

Botanica BC: nimani, kimga, qanday narxda va qaysi shartlarda taklif qilish kerak

Mustaqil tahlil: moliyaviy model (sotish, ijarra, gibrir; 3 ssenariy), analoglar asosidagi bozor qiymati, 1-qavat va 2–7-qavatlar uchun eng yaxshi foydalanish, geomarketing, xatarlar va butun bino uchun biznes-model.

Baholash sanasi: 19.09.2026 Kurs: 11 839,59 so'm/USD (MB) Til: o'zbek

QISQACHA XULOSA (TL;DR)

Tavsiya: B klassdagi «tibbiyot + ofis» binosi, qavatma-qavat sotuv.

\$1 350

2–7-qavat: boshlang'ich narx, \$/m² sotiladigan maydon (QQS bilan)

bitim: \$1 200–1 300 · qavat ≈ \$573 ming

\$17

ofis ijarasi, \$/m² GLA/oy (white box, QQSsiz)

1-qavat \$20 (bloklar \$25–30) · podval \$9

\$4,25 mln

butun bino qiymati hozir (bitim, QQS bilan)

topshirilganda \$4,98 mln

\$711 ming

A «Sotish» NPV bugundan (bazaviy); B «Ijara»: –\$815 ming

diskont 13%, USD, soliqlardan keyin

Nima qilamiz? (Strategiya)

- Bino formati:** «Tibbiyot + Ofis» aralash markazi (2–3 qavatlar tibbiyotga moslashadi).
- Sotamizmi yoki ijarra?** Faqat qavatma-qavat **sotish**.
- Kimlarga?** Atrofdagi tibbiyot markazlariga (kengayish uchun) va ofis qidirayotgan IT kompaniyalarga (o'z ofisiga ega bo'lish uchun).
- 1-qavat nima bo'ladi?** Avval ijaraga beriladi (dorixona, bank, qahvaxona), ijarachi topilgach +18% qimmatroqqa (tayyor biznes sifatida) sotiladi.

Nima uchun ijarra (yoki CASE modeli) ishlaymaydi?

- Ijara daromadi juda past:** Bozor ijarasi ofis uchun ~\$17/m². Shu stavkada yiliga binoga kiritilgan investitsiyaning atigi 6,8% i qaytadi. Depozit pul tikish undan foydalibroq.
- CASE modeli xatosi:** Ular va'da qilgan 21.43% daromadlilik arifmetik xatoga va bozorga to'g'ri kelmaydigan narxlarga asoslangan. Haqiqiy sof daromadlilik investor uchun ~6%.
- Xulosa:** Bino ijarra investori uchun emas, **o'z biznesi uchun bino izlayotganlarga** (end user) sotilishi kerak. Ularga qavatni sotib olish ~8 yillik ijaraga teng tushadi.

Barcha iqtisodiy shartlar va talablarni ko'rish

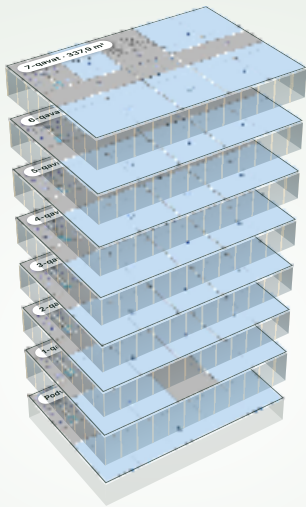


- Qurilish qiymati ≤ \$680/m² GBA** (shell & core, QQSsiz). Bu 3 ta pudratchi taklifi bilan tasdiqlanishi kerak. NPV = 0 chegarasi: \$655/m² (yer qiymati \$0,8 mln taxmini bilan).
- Ofis bitim narxi ≥ \$1 290/m².** Undan past narxda loyiha yer qiymatini qoplamaydi. Bozor qiymatidan 20% dan ko'p past bitimlarda QQS va foyda solig'i qayta hisoblanadi (VM 253-son qarori, 2026).
- Asosiy qurilishdan oldin ofis maydonlarining ≥ 40% i oldindan sotilishi** kerak. Ruxsatnomadan keyin 24 oy ichida qurilish tugashi kerak: aks holda mol-mulk solig'i 3% ga ko'tariladi, yer solig'i esa 2 baravar oshadi.
- Loyihaga hozirdan kiritiladigan o'zgarishlar:**
 - ikkinchi lift — ShNQ 2.08.02-23, 131-band «kamida ikkita»;
 - 1-qavat bloklari uchun ko'chadan alohida kirishlar;
 - oshxona havosini chiqarish uchun shaxta zaxirasi;
 - 2–3-qavatlarda tibbiyot uchun muhandislik zaxiralari.
- Avtoturargoh normasi** (ShNQ 2.07.01-23, 29-jadval) bo'yicha loyihachi va davlat ekspertizasidan yozma pozitsiya olinishi kerak. Buni sotuv boshlanishidan oldin qilish lozim.
- Qo'shni loyihalar** («The Бани», restoran) bilan kirish yo'li va avtoturargohdan navbat bilan foydalanish kelishuvi tuzilishi kerak. Ular kechiksa ham reja o'zgarmaydi: tavsiya etilgan 1-qavat formatlari qo'shnilarga bog'liq emas.

F fakt (manbasi bilan) **B** buyurtmachi ma'lumoti **H** hisob-kitob **T** taxmin

Pastga aylantiring: bino qavatma-qavat ochiladi

Sxema: loyiha chizmalari asosida (26 × 18 m, 1-1 kesim)



Bino: podval + 7 qavat

Bog'ishamol ko'chasining birinchi qatori, Botanika bog'i ro'parasasi. Gabarit 26 × 18 m, balandligi ~26,7 m. Qavatlararo balandlik 1-qavatda 4,5 m, qolganlarida 3,6 m.

Qavatlarni ochamiz

Har bir qavat ustida loyiha rejasi. Ijaraga yaroqli maydon (GLA) 2 575,4 m², umumiy maydon (GBA) 3 902,4 m². Samaradorlik 66%.

Podval: fitnes-studiya yoki ombor

Rejada 184 m² trenajyor zali bor. Me'yor bo'yicha sauna va hovuzni podvalga qo'yib bo'lmaydi. Ijara ≈ \$9/m², ya'ni oyiga ≈ \$2,3 ming.

1-qavat: vestibul uni ikkiga bo'ladi

O'ngda 182 m² zal: bank yoki premium ofis. Chapda 76 + 36 m²: dorixona va laboratoriya yoki qahvaxona. Ijara ≈ \$20/m², kichik bloklar \$25–30.

2–3-qavatlar: tibbiyotga tayyor

Klinika, stomatologiya, diagnostika uchun: har xonada suv, qo'shimcha havo va zambil sig'adigan lift. Atrofda tibbiyot klasteri bor.

4–7-qavatlar: ofislar

Butun qavat bitta kompaniyaga (338 m², koridor bilan ~419 m²) yoki 110–170 m² li 2–3 blok. Ijara ≈ \$17/m².

Bitta lift — me'yorga zid

Qizil bilan mavjud lift ko'rsatilgan. ShNQ 2.08.02-23 kamida ikkita lift talab qiladi. Ikkinchi liftni hozir, loyiha bosqichida qo'shish arzon. Joyini loyihachi aniqlaydi.

Strategiya: nimani sotamiz, nimani ijaraga beramiz

Ko'k — 2–7-qavatlar qurilish davrida sotiladi: e'lon narxi \$1 350/m², qavat ≈ \$573 ming. **To'q sariq** — 1-qavat va podval avval ijaraga beriladi, keyin ijarachisi bilan sotiladi.

OBYEKT

Botanica BC: loyiha bosqichidagi 8 sathli bino

Bog'ishamol ko'chasi 151, Yunusobod tumani, Botanika bog'i ro'parasida (41.348614, 69.316418) joylashgan **B**. Bino loyihalash bosqichida. Planirovkalar va kesim aniqlangan, qavatlarini bron qilish ochiq.

Tarkibi: podval va 7 qavat, gabariti 26 × 18 m, kolonnalar to'ri 5-5-6-5-5 × 6-6-6 m. Bitta lift, ikkita zinapoya (biri tashqi evakuatsiya zinapoyasi). ~30 ta ochiq avtoturargoh joyi **B**.

Ishlatiladigan uch xil maydon bazasi:

- GBA** — umumiy maydon, reja eksplikatsiyasi jami;
- GLA** — ijaraga yaroqli maydon, CASE ma'lumoti;
- sotiladigan maydon** — GBA dan lift xolli, vestibul va texnik xonalar chiqarilgan. CASE investitsiya modelidagi «458,73 m²» shu bazada **H**.

SATH	GBA, M²	SOTILADIGAN, M²	GLA, M²	TOZA BALANDLIK	REJADAGI XONALAR
Podval (–3,600)	438,92	363,93	253,9	3,3 m	trenajyor zali 183,84; yechinish xonalari 37,05 + 33,03
1-qavat (±0,000)	461,15	349,39	294,1	4,2 m	zal 182,28; xonalar 75,81 + 36,01; vestibul 58,80
2–7-qavat (har biri)	500,39	458,73	337,9	3,3 m	xonalar 36,01 / 74,39 / 92,44 / 46,96 / 90,69; koridor 81,57
Jami	3 902,40	3 465,70	2 575,4		GLA / GBA = 66%



1-qavat: vestibul qavatni 182 m² zal va 76 + 36 m² xonalarga bo'ladi (CASE).



2–7-qavatlar: markaziy koridor, 36–92 m² xonalar, bitta lift (CASE).



Loyiha vizualizatsiyasi (CASE). Renderda ~30 joylik avtoturargoh ko'rinmaydi.

Sotish, ijara yoki gibrid: sotish yagona ijobiy strategiya

ODDIY QILIB AYTGANDA

Binoni qurib ijaraga berish o'zini oqlamaydi: ~\$17/m² ijarada yillik daromad investitsiyaning atigi ~7% i. Qavatlarini qurilish davrida sotish esa foyda beradi va o'z pulingizdan kam talab qiladi.

Model «Taxtapul 31 — sotish yoki ijaraga berish» namunasi mantiqida qurilgan: oylik pul oqimi, sotuv to'lov jadvali, ijara bandligining o'sishi, soliqlar va chiqish. Botanica uchun sathlar bo'yicha qayta ishlab chiqildi. Model Excelda (barcha formulalar ishlaydi) va sayt kalkulyatorida mavjud. Ikkala hisob bir xil natija beradi: 63 ta asosiy ko'rsatkich solishtirildi, farq 0 ta.

Kimning natijasi?

Asosiy baho **mulkdor** (developer) nuqtai nazaridan qilingan. **Xaridor-investor** va **biznes operatori** uchun alohida hisoblar bor: Excelda «Investor» va «Operator» varaqlari.

Hisob davri

0-oy — 2026-yil oktabr. Keyin qurilish (14 / 20 / 27 oy) va 10 yil ekspluatatsiya, oxirida chiqish (sotish). Qadam — oy. Summalar USD da, QQSsiz, 15% foyda solig'idan keyin, qarz mablag'isiz.

Uch strategiya

A. Sotish — barcha sathlar qurilish davrida qavatma-qavat sotiladi. **B. Ijara** — hammasi ijaraga beriladi, 10 yildan keyin sotiladi. **C. Gibrid** — 2–7-qavatlar sotiladi, 1-qavat va podval ijarada qoladi.

Ssenariylar: asosiy kirishlar

Har bir qiymatning manbasi Excelning «Kirish» varag'ida ko'rsatilgan. Umumiy kirishlar:

- yer va sarflangan mablag' \$0,8 mln **T**;
- loyihalash, ekspertiza va texnik nazorat 9% **T**;
- sotuv komissiyasi 2,5% va marketing 1%;
- xaridor to'lovi: 50% oldindan, qolgani 4 oyda (CASE jadvali) **B**;
- QQS 12%, foyda solig'i 15%, mol-mulk solig'i 1,5%, amortizatsiya 5% **F**;
- yer solig'i \$6 ming/yil **T**;
- diskont 13% **T**.

KIRISH	KONSERVATIV	BAZAVIY	OPTIMISTIK
Qurilish tugashigacha, oy	27	20	14
Qurilish qiymati, \$/m² GBA (QQSsiz)	\$800	\$680	\$580
Kutilmagan xarajatlار zaxirasi	10,0%	7,5%	5,0%
Qurilish narxining o'sishi, %/yil	4%	2%	0%
Sotuv narxi 2–7-qavat, \$/m² (hozir, QQS bilan)	\$1 100	\$1 250	\$1 400
Sotuv narxi 1-qavat, \$/m²	\$1 450	\$1 650	\$1 950
Sotuv narxi podval, \$/m²	\$550	\$650	\$750
Narx o'sishi topshirishgacha	+10%	+18%	+25%
Barcha lotlarni sotish, oy	30	20	12
Ijara 2–7-qavat, \$/m² GLA/oy (QQSsiz)	\$14	\$17	\$21
Ijara 1-qavat	\$16	\$20	\$25
Ijara podval	\$7	\$9	\$11
Barqaror bandlik	85%	90%	94%
Barqaror bandlikka chiqish, oy	24	15	9
Mulkdor ekspluatatsiya xarajati, \$/m² GLA/oy	\$4,0	\$3,0	\$2,5
Indeksatsiya, %/yil	0%	2%	4%
Chiqishdagi yalpi daromadlilik	12,0%	10,5%	9,5%

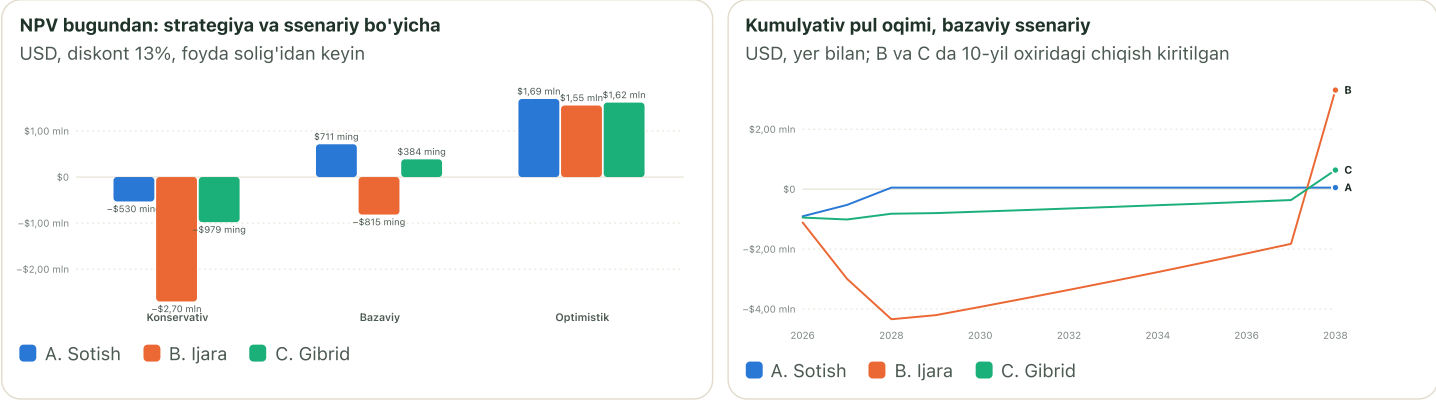
Natijalar: 3 strategiya × 3 ssenariy

SSENARIY · STRATEGIYA	INVESTITSIYA	ENG KATTA MOLIYALASHTIRISH	SOF FOYDA	NPV (YER BILAN)	NPV (BUGUNDAN)	IRR	QOPLANISH, YIL	BARQAROR NOI/YIL
Konservativ · A. Sotish	\$4,68 mln	\$1,83 mln	–\$1,32 mln	–\$1,33 mln	–\$530 ming	–54,1%	qoplanmaydi	—
Konservativ · B. Ijara	\$5,06 mln	\$5,25 mln	–\$1,13 mln	–\$3,50 mln	–\$2,70 mln	–2,4%	qoplanmaydi	\$136 ming
Konservativ · C. Gibrid	\$4,76 mln	\$2,46 mln	–\$1,37 mln	–\$1,78 mln	–\$979 ming	–9,2%	qoplanmaydi	\$19 ming
Bazaviy · A. Sotish	\$3,94 mln	\$925 ming	\$52 ming	–\$89 ming	\$711 ming	4,3%	1,9	—
Bazaviy · B. Ijara	\$4,28 mln	\$4,34 mln	\$3,30 mln	–\$1,61 mln	–\$815 ming	6,4%	11,6	\$291 ming
Bazaviy · C. Gibrid	\$4,01 mln	\$1,03 mln	\$636 ming	–\$416 ming	\$384 ming	5,7%	11,6	\$51 ming
Optimistik · A. Sotish	\$3,38 mln	\$823 ming	\$1,05 mln	\$895 ming	\$1,69 mln	>100%	0,6	—
Optimistik · B. Ijara	\$3,64 mln	\$3,67 mln	\$9,12 mln	\$753 ming	\$1,55 mln	15,9%	9,6	\$453 ming
Optimistik · C. Gibrid	\$3,44 mln	\$874 ming	\$2,55 mln	\$816 ming	\$1,62 mln	46,3%	1,2	\$84 ming

Ikki xil NPV ko'rsatilgan:

- **«yer bilan»** — butun loyiha, yer qiymati \$0,8 mln taxmini bilan;
- **«bugundan»** — mulkdorning hozirgi qarori. Yer allaqachon sarflangan va barcha strategiyalar uchun bir xil, shuning uchun u tanlovga ta'sir qilmaydi.

A strategiyada IRR ma'nosiz. Xaridor pullari qurilish xarajatidan oldin tushadi, shuning uchun oqim «qarz» ko'rinishini oladi. Taqqoslash NPV va foyda bo'yicha qilinadi.



Xulosa. Bazaviy ssenariyda sotish (A) eng yaxshi natija beradi. NPV bugundan \$711 ming, yer bilan –\$89 ming. Moliyalashtirish ehtiyoji eng kichik: \$925 ming. To'liq ijara (B) bugundan –\$815 ming beradi. Gibril (C) oraliqda: \$384 ming.

Sababi oddiy: barqaror yil NOI si \$291 ming jami \$4,28 mln investitsiyaning 6,8% ini tashkil qiladi. Toshkentda ijarachisi bor obyektlar esa 10–12% yalpi daromadlilikda sotiladi. Binoni qurib ijaraqa berish qiymat yaratmaydi.

To'liq ijara quyidagi ofis stavkasida o'zini oqlay boshlaydi:

- yer bilan — \$27,1/m²;
- «bugundan» — \$22,1/m².

Bozor stavkasi esa ≈ \$17.

Optimistik ssenariyda (CASE narxi \$1 400, ijara \$21) strategiyalar deyarli tenglashadi: A \$895 ming, B \$753 ming. Konservativda hammasi zararli, lekin A zararni eng kam qiladi.

Sezgirlik: bazaviy NPV (yer bilan) bitta o'zgaruvchi bo'yicha

BAZAVIY SSENARIYDAN CHETLANISH	A. SOTISH	B. IJARA	C. GIBRID
Bazaviy	–\$89 ming	–\$1,61 mln	–\$416 ming
Sotuv narxlari –10%	–\$436 ming (–\$347 ming)	–\$1,61 mln (+\$0 ming)	–\$676 ming (–\$260 ming)
Sotuv narxlari +10%	\$213 ming (+\$302 ming)	–\$1,61 mln (+\$0 ming)	–\$172 ming (+\$244 ming)
Ijara stavkalari –10%	–\$89 ming (+\$0 ming)	–\$1,89 mln (–\$274 ming)	–\$469 ming (–\$53 ming)
Ijara stavkalari +10%	–\$89 ming (+\$0 ming)	–\$1,34 mln (+\$274 ming)	–\$363 ming (+\$53 ming)
Qurilish qiymati +10%	–\$363 ming (–\$274 ming)	–\$1,90 mln (–\$290 ming)	–\$673 ming (–\$257 ming)
Qurilish qiymati –10%	\$152 ming (+\$241 ming)	–\$1,32 mln (+\$290 ming)	–\$164 ming (+\$252 ming)
Kechikish +6 oy	–\$95 ming (–\$6 ming)	–\$1,68 mln (–\$66 ming)	–\$427 ming (–\$11 ming)
Kechikish +12 oy (me'yoriy muddatdan oshadi)	–\$104 ming (–\$16 ming)	–\$1,76 mln (–\$147 ming)	–\$438 ming (–\$22 ming)
Sotuv sekin: 30 oy	–\$180 ming (–\$91 ming)	–\$1,61 mln (+\$0 ming)	–\$489 ming (–\$73 ming)
Bandlik 80%	–\$89 ming (+\$0 ming)	–\$1,92 mln (–\$310 ming)	–\$476 ming (–\$60 ming)
Diskont stavkasi 15%	–\$107 ming (–\$18 ming)	–\$1,91 mln (–\$293 ming)	–\$486 ming (–\$70 ming)
Chiqish daromadlilik 12%	–\$89 ming (+\$0 ming)	–\$1,75 mln (–\$138 ming)	–\$443 ming (–\$27 ming)

Sotish natijasini asosan sotuv narxi va qurilish qiymati belgilaydi: ±10% o'zgarish NPV ni ~\$0,25–0,35 mln ga siljitadi. Ijara natijasini esa ijara stavkasi belgilaydi. Kechikish sotishda NPV ni kam o'zgartiradi, chunki xaridor pullari oldinroq tushadi. Lekin kechikish reputatsiya va xaridorlarga jarima xavfini oshiradi.

Xatar simulyatsiyasi: 1 000 ta mumkin bo'lgan kelajak

ODDIY QILIB AYTGANDA

Kelajakni aniq bilmaymiz: narx, ijara, qurilish qiymati va muddat o'zgarishi mumkin. Shuning uchun modelni 1 000 marta hisobladik, har safar kirishlarni konservativ va optimistik chegaralar ichida tasodifiy tanladik. Har bir nuqta — 100 ta kelajakdan biri: **yashil** — foyda, kulrang — zarar.

A. Sotish

100 / 100

kelajakda foyda (NPV > 0)

Odatiy natija (mediana)

\$693 ming

Yomon holat (10 tadan 1)

\$364 ming

Yaxshi holat (10 tadan 1)

\$976 ming

B. Ijara

1 / 100

kelajakda foyda (NPV > 0)

Odatiy natija (mediana)

−\$846 ming

Yomon holat (10 tadan 1)

−\$1,28 mln

Yaxshi holat (10 tadan 1)

−\$393 ming

C. Gibrid

94 / 100

kelajakda foyda (NPV > 0)

Odatiy natija (mediana)

\$352 ming

Yomon holat (10 tadan 1)

\$70 ming

Yaxshi holat (10 tadan 1)

\$621 ming

Hisob bugungi qaror uchun: yer allaqachon sarflangan va barcha strategiyalar uchun bir xil. Yer qiymati (\$0,8 mln, taxmin) ham qoʻshilsa, foyda ehtimoli: A — 32/100, B — 0/100, C — 1/100. Ya'ni butun loyiha yer qiymatini 13% daromad bilan qoplashi uchun narx CASE darajasiga (\$1 400) yaqin bo'lishi yoki qurilish arzonroq bo'lishi kerak. Usul: har bir kirish uchun uchburchak taqsimot, eng ehtimoliy qiymat — bazaviy. Sotuv narxlari birga o'zgaradi, ijara stavkalari ham birga **H**.

Xaridor-investor nuqtai nazari: CASE «\$1 400» modelini tekshirish

CASE DA'VOSI	QAYTA HISOB	BAHO
ROI +78,6% (kirish \$1 400 → chiqish \$2 500)	78,6%	Arifmetika to'g'ri, lekin yalpi: komissiya, soliq va QQS hisobga olinmagan. Chiqish narxi \$2 500 bozor tomonidan tasdiqlanmadi, topshirilgandagi qiymat ≈ \$1 460 H .
IRR 60–65% yillik	64,4% / 74,0%	Bir martalik to'lovda to'g'ri. 50/25/25 transhlar bilan 74%. Bozor narxida chiqilsa, sof IRR ≈ 1% bo'ladi.
«GLA metriga» daromadlilik 21,43%	21,43%	Metodik xato: suratda GLA m² ijarasi, maxrajda sotib olingan m² narxi turibdi. Bundan tashqari \$25 stavka bozorda tasdiqlanmadi (≈ \$17).
Butun maydonga 15,78%	15,78%	To'g'ri, lekin yalpi: bo'sh turish, xarajat, soliq va pardoz hisobga olinmagan.
«Bozor qiymatiga» 12,00%	8,84%	Xato. To'g'ri bazada (GLA ijarasi ÷ butun maydon qiymati) 8,84% chiqadi.
Qoplanish 6,3 yil	6,3 yil	Yalpi qiymat sifatida to'g'ri.
Tuzatilgan (sof): \$1 400 da xarid, ijara \$17, bo'sh turish 10%, pardoz \$130/m², xarajat, mol-mulk solig'i, 12% JShDS	5,9% / 16,9 yil	Sof daromadlilik ≈ 6%. Bu USD depozitlari (5,3–5,7%) darajasi F. \$1 250 da xarid qilinsa ≈ 6,6%.

Xulosa: ijara investori uchun taklif zaif. O'zi foydalanadigan xaridor uchun esa kuchli. 338 m² GLA li qavat ijarasi ≈ \$69 ming/yil, xarid narxi ≈ \$573 ming. Demak o'z ofisi taxminan 8 yillik ijara puliga tushadi va aktiv xaridorda qoladi **H**.

Biznes operatori nuqtai nazari

Ijara yuki quyidagicha **H**:

- Restoran** (butun 1-qavat, \$20 + QQS): oyiga \$6,6 ming. Bu \$90 ming oylik tushumning 7,3% i, ya'ni sog'lom (≤ 10–12%). Tushum: 100 o'rin x 1,5 aylanish x \$20 chek **T**.
- Dorixona va laboratoriya** (112 m²): oyiga \$2,5 ming. \$60 ming tushumda bu 4,2%.
- Ofis ijarachisi**: bir xodimga oyiga ≈ \$185, QQS va kommunal xizmatlar bilan (8 m²/xodim).

Excelning «Operator» varag'ida tushum va ulushni o'zgartirish mumkin.

Taqdim etilgan modellarni tekshirish

«Taxtapul 31» HTML modelida quyidagilar aniqlandi:

- Soliq amortizatsiyasi yer qiymatini ham o'z ichiga olgan butun balans qiymatidan hisoblangan. Yer amortizatsiya qilinmaydi, shuning uchun soliq tejami oshirib ko'rsatilgan.
- Soliq bazasi manfiy bo'lganda model «manfiy soliq», ya'ni pul qaytishini hisoblaydi.
- Yer solig'i xarajatlarda yo'q.
- Chiqish narxi rieltor jadvalidan qo'lda kiritiladi, ijara bilan bog'lanmagan.

Stavka 5% esa Soliq kodeksining 306-moddasiga mos keladi. Bu modelda to'rt kamchilik ham tuzatilgan:

- amortizatsiya faqat bino qiymatidan olinadi;
- soliq ≥ 0;
- yer solig'i hisobga olingan, qurilish kechiksa 2 baravar oshadi;
- chiqish yalpi daromadlilik orqali ijaraga bog'langan.

Bozor qiymati: 2–7-qavat \$1 250/m² hozir, \$1 460 topshirilganda

ODDIY QILIB AYTGANDA

Ofis qavatı hozir ~\$1 250/m² turadi, bino topshirilgach ~\$1 460/m². 1-qavat qimmatroq (~\$1 650 → ~\$1 940), podval arzonroq. Butun bino hozir ~\$4,25 mln.

19.09.2026 holatiga yig'ilgan ma'lumotlar:

- 47 ta faol sotuv va 96 ta faol ijara e'loni. Manbalar: OLX, Uybor va Joymee ochiq API lari, Realt24, CMWP;
- 8 ta e-auksion.uz savdosi;
- 52 ta takror yoki eskirgan e'lon chiqarib tashlandi.

Narx hisobida faqat Botanicaga eng yaqin analoglar ishlatildi: sotuvda 17 ta, ijarada 24 ta.

1. E'lon narxi

Barcha narxlar e'lon narxi. Ochiq manbalarda tasdiqlangan bitim narxları yo'q. e-auksion yakuniy narxni ko'rsatmaydi, faqat boshlang'ich narxni (T1: A.Qodiriy 36B, ofis qavatları, ≥ \$715/m²).

2. Tuzatishlar

Har bir analogga besh xil tuzatish qo'llanildi:

- savdolanishish –8...–12%;
- joylashuv;
- lot hajmi;
- bino sifati;
- holat (shell yoki pardoqli).

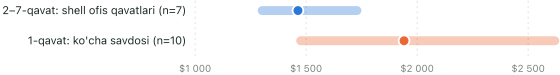
Foizlar va ularning asosi jadvalda T.

3. Qiymat bosqichlari

Analoglar medianasi = topshirish paytidagi qiymat. Loyiha bosqichidagi qiymat = uning ÷ 1,18 (qurilish davridagi o'sish T). E'lon narxi = bitim ÷ 0,92.

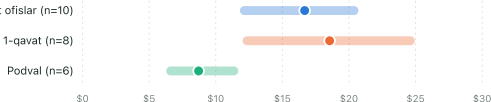
Sotuv: keltirilgan analoglar oralig'i va medianasi

\$/m² sotiladigan maydon, QQS bilan, topshirish paytidagi holatga keltirilgan



Ijara: keltirilgan analoglar oralig'i va medianasi

\$/m² GLA/oy, QQSsiz, white box



Tavsiya etilgan narxlar va ijara stavkalari

SATH	SOTILADIGAN / GLA, M²	BOSHLANG'ICH NARX, \$/M²	EHTIMOLIY BITIM (HOZIR), \$/M²	TOPSHIRILGANDA, \$/M²	SATH QIYMATI: HOZIR → TOPSHIRILGANDA	IJARA, \$/M² GLA/OY	OYLIK IJARA (100%)
Podval	363,9 / 253,9	\$700	\$600 – \$700	\$767	\$237 ming → \$279 ming	\$9	\$2 285
1-qavat	349,4 / 294,1	\$1 800	\$1 600 – \$1 700	\$1 940	\$576 ming → \$678 ming	\$20	\$5 882
2–7-qavat (har biri)	458,7 / 337,9	\$1 350	\$1 200 – \$1 300	\$1 460	\$573 ming → \$670 ming	\$17	\$5 744
Butun bino (8 sath)	3 465,7 / 2 575,4	\$4,60 mln	—	—	\$4,25 mln → \$4,98 mln	—	\$42 633

«Boshlang'ich narx» — bo'lib to'lash bilan e'lon qilinadigan narx. «Ehtimoliy bitim» — 100% to'lov yoki savdolanishishdan keyingi narx. Ijara «all-in»: ekspluatatsiya va mol-mulk solig'i ijara ichida, kommunal xizmatlar alohida, QQS ustiga qo'shiladi. Bu B klass uchun bozor amaliyoti (CMWP) F.

Daromad yondashuvi bilan tekshiruv

100% bandlikda ijara salohiyati \$512 ming/yil. 90% bandlik va avtoturargoh bilan yalpi daromad \$477 ming. 10,5% yalpi daromadlilikda (ijarachisi bor obyektlar e'lonlarda 10–12%) qiymat \$4,54 mln QQSsiz, ya'ni \$5,08 mln QQS bilan. Qismlar yig'indisi \$4,98 mln. Farq ≈ 2%, ikki yondashuv bir-biriga mos H.

CASE taklifi bilan solishtirish

- Kirish narxi **\$1 400** (50/25/25, 4 oyda) — bu amalda 100% to'lov. U bizning hozirgi qiymatimizdan (\$1 250) 12% yuqori. Birinchi 1–2 qavatda narxni sinab ko'rish uchun ishlatish mumkin.
- Chiqish narxi **\$2 500** topshirish qiymatidan (\$1 460) 71% yuqori.
- «Tayyor analoglar \$2 100» — bu pardoqli yoki ijarachisi bor maydonlar, masalan The Business Park, 10 yillik ijarachi bilan. Shell ofis analoglari \$1 394–1 800.

Tuzatishlar jadvali: sotuv, 2–7-qavat (7 analog + 1 chiqarilgan)

ID	ANALOG	E'LO	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
C04	IT Park minorasi, 933 m², 17-qavat, shell	\$1 715	–8%	–7%	+3%	0%	0%	\$1 511	Eng yaqin yirik shell blok (1,8 km). IT klasteri va minora infratuzilmasi uchun –7%; katta blok uchun +3%.
C01	BM Metropol, 460 m², 5/13, shell	\$1 800	–8%	–7%	0%	–5%	0%	\$1 463	Bodomzor metrosi/KHY — kuchliroq ofis lokatsiyasi (–7%); 4 lift, shift 4 m (–5%).
C02	B klass BM, Sayram ko'ch., 585 m², pardoqli	\$1 394	–8%	0%	0%	0%	0%	\$1 282	O'xshash ikkilamchi lokatsiya va klass — faqat savdolanishish.
C03	«Elit» BM quruvchidan, 685/610 m², qora pardo	\$1 600	–8%	–5%	0%	–5%	0%	\$1 328	VRF, 2 lift, yer osti avtoturargoh (–5%); Mirzo Ulug'bek markaziy qismi (–5%).
C17	Metro ro'parasidagi BM, qavatma-qavat, 80% band	\$1 595	–8%	–8%	0%	0%	–3%	\$1 310	Metro ro'parasi, 1-qator (–8%); pardo oldi holati va ijarachilar bilan (–3%).

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
C05	Dream BC, 24–140 m² bloklar, shell & core	\$2 400	-8%	-12%	-10%	0%	0%	\$1 749	Kichik bloklar butun qavatdan qimmatroq sotiladi (–10%); Bobur/Nukus — markazga yaqin (–12%).
C21	Yunusobod, 7 qavatli bino 2 043 m², pardoz talab	\$1 713	-8%	0%	+10%	0%	0%	\$1 734	Butun bino ulgurji narxda: qavatma-qavat sotuvga o'tkazish uchun +10%. Uzoq ekspozitsiya.
C15	Yunusobod-18, 7 qavatli BM 2 800 m², white box chiqarildi	\$850	-8%	0%	+10%	0%	-5%	\$817	Eng arzon taklif (\$850) — huquqiy tekshiruv talab qiladi; statistikadan chiqarildi, lekin daromad yondashuviga mos keluvchi muhim signal.
Mediana		\$1 463 n = 7; \$1 282 – \$1 749							

Tuzatishlar jadvali: sotuv, 1-qavat (10 analog)

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
C31	Bog'ishamol ko'ch., 260 m², 1-qator	\$1 769	-8%	+10%	0%	0%	0%	\$1 790	Ko'chadagi yagona faol sotuv e'loni. Botanica: yangi bino, 4,2 m shift, vitraj, avtoturargoh (+10%).
C43	ToshPTI ro'parasi, kafe 94 m²	\$2 021	-8%	+5%	-10%	0%	-5%	\$1 669	Kichik lot (–10%), ishlab turgan kafe pardozi bilan (–5%).
C34	Darxon Residence, 1-qavat 315 m², shell	\$2 500	-8%	-12%	0%	0%	0%	\$2 024	Zich premium turar-joy majmuasi, piyoda oqimi yuqori (–12%). Paket narxi e'lon narxidan 27% past — savdolashish chuqur.
C35	Oz Mahal, 200 m² (–1 va 1-qavat), shell	\$2 500	-8%	-12%	0%	0%	+5%	\$2 125	Maydonga podval ham kiradi — sof 1-qavat narxi yuqoriroq (+5%).
C36	Regnum Plaza, 368 m², shell	\$4 000	-12%	-25%	0%	0%	0%	\$2 640	Premium majmua — yuqori chegara (–25%); «shoshilinch, savdolashiladi» (–12%).
C38	Shahriston metrosi, Amir Temur, 1 500 m²	\$3 500	-8%	-30%	+5%	0%	0%	\$2 367	Bosh shoh ko'cha + metro (–30%); juda katta lot (+5%).
C40	Minor metrosi, 376 m² (1+2-qavat), shell	\$2 200	-8%	-15%	0%	0%	+8%	\$1 858	Minor/Amir Temur klasteri (–15%); maydonning yarmi 2-qavat — sof 1-qavat qimmatroq (+8%).
C41	Muhtasham, 725 m² (1+2-qavat), shell	\$2 207	0%	-15%	0%	0%	+10%	\$2 064	«Savdolashuvsiz»; 2/3 qismi 2-qavat (+10%); Minor (–15%).
C42	Qozog'iston TJM, 256 m², ijarachi bilan	\$2 344	-8%	-15%	0%	0%	-7%	\$1 705	Pardozli va ijarachi bilan (–7%); Minor (–15%). Yalpi daromadlilik 11%.
C39	S-5, 300 m², ijarachi bilan	\$1 933	-8%	-12%	0%	0%	-7%	\$1 455	S-5 markaziy klasteri (–12%); ijarachi bilan (–7%). Yalpi daromadlilik 10,3%.
Mediana		\$1 941 n = 10; \$1 455 – \$2 640							

Tuzatishlar jadvali: ijara, ofis (10 analog)

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
A03	Botanika bog'i yaqini, 400 m², 6/6, pardoz talab	\$15,0	-10%	0%	0%	+15%	+18%	\$18,3	Eng yaqin (0,8 km). Botanica — yangi B+ bino (+15%); white box holatiga keltirish (+18%, CMWP: pardoz stavkaga 15–35% qo'shadi).
A04	Chinobod ko'ch., 358 m², 2/2, pardoz oldi	\$12,0	-10%	+5%	0%	+30%	+10%	\$16,2	2 qavatli ikkilamchi bino → BM formati, lift, qo'riqlash (+30%); 1-qator Bog'ishamol (+5%).
A01	Bog'ishamol, 340 m², 2-qavat, yangi pardoz	\$20,0	-10%	+3%	0%	+5%	-12%	\$17,1	Aynan shu ko'cha, o'xshash maydon. To'liq pardozli (white box ga –12%); turar-joy binosining 2-qavati → BM (+5%).
A02	Bog'ishamol, 360 m², 2/8, yevropardoz	\$21,9	-10%	+3%	0%	+5%	-12%	\$18,8	Aynan shu ko'cha. Bir obyekt 2 xil narxda e'lon qilingan (\$22 va \$25) — savdolashish –10%.
A05	Shahriston metrosi, yangi 12 qavatli BM, 780 m²	\$20,0	-10%	-10%	0%	-5%	-8%	\$14,2	Metro yonida (–10%); pardoz bilan (–8%); yirik BM (–5%). Bino to'liq bo'sh — kuchli raqobatchi.
A06	Shahriston metrosi, 1 400 m², pardozli, +QQS	\$15,0	-10%	-10%	+8%	0%	-10%	\$11,8	Yirik blok chegirmasi (+8%); metro (–10%); pardozli (–10%). Stavka QQSsiz.
A45	IT Park minorasi, 933 m², shell	\$22,0	-10%	-10%	+5%	-8%	+18%	\$20,3	IT klasteri (–10%), minora (–8%); shell → white box (+18%). 11 oydan beri bozorda.
A42	IT Park klasteri, 700/507 m², pardozli	\$24,0	-10%	-10%	+3%	-8%	-12%	\$16,2	IT klasteri (–10%), minora infratuzilmasi (–8%), pardozli (–12%).
A07	Bodomzor, «A klass» BM, 600 m², QQSsiz	\$20,0	-10%	-8%	+3%	-10%	-10%	\$13,8	Chiller, 2 OTIS lift, majlis xonalari (–10%); Bodomzor (–8%); pardozli (–10%).
A38	Onyx BM (CMWP), 200+ m², shell, QQSsiz	\$23,0	-10%	-8%	-3%	-5%	+18%	\$20,7	CMWP bo'yicha B klass, 2023; shell → white box (+18%); kichik bloklar (–3%).
Mediana		\$16,7 n = 10; \$11,8 – \$20,7							

Tuzatishlar jadvali: ijara, 1-qavat (8) va podval (6)

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
C03	Chinobod ko'ch., 1-qavat 340 m²	\$12,0	-8%	+15%	0%	+30%	+10%	\$18,2	Eng yaqin 1-qavat (1,1 km), ikkilamchi bino: Botanica yangi, 4,2 m, vitraj (+30%), 1-qator Bog'ishamol (+15%).

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
C20	IT Park shtab-kvartirasi yaqini, 319 m², shell	\$17,0	-8%	+5%	0%	+5%	+15%	\$19,8	Shell → white box (+15%); Botanika bog'i ro'parasi, ko'rinuvchanlik (+5%).
C02	Bog'ishamol (Bodomzor masjidi), 330 m², pardoqli	\$21,2	-8%	-3%	0%	+5%	-10%	\$17,9	Aynan shu ko'cha, deyarli bir xil maydon. Zichroq turar-joy muhiti (-3%); pardoqli (-10%).
C01	Bog'ishamol, 110 m², pardoqli	\$22,7	-8%	-3%	-8%	+5%	-10%	\$17,6	Kichik lot mukofoti (-8%).
C04	Bodomzor BM 1-qavati, 420 m², shell (avtosalon/kafe)	\$28,0	-8%	-12%	0%	0%	+10%	\$24,9	BM 1-qavati — eng o'xshash format; yuqori qavatlar \$20 ga nisbatan +40% mukofot. Gidrometmarkaz yo'l bo'yi (-12%).
C12	Shahriston metrosi, Amir Temur, 300+ m²	\$28,0	-8%	-22%	0%	0%	+5%	\$21,1	Shoh ko'cha + metro (-22%).
C07	Novomoskovskaya / Osiyo, 317 m², pardoqli	\$25,2	-8%	-12%	0%	+3%	-10%	\$18,9	Zich massiv yo'l bo'yi (-12%), pardoqli (-10%).
C13	Tayyor restoran 500 m², Gidrometmarkaz	\$16,0	-8%	-10%	+8%	+5%	-20%	\$12,0	Jihoz va dizayn bilan (-20%); katta maydon (+8%). Restoran uchun to'lov qobiliyati mo'ljlali.
Mediana								\$18,5	n = 8; \$12,0 – \$24,9

ID	ANALOG	E'LON	SAVD.	JOYL.	HAJM	SIFAT	HOLAT	KELTIRILGAN	ASOS
D01	Shahriston metrosidagi BM podvali, 220 m², pardoqli	\$12,0	-8%	-12%	0%	0%	-10%	\$8,7	Eng yaxshi analog: BM podvali. Metro (-12%), pardoqli (-10%). 7 oydan beri bozorda.
D02	AQSh elchixonasi, yarim podval 177 m², shell	\$12,4	-10%	-5%	0%	0%	+10%	\$11,7	Shell → tayyor (+10%). Mulkdor 6 oy ijara ta'tili taklif qiladi.
D04	Bodomzor / Radisson, yarim podval 195 m²	\$14,4	-8%	-15%	0%	0%	-10%	\$10,1	Markazga yaqin 1-qator (-15%), pardoqli (-10%).
D06	Shohsaroy, «0-qavat» 103 m², pardoqli	\$12,0	-8%	-5%	-8%	0%	-10%	\$8,7	Kichik lot (-8%).
D05	Shahriston, turar-joy podvali 80 m²	\$10,0	-8%	-5%	-10%	+10%	0%	\$8,7	Kichik (-10%); turar-joy podvali → BM podvali (+10%).
D03	AQSh elchixonasi, yarim podval 103 m²	\$7,7	-8%	-5%	-8%	+10%	-8%	\$6,3	Xususiy mulkdor, kichik lot.
Mediana								\$8,7	n = 6; \$6,3 – \$11,7

Uy Savdo — Uzbekistan ilovasi

Google Play va App Store tavsiflariga ko'ra ilova faqat kvartiralar bilan ishlaydi . AI baholash ham faqat «o'z kvartirangiz» uchun. Tijorat bo'limi haqida ma'lumot yo'q. Veb-sayt (uysavdocompany.uz) 19.09.2026 da ochildi.

Xulosa: avtomatik baholash Botanica BC ga mos emas. Bu tijorat obyekti, loyiha bosqichida, kvartira emas. Uni qiymat manbasi sifatida ishlatib bo'lmaydi.

Ilova ichidagi tekshiruv (tijorat bo'limi, Yunusobod e'lonlari, AVM natijasi skrinshoti) Excelning «Uy_Savdo» varag'ida qayd etiladi.

Baholash sanasi, ishonchlilik, cheklovlar

- Baholash sanasi 19.09.2026.
- Ishonchlilik: 2–7-qavat — o'rtacha (7 analog, ±15%). 1-qavat — o'rtachadan past (tarqoqlik \$1 455–2 640). Podval — past, to'g'ridan-to'g'ri analog yo'q, daromad yondashuvi ishlatildi. Ijara — o'rtacha.
- Cheklovlar: faqat e'lon narxlari; e'lonlar maydon bazasini aniq ko'rsatmaydi; QQS kamdan-kam ko'rsatiladi; loyiha bosqichidagi analog topilmadi.

Bu rasmiy baholash hisoboti emas.

Monitoring

Monitoring uch bosqichda o'tkaziladi:

- 19.09 — ish boshi;
- 20.09 — muddat o'rtasi;
- 21.09 — topshirishdan oldin.

Asosiy analoglar bo'yicha e'lon holati va narxi Excelning «Monitoring» varag'ida yuritiladi.

SANA	BOSQICH	NIMA TEKSHIRILDI	NATIJA / O'ZGARISHLAR
19.09.2026	1-monitoring (ish boshi)	OLX: Yunusobod, ≥100 m² ijara e'lonlari — 589 ta ko'rib chiqildi; sotuv — 269 ta (3 sahifa) + kalit so'zlar. Uybor: sotuv 102, ijara 82 (Toshkent, hammasi). Joymee: sotuv — obyekt dan 3 km ichida 104 ta; ijara — Yunusobod/M.Ulug'bek 141 ta. Realt24, CMWP, e-auksion.uz.	Bazaviy holat. Kuzatilgan o'zgarishlar: C41 (Muhtasham) Joymee'da 18.06.2026 da \$1,50 mln, 19.09 da \$1,60 mln (+6,7%); A02 (Bog'ishamol, 360 m²) turli brokerlarda \$22 va \$25; T6 lot 17.09.2026 da sotilmadi; T7–T8 10.09 dagi savdodan keyin o'zgarmagan narxda qayta qo'yilgan; E10 bino 20 oy davomida \$2 000/m² da sotilmayapti.
20.09.2026	2-monitoring (muddat o'rtasi)	Rejaga ko'ra: asosiy analoglarni qayta ochish (yuqoridagi jadval), yangi e'lonlarni qidirish (Bog'ishamol, Botanika, Chinobod).	To'ldiriladi
21.09.2026	3-monitoring (topshirishdan oldin, 19:00 gacha)	Rejaga ko'ra: asosiy analoglar holati va narxi; o'zgarishlar hisobotda qayd etiladi.	To'ldiriladi

1-qavat: dorixona va laboratoriya, qahvaxona, bank. Ijaraga beriladi, hozir sotilmaydi

ODDIY QILIB AYTGANDA

1-qavatga dorixona va laboratoriya, qahvaxona hamda bank eng mos keladi. Restoran uchun tomgacha alohida shaxta kerak, avtosalon uchun joy kichik.

1-qavat bitta katta maydon emas. Markaziy vestibul uni ikki qismga bo'ladi:

- o'ngda 182,28 m² zal: 10 × 18 m, 2 ta kolonna, kirish faqat vestibyuldan;
- chapda 75,81 va 36,01 m² xonalar.

Toza balandlik 4,2 m, fasad vitrajli. Rejada yuk tushirish kirishi, oshxona havosini chiqarish shaxtasi va o'ng zalda hojatxona yo'q **B** **H**.

VARIANT	AUDITORIYA VA TALAB	RAQOBATCHILAR (MASOFA)	JOYGA TALABLAR VA MOSLIK	IJARA, \$/M²	BALL
Dorixona + laboratoriya punkti chap blok 76 + 36 m²	Aholi (1 km da 21 ming B). Tibbiyot klasteri: Kinder Med Plus 340 m, NeurON 850 m. Kelajakda binoning tibbiyot qavatlari.	1 km ichida bitta nomsiz dorixona F . «+03» (Bog'ishamol 260A) 1,63 km, Arzon Apteka 1,58 km.	Dorixona ≥ 54 m² (me'yor) ✓. Ko'chadan alohida kirish kerak ✗ — loyihaga qo'shiladi.	25–35	4,40
Qahvaxona-novvoyxona + gullar 76 m², ko'chaga terrasa	Bog' va hayvonot bog'i tashrif buyuruvchilari (2022-yilda 909 ming F), aholi, bino xodimlari (200–250).	1,6 km ichida qahvaxona topilmadi . Eng yaqini Bon! (IT Park, 1,62 km).	≤ 50 o'rinda tabiiy ventilyatsiya ham ruxsat etiladi ✓. Bitta kirish yetarli.	30–40	4,35
Bank filiali / premium mijozlar ofisi o'ng zal 182 m²	Aholi va bizneslar. 1,2 km ichida bank filiali yo'q.	Biznesni rivojlantirish banki 1,24 km, Aloqabank 1,87 km, Mkbank 1,98 km.	Xavfsizlik va xazina MB xulosasi bilan (30 kun). Sof ijara, 5–10 yil ✓.	18–25	3,95
Kafe-restoran (to'liq oshxona) o'ng zal, ≈ 60 o'rin	Dam olish kunlari oqimi kuchli, lekin mavsumiy. «The Бани» mehmonlari (tasdiqlanmagan).	Гиждуюн 1,16 km, Santini 1,40 km, Xorrot 1,59 km, The Choyxona 1,79 km. Qo'shnidagi premium restoran rejada.	Tomgacha alohida shaxta (≥ 1 m yuqori), yog' tutgich va ≥ 100 o'rinda alohida yuk kirishi kerak ✗. 60 o'rin uchun 15 ta avtoturargoh joyi.	15–20	2,85
Avtosalon / shourum	Dilerlar Amir Temur va Kichik halqa yo'lida to'plangan (BYD, Hyundai, Kia: 3,6–4,6 km).	Lux Auto Motors 1,42 km.	182 m² ga 3–5 ta avtomobil sig'adi. Servis yo'q, avtomobil kirishi va plita yuki muammo ✗.	12–20	1,75

Ball — tahlilchi bahosi, 1–5 shkalada **T**. Vaznlar: talab 25%, taklif bo'shlig'i 15%, rejaga mos kelishi 20%, ijara va shartnoma barqarorligi 20%, yuqori qavatlarga noqulaylik yo'qligi 10%, qo'shnilar kechiksa chidamlilik 10%. Ijara salohiyati tushumga nisbatan hisoblandi: restoran 8–12%, qahvaxona 12–15%, dorixona 3–6% **T**.
Manbalar: Yandex Xaritalar va OSM, 19.09.2026.

Tavsiya. 1-qavatni butunlay bitta ijarachiga berishga urinmaslik kerak: vestibul uni allaqachon ikkiga bo'lgan. Zonalash quyidagicha:

- Chap blok:** dorixona (76 m²) va laboratoriya punkti (36 m²). Yoki qahvaxona (76 m²) va gullar/laboratoriya (36 m²).
- O'ng zal (182 m²):** bank yoki premium xizmat ofisi. Agar 2–3-qavatlar tibbiyot bo'lsa — klinika qabulxonasi yoki diagnostika. Zaxira varianti: 60 o'rinli kafe, faqat shaxta hozirdan loyihalansa.

Blended ijara \$20–23/m². Modelda ehtiyotkorlik uchun \$20 ishlatildi.

Nega sotmaslik kerak:

- ijarachisi bor 1-qavat \$1 940/m² ga sotiladi, hozirgi bitim esa \$1 650 — farq 18%;
- ijarachilar tarkibi ofis qavatlarini sotishni qo'llab-quvvatlaydi.

Loyihaga kiritiladigan o'zgarishlar:

- ikkala blok uchun ko'chadan eshik;
- o'ng zaldan tomgacha shaxta zaxirasi (≈ 0,6–0,8 m²);
- o'ng zalda hojatxona;
- 1-qavat uchun 100–130 kVt quvvat.

2–7-qavatlar: xaridorlar o'zi foydalanadigan kompaniyalar, avval butun qavat, keyin bloklar

ODDIY QILIB AYTGANDA

Ofis qavatlarini o'zi foydalanadigan kompaniyalarga sotish kerak: ular uchun qavat ~8 yillik ijara puliga tushadi. 2–3-qavatlar tibbiyot uchun tayyorlanadi.

Ofis talabining 81% i 100–300 m² bloklarga to'g'ri keladi **F** (CMWP, 2025-yil oktabr). Talab tuzilmasi: savdo va distributsiya 25%, IT 16%, moliya 15%, farma ≈ 10% **F**.

Botanica qavatı 337,9 m² GLA. Agar bitta ijarachi butun qavatni olsa, koridor ham uning maydoniga kiradi va maydon ≈ 419 m² bo'ladi. Qavatni 2–3 blokka bo'lish ham mumkin: 110–170 m² dan.

TOIFA	NEGA BU YERDA	EHTIYOJ	QAVATLAR
Tibbiyot amaliyotlari: poliklinika, stomatologiya, estetika, psixolog/logoped, laboratoriya	Tinch, yashil manzil. Klaster: Kinder Med Plus, NeurON, Ixmed, IVF «Siz Ona Bo'lasiz» (0,3–1,4 km). Pediatriya instituti 1,3 km.	40–340 m², har xonada suv, alohida kirish, zambil lifti	2–3 (tibbiyotga tayyor)
IT kompaniyalar, IT Park rezidentlari	IT Park 1,8 km. Rezidentlik eksterritorial, ofis kampusda bo'lishi shart emas F . 4 060 rezident.	150–400 m², ochiq reja, 24/7, kuchli internet	4–7
Ta'lim markazlari: IT akademiya, til, matematika	1 km ichida 21 ming aholi, xususiyl maktablar yaqin. 36–92 m² xonalar tayyor sinf.	80–350 m², kechki va dam olish kunlari	2–5 (ta'lim uchun ≤ 5 qavat, ShNQ 2.08.06-23)
Farma/FMCG distribyutorlari, vakolatxonalar	Avtomobil qulayligi va avtoturargoh metrodan muhimroq.	100–300 m², majlis xonasi, arxiv (podval)	4–7
Quruvchi va developer ofislari	Atrofda faol qurilish: High Town City, Diamond City, Regnum Plaza.	100–400 m², ko'rgazma-qabulxona	2–7
Notarius, yuridik, sug'urta xizmatlari	1,5 km ichida notarius topilmadi.	36–120 m², pastki qavatlar	2

Butun bino bitta kompaniyaga

+ bitta bitim, eng tez chiqish, B+ klass uchun yagona mulkdor. – xaridor kam va u narxni o'zi belgilaydi; bo'sh qolish xavfi 0/1. **Tavsiya:** sotuv boshlanishidan oldin 30 kun klinika operatorlari va korporativ xaridorlarga taklif qilish.

Qavatga bitta kompaniya

+ 6 ta ishonchli xaridor yoki ijarachi, oddiy boshqaruv, qavatda o'z brendi. – 338–419 m² «oltin» 100–300 m² oralig'idan biroz katta. **Tavsiya:** 4–7-qavatlar uchun asosiy taklif.

Bloklarga bo'lish (36–170 m²)

+ xaridorlar doirasi eng keng, kichik blok qimmatroq (+10–20% **T**). – 12–30 ta mulkdor, B+ klass yo'qoladi (CMWP 5.1), bitta liftga yuk tushadi. **Tavsiya:** 2–3-qavatlar tibbiyot bloklari; 4–7-qavatlar talab bo'lsa 2–3 blokka.

Raqobatchi biznes-markazlar

Obyektдан ~1,5 km radiusda brendli BM yo'q **F**, lekin yaqin atrofda katta bo'sh taklif bor:

- **Shahriston metrosi yonidagi yangi 12 qavatli BM** (~22 000 m², to'liq bozorda, pardozi bilan \$20);
- **Minor Tower** — 50% band, shell \$15 + \$2;
- **IT Park 2-bosqichi** — ikki 20 qavatli ofis minorasi quriladi **F**.

Botanica afzalliklari: yangi bino, bog' manzarasi, 1 joy/86 m² avtoturargoh (B klass o'rtachasi 1/137), qavatni mulk qilib olish imkoni. Kamchiliklari: metrogacha 2,4 km, bitta lift (tuzatiladi), brend va boshqaruv yo'q.

BIZNES-MARKAZ	MASOFA	KLASS	IJARA (E'LON), \$/M²/OY	TAKLIF / BO'SH MAYDON	AVTOTURARGOH
Yangi 12 qavatli BM , Shahriston metrosi yonida	~2,4 km	ko'rsatilmagan	20, pardozi bilan	Butun bino bozorda (~22 000 m²)	bor
Ofis binosi , Shahriston metrosi yonida	~2,4 km	ko'rsatilmagan	15 (3-qavat), 13 (5–8-qavat) + QQS	3 200 m²	bor
IT Park klasteri BM lari (Alliance va boshqalar)	~1,5–2,0 km	e'londa «A infratuzilma»	22 shell; 24–30 pardoqli	500–1 500 m² bloklar	bor
Bodomzor / Gidrometmarkaz BM (10 qavat)	~2,9 km	e'londa «A»	20 ofis (QQSsiz); 28 — 1-qavat, shell	butun qavatlar 600 m²	15 joy
Onyx Business Center , Oqqo'rg'on 31–33	~3,0 km	B (CMWP)	23 shell, QQSSiz	200–3 400 m²	—
UzOman Square / Tower , Amir Temur 88A / 95A	~3,2 km	A	30 QQS bilan; ≈ 35 (GBC)	330 m², 100 m²	yer osti, 60 joy
16 qavatli BM , MBB orqasida	~3,3 km	ko'rsatilmagan	18 shell; 22 pardoqli (sotuv \$1 800/m²)	460 m² qavat	o'ziniki yo'q
Minor Tower (23 qavat)	~3,7 km	e'londa «A»	15 + 2 boshqaruv, shell & core	~50% bo'sh	bor
12 qavatli BM , S-5 / Minor	~3,7 km	ko'rsatilmagan	24–25	4 × 580 m², 14 oydan beri bozorda	bor
Dim Tower , A.Qodiriy	~4,6 km	B+ (CMWP)	25 shell; 35 pardoqli	150–3 000 m²	keng
C-Space Yunusobod (flex-ofis)	~3,5 km	B+ (CMWP)	35 pardoqli	100 m²	keng
A/A+ mo'ljallar: Trilliant, Orient, Infinity, Summit	4,5–6,5 km	A / A+	32–37 shell; 38–42 pardoqli (QQSSiz)	Summit va BoMI sekin to'lmoqda	yer osti

Manbalar: OLX, GBC, CMWP broker sahifalari, mulkdorlar saytlari (19.09.2026). To'liq xom ma'lumot (19 ta profil va yangi taklif) Analoglar sahifasida.

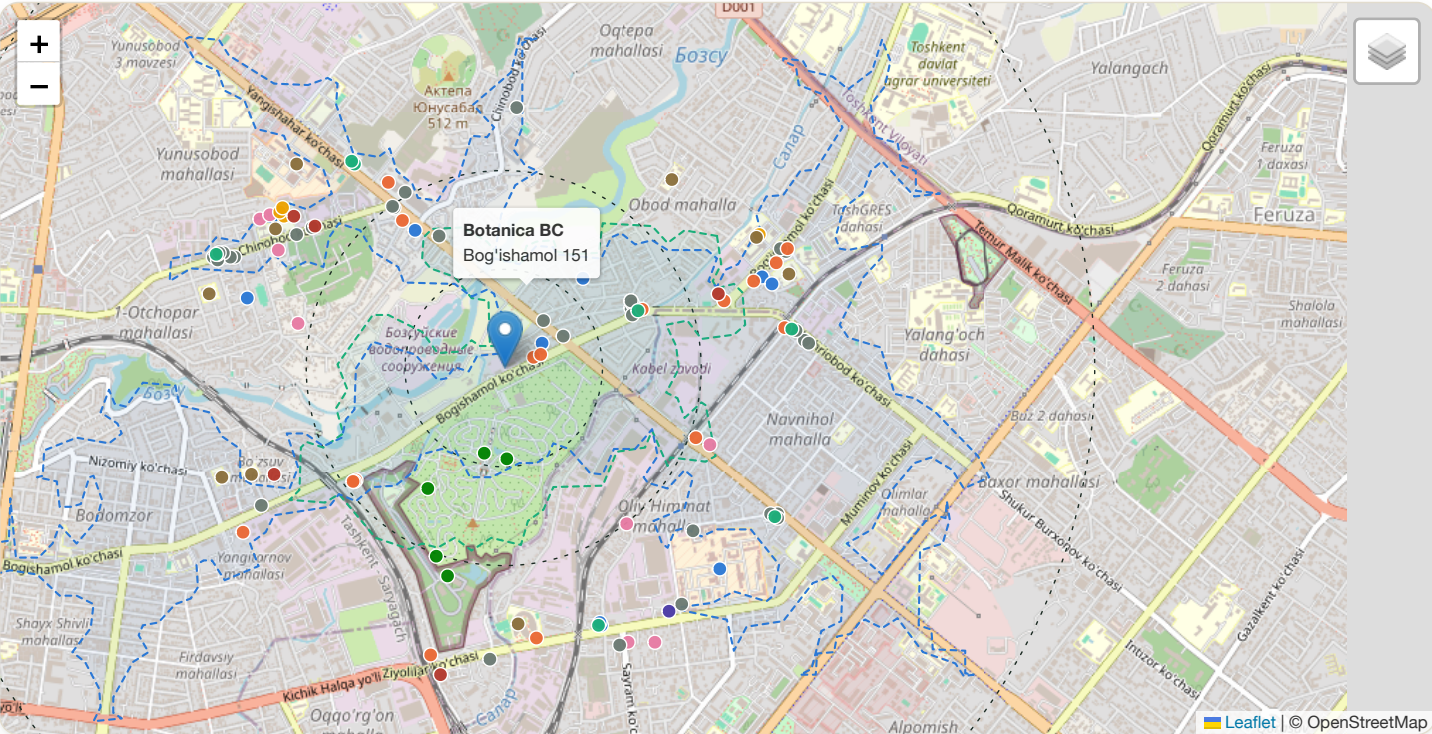
Target Hitlist (Aniq mijozlar ro'yxati): Sotuv va ijara bo'yicha brokerlar kimlarga aloqaga chiqishi kerak?

- **Tibbiyot klasterini kengaytirish:** Kinder Med Plus, NeurON, Ixmed, IVF «Siz Ona Bo'lasiz» (hududda filiali bor, kengayish uchun potensial).
- **Bank filiallari (1-qavat uchun):** Hamkorbank, Anorbank, Ipak Yo'li, TBC (1.2 km radiusda bu banklar yo'q).
- **Dorixona tarmoqlari (1-qavat uchun):** «+03», Oxymed, Arzon Apteka, Ozon (punkt).
- **IT va outsorsing:** IT Park rezidentlari ro'yxatidagi o'sayotgan kompaniyalar (B+ ofis qidirayotgan jamoalar).

Joylashuv: yashil va ko'rinuvchan, lekin piyoda oqimi kam, metro uzoq

ODDIY QILIB AYTGANDA

Bog' ro'parasidagi tinch, yashil joy. Mijoz asosan avtomobilda keladi: metro 2,4 km uzoqda, piyoda oqimi kam.



Xarita: OpenStreetMap. Radiuslar 500 m, 1 km va 3 km. Izoxronalar Valhalla bo'yicha (piyoda 10/15/20 daqiqa, avtomobilda 5/10 daqiqa, tirbandliksiz). Nuqtalar — OSM obyektlari (19.09.2026). Qatlamlarni o'ng yuqoridagi tugma bilan yoqish mumkin.

Aholi va auditoriya

CASE modeli bo'yicha **B** :

- radius bo'yicha: 1 km da 20 959, 1,5 km da 59 751, 3 km da 218 966 kishi;
- piyoda: 10 daqiqada 3 977, 15 daqiqada 8 798, 20 daqiqada 17 927 kishi.

Mustaqil tekshiruv (OSM binolari) **H** :

- 500 m** radiusning yarmini Botaniqa bog'i egallaydi. U yerda atigi ~197 ta past qavatli uy va 11 ta yirik bino bor, ya'ni ~1–1,3 ming aholi.
- 1 km** da 1 313 ta uy (≈ 6–8,5 ming kishi) va 131 ta yirik bino bor. Yirik binolar orasida ko'p qavatli uylar ham, sanoat binolari ham bor.

CASE ning 21 ming ko'rsatkichi mumkin, lekin tasdiqlab bo'lmadi. Piyoda auditoriya kichik. Asosiy mijoz avtomobilda keladi.

Auditoriya (taxminiyl):

- Yunusobodning shakllangan o'rta va o'rtadan yuqori daromadli massivi;
- bog' va hayvonot bog'iga keluvchi oilalar (dam olish kunlari);
- tibbiyot klasteri bemorlari;
- binoning o'z xodimlari (200–250 kishi).

Transport

- 500 m ichida 8 ta avtobus bekat: «Botanika bog'i» 56 m, «Suvsoz Nazarbek» 39 m. CMWP B+ talabi (bekatgacha ≤ 5 daqiqa) bajariladi ✓.
- Metro: Shahrison 3,4 km piyoda (41 daqiqa), avtomobilda 7 daqiqa. Metroga bog'liq xodimlar uchun bu zaif nuqta.
- Bog'ishamol — keng magistral, obyekt uning birinchi qatorida.

Avtomobil va piyoda oqimini rasmiy o'lchovlar bilan tasdiqlab bo'lmadi: ochiq ma'lumot yo'q. Joyida sanash kerak:

- seshanba 08:30, 13:00 va 18:30, shanba 12:00;
- har safar 15 daqiqa;
- kirish oldidagi piyodalar va ikki yo'nalishdagi avtomobillar sanaladi.

Atrofdagi obyektlar, radius bo'yicha

TOIFA (OPENSTREETMAP, 19.09.2026)	500 M	1 KM	1,5 KM	3 KM
Restoranlar	0	0	4	48
Kafe, fast-fud	2	7	15	168
Dorixonalar	0	1	5	93
Tibbiyot	1	3	9	94
Banklar	0	0	1	30
Ta'lim (maktab, bog'cha, OTM)	1	1	7	107
Oziq-ovqat do'konlari	2	10	20	310
Mehmonxonalar	0	0	6	30
Diqqatga sazovor joylar, bog'lar	2	3	5	26
Sport, fitnes	0	0	4	48
Avtobus bekatlari	8	18	29	190
Avtoturargohlar	1	6	21	158
Ofislar (OSM)	1	1	8	157

CASE geobazasi **B** 1 / 1,5 / 3 km bo'yicha:

- tibbiyot 5 / 14 / 169;
- dorixonalar 1 / 5 / 91;
- biznes-markazlar 0 / 1 / 13;
- mahalla markazlari 3 / 4 / 38.

OSM ma'lumotlari to'liq emas, kichik obyektlar tushib qolishi mumkin. Shuning uchun ular tuzilmani ko'rsatadi, aniq sonni emas.

Borish vaqti

MANZIL	AVTOMOBILDA (TIRBANDLIKSIZ)	PIYODA
Shahrison metro	4,5 km · 7 daq	3,4 km · 41 daq
Yunusobod metro	5,4 km · 9 daq	3,7 km · 44 daq
Amir Temur xiyoboni	6,7 km · 11 daq	6,1 km · 73 daq
Tashkent City (IBC)	8,8 km · 15 daq	8,1 km · 97 daq
Xalqaro aeroport	13,3 km · 22 daq	12,5 km · 148 daq
Shimoliy vokzal	10,4 km · 17 daq	8,2 km · 98 daq
High Town Mall	1,8 km · 3 daq	1,4 km · 17 daq

MANZIL	AVTOMOBILDA (TIRBANDLIKSIZ)	PIYODA
Toshkent hayvonot bog'i	3,0 km · 7 daq	1,3 km · 16 daq
Botanika bog'i	0,5 km · 4 daq	0,5 km · 7 daq
Mega Planet	3,7 km · 6 daq	3,5 km · 41 daq

Jalb qiluvchi obyektlar

- Botanika bog'i: 65–66 ga, ro'parada.
- Hayvonot bog'i: 2022–yilda 908,8 ming tashrif, shundan 304,6 ming bola **F**.
- High Town Mall: 1 km, CMWP bo'yicha bo'sh maydoni 43,9% **F**.
- Chinobod sanatoriysi: 1,1 km.
- Pediatrica tibbiyot instituti: 1,3–1,45 km, 4 000+ talaba.
- 239-maktab: 250 m.
- Yoqilg'i quyish shoxobchasi: 100 m.

Yangi loyihalar

- IT Park 2-bosqichi: kampus 1,5 baravar kattalashadi, ikki 20 qavatli ofis minorasi quriladi. IT ijarachilar uchun asosiy raqobatchi.
- High Town City turar-joy majmuasi.
- Bo'zsuv bo'ylab 20 km piyodalar yo'li: Prezident topshirig'i, 11.09.2026 **F**. Bu uchastka nomma-nom kiritilmagan.
- Orqa tomonda «The Бани» filiali va premium restoran **B**. Ochiq manbada tasdiq topilmadi.

Formatlarga ta'siri.

- Ofis va tibbiyot uchun manzil yaxshi: tinch, yashil, avtomobilda qulay. Lekin metro uzoq, shuning uchun o'z avtoturargohi muhim.
- 1-qavat savdosi uchun piyoda oqimi zaif. Mijoz yo'l bo'yida to'xtaydigan formatlar mos: dorixona, qahvaxona «olib ketish», bank.
- Mehmonxona uchun ishbilarmonlik generatorlari yo'q.
- Savdo markazi uchun High Town Mall allaqachon to'yingan.

Bozor: taklif o'smoqda, B klass stavkalari 2023-yil darajasida, yaqinda katta bo'sh taklif bor

ODDIY QILIB AYTGANDA

Eng katta xatarlar: avtoturargoh va lift me'yorlari, yaqin atrofdagi bo'sh ofislar va qurilishning qimmatlashishi. Har biriga chora bor, eng muhimlari sotuvdan oldin hal qilinadi.

793 ming m²

Toshkent ofis GLA, 2026-yil sentabr (2020-yilda 177 ming) F

16,9%

bo'sh maydon ulushi, shahar bo'yicha. B klassda ≈ 30 ming m² bo'sh F

\$30

B klass e'lon ijarasi, QQS va OPEX bilan (≈ \$26,8 QQSsiz) F

112 ming m²

4 yilda 13 ta yangi BM (4 A + 9 B) F

Talab va taklif

- Talab: 100–300 m² bloklar 81%. Sotuvchilar asosan savdo, IT va moliya. Yirik kompaniyalar o'z binosini qurmoqda (BTS).
- B klass ijara stavkalari 2023-yil darajasiga qaytdi. Pardoqli ofis ijarasi 15–35% yuqori.
- Shimoliy Yunusobodda e'lon qilingan stavkalar shahar o'rtachasidan past: 3 km ichida mediana \$15 (n=9).

Manbalar: CMWP / Spot.uz, 11.09.2026; CMWP yil yakunlari 2025; OLX, Uybor, Joymee e'lonlari.

Savdo va mehmonxona

- Ko'cha savdosi: Amir Temur klasteri \$20–30, bo'sh 5%.
- Savdo markazlarida bo'sh maydon 18%.
- Mehmonxonalar (brendli, 2024): ADR ≈ \$144, bandlik 63,9%.

Makroiqtisodiyot

- MB asosiy stavkasi 14%, inflyatsiya 6,2%.
- So'm 12 oyda dollarga nisbatan 3,9% mustahkamlandi.
- USD depozitlar 5,3–5,7%, USD kreditlar 10,3–10,9%.
- Ijarani valyutaga bog'lash taqiqlangan (2019).

Xatarlar matritsasi

XATAR	EHTIMOLLIK	TA'SIR	KIMGA	KAMAYTIRISH CHORALARI
Avtoturargoh normasi: ShNQ 2.07.01-23, 29-jadval, ma'muriy binolar uchun «har 10 m² ga 1 joy». Bu 258–390 joy degani, rejada ~30 ta. 500 m ichidagi turargohdan foydalanish qoidasi joriy tahrirda yo'q F	Yuqori	Yuqori	Mulkdor	Sotuvdan oldin loyihachi va ekspertizadan yozma pozitsiya olish; qaysi tahrir qo'llanishini aniqlash. Qo'shni bilan umumiy turargoh, podvalni turargohga o'tkazish variantini baholash
Bitta lift: me'yor bo'yicha kamida 2 ta, biri ≥ 2,1 m chuqur kabina (ShNQ 2.08.02-23, 131-band) F	Yuqori	O'rta	Mulkdor, ijarachi	Ikkinchi liftni hozir loyihalash (≈ \$60–90 ming) T
Ishga tushirishning kechikishi (> 24 oy)	O'rta	O'rta	Mulkdor, xaridor	Qat'iy qurilish jadvali, pudratchi bilan jarima. 24 oydan keyin 3% mol-mulk va 2 baravar yer solig'i modelda bor. Xaridorlar bilan shartnomada muddat va kompensatsiyani aniq yozish
Past bandlik va uzoq to'ldirish (yaqinda 22 ming m² bo'sh BM, IT Park 2-bosqichi)	Yuqori	O'rta	Ijaradagi mulkdor, investor	Asosan sotish; 1-qavatni oldindan ijaraga berish; white box pardo; 2–3 oy ijara ta'tili; 110–170 m² bloklar
Ijara stavkalarining pasayishi (taklif o'sishi, B klass stavkalari 2023 darajasida)	O'rta	O'rta	Investor	Konservativ stavka (\$17); stavkani so'mda CPI bilan indeksatsiya qilish
Qurilish xarajatlarining oshishi	O'rta	Yuqori	Mulkdor	Belgilangan narxli shartnoma, 7,5% zaxira, 3 ta tender. Sezgirlik: +10% qurilish = NPV ≈ –\$0,27 mln (1-bo'lim)
Sotuv narxining pasayishi yoki sekin sotuv	O'rta	Yuqori	Mulkdor	Birinchi qavatlarda narxni sinash; o'zi foydalanuvchilarga yo'naltirilgan marketing; bo'lib to'lash; minimal bitim narxi \$1 290
Oldindan sotuvga eskrou talabi (qonun loyihasi, 2026)	O'rta	O'rta	Mulkdor	Bank loyiha moliyalashtirishini oldindan kelishish; xaridor to'lovlarini bosqichlarga bog'lash
Past narxda sotuvda soliqni qayta hisoblash (bozordan > 20% past, 2026) F	Past	O'rta	Mulkdor	Shartnoma narxini bozor darajasida saqlash, mustaqil baho bilan hujjatlash
Qatlamlab sotish: ko'p mulkdor → B+ klass yo'qoladi, ekspluatatsiya to'lovlari yig'ilmaydi	Yuqori	O'rta	Xaridor-investor	Sotuvdan oldin boshqaruv kompaniyasi va ekspluatatsiya shartnomasi; yagona texnik standart; xaridorlar uchun majburiy to'lov qoidasi
Qo'shni loyihalar (The Бани, restoran): shovqin (01:00–04:00), tutun, kechki avtoturargoh bosimi yoki ularning kechikishi	O'rta	Past–o'rta	Mulkdor, operatorlar	Toza havo olishni orqa fasaddan uzoqda loyihalash; turargohdan navbat bilan foydalanish kelishuvi; 1-qavatga qo'shniga bog'liq bo'lmagan formatlar
Valyuta xavfi: ijara so'mda, investor hisobi dollarda	O'rta	O'rta	Investor	Yillik CPI indeksatsiyasi, qisqa qayta ko'rib chiqish davri
Raqobatning kuchayishi (IT Park minoralari, Shahriston BM)	Yuqori	O'rta	Investor, operator	Tibbiyot + ofis nishasi; kichik bino mulkini sotish (kampusda yo'q taklif); avtoturargoh va bog' manzarasi

Ustuvor variant: aralash «tibbiyot + ofis» binosi. Zaxira varianti: B klass BM

ODDIY QILIB AYTGANDA

Eng yaxshi format — «tibbiyot + ofis» binosi, zaxira varianti — oddiy B klass biznes-markaz. Mehmonxona va savdo markazi bu joyga mos emas.

FORMAT	TALAB	RAQOBAT	TEXNIK / HUQUQIY IMKONIYAT	QO'SHIMCHA INVESTITSIYA	IQTISOD (BARQAROR NOI, TAXM.)	BALL
Aralash «med-business»: tibbiyot 2–3, ofis 4–7	Keng: 100–300 m² ofislar + tibbiyot klasteri	Bunday kichik bino atrofda yo'q	Reja (36–92 m² xonalar) mos. Ikkinchi lift va alohida kirish kerak. Avtoturargoh masalasi ochiq	\$0,12–0,23 mln + lift	≈ \$0,30 mln; xatar taqsimlangan, qavat sotuvi saqlanadi	3,75
Biznes-markaz (B klass)	O'rta: manzil ofis uchun hali isbotlanmagan	Shahriston 22 ming m² bo'sh, IT Park minoralari	Shunga loyihalangan. Avtoturargoh me'yori asosiy huquqiy xatar	0 (+ lift)	≈ \$0,29 mln (model, B)	3,55
Klinika binosi (bitta operator, ambulator + diagnostika, statsionarsiz)	Yuqori: klaster, IVF va estetika kam	NeurON, Ixmed, Intermed	Zambil lifti, liftdan 6 m masofa, qozonxona, 1 joy / 5 tashrif ≈ 50 joy	\$1,0–1,8 mln	≈ \$0,36–0,40 mln; operator to'lasa yoki BTS sotuv	3,35
Apart-mehmonxona / tibbiy mehmonxona (≈ 48 studio)	O'rta: bemorlar, sanatoriy	Roadside by Khorrot 41 xona, Rever 43, Frankfort	To'r studiyalarga mos. Avtoturargoh (1 joy / 5 o'rin) mos ✓	\$0,9–1,3 mln	≈ \$0,34 mln, operator kerak	3,05
Ta'lim (IT akademiya, til maktabi)	O'rta	Astrum, Mars IT, xususiy maktablar	Ta'lim binosi ≤ 5 qavat (ShNQ 2.08.06-23)	\$0,2–0,6 mln	≈ \$0,24–0,27 mln	2,85
Mehmonxona (3★, ≈ 55–66 xona)	Past: ishbilarmonlik generatorlari yo'q	Mahalliy norma — 40–45 xonali mustaqil 3★	2 mehmon lifti + xizmat lifti, alohida yuk kirishi	\$1,5–2,4 mln	≈ \$0,33 mln	2,75
Kovorking (butun bino)	O'rta–past	Rooms, C-Space, IT Park kovorkingi	Mos	\$0,5–0,8 mln	≈ B klass darajasida, operatsion xavf yuqori	2,65
Savdo-ko'ngilochar markaz	Past	High Town Mall 1 km (36 ming m² GLA)	Eskalator, yuk rampasi yo'q; 1 joy / 10 m² savdo maydoni	\$1,2–2,0 mln	Ma'nosiz	1,35

Ball — tahlilchi bahosi, 1–5 **T**. Vaznlar: talab 25%, raqobat 10%, texnik moslik 20%, me'yorlar va huquq 15%, qo'shimcha capex 10%, daromad 20%. NOI ofis stavkasi \$17 asosida hisoblangan; mehmonxona uchun ADR \$70 va bandlik 60% olingan **T**.

1. Aralash «med-business» — ustuvor

Nega:

- ofis talabining eng katta segmenti (100–300 m²) va tibbiyot klasteri birlashadi;
- tibbiyot uchun avtomobilda qulay, tinch, yashil manzil kerak — Botanica shunday;
- bitta segmentga bog'liqlik kamayadi;
- qavat-qavat sotish imkoniyati saqlanadi;
- butun binoni klinika operatoriga sotish opsiioni ochiq qoladi.

Talab qilinadi:

- zambil lifti (ikkinchi lift baribir kerak);
- 2–3-qavatlarda suv/kanalizatsiya va havo zaxirasi;
- alohida bemor kirishi;
- 1-qavatda shaxta zaxirasi.

Qo'shimcha xarajat ≈ \$80–150/m², ~1 500 m² da ≈ \$0,12–0,23 mln.

2. B klass biznes-markaz — zaxira

Bu eng oddiy va loyihaga to'liq mos format. Lekin manzil ofis bozori uchun isbotlanmagan: 1 km da BM yo'q, metro 2,4 km. Yaqinda katta bo'sh taklif bor. Bozor stavkasi (\$17) ijara strategiyasini oqlamaydi, shuning uchun bu format ham sotuv orqali amalga oshiriladi.

Biznes-markaz klassi: CMWP mezonlari bo'yicha

MEZON (CMWP)	B+ TALABI	B TALABI	BOTANICA
HVAC	Markaziy isitish, ventilyatsiya, konditsioner	HVAC tizimi	Δ Loyihada ko'rsatilmagan. VRF + oqimli havo tavsiya etiladi
Liftlar (4+ qavat)	Zamonaviy liftlar, kutish ≤ 60 s (tavsiya)	Zamonaviy liftlar	× Bitta lift, me'yorga ham zid. Ikkinchi lift shart
Quvvat	2 mustaqil manba yoki UPS, ≥ 50 Vt/m² (tavsiya)	Tavsiya	Δ Aniqlanmagan
Balandlik	Toza ≥ 2,7 m	≥ 2,7 m	✓ 3,3 m toza; osma shift bilan ~2,7–2,9 m
Reja	Ochiq samarali reja	Tavsiya	✓ Faqat kolonnalar; to'r 5–6 m. A uchun ≥ 6×6 kerak
Chuqurlik	Deraza–deraza ≤ 20 m (tavsiya)	—	✓ 18 m
Yo'qotish koeffitsiyenti	≤ 20% qavatda (tavsiya)	≤ 20% (tavsiya)	× 32,5% (koridor bilan). Bitta ijarachi qavatni olsa ≈ 16%
Transport	Metro ≤ 15 daq. yoki bekat ≤ 5 daq. (tavsiya)	—	✓ Bekat 56 m
Avtoturargoh	Tashkil etilgan, qo'riqlanadigan; ≥ 1/100 m² (tavsiya)	Tavsiya	✓ 1/86 m² (lekin ShNQ me'yori — yuqoriga qarang)
Mulkdorlar soni	≤ 2 (tavsiya)	—	× Qatlamlab sotilsa B+ yo'qoladi
Boshqaruv, qabulxona	Tashkil etilgan boshqaruv; qabulxona (tavsiya)	Tavsiya	Δ Vestibulyul 58,8 m² bor, boshqaruv rejasi kerak
Xizmatlar	Kafe/oshxona yaqinda	Tavsiya	✓ 1-qavatda qahvaxona tavsiya etiladi

Xulosa: real klass — B, ya'ni CMWP 2026 shkalasida B; eski shkalada B/B+. «B+» uchun to'rtta shart bor:

- yagona mulkdor (butun binoni bitta xaridorga sotish yoki ushlab qolish);
- ikkinchi lift;
- markaziy HVAC;
- professional boshqaruv.

CASE taqdimotidagi «B/B+» tavsifi qatlamlab sotish strategiyasi bilan mos kelmaydi.

Qo'shnichilik: «The Бани» va Bo'zsuv bo'yidagi premium restoran

Yandex Xaritalarda «The Бани» bitta majmua sifatida chiqadi: Movarounnahr 21, 5 200 m², obyektdan 4,4 km. Operator — The Group (U-MAX Properties) **F**.

Narxlar: 3 soatlik tashrif \$15–38, xususiy zallar \$127–507. Ish vaqti: umumiy bo'limlar 01:00 gacha, xususiy zallar 04:00 gacha. Shu guruh 1,8 km naridagi The Choyxona ni ham boshqaradi.

Talab va auditoriya

Afzalliklar:

- kechki va dam olish kunlari boy auditoriya oqimi;
- qahvaxona, dorixona va gullar uchun qo'shimcha mijozlar;
- «The Бани yonida» degan tanish manzil.

Ofis va klinika 08:00–19:00 da, banya 18:00–01:00 da ishlaydi, deyarli to'qnashmaydi. Mehmonxona uchun salbiy. Premium restoran esa 1-qavat restoraniga to'g'ridan-to'g'ri raqobatchi.

Shovqin, tutun, transport

Xatarlar:

- tungi shovqin va taksilar;
- o'tinli pech bo'lsa, orqa fasadga tutun (yoqilg'i turi aniqlanmagan).

2–3 ming m² majmuaga kechki cho'qqida 50–75 avtomobil keladi **T**. Agar ular o'z turargohini qurmasa, bosim Botanica ning 30 joyiga va ko'chaga tushadi.

Choralar: toza havo olish ko'cha fasadidan; turargohdan navbat bilan foydalanish (kunduz — Botanica, kechqurun — qo'shni).

Ssenariylar

- S1 — birga ochiladi:** qahvaxona va kafe uchun plyus; avtoturargoh kelishuvi shart.
- S2 — 1–3 yil kechikadi** (eng real): qurilish noqulayligi bor, sinergiya yo'q. 1-qavatga qo'shniga bog'liq bo'lmagan formatlar (dorixona, laboratoriya, bank) qo'yiladi. Shaxta opsion sifatida qoladi.
- S3 — bekor bo'ladi:** tavsiya o'zgarmaydi.

Boshlang'ich raqamlarni stress-test qilish

Loyiha doirasida taqdim etilgan CASE Advisory hisob-kitoblari va materiallari mustaqil qayta tekshirildi (sotuv stavkalari, maydonlar, me'yorlar). Bu xaridorlar va investorlar oldida ehtimoliy xavflarning oldini olishga yordam beradi.

Tafsilotlar: 12 ta tekshiruv natijasi va ularning yechimi



#	TEKSHIRUV PUNKTI	MANBA	TA'SIRI VA YECHIM
1	Tipik qavat GLA 337,9 m², lekin rejadagi xonalar yig'indisi 340,49 m² (–2,59 m²/qavat, 6 qavatda –15,5 m²)	Taqdimot va reja eksplikatsiyasi	Kichik. Hisobda CASE qiymati ishlatildi, o'lchov bilan aniqlanadi
2	«Qavat GBA» taqdimotda 500,39 m², investitsiya modelida 458,73 m² (GBA minus lift xolli)	Sayt, taqdimot, «\$1 400» modeli	Narx qaysi m² uchun ekanini shartnomada aniq yozish kerak. Bu hisobotda «sotiladigan maydon» deb nomlandi
3	Sayt: «3,3 m — qoplamalar belgilari orasidagi masofa». Kesimga ko'ra 3,3 m — toza balandlik, qavatlararo masofa 3,6 m. «Belgi» ustunidagi +4,200, +7,800 lar plita osti belgilari	Sayt, kesim 1-1	Ijobiy. Qavatlararo balandlik aytilganidan katta, 1-qavatda 4,5 m
4	Bitta lift. Me'yor bo'yicha kamida 2 ta kerak	Rejalar, ShNQ 2.08.02-23	Loyihani o'zgartirish kerak
5	~30 ta avtoturargoh joyi. Renderlarda ko'rinmaydi; ShNQ 2.07.01-23 talabi ancha yuqori	Sayt, renderlar, me'yor	Huquqiy xatar, 6-bo'limga qarang
6	«Bozor narxi \$2 100», «ijara \$25 dan», «chiqish \$2 500», «bozor qiymatiga 12,00%»	CASE «\$1 400» modeli	Analoglar tasdiqlamadi. 12,00% — hisob xatosi, to'g'risi 8,84%
7	«Qo'shnida IT Park va San'at instituti»	Sayt, taqdimot	Masofa 1,8 va 2,2 km. Piyoda mijoz sifatida hisoblanmaydi
8	«B/B+ toifa»	Sayt	CMWP mezonlari bo'yicha qatlamlab sotilsa real klass B
9	1 km dagi aholi 20 959 — tekshirib bo'lmadi. 500 m radiusning yarmi bog'	CASE geo-modeli	Piyoda auditoriyani oshirib baholamaslik kerak
10	«The Бани» filiali va restoran ochiq manbalarda tasdiqlanmadi	Buyurtmachi	Qo'shnining APZ yoki konsepsiyasini so'rash; S2 ssenariysiga tayyorlanish
11	Yetishmaydi: yer qiymati, uchastka maydoni va APZ, qurilish smetasi, ruxsatnoma sanasi	—	Modelda taxmin sifatida belgilangan (sariq kataklar)
12	1-qavat binoga o'rnatilgan qozonxona tibbiyot uchun cheklangan (ShNQ 2.08.05-23, 21-band); yoqilg'i shoxobchasi 100 m da	Reja, me'yor	Tibbiyot qavatlari uchun loyihachi tekshiruvi kerak

Tahlil qanday o'tkazildi

Asosiy manbalar va ishlatilgan vositalarni ko'rish



Ishlatilgan vositalar (AI va avtomatlashtirish)

- **Claude (Anthropic)** — **Claude Code agenti**: manbalarni qidirish va o'qish, parallel tadqiqot agentlari, ma'lumotlarni ajratib olish, model va sayt kodi.
- **Ochiq API lar**: OLX, Uybor va Joymee e'lonlari; MB kursi (cbu.uz).
- **Geo vositalar**: OpenStreetMap Overpass (obyektlar, binolar), Valhalla (izoxronalar, marshrutlar), Nominatim.
- **Hisob va format**: Python va openpyxl (Excel fayllari), Microsoft Excel (qayta hisoblash), Google Chrome (PDF).
- **Vizualizatsiya**: sxematik 3D model — CSS 3D, loyiha rejalar va 1-1 kesim asosida; Monte Karlo — brauzerda 1 000 ta simulyatsiya, doimiy urug' bilan (natija takrorlanadi).

Natijalar qanday tekshirildi

- Excel formulalari va sayt kalkulyatori mustaqil hisoblanib solishtirildi: 63 ta ko'rsatkich, 0 farq, formula xatolari yo'q.
- CASE «\$1 400» modelining barcha ko'rsatkichlari qayta hisoblandi.
- Maydonlar reja eksplikatsiyalari bilan, balandliklar kesim bilan solishtirildi.
- Har bir analogda havola va tekshiruv sanasi bor. Takrorlar va eskirgan e'lonlar sabab bilan chiqarildi.
- Faktlar, buyurtmachi ma'lumotlari, hisoblar va taxminlar belgilar bilan ajratildi.
- **«Uy Savdo — Uzbekistan» ilovasi** tekshirildi (20.09.2026). Ilova faqat turar-joy (kvartalar) bilan ishlaydi; tijorat ko'chmas mulki bo'limi va avtomatik baholash (AVM) funksiyasi mavjud emas. Natijalar 143 ta mustaqil analog (47 sotuv + 96 ijara) va e-auksion savdolari asosida hisoblandi.

Asosiy manbalar

1. CASE Advisory: Botanica BC sahifasi, taqdimot, rejalar, kesim; «\$1 400» investitsiya modeli; Taxtapul 31 modeli va hujjatlari — buyurtmachi materiallari. caseadvisory.uz/botanica
2. CMWP Uzbekistan: ofis bozori 09.2026 (Spot.uz 11.09.2026); yil yakunlari 2025; ofis segmenti 10.2025; klassifikatsiya; Retail Clusters 2026 — spot.uz, cmwp.uz
3. Markaziy bank: asosiy stavka 16.09.2026, kurs 19.09.2026, kredit va depozit stavkalari — cbu.uz
4. Soliq kodeksi (lex.uz), buxgalter.uz 2026 sharhlari, VM 253-son qarori (gazeta.uz, 20.05.2026) — lex.uz
5. Qurilish me'yorlari: ShNQ 2.07.01-23 (avtoturargoh), ShNQ 2.08.02-23 (jamoat binolari, lift), ShNQ 2.08.05-23 (tibbiyot), ShNQ 2.08.06-23 (ta'lim) — lex.uz
6. E'lonlar: OLX.uz, Uybor.uz, Joymee.uz, Realt24.uz, cmwp.uz; savdolar: e-auksion.uz. Har bir e'lon havolasi Analoglar sahifasida.
7. Geo: OpenStreetMap (Overpass, 19.09.2026), Valhalla, Yandex Xaritalar; statistika: Toshkent shahar statistika boshqarmasi (hayvonot bog'i 2022), IT Park reyestri.

Barcha havolalar (384 ta) Excelning «Manbalar» varag'ida va Analoglar sahifasida.

YAKUNIY XULOSA

Harakatlar rejasi: 6 ta qadam

INVESTOR UCHUN ODDIY TIL BILAN

Botanica BC — yaxshi joylashgan, kichik va boshqarish oson bino. Lekin u faqat **qavatma-qavat sotuv** strategiyasida foyda beradi. Ijaraga berish o'zini oqlamaydi. Quyida nima qilish kerak — qadamma-qadam.

1

Loyihani to'g'rilang

Ikkinchi liftni qo'shing (ShNQ talabi). 1-qavat bloklari uchun ko'chadan alohida kirishlar va oshxona shaxta zaxirasini loyihalang. Avtoturargoh masalasi bo'yicha ekspertizadan yozma pozitsiya oling.

2

Qurilishdan oldin ≥ 40% soting

Ofis qavatlarini \$1 350/m² dan, o'zi foydalanadigan kompaniyalarga (tibbiyot, IT, farma) taklif qiling. Xaridor to'lovi: 50% oldindan, qolgani topshirishgacha.

3

1-qavatni avval ijaraga bering

Dorixona + qahvaxona + bank: blended ijara \$20/m², oyiga \$5,9 ming. Ijarachisi bor 1-qavat keyin +18% qimmatroq sotiladi (\$1 940/m²).

4

24 oy ichida yakunlang

Qurilish 24 oydan oshsa, mol-mulk solig'i 3% ga chiqadi, yer solig'i 2 baravar oshadi. Pudratchi bilan qat'iy muddatli shartnoma tuzing.

5

Boshqaruv kompaniyasini belgilang

Qatlamlab sotishda B+ klass yo'qoladi. Sotuvdan oldin yagona boshqaruv standartini va ekspluatatsiya to'lov qoidasini tasdiqlang.

6

Qo'shnilar bilan kelishing

«The Бани» va restoran bilan avtoturargohdan navbat bilan foydalanish kelishuvini tuzing. Ular kechiksa ham reja o'zgarmaydi.

\$1 350

sotuv narxi (e'lon), \$/m²
bitim: \$1 200–1 300

\$4,25 mln

bino qiymati hozir
topshirilganda \$4,98 mln

\$711 ming

NPV (sotish, bazaviy)
diskont 13%, soliqdan keyin

≤ \$680

qurilish qiymati chegarasi, \$/m²
shell & core, QQSsiz

Sotish nima uchun yagona yo'l: barqaror yil NOI si \$291 ming jami investitsiyaning atigi 6,8% ini tashkil qiladi. Bozor ijarasi (\$17/m²) qurilish qiymatini qoplamaydi. 1 000 ta simulyatsiyada sotish 100 tadan 100 tasida foyda beradi, to'liq ijara esa atigi 1 tasida.

Hisobotdagi qo'shimcha vositalar

Ushbu tahlilda an'anaviy hisobot formatidan tashqari qo'shimcha vositalar ishlatildi — ularning har biri investor yoki mulkdor uchun amaliy foyda beradi:

Interaktiv 3D vizualizatsiya

Binoni qavatma-qavat ajratib ko'rsatuvchi sxematik model: loyiha chizmalari va kesim asosida CSS 3D da qurilgan. Har bir qavatning funksiyasi, maydoni va strategiyadagi o'рни ko'rinadi.

Nima uchun muhim: 3D vizualizatsiya va virtual turli ko'chmas mulk e'lonlari 50–74% ko'proq ko'riladi va tezroq sotiladi (Redfin, 2023; Matterport, 2024). Hali qurilmagan binoni «ko'rish» imkoniyati xaridorning bron qilish tezligini oshiradi.

Interaktiv moliyaviy kalkulyator

Brauzerda real-time hisob: narx, stavka va qurilish qiymatini o'zgartirsangiz, NPV, IRR va qoplanish muddati darhol yangilanadi. Investor o'zi «what-if» ssenariylarni sinab ko'radi.

Nima uchun muhim: «Men uchun qanday natija bo'ladi?» degan savolga javobni investor o'zi topadi, bu ishonch darajasini oshiradi.

Monte Karlo simulyatsiyasi

1 000 ta tasodifiy kelajak orqali xatar darajasini ko'rsatadi. Bu bitta raqam emas — mingta ehtimolning vizual sxemasi. Investor xatarni ko'z bilan ko'radi va «yomonlashsa nima bo'ladi?» degan savolga javob oladi.

Geomarketing xaritasi

OpenStreetMap + Valhalla izoxronalari: kim qancha vaqtda yetib kelishini, atrofdagi raqobatchilar va jalb qiluvchi obyektlarni interaktiv xaritada ko'rsatadi. 500 m, 1 km va 3 km radiuslar.

Manbalar: Redfin (2023) — 3D turli listinglar 50% ko'proq ko'riladi; Matterport (2024) — virtual turli tijorat mulklari 74% tezroq ijaraga beriladi; NAR (2023) — xaridorlarning 67% i virtual tur kutadi.

Botanica BC · Bog'ishamol 151, Toshkent. Baholash sanasi 19.09.2026. Prognoz ko'rsatkichlar kelajakdagi natijani kafolatlamaydi. Bu rasmiy baholash hisoboti, soliq maslahati yoki ommaviy oferta emas. Rasmlar — loyiha vizualizatsiyalari va rejalari.