydoni	1-50 kv.m gacha	
	50,1-100 kv.m gacha	
	100,1-150 kv.m gacha	
	150,1-200 kv.m gacha	
	200,1-300 kv.m gacha	
	300,1-500 kv.m gacha	
	500,1-1 000 kv.m gacha	
	1000,1 kv.m dan yuqori	

Narxga ta’sir etuvchi barcha omillar inobatga olingan holda _____dagi _____ **ta** yakka tartibdagi turarjoylar ommaviy baholandi.

Baholash natijalariga ko‘ra, ushbu yakka tartibdagi turarjoylarning bozor narxiga yaqin bo‘lgan qiymati _____ **so‘mni** tashkil qilib, amaldagi kadastr qiymati va yer solig‘i summasiga (_____ so‘m) nisbatan _____ **barobarga** oshdi (ushbu Ma’lumotning 2-ilovasida yakka tartibdagi turarjoylarni ommaviy baholash natijalari to‘g‘risida ma’lumot keltirilmoqda).

Tumanlarning zonasiga qarab amaldagi kadastr qiymatiga nisbatan yakka tartibdagi turarjoylarning bozor narxiga yaqin bo‘lgan qiymati o‘rtasida _____ **barobardan** _____ **barobargacha** tafovut aniqlandi.

Jumladan, baholash natijalariga ko‘ra 1 sotix yer uchastkasiga **eng arzon narx** (_____ tumani (shahari) __-zonasi) _____ **so‘mni**, eng qimmat narx (_____ tumani (shahari) __-zonasi) _____ **so‘mni** tashkil etdi.

Xuddi shunday, yakka tartibdagi turarjoy uchun qurilgan binoning bir kv.m uchun **eng arzon narx** (_____ tumani (shahari) __-zonasi) _____ **so‘mni, eng qimmat narx** (_____ tumani (shahari) __-zonasi) _____ **so‘mni** tashkil etdi.

Masalan, _____ tumani __-zonasida joylashgan yer uchastkasining maydoni _____ **kv.m** hamda binoning tashqi o‘lchov maydoni _____ **kv.m** bo‘lgan yakka tartibdagi turarjoyning bozor narxiga yaqin bo‘lgan qiymati _____ **so‘mni** (kadastr qiymati _____ so‘m), _____ tumani __-zonasida joylashgan yakka tartibdagi turarjoyning bozor narxiga yaqin bo‘lgan qiymati _____ **so‘mni** (kadastr qiymati _____ so‘m) tashkil etmoqda.

3. Noturar obyektlar bo‘yicha

Agentlik tomonidan _____-yil _____dagi _____-son xat orqali _____da joylashgan _____**ta** (yer maydoni _____ **gektar**, bino va inshootlarning tashqi o‘lchov maydoni _____ **kv.m**) noturar obyektlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlar Milliy markazga ommaviy baholash ishlarini amalga oshirish uchun taqdim etildi.

Milliy markaz tomonidan ommaviy baholash ishlari quyidagicha amalga oshirildi:

a) ko‘chmas mulk bozorida noturar obyektlar bo‘yicha ma‘lumotlar yetarlicha bo‘lganligi sababli, xorijiy tajribadan hamda Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotidan (ro‘yxat raqami _____, 2026-yil __-iyun) kelib chiqib, ushbu obyektlarni baholashda _____ **yondashuvdan** (_____ usul) foydalanildi;

b) joriy yilda elektron savdo platformalarida e‘lon qilingan _____**mingta**, notarial idoralarda oldi-sotdi qilingan _____**ta** noturar obyektlar o‘rganildi;

d) noturar obyektlarni faoliyat turiga qarab _____ **ta guruhga** (tijorat, omborxona va ishlab chiqarish) hamda joylashuviga qarab _____ **ta toifaga** (1-4-darajali yo‘llar) ajratgan holda narx bo‘yicha zonallashtirilib, baholash ishlari amalga oshirildi;

e) _____da noturar obyektlar mavjud bo‘lgan _____ **ta** mahallalarning o‘ziga xos xususiyatlarini (*rivojlanganligi, infratuzilma, kommunikatsiya, ijtimoiy obyektlar va jamoat transportiga yaqinligi*) inobatga olgan holda narx bo‘yicha _____ **ta** toifaga ajratildi;

f) obyektlarning qiymatini belgilashda **Xalqaro valyuta jamg‘armasi** va **Jahon banki** ekspertlarining tavsiyalarini hisobga olgan holda baholanadigan mulk qiymati bozor narxidan **30 foizgacha past bo‘lishi** inobatga olinishi mumkin.

Zonalashtirish orqali aniqlangan qiymatga narxga ta'sir etuvchi quyidagi tuzatish koeffitsiyentlari kiritildi.

Narxga ta'sir etuvchi omillar	Ko'rsatkichlar	Tuzatish koeffitsiyenti
Qurilgan yili	1950-yilgacha	
	1951-1970-yilgacha	
	1971-1990-yilgacha	
	1991-2015- yilgacha	
	2016-2025- yilgacha	
Qurilish materiali	Pishgan g'ishtli, beton, temir beton, panel, gazablok, temir ustun, g'ishtli ustun, shlokoblok	
	Sendvich-panel, toshli devor va boshqa turdagi yuk ko'taruvchi konstruksiyalar	
	Paxsa, yog'och devor, yog'och ustun, xom g'isht va sinchlar	
Yer maydoni	1500 kv.m gacha	
	1500,1-5000 kv.m gacha	
	5000,1-10000 kv.m gacha	
	10000,1-30000 kv.m gacha	
	30000,1-60000 kv.m gacha	
	60000,1-100000 kv.m gacha	
	100000,1-200000 kv.m gacha	
	200000,1 dan yuqori	
Bino maydoni	200 kv.m gacha	
	200,1-1500 kv.m gacha	
	1500,1-3000 kv.m gacha	
	3000,1-10000 kv.m gacha	
	10000,1-300000 kv.m gacha	

	300000,1-500000 kv.m gacha	
	500000 kv.m dan yuqori	

Narxga ta'sir etuvchi barcha omillar inobatga olingan holda _____dagi _____ **ta** noturar obyektlar ommaviy baholandi.

Baholash natijalariga ko'ra, ushbu noturar obyektlarning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati _____ **so'mni** tashkil qilib, amaldagi kadastr, mustaqil baholash, yer solig'i summasi hamda soliq solishdagi minimal qiymatiga (_____ so'm) nisbatan _____ **barobarga** oshdi (ushbu Ma'lumotning 3-ilovasida noturar obyektlarni ommaviy baholash natijalari to'g'risida ma'lumot keltirilmoqda).

Tumanning (shaharning) rivojlanish darajasidan kelib chiqib, amaldagi qiymatiga nisbatan noturar obyektlarning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati o'rtasida _____ **barobardan** _____ **barobargacha** tafovut aniqlandi.

Jumladan, baholash natijalariga ko'ra 1 sotix yer uchastkasining **eng arzon narx** (_____ tumani (shahari) _____ **so'mni**, eng qimmat narx (_____ tumani (shahari) _____ **so'mni** tashkil etdi.

Xuddi shunday, noturar obyekt uchun qurilgan binoning bir kv.m uchun **eng arzon narx** (_____ tumani (shahari) _____ **so'mni**, **eng qimmat narx** (_____ tumani (shahari) _____ **so'mni** tashkil etdi.

_____da joylashgan ko'chmas
mulklarni dastlabki ommaviy baholash
natijalari to'g'risidagi ma'lumotga
1-ILOVA

_____dagi ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarni ommaviy baholash natijalari to'g'risida

MA'LUMOT

T/r	Hudud nomi	MFY soni	Zonalar soni	Ko'p qavatli uylar soni	Jami kvartiralar (xonadonlar)			Zona bo'yicha narxi (1 kv.m uchun so'm)		Bozor narxiga yaqin qiymati (so'm)	Kadastr qiymatiga nisbatan farqi	
					soni	maydoni (ming kv.m)	kadastr qiymati (mlrd.so'm)	minimal	maksimal		+/-	%
	Jami											
1.												
2.												
..												

_____da
joylashgan ko'chmas
mulklarni dastlabki
ommaviy baholash
natijalari to'g'risidagi
ma'lumotga
2-ILOVA

_____dagi yakka tartibdagi turarjoylarni ommaviy baholash natijalari to'g'risida

MA'LUMOT

T/ r	Hudu d nomi	MF Y soni	Zonala r soni	Jami yakka tartibdagi turarjoylar			Amaldagi qiymati (so‘m)				Bozor narxiga yaqin qiymati (so‘m)		Kadastr qiymatiga nisbatan farqi (so‘m)		Yer narxi (1 sotix uchun- so‘mda)		Bino narxi (1 kv.m uchun - so‘mda)		
				Son i	Yer maydon i (ga)	Bino maydon i (ming kv.m)	Jam i	shundan			Jam i	shundan							
								Kadast r qiymati	Yer qiymat i	Yer solig‘ i		Bino narx i	Yer narx i	+/-	%	mi n	mak s	mi n	mak s
Jami:																			
1.																			
2.																			
...																			

_____da joylashgan
ko‘chmas mulklarni dastlabki
ommaviy baholash natijalari
to‘g‘risidagi ma‘lumotga
3-ILOVA

_____dagi noturar obyektlarni ommaviy baholash natijalari to‘g‘risida

MA'LUMOT

T/r	Hudud nomi	MFY soni	Toifa soni (a-d)	Jami noturar obyektlar soni	Jami noturar obyektlar (Ijtimoiy soha va budjet tashkilotlaridan tashqari)			Amaldagi qiymati (so‘m)				Bozor narxiga yaqin qiymati (so‘m)			Amaldagi qiymatga nisbatan farqi (so‘m)		Yer narxi (1 sotix uchun-so‘mda)		Bino narxi (1 kv.m uchun -so‘mda)		Yordamchi bino narxi (1 kv.m uchun -so‘mda)	
					Soni	Yer maydoni (ga)	Bino maydoni (ming kv.m)	Jami	shundan			Jami	shundan		+/-	%	min	maks	min	maks	min	maks
									Bino narxi*	Yer qiymati	Yer solig‘i		Bino narxi	Yer narxi								
Jami:																						
1																						
2																						
...																						



**O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror
rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining
Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi**

Chop etilgan sana: 20__-yil __-_____

**Ko'chmas mulkni ommaviy baholash natijasi to'g'risida
MA'LUMOT**

1. Umumiy ma'lumot:	Ko'rsatkich	
Ko'chmas mulk obyekti turi:	Turar	
Ko'chmas mulk obyekti nomi:	Yakka tartibdagi turar joy	
Kadastr raqami:	10:01:06:01:01:5314	
Joylashgan joyi:	Toshkent shahar, Uchtepa tumani, Paxtakor MFY, Kichik Xalqa yo'li ko'chasi, 777-uy	
Huquq egasi:	Abdullayev Abdulla Abdullayevich	
STIR (JShShIR):	31515510171922	
Obyektning narx bo'yicha zonasi / toifasi:	1	
Yer uchastkasining zona bo'yicha o'rtacha narxi (kv.m):	4 029 120 so'm	
Bino va inshootning zona bo'yicha o'rtacha narxi (kv.m):	3 664 200 so'm	
Ommaviy baholash amalga oshirilgan sana:	01.07.2026-yil	
Obyektning qiymatini aniqlash usuli:	Qiyosiy yondashuv	
2. Ko'chmas mulkning xususiyatlari:	Ko'rsatkich	Qo'llanilgan tuzatish koeffitsiyentlari:
Qurilgan yili:	1986-yil	
Yer uchastkasining umumiy maydoni (kv.m):	627	
Bino va inshootlarning tashqi o'lchov maydoni (kv.m):	208,9	
Asosiy binolar tashqi maydoni:	142,78	
Yordamchi binolar tashqi maydoni:	66,12	
Umumiy foydalanish maydoni (kv.m):	52,96	
Yashash maydoni (kv.m):	34,65	
Xonalar soni:	2	

Qurilish materiali: 26.06.2026-y.	Pishiq g'isht	
Binoning qavatligi:	1	
Obyekt joylashgan qavati:		

Obyektning bozor narxiga yaqin qiymatini =2 771 227 563 cym:

$$OQ = (BN \times BM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn) + (YEN \times YEM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn)$$

OQ – Obyektning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati;

BN – bino va inshootning zona bo'yicha 1kv.m uchun o'rtacha narxi;

BM – binoning maydoni;

YEN – yer uchastkasining zona bo'yicha 1 kv.m. uchun narxi o'rtacha narxi;

YEM – yer uchastkasining maydoni;

K1, K2...Kn – narxni shakllantiruvchi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlar.

Obyektlarning yordamchi bino va inshootlari qiymatini aniqlashda asosiy binosining 1 kv.m uchun hisoblab chiqarilgan qiymatining 20 foizi miqdoriga qabul qilinadi.

**O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy bozorini
barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi huzuridagi Kadastr
agentligining Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy
markazi**



O'zbekiston Respublikasi Urbanizatsiya va uy-joy
bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi
huzuridagi Kadastr agentligi direktorining
2026-yil 18-maydagi 74-10-son buyrug'iga
2-ILOVA

**O'z kuchini yo'qotgan deb topilayotgan idoraviy normativ-huquqiy hujjatlar
RO'YXATI**

1. O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyot va moliya vazirining 2025-yil 7-iyuldagi 269-son "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to'g'risida"gi buyrug'i (ro'yxat raqami 3649, 2025-yil 14-iyul) (Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 14.07.2025-y., 10/25/3649/0612-son) o'z kuchini yo'qotgan deb topilsin.

2. O'zbekiston Respublikasi adliya vazirining 2026-yil 13-martdagi 9-mh-son buyrug'i (ro'yxat raqami 3788, 2026-yil 16-mart) (Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 16.03.2026-y., 10/26/3788/0242-son) bilan tasdiqlangan Vazirliklar va idoralar tomonidan qabul qilingan ayrim idoraviy normativ-huquqiy hujjatlarga kiritilayotgan o'zgartirishlarning 21-band.