

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**



БАУТДИНОВ БЕРДАХ

**ИҚТИСОДИЁТНИ МОДЕРНИЗАЦИЯЛАШ ШАРОИТИДА ҚЎЧМАС
МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШНИНГ ХАРАЖАТЛАРГА ОИД
ЁНДАШУВ УСУЛЛАРИ**

БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ

**раҳбар:
Носирова Л.А.**

ТОШКЕНТ – 2014

МУНДАРИЖА

Кириш	4
I БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТГА ОИД ЁНДАШУВНИНГ НАЗАРИЙ ВА УСЛУБИЙ АСОСЛАРИ	7
1.1. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қўлланиладиган асосий ёндошувлар ва усуллар.....	7
1.2. Кўчмас мулкни баҳолашда харажатга оид ёндашувнинг услубий асослари.....	18
1.3. Харажатга оид ёндашувда мулкнинг яхшиланишлари емирилишини аниқлаш усули.....	29
II–БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ	37
2.1. Кўчмас мулк объектининг қисқача тавсифи.....	37
2.2. Кўчмас мулк объектини баҳолашга харажатлар нуқтаи назаридан ёндашиш таҳлили.....	40
2.3. Кўчмас мулк объектини баҳолашга даромадли ёндошув.....	52
2.4. Кўчмас мулк объектини баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили.....	56
III–БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШДА ХАРАЖАТЛАРГА ОИД ЁНДАШУВ УСУЛИНИ ҚЎЛЛАШ АМАЛИЁТНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ	63
3.1. Харажатли ёндошувда баҳолаш амалиётини такомиллаштириш....	63
3.2. Харажатли усулнинг афзалликлари ва камчиликлари.....	71
Хулоса	74
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати	77

КИРИШ

Мавзунинг долзарблиги. Мамлакатимизда чуқур ўзгаришлар, сиёсий ва ижтимоий-иқтисодий ҳаётнинг барча томонларини изчил ислоҳ этиш ва либераллаштириш, жамиятимизни демократик янгилаш ва модернизация қилиш жараёнлари жадал суръатлар билан ривожланиб бормоқда. Бунда кучли фуқаролик жамиятини шакллантириш йўлида белгилаб олинган ва изчил равишда амалга оширилаётган улкан вазифалар мустаҳкам замин яратмоқда.

Хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини ривожлантириш даражасини янада ошириш, аҳолига янги замонавий ва сифатли хизмат турлари кўрсатиш, иқтисодий ўсишни таъминлаш ва аҳоли бандлиги масаласини ҳал этишда хизмат кўрсатиш соҳасининг ролини кучайтириш мақсадида мамлакатимизда бир қатор ижобий ишлар амалга оширилмоқда. Ўзбекистон Республикаси президенти таъкидлаганидек “2013 йилда хизмат кўрсатиш соҳаси ҳам юқори суръатлар билан ривожланди. Аҳолига кўрсатилган хизматлар ҳажми қарийб 13,5 фоизга ўсди, ушбу соҳанинг мамлакатимиз ялпи ички маҳсулотдаги улуши эса бугунги кунда 53 фоиздан зиёдни ташкил этмоқда”¹.

Президентимиз раҳнамолигида республикаимизда баҳолаш хизматини изчил ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Соҳа меъёрий-қонунчилик базасининг мустаҳкамлангани ва зарур шарт-шароитлар яратилгани бунда муҳим омил бўлаётир.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига асосланган баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизими шаклланди. Мазкур тизим юридик шахсларга лицензиялар бериш, жисмоний шахсларга сертификатлар тақдим этиш, лицензияга оид талаблар

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислоҳ Каримовнинг 2013 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ҳамда 2014 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналашларга бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. // Халқ сўзи, 2013 йил 20 январь.

ва шартларга риоя этилишини назорат қилиш каби вазифаларни ўз ичига олади.

Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини такомиллаштириш, ҳамда иқтисодий ислоҳ этишнинг таркибий қисми бўлган кўчмас мулкни баҳолашни ривожлантириш ишлари изчил давом этмоқда. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелда қабул қилинган ПҚ-843- сон қарори² бу борада муҳим дастуриламал бўлаётир.

Мазкур қарорга мувофиқ юртимизда 2009-2015 йилларда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилди. Бу эса қонунчилик базасини янада такомиллаштириш, малакали мутахассислар тайёрлаш, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини шакллантириш, лицензия бериш самарадорлигини ошириш, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг билимини мустаҳкамлашга қўмаклашаётир.

Бугунги кунда республикада 114 та баҳолаш ташкилоти ва 484 нафар баҳоловчи фаолият юритмоқда. Улар томонидан 2011 йилда жисмоний ва юридик шахсларга 10 миллиард сўмдан ортиқ хизматлар кўрсатилди³. Бу аввалги йилларга нисбатан 10 фоиз кўп демакдир.

Маълумки, кўчмас мулкни баҳолаш уч ёндашувга асосланади. Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир. Бу ҳолатда баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш қурилишда нархни шакллантиришнинг йириклаштирилган усулига асосланади. Лекин кўчмас мулк қийматини ўхшаш (аналог) лойиҳалар маълумотларидан фойдаланган ҳолда жорий нархда аниқлашдаги мураккабликлар, лойиҳаларни танлашда ҳажм – режалаштириш ва конструктив жиҳатларнинг

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ843 сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 й., 18-сон, 145-модда

³ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси маълумоти. www.gki.uz

нормуноносиблиги, аналог объектлар тўғрисида маълумотлар йўқлиги каби муаммолар келиб чиқмоқда. Чунки ҳозирги кунда шаҳарсозликда замонавий биноларнинг меъморий ечими, янги қурилиш материаллари ва технологияларнинг қўлланилиши жиҳатидан аналог объектлардан фарқ қилади.

Юқорида келтириб ўтилган фикр ва мулоҳазалардан келиб чиққан ҳолда, кўчмас мулк қийматини аниқлашнинг харажатларга оид усулларини такомиллаштириш муҳим аҳамиятга эга деб таъкидлаш мумкин.

Битирув малакавий ишининг мақсади. Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатларга оид усулларини услубий асосларини тадқиқ қилиш, ҳамда объектларни харажатларга оид ёдашув орқали аниқ ва реал баҳолашни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқишдан иборат.

Битирув малакавий ишининг вазифалари. БМИ нинг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидаги вазифалар белгиланди:

- кўчмас мулкни баҳолашнинг хуражатларга оид ёндашувнинг услубий асосларини ёритиб бериш;
- кўчмас мулк қийматини харажатларга оид усулларда баҳолашнинг алгоритминини ўрганиш;
- кўчмас мулкни баҳолашда эскиришни ҳисоблаш усулларини ўрганиш;
- Тошкент шаҳрида жойлашган кўприк қурилиши корхонаси биноси мисолида баҳолашнинг харажатларга оид ёндашув усулини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкларни баҳолашнинг харажатларга оид усулларини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Битирув малакавий ишининг предмети. Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг харажатларга оид ёндашув усуллари.

Битирув малакавий ишининг объекти Тошкент шаҳрида жойлашган кўприк қурилиши корхонаси биноси.

Битирув малакавий ишининг методологик ва назарий асоси бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулк қўмитаси қарор ва меъёрий ҳужжатлари, Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш миллий стандартлари, ватанимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, баҳолаш фаолиятига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар ташкил этади.

Битирув малакавий ишининг таркибий тузилиши. Битирув малакавий иши кириш уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

I БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТГА ОИД ЁНДАШУВНИНГ НАЗАРИЙ ВА УСЛУБИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қўлланиладиган асосий ёндошувлар ва усуллар

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо – бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати мақбул башоратларини топишдан иборат.

Қийматни аниқлаш, фақатгина кўчмас мулк бозорига эмас, балки кўрилаётган мулк қийматиغا ҳам сезиларли таъсир кўрсатувчи омилларни ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади.

Мулкни баҳолашда уч хил ёндашувни қўллаш айнан шу объектнинг уч хил қийматини келтириб чиқаради. Маълум объектнинг сўнгги баҳоси уч хил усулни қўллаш орқали олинган натижаларни таҳлил қилгандан сўнг келтириб чиқарилади.

Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндошувлари бўйича таснифлаш мумкин.

Мутахассисларда энг кўп тарқалган, шу тасниф бўйича кўчмас мулкни баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган⁴:

- 1) харажатли ёндошув;
- 2) даромадли ёндошув;
- 3) қиёсий ёндошув.

1. Харажатли ёндашув.

Харажатли ёндашиш ўз ичига бир неча усулларни олади. Жумладан:

- баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули;
- ўриндошлик усули;
- тугатиш қиймати усули;

⁴ Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000

-тиклаш усули.

а) Баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули.

Кўчмас мулк (корхона) нинг қиймати у ўтмишда қандай салоҳият тўплаганига боғлиқ. Бу салоҳиятнинг энг муҳим тавсифи унинг активлари қийматидир. Активларни баҳолаш негизида баланс (ёки китобий) қиймат усули ётади. Халқаро бухгалтерия ҳисоби тамойилларига мувофиқ, корхонанинг баланс қиймати корхонанинг емирилиш натижасида олиб ташланган активлари билан унинг мажбуриятлари орасидаги фарқдан иборат.

б) Ўриндошлик усули.

Активларнинг жорий қийматини баҳолаш негизида ўриндошлик ва тугатиш қийматлари усуллари ётади. Ўриндошлик усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: шундай бизнесни ҳозир бошлаш ва бозорда ўхшаш мавқега эришиш учун қанча маблағ зарур? Мазкур усул баҳоланадиган мулкнинг функционал, иқтисодий ва жисмоний емирилиши учун қилинган тузатишларни ҳисобга олган ҳолда унинг ўриндошлик қийматини белгилаш орқали корхона мулкнинг иқтисодий қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

в) Тугатиш қиймати усули.

Тугатиш қиймати корхона тугатилганидан, активлар сотилганидан ва қарзлар тўланганидан кейин қанча маблағ қолишини кўрсатади. Маълумки, тугатиш қиймати тузатилган баланс қийматидан тугатишга кетган чиқимлар миқдорига қараганда камдир. Бу комиссия олиб сотишларни, товар захираларини сотишга, дебиторлик қарзини йиғишга, ходимларни бўшатишга кетадиган ҳаражатларни ўз ичига олади. Бундан ташқари, тезкор сотувларда сотилиш нархи одатда бозордаги нормал нархдан камроқ бўлади. Тугатиш қиймати усули жойлашган ўрни, ихтисослашганлик, ликвидлик даражаси сингари ўзига хос омилларни ҳисобга олган ҳолда корхона мулкни рўйхатга олишни ва ҳар бир активни баҳолашни мўлжаллайди. Бунда шулардан бири тугатиш қийматини оширган ҳолда бошқаларини камайтиради. Кейин мажбуриятлар ва тугатиш чиқимларини айирадилар.

Тугатиш қийматидан бизнес даромад келтирмаганида ва ривожланиш истиқболига эга бўлмаганида фойдаланилади. Шундай қилиб, тугатиш қиймати корхонанинг банкротликка учраши эҳтимоли катта бўлганида унинг минимал сотилиш нархини белгилайди.

г) Тиклаш усули

Тиклаш усули деганда бинонинг аниқ нусхадаги қурилишининг жорий баҳолардаги қиймати тушунилади. Унда худди шундай материаллардан, қурилиш меъёрларидан фойдаланилади, сифати, нуқсонлар ҳам ўхшаш бўлади. Тиклаш усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: ҳозир мавжуд бўлган объектни тиклаш учун ва шунга ўхшаш мавжуд объектда ўхшаш натижага эришиш учун қанча маблағ лозим? Бу усул смета ҳужжатлардаги суммани, индексация коэффициентига кўпайтириш йўли билан объект қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

Ҳаражатли ёндошишда емирилишларни аниқлаш

Емирилиш шартли равишда қуйидаги турларга бўлинади:

- жисмоний емирилиш – тикланадиган ва тикланмайдиган;
- вазилавий емирилиш – тикланадиган ва тикланмайдиган;
- ташқи ёки иқтисодий емирилиш.

Вақт ўтиши билан турли омиллар таъсирида кўчмас мулк қийматининг пасайиши емирилиш деб юритилади.

Агар емирилишни тузатишга кетадиган ҳаражат айни пайтда кўшиладиган қийматдан кам бўлса, у тикланадиган деб саналади.

Агар емирилишни тиклашга сарфланадиган чиқим бинонинг кўшиладиган қийматидан кўп бўлса, у тикланмайдиган ҳисобланади.

1) Бинонинг жисмоний емирилиши

Жисмоний емирилиш деганда вақт ўтиши билан қурилиш конструкциялари, муҳандислик асбоб ускуналари ва умуман бино ҳолатининг ёмонлашуви тушунилади. Жисмоний емирилиш натижасида

конструкция элементлари ва бутун объект қиймати йўқолиб боради. Бино 70% емирилганда фойдаланиш учун яроқсиз ҳисобланади⁵.

Емирилиш даражаси баҳосининг объективлиги охир-оқибат муҳандис - эксперт, баҳоловчининг тайёргарлик даражаси ва тажрибасига боғлиқ. Чунки, юк кўтарувчи конструкциялардаги шикаст ажратиб турувчи конструкция қисмларига қараганда анча жиддий аҳамиятга эга. Шунинг учун конструкциядаги шикаст таъмирлаш ва қайта тиклаш қийматига турлича таъсир кўрсатади.

Бинонинг жисмоний емирилиши айрим конструктив элементларнинг узил-кесил емирилиши сифатида белгиланади.

$$I_{ж} = \sum g_i \times L_i / 100 \quad (1.1.)$$

Бунда,

$I_{ж}$ - бинонинг дастлабки пайтдаги даражасига кўра жисмоний емирилиши.

g_i - бинонинг айрим элементлари емирилиши.

L_i - бино элементи қийматининг бутун бино қийматига нисбатан улуши

Жисмоний емирилишни ҳисобга олган ҳолда бинонинг қиймати куйидагича ифодаланади:

$$K_{мк} = K_{ск} * 100 - I_{ж} / 100 \quad (1.2.)$$

Бунда,

$K_{мк}$ – бинонинг емирилишни ҳисобга олиб баҳоланаётган пайтдаги қиймати.

$K_{ск}$ – тиклаш қиймати. Аниқроғи, худди шундай янги бинонинг ҳозирги нархи.

$I_{ж}$ – бинонинг жисмоний емирилишини ҳисобга олувчи коэффициент (фоизда).

⁵ М.Қ.Зияев, В.У.Ёдгоров. “Бино ва иншоотларни куриш ва таъмирлаш ишларини ташкил этиш ” . Т., 2009 йил.

Баъзан жисмоний емирилиш даражаси хизмат муддатига қараб белгиланади. Тахминий ҳисобларда шундай қилса бўлади. Бундай ҳолларда хатолик 1,5 - 2 барабар ошиб кетади. Емирилишлар тикланадиган ва тикланмайдиган бўлади.

Тикланадиган жисмоний емирилиш. Бу хилдаги емирилишнинг номи ўз мазмунидан англашиб турибди. Тикланадиган емирилиш – бу унчалик катта бўлмаган жорий таъмир билан ўз ҳолига келтириш мумкин бўлган емирилишдир.

Тикланмайдиган жисмоний емирилиш.Тикланмайдиган жисмоний емирилишни қурилиш конструкциясининг хизмат кўрсатиш муддати бўйича иккига ажратиш мумкин:

- капитал таъмирлаш орқали алмаштириш мумкин бўлган емирилиш.
- капитал таъмирлаш орқали қисман алмаштириладиган қурилиш конструкциясининг эскирганлиги.

2) Вазифавий емирилиш.

Ушбу емирилиш – ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар бўйича замонавий талаб ҳамда давлат андозаларига мос келмасликни англатади. Яъни, объект ишлаб тураверди, бироқ замонавий эксплуатация талабларига жавоб бермайди. Вазифавий емирилиш ҳам иккига – тикланадиган ва тикланмайдиган хилларга ажралади.

Тикланадиган вазифавий емирилиш. Тикланадиган вазифавий емирилиш объект қийматининг янги қурилиш объекти қийматига нисбатан пасайганлигида намоён бўлади. Бу ҳолатда қуйидаги камчиликлар мавжуд бўлади:

- алмаштирилиши, модернизация қилиниши зарур бўлган элементлар;
- олиб ташлаш (ўта даражада яхшилаш) талаб этиладиган элементлар;
- қўшимчалар қилиниши талаб этадиган элементлар.

Тикланмайдиган вазифавий емирилиш. Тикланмайдиган вазифавий емирилиш ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар, материалларнинг замонавий талабларга мос келмаслиги билан боғлиқ бўлган таннарх

пасайишида акс этади. Бундай номувофикликни иқтисодий нуқтаи назардан тўғрилаш мақсадга мувофикдир.

3) Ташқи ёки иқтисодий емирилиш

Ташқи, маънавий емирилиш кўчмас мулк омиллари чегараларига нисбатан ташқи зарарларни англатади. Улар иқтисодий, сиёсий, экологик бўлиши мумкин ва асосан кўчмас мулк жойлашган ўринга боғлиқдир. Объектнинг қийматига унинг ёнида қурилган шовқинли ишлаб чиқариш корхоналари - аэропорт, ресторанлар салбий таъсир этиши мумкин. Ёмон ландшафт, яъни ботқоқ, жойнинг ифлосланганлиги унинг иқтисодий жихатдан эскирганлигини, кераксизлигини англатади. Муайян турдаги бинолар учун коммунал тўловлар, мулк солиғининг ошиши бинонинг емирилишига сиёсий ёки маъмурий таъсир кўрсатади.

2. Даромадли ёндошув

Даромадли ёндашув ўз ичига бир неча усулларни олади. Улар қуйидагилар:

а) Даромадни капиталлаштириш усули.

Бу усул ўтган ва ҳозирги ахборотдан фойдаланадиган усуллар турига киради. Бироқ, бу усул активларни баҳолашга эмас, балки корхона даромадларига таянади.

Ушбу усулнинг моҳияти шундан иборатки, у корхонанинг ҳар йилги соф даромадлари миқдорини, шу даромадларга мувофиқ капиталлаштириш меъёрлари ва шу кўрсаткичлар асосида соф даромадларнинг мазкур миқдорини келтирувчи корхона нархи ҳисоблаб чиқилади.

Даромадларни капиталлаштириш мураккаб фоиз тамойилига асосланган қийматни баҳолашга ёндашишлардан биридир.

Даромадни капиталлаштириш объектнинг даромад келтирувчи салоҳиятли имконияти асосида унинг қийматини баҳолашга имкон берувчи усуллар, қоидалардан иборат.

Бу қоидани математик кўринишда қуйидагича ёзиш мумкин:

$$PV = \text{СЭД/СК} \quad (1.3.)$$

бу ерда,

PV – жорий қиймат;

СЭД – соф эксплуатация (муомала) даромади;

СК – капиталлаштириш коэффиценти ёки қўйилмаси.

Капиталлаштиришни қисқача келгуси даромадларни мол – мулк жорий қийматининг ягона суммасига қайтадан санаш жараёни каби ифода этиш мумкин. Капиталлаштириш қўйилмаси ҳар йилги даромад ва мол – мулкнинг қиймати ўртасидаги боғлиқликни ифодалайди.

Қуйидагиларни ажратиб кўрсатамиз:

- капиталлаштиришнинг умумий қўйилмаси – соф эксплуатация даромадининг объектнинг умумий қийматига нисбати;

- охириги йил ёки бўлажак йил учун башорат қилинувчи соф эксплуатация даромади қабул қилинади;

- хусусий маблағлар учун капиталлаштириш қўйилмаси, яъни солиқ солинишидан олдинги пул маблағлари оқимининг объектни сотиб олиш учун фойдаланиладиган сармоядорнинг хусусий маблағларига нисбати;

- қарз маблағлари учун капиталлаштириш қўйилмаси (гаров доимийси);

- кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг кредит миқдорига нисбати.

Бирор объектни ишлатиш фойдалилигини қиёслаш учун кўпинча фойда меъёри қўлланилади. Фойда меъёри кўчмас мулкга эгалик қилиш вақтида келтирадиган даромадининг кўрсаткичидан иборатдир. Бунда қуйидагилар ажратиб кўрсатилади:

- эгаликнинг бутун вақти давомида қўйилган маблағлар учун ҳар йилги фойданинг миқдорини кўрсатувчи фойданинг ички меъёри;

- хусусий маблағлар учун фойда меъёри - кредит бўйича тўловлар ва объект сотилишидан тушган пулдан сўнг қўйилган хусусий маблағлар учун сармоядор оладиган фойда;

- қарз маблағлари учун фойда меъёри - берилган кредит учун ҳар йилги тушган фойда ва объект сотилган ҳолда кредит қолдиғини тўлаш ҳисобига банкнинг инвестициялар учун фойдаси.

б) Пул оқимларини дисконтлаш усули.

Корхонани унинг келгуси соф даромадлари асосида баҳолаш негизида дисконтлаш ётади. Шу усул билан корхонани баҳолашнинг энг мураккаб ва маъсулиятли усули, корхона даромадларини (ёки пул оқимларини) яқин беш йилга мўлжалланган башоратини тузишдан иборатдир.

Дисконтланган даромадлар усули келгуси фойдаларни ҳозирги қийматга келтиради. Ҳар бир келгуси фойда ўз капиталлаштириш коэффиценти билан дисконтланади. Дисконтлаш тадбири сармоядорга инвестициялар қайтишини кузатиб бориш, фойдани ва самарадорлик даражасини аниқлашга имкон беради.

Дисконт қўйилмаси – жорий қиймат ва келгусида олинадиган ва тўланадиган пул оқимлари ўртасидаги боғлиқликни акс эттирувчи коэффицентдир. Дисконт қўйилмаси сармоядор келгусида кутилган киримларни олиш ҳуқуқи учун бугун тўлай оладиган суммани (жорий қийматини) аниқлайди. Сармоядор даромадларни келгусида олишни мўлжал қилгани сабабли уларни ололмаслик эҳтимоли ҳам мавжуд бўлиши мумкин.

Таваккал дейилганда, келгуси даромадларни олиш мўлжалининг оқланганлиги даражаси ёки башорат баҳоланишларини амалга ошириш эҳтимоли тушунилади. Дисконт қўйилмасининг танланиши ҳисоб-китобнинг асосий паллаларидан биридир.

Дисконтлаш қўйилмасини танлашда, қўйилмани камайтириш учун бир неча қўйилмага асосланган коммюлятив усулни қўллаш мақсадга мувофиқ бўлади. Одатда таваккалсиз даромад меъёри асос қилиб олинади, унга эса ликвидлик учун тузатилган ҳолда кўздан кечирилаётган бозор тармоғида инвестицияланган таваккал учун даромад меъёри қўшилади. Олинган сумма конкрет объектга хос омиллар ва молиялаштириш шартлари ҳисобга олиниб

тузатилади. Даромад меъёрининг ошиши қўйилган пуллар таваккалининг ортиши билан боғлиқдир.

Таваккалсиз қўйилма таъриф. Инвестициялаш бўйича таваккалсиз ишлар жумласига маблағларни Ўзбекистон банкларида жойлаштириш имконияти киради. Бу қайта инвестициялаш қўйилмасидир.

Ликвидлик учун тузатиш. Мавжуд ижарачи банкротликка учраган ёки ижарадан воз кечган ҳолда янги ижарачини излаш вақти, объектнинг бозорда сотувга қўйилганлиги ва сотувнинг муддати ҳисобга олинади.

Ҳозирги вақтда бозорнинг ривожланмаганлиги туфайли объект кўрғазмаси вақтини белгилаш мураккаб иш. Биринчи ёндошишда кўрғазманинг нормал муддатини 4 ойга тенг деб қабул қилиш мумкин

Таваккалликлар. Бундан ташқари, объектни бошқариш борасида бошқа таваккалликларга ҳам дуч келиши мумкин, булар ташқи таъсир, етакчи ишчиларни жалб қилиш, сиёсий, экологик таъсирларни эътиборга олиш.

3. Қиёсий ёндашув

Сотувни қиёслаш усули, шунингдек бозор ва бозор ахбороти усули, тўғридан – тўғри қиёслаш усули баҳолашнинг кенг қўлланиладиган усули ҳисобланади. Ҳар хил номларига, турли мамлакатларда ҳар хил қўлланишига қарамасдан, усулнинг моҳияти бир хил, яъни мулк қиймати ўхшаш объектларнинг яқиндаги олди – сотди баҳоларига солиштириш йўли билан аниқланади.

Бу усулнинг моҳиятини қисқача қилиб айтганда, мулк қийматини ўзига ўхшаш объект тузилишининг фарқ қилувчи омилларига тузатиш киритиш орқали аниқланилади.

Қиёсий ёндашув усулига таркибий қисмларни танлаш. Қийматга боғлиқ бўлган таркибий қисмларни ажратиш учун бозор шароитларини муфассал таҳлил этиш зарурдир. Қиёслаш объектларини баҳолаш объектлари билан солиштириш учун қиёслашнинг ҳар бир ажратилган таркибий қисми бўйича қиёслаш объектларининг сотилиши нархларига тузатишлар киритиш лозим.

Баҳолаш амалиётидан келиб чиққан ҳолда мажбурий тартибда аниқланиши керак бўлган асосий 9 та қиёслаш таркибий қисимлари қуйидагичадир⁶:

- 1.Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи.
- 2.Молиялаштириш шартлари.
- 3.Сотув шартлари.
- 4.Бозор аҳволи.
- 5.Жойлашиш ўрни.
- 6.Жисмоний хусусиятлари.
- 7.Иқтисодий хусусиятлари.
- 8.Фойдаланиш.
- 9.Кўчмас мулкдан ташқи ҳолатдаги қийматнинг бирикмалари.

Қиёслаш таркибий қисмларининг мазмунлари.

Кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқлари. Кўчмас мулк нархи кўп ҳолларда тақдим этилган кўчмас мулкга эгалик қилиш ҳуқуқларидан тушган фойда билан белгиланади. Мулкни мавжуд ижара шартномалари билан бирга сотиш бозорда одатдаги амалиётдир. Шу билан бирга, агар битимли ижара тўлови бозорниқидан фарқ қилса, унда мулкнинг бўлажак эгаси бозорниқидан тафовут қиладиган пул оқимларини ижара шартномасининг қолган муддати давомида олади.

Молиялаштириш шартлари. Бозорга умуман бир хил хусусиятларга эга бир неча объект сотувга чиқарилган, деб фараз қилайлик. Уларнинг ҳаммаси сотилганидан кейин эса қийматлари бир-биридан катта фарқ қилгани маълум бўлди. Бунинг энг эҳтимолга яқин сабабларидан бири битимларни молиялаштириш шартларидаги тафовутлардир. Масалан, харидор катта сотилиш нархига кўниши ва бунда бозорниқидан пастроқ фоиз қўйилмаси билан сотувчидан кредит олиши мумкин.

Сотув шартлари. Сотув шартлари учун тузатиш сотувчи ва харидор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатларни акс эттиради. Агар сотувчи

⁶ Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.:”Фан”.2005й.

мулкни дархол сотиши зарур бўлса, сотувчига босим қилинса, келишув иштирокчилари ўртасида оилавий, иш юзасидан ёки молиявий алоқа мавжуд бўлса, сотув бозордан пастроқ нархда амалга оширилиши мумкин.

Бошқа томондан эса, агар харидор учун унинг умумий мулки қиймати сезиларли ошса ёки сотиб олинаётган мулк унга оила ёдгорлиги сифатида қадрли бўлса, сотув бозордан юқорироқ нархда бажарилиши мумкин.

Бозор аҳволи. Бозор аҳволи учун тузатиш аввало вақт ўтиши билан юз берадиган бозор шартларининг ўзгаришини ҳисобга олади.

Инфляция ва дефляция, солиқ қонунлари ва бошқа қонунларнинг, талаб ва таклиф ўзгаришлари бозор шартларини ўзгартирувчи асосий омиллар ҳисобланади. Бозор шартлари ҳам умуман, ҳам мулкнинг айрим турлари учун ўзгариши мумкин.

Доимий жисмоний ва иқтисодий параметрларга эга бир объектнинг қайта сотилиши бозор аҳволининг муқобил индикаторидир. Бундай маълумотлар мавжуд бўлмаганда шундай объектларнинг бир бозорнинг ўзида сотилишини қўллаш мумкин. Одатда бозор шартларининг ўзгариши аввалги нархларнинг фоизларида ўлчанади.

Жойлашиш ўрни. Қиёслаш объектининг жўғрофий ўрни баҳолаш объекти ўрнидан фарқ қилган вақтда жойлашиш ўрни учун тузатиш талаб қилинади. Энг соз тарзда тузатиш катталиги бундай объектларнинг турли жойларда сотилиши таҳлилидан ҳосил қилинади. Шунинг учун жойлашиш ўрни учун тузатиш мазкур объектлар учун ер қийматидаги фарқни акс эттиради, дейиш мумкин.

Жисмоний хусусиятлар. Деярли ҳар доим қиёслаш объектларининг жисмоний хусусиятлари бир-биридан ажралиб туради. Масалан, турли ўлчовлар, конструктив таркибий қисмлар, материаллар сифати, емирилиш, ташқи кўринишни олайлик. Бунга атроф-муҳит ҳолатини, амалий имкониятлар ва эстетик хусусиятларни қўшимча қилиш мумкин.

Иқтисодий хусусиятлар. Қиёслашнинг ушбу таркибий қисмини одатда даромад келтирувчи объектларга нисбатан ишлатадилар. Соф жорий даромад

миқдорига таъсир этадиган жорий харажатлар, бошқарув сифати, ижара тўловини туширишлар, ижара шартлари ва муддатлари ва бошқалар иқтисодий хусусиятлар саналади. Мулк ҳуқуқлари ва бозор шартларини иқтисодий хусусиятлар қаторига киритишдан жуда эҳтиёт бўлиш зарур.

Фойдаланиш. Қиёслаш объектлари танланган вақтда сотувдан сўнг баҳолаш объекти каби ишлатилмайдиганларидан воз кечиш лозим. Масалан, спорт зали сотувдан сўнг ёпиқ автомобиллар тўхташ жойи сифатида ишлатилади. Бундай ҳолда сотилиш нархи спорт мажмуасининг бозор қийматидан юқорироқ бўлиши мумкин. Баҳолаш объектидан эҳтимолли фойдаланишни аниқлаш учун маҳаллий зоналаштириш меъёрларига таянган маъқул. Агар иккита объект уларнинг бир хилда ишлатилишини истисно этадиган турли зоналарда жойлашган бўлса, уларни қиёсланувчилар сифатида муҳокама этиб бўлмайди.

1.2. Кўчмас мулкни баҳолашда харажатга оид ёндашувнинг услубий асослари

Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш турган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиш йўли билан амалга оширилади.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;
- баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

- ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

- ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати тақсимлаш усули билан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар ва яхшилашлар нархининг кўчмас мулк типлари бўйича гуруҳланган кўчмас мулкнинг умумий нархидаги типик нисбатига доир статистик ахборот асосида аниқланади. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини тақсимлаш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналоглар рўйхатини тузади;

баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир аналог учун таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

аналогларнинг тузатишлар киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан баҳолаш объектининг қийматини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини кўчмас мулк ягона объектининг қийматида ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқларнинг энг типик улуши асосида аниқлайди.

Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объекти билан таққослаганда ер участкаларининг тавсифлари айниқса яқин бўлган аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог бўйича яхшилашлар қийматини харажатга оид ёндашув усуллари билан тадбиркор даромадини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди;

ҳар бир аналог бўйича ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини сотув нархидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

баҳоланаётган ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини сотувларни қиёсий таҳлил қилиш усули билан олинган натижалардан фойдаланган ҳолда аниқлайди.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ер рентасини капиталлаштириш усули билан баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил учун ер рентаси қийматини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Ер рентаси сифатида ер участкасини ижарага беришдан олинган, бозор маълумотларига кўра ҳисобланган даромад олинади.

Капиталлаштириш ставкаси аналоглар бўйича капиталлаштириш ставкаларини мувофиқлаштириш йўли билан ёки таваккалсиз ставкани мазкур ер участкасига инвестициялаш билан боғлиқ бўлган таваккалчилик учун мукофот қийматига кўпайтириш йўли билан аниқланади.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер учун қолдиқ усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини ижара ҳақининг бозор ставкалари асосида ҳисоблайди;

яхшилашлар қийматини ер участкасидан энг самарали фойдаланишга мувофиқ бўлган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати сифатида ҳисоблайди;

яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасига кўпайтириш йўли билан ҳисоблайди;

ер рентаси қийматини баҳолаш объектининг соф операцион даромадидан яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни айириш йўли билан ҳисоблайди;

ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер рентаси қийматини ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисоблайди.

Зарур ахборот мавжуд бўлса, ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ер учун қолдиқ усули билан баҳолаш объекти қийматидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқланади.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати мўлжалланаётган фойдаланиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_3 = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n} \quad (1.4)$$

Бу ерда:

V_3 - ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

i - йил рақами;

j - ер участкасида яхшилашларни яратиш бўйича харажатларни амалга ошириш даврининг сўнгги йили;

E_i - харажатларни амалга оширишнинг i -чи йилида ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантига мувофиқ мазкур участкада яхшилашларни яратиш бўйича харажатлар;

I_i - прогноз даврининг i -чи йилида яхшилашлардан фойдаланишдан олинган даромад;

D - дисконтлаш ставкаси;

n - прогноз даврининг охириги йили;

V_n - баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатларга қуйидагилар киради:

- қурилиш материаллари, жиҳозлар, қурилмалар ва муҳандислик асбоб-ускуналари қиймати;

- ишчилар меҳнатига тўланадиган ҳақ;

- қурилиш машиналари ва механизмларидан фойдаланиш қиймати;

- қурилишга йўлдош бўлган вақтинчалик бинолар, иншоотлар ва муҳандислик тармоқлари, қурилиш давридаги коммунал хизматлар қиймати;

- пудратчининг даромади ва қурилиш ишлаб чиқаришининг умумий шароитларини яратиш, уни ташкил этиш ва унга хизмат кўрсатиш учун зарур бўлган устама харажатлари;

- қурилиш жараёни ва қурилиш объектини ишга тушириш устидан назорат тадбирларининг қиймати.

Қурилишга бевосита тааллуқли бўлмаган билвосита харажатларга қуйидагилар киради:

ерга қилинган инвестициялар қиймати ва ер участкасини ажратиш харажатлари (шу жумладан, рухсат этувчи ҳужжатлар тўпламига харажатлар);

лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва экспертиза харажатлари; ишчиларга қўшимча тўловлар ва нафақалар;

барча турдаги солиқлар ва мажбурий ажратмалар;

кредитга хизмат кўрсатиш харажатлари;

маркетинг, суғурта ва реклама харажатлари;

ижарага олинган мол-мулкка қўшимча инвестициялар;

уй-жой қурувчининг маъмурий харажатлари.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини қиёсий бирлик усули билан ҳисоблаш бундай яхшилашлар учун қабул қилинган қиёсий бирликни яратиш харажатларига доир маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Яхшилашларни тиклаш ёки алмаштириш харажатлари қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$TX = TXi * N \text{ ёки } AX = AXi * N \quad (1.5)$$

Бу ерда:

ТХ - яхшилаларни тиклаш харажатлари;

АХ - яхшилаларни алмаштириш харажатлари;

ТХi - i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш харажатлари;

АХi - i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган алмаштириш харажатлари;

N - қиёсий бирликлар сони.

i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш ёки алмаштириш харажатлари ўхшаш яхшилаларнинг қурилиш қиймати ҳақидаги бозор маълумотларига кўра ёки тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари тўпламларидан фойдаланган ҳолда, тегишли тузатишлар киритиш йўли билан ҳисобланади.

Яхшилаларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини компонентларга ажратиш усули билан ҳисоблаш қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик компонентларга (масалан, тупроқ ишлари, пойдеворлар, деворлар) ажратишдан иборат. Мазкур усулга мувофиқ бир ёки бир нечта асосий компонентларни яратиш харажатлари ҳисобланади ва уларнинг фоиз ҳисобидаги улуши аниқланади, мазкур улушга мувофиқ яхшилаларнинг умумий қиймати ҳисоблаб чиқарилади.

Яхшилаларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини айрим нархлар усули билан ҳисоблаш баҳоланаётган объектни тиклаш (алмаштириш) учун тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни муфассаллаштирилган ҳисоблашдан иборатдир. Қўлланилаётган нархларнинг турига қараб айримлар нархлар усулининг қуйидаги хиллари фарқланади:

1. Ҳисоблаш жорий нархларда амалга оширилганда ресурсли усул;
2. Ҳисоблаш базис (муайян йилдаги) нархларда амалга оширилганда базисли-индексли усул.

Ресурсли усулдан фойдаланганда баҳоловчи:

- баҳоланаётган яхшилаларни қуришга асосий қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозлар сарфини аниқлайди;

- минтақада қурилиш материаллари билан улгуржи ва майда улгуржи савдо маълумотларига кўра қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозларнинг жорий қийматини ҳисоблайди;

- бошқа тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;

- яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати)ни тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида ҳисоблайди.

Жорий нархларда тузилган лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда, мазкур ҳужжатларнинг маълумотларидан улар тузилган санадан баҳолаш санасига қадар нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилади.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш ўхшаш яхшилашларни қуриш харажатларига доир ахборотдан фойдаланишга ҳамда техник тавсифларга кўра баҳолаш объектининг аналогдан фарқларига қараб ва қурилиш вақтига қараб мазкур ахборотга тузатишлар киритишга асосланади.

Тадбиркор даромади қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш аналогларнинг бозор қийматидан яхшилашларни яратиш харажатлари ва ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда, киритилган харажатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олинини мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Йиғилган эскириш қиймати иқтисодий ёш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Эй = (ХЁ / ИХМ) * ЯҚ \quad (1.6)$$

Бу ерда:

ХЁ - яхшилашларнинг ҳақиқий ёши;

ИХМ - иқтисодий хизмат муддати;

ЯҚ - яхшилашлар қиймати.

Йиғилган эскириш қийматини бозор экстракцияси усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- ҳақиқий ёш жиҳатидан баҳолаш объекти билан мувофиқ келадиган аналогларни танлайди;
- ҳар бир аналог учун ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлайди;
- ҳар бир аналог учун яхшилашлар қийматини сотув нархларидан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;
- ҳар бир аналог учун яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини ҳисоблайди;
- аналоглар учун йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) ва яхшилашларнинг сотув нархидан ажратилган қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқлайди;
- ҳар бир аналог учун йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида, йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматига бўлиш йўли билан аниқлайди;
- баҳолаш объектининг йиғилган эскириши қийматини фоиз ҳисобида барча аналоглар бўйича йиғилган эскиришнинг ўртача ўлчанган қиймати сифатида ҳисоблайди.

Йиғилган эскириш қиймати ажратиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Эй = Эжис + Эфунк + Эюз \quad (1.7)$$

Бу ерда:

Эй - йиғилган эскириш;

Эжис - жисмоний эскириш;

Эфунк - функционал эскириш;

Эюз - юзаки (иқтисодий) эскириш.

Ажратиш усулидан бозор экстракцияси усули ёки иқтисодий ёш усулини қўллаш учун зарур ахборот бўлмаганида фойдаланилади.

Жисмоний эскириш ёшини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскиришни ҳисоблайди.

Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати жисмоний эскиришни аниқлашга доир норматив ҳужжатлардан фойдаланиш асосида, хизмат муддати узоқ ва қисқа элементлар бўйича алоҳида ҳисобланади.

Хизмат муддати, қоида тариқасида, яхшилашнинг хизмат муддатига тенг бўлган хизмат муддати узоқ элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

1. Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси яхшилаш ҳақиқий ёшининг унинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

2. Эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ва хизмат муддати қисқа элементларнинг қолдиқ тиклаш қиймати йиғиндиси ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

3. Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлар, яъни яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштиришни талаб этадиган элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси элементлар хақиқий ёшининг уларнинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Функционал эскириш қийматини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган функционал эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскиришни ҳисоблайди. Яхшилаш айрим элементларининг йўқлиги, етарли эмаслиги ёки керагидан ортиқлигига қараб функционал эскиришнинг куйидаги типлари ҳисобланади:

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилаш элементининг йўқлиги билан боғлиқ ҳар қандай харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати ва уни демонтаж қилиш харажатларининг қайтариладиган

материаллар қиймати чегириб ташланган йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати, соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари ва яхшилашнинг керагидан ортиқ элементи мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар билан мазкур элемент мавжудлиги билан боғлиқ иқтисодий самаранинг жорий қиймати ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш. Яхшилашларнинг алмаштирилаётган ёки модернизация қилинаётган элементларининг уларнинг жисмоний эскириши чегириб ташланган қиймати, мазкур элементни демонтаж қилишнинг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган харажатлари ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементларни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарқ йиғиндиси сифатида ҳисобланади;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилашларнинг маънавий эскирган элементлари мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш.

Ташқи (иқтисодий) эскириш қиймати, мавжуд ахборот хусусиятига қараб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

- 1 -усул. Жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан;
- 2 –усул. Ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан.

Ташқи эскиришни жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи кўчмас мулк объектларининг сотувларига доир ахборотни ташқи эскиришга эга бўлган кўчмас мулк объектлари ва ташқи эскиришга эга бўлмаган кўчмас мулк объектларининг нархларини таққослаш йўли билан таҳлил қилади.

Ташқи эскиришни ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ижарага оид зарарларни аниқлаш учун бозор маълумотларини таҳлил қилади;

баҳолаш объекти қийматининг пасайишини ижарага оид зарарларни капиталлаштириш йўли билан ҳисоблайди;

ҳисобланган қийматнинг пасайишини баҳолаш объектининг элементлари - ер участкаси ва яхшилашлар ўртасида тақсимлайди.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар ўзгармас хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан амалга оширилади.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар вақтинчалик хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш пул оқимларини дисконтлаш усули билан амалга оширилади.

1.3. Харажатга оид ёндашувда мулкнинг яхшиланишлари емирилишини аниқлаш усули

Бино ва иншоотлар маълум мақсадлар учун бунёд этилади. Шунинг учун улар талаб этиладиган сифатларга эга бўлиши лозим.

Чунончи, мустаҳкам, зилзилабардошли, иссиқ-совуқдан, шовқиндан сақловчи, меъморчилик жиҳатидан яхши кўринишга эга, қурилиши ва фойдаланилиши бўйича кам харажатли бўлиши керак.

Конструкциялар ва бинодан фойдаланиш сифатлари деганда, уларнинг ўзларида кечаётган жараёнлар талабларига ҳар томонлама жавоб бера олиши даражаси тушунилади.

Вақт ўтиши билан бино ўзининг фойдаланиш хусусиятини йўқота бошлайди; қурилиш материаллари эскиради, конструкция фойдаланиш давомида бузилади, бино мўлжалланган аҳамиятини йўқота бошлайди, технологик жараён эскириб, иқтисодий жиҳатдан фойдасиз бўлиб қолади, ташқи шароит ва атроф-муҳит ҳам ўзгаради. Бинонинг фойдаланиш хусусиятлари йўқола бориши унинг бозор қиймати тушиб кетишига боғлиқдир.

Бинодаги емирилганликни уни тикланма қийматнинг пасайиши сифатида баҳолаш мумкин. Бу пасайиш жисмоний бузилиш, бинонинг вазифаси эскирганлиги, ташқи (иқтисодий) таъсир туфайли юз бериши мумкин. Бу омиллар биргаликда ёки алоҳида таъсир кўрсатиши мумкин.

Емирилиш шартли равишда қуйидаги турларга бўлинади:

- жисмоний емирилиш - тикланадиган ва тикланмайдиган;
- вазифавий емирилиш - тикланадиган ва тикланмайдиган;
- ташқи ёки иқтисодий емирилиш.

Агар емирилишни тузатишга кетадиган харажат айни пайтда кўшиладиган қийматдан кам бўлса, у тикланадиган деб саналади.

Агар емирилишни тиклашга сарфланадиган чиқим бинонинг кўшиладиган қийматидан кўп бўлса, у тикланмайдиган ҳисобланади.

Вақт ўтиши билан турли омиллар таъсирида кўчмас мулк қийматининг пасайиши емирилиш деб юритилади.

Бинонинг жисмоний емирилиши. Жисмоний емирилиш деганда вақт ўтиши билан қурилиш конструкциялари, муҳандислик асбоб-ускуналари ва умуман бино ҳолатининг ёмонлашуви тушунилади.

Жисмоний емирилиш натижасида конструкция элементлари ва бутун бино қиймати йўқолиб боради. Бино 70 % емирилганда фойдаланиш учун яроқсиз саналади.

Жисмоний емирилиш вақтга кўра жуда нотекис кечади. Биринчи босқичда емирилиш йилига 1,1 % га ўсиб боради. Фойдаланиш муддатининг ўрталарида у 0,35 % ни, тугалланиш босқичида у 1,35 % ни ташкил этади.

Жисмоний емирилиш - бу конструкция ёки бинони созлаш қийматининг тиклаш қийматига нисбати.

Бинонинг емирилиш фоизи алоҳида конструкциялар емирилишининг ўртача арифметик қиймати сифатида, умумий тиклаш қийматидаги солиштирма улуши бўйича аниқланади.

1.3.1-жадвал

Текширув амалиётида қабул қилинган жисмоний емирилиш даражаси баҳосининг ўлчовлари

№	Техник ҳолатнинг умумий мазмуни	Техник ҳолат баҳоси	Жисмоний емирилиш фоиз ҳисобида	Созлашнинг тахминий нархи. Тикланма қийматдан фоизда
1.	Асосий, юк кўтарувчи конструкция, бузилган ҳолатлари йўқ. Ажратиб турувчи конструкция, шикастланган жойлари бор. Уларни жорий созлаш тузатиш давомида тез тиклаш мумкин.	Яхши	20% гача	10% гача
2.	Асосий юк кўтарувчи конструкциянинг шикастланган жойлари бор, аммо фойдаланишга яроқли. Айрим қисмлар капитал таъмирни талаб қилади.	Қони Қарли	40 % гача	35 % гача
3.	Бинонинг, юк кўтарувчи қисмлари жиддий шикастланган. Айрим қисмларни қўшимча кучайтириш зарур ёки янгисига алмаштириш керак. Фақат йирик капитал таъмирлаш қилингандагина шикастланган жойларни тиклаш мумкин.	Қони Қарсиз	60 % гача	90 % гача
4.	Аксарият юк кўтарувчи конструкциялар авария ҳолатида. Уларни кучайтириш иқтисодий фойдасиз, фақат янгилари билан тўла алмаштирилиши лозим.	Омонат	70 % гача	120 % гача
5.	Асосий юк кўтарувчи ва ажратиб турувчи конструкция қулаш ҳолатида. Конструкция қисмлари 100 % эскирган.	Яроқсиз	100 % гача	

Емирилиш даражаси баҳосининг объективлиги охир-оқибат муҳандис - эксперт, баҳоловчининг тайёргарлик даражаси ва тажрибасига боғлиқ. Чунки, юк кўтарувчи конструкциялардаги шикаст ажратиб турувчи

конструкция қисмларига қараганда анча жиддий аҳамиятга эга. Шунинг учун конструкциядаги шикаст таъмирлаш ва қайта тиклаш қийматига турлича таъсир кўрсатади.

Бинонинг жисмоний емирилиши айрим конструктив элементларнинг узил-кесил емирилиши сифатида белгиланади.

$$I_{жс} = \sum g_i \times L_i / 100, \quad (1.8)$$

Бу ерда: $I_{жс}$ - бинонинг дастлабки пайтдаги даражасига кўра жисмоний емирилиши.

g_i - бинонинг айрим элементлари емирилиши.

L_i - бино элементи қийматининг бутун бино қийматига нисбатан улуши

Бутун бино қийматига нисбатан саноат биноси айрим конструктив қисмларининг қиймати (улушда)ни мисол сифатида ифодаси қуйидаги 1.2 жадвалда келтирилган.

Кўчмас мулкни, реконструкция ёки капитал таъмирлаш (яхшилаш) натижасини баҳолабгина қолмай, жисмоний емирилиш ўлчамини ҳам белгилаш керак.

Жисмоний емирилишни ҳисобга олган ҳолда бинонинг қиймати қуйидагича ифодаланади:

$$K_{мк} = K_{ск} * 100 - I_{жс} / 100 \quad (1.9)$$

Бу ерда:

$K_{мк}$ - бинонинг емирилишни ҳисобга олиб баҳоланаётган пайтдаги қиймати.

$K_{ск}$ - тиклаш қиймати. Аниқроғи, худди шундай янги бинонинг ҳозирги нархи.

$I_{жс}$ - бинонинг жисмоний емирилишини ҳисобга олувчи коэффициент (фоизда).

Баъзан жисмоний емирилиш даражаси хизмат муддатига қараб белгиланади. Тахминий ҳисобларда шундай қилса бўлади. Бундай ҳолларда хатолик 1,5-2 баравар ошиб кетади. Тикланадиган ва тикланмайдиган емирилишлар бўлади.

1.3.2- жадвал

Бино қисмларининг улушдаги тахминий қиймати

Бинонинг конструктив қисмлари		Бино қисмларининг улушдаги тахминий қиймати (1 дан бошлаб)	
		Бир қаватли	Кўп қаватли
	Бутун бино		
1.	Пойдеворлар	0,07 - 0,09	0,04-0,13
2.	Каркаснинг юк кўтарувчи қисмлари	0,25 - 0,28	0,14-0,17
3.	Деворлар ва қопламалар	0,24 - 0,28	0,18 -0,24
4.	Оралик ёпилмалар	-	0,15-0,30
5.	Ички ажратиб турувчи конструкция	0,04 - 0,05	0,05 - 0,07
6.	Том	0,09 -0,11	0,02 - 0,04
7.	Муҳандислик асбоб-ускуналари	0,02 -0,15	0,11 -0,20
8.	Бошқа қисмлар	0,10-0,12	0,04 - 0,06

Тикланадиган жисмоний емирилиш. Бу хилдаги емирилишнинг номи ўз мазмунини англатиб турибди. Тикланадиган емирилиш - бу унчалик катта бўлмаган, жорий таъмир билан ўз ҳолига келтириш мумкин бўлган емирилишдир. Бунда бино (иншоот) нинг яроқлилиги, фойдаланиш сифати бўйича қурилиш - таъмирлаш ишлари мажмуаси, ҳимоя қопламалари тикланади, унча жиддий бўлмаган шикастлар (сантехника жиҳозлари, том, сувоқ, оқлаш) тузатилади.

Тикланмайдиган жисмоний емирилиш. Тикланмайдиган жисмоний емирилишни қурилиш конструкциясининг хизмат кўрсатиш муддати бўйича иккига ажратиш мумкин:

- капитал таъмирлаш орқали алмаштириш мумкин бўлган емирилиш. Бунга пол, дераза, эшик блоклари, том, ёғоч қопламалар, зиналар емирилиши киради.

- капитал таъмирлаш орқали қисман алмаштириладиган (узок вақт хизмат кўрсатувчи) қурилиш конструкциясининг эскирганлиги. Буларга девор, пойдевор, стропила қисми кабилар киради.

Тезда ишдан чиқувчи элементлар бутун бинога нисбатан кам иқтисодий «умр кўради». Тикланмайдиган жисмоний емирилиш тезда ишдан чиқувчи қурилиш конструкциялари ҳолати ва уларни тиклаш харажатлари билан аниқланади. Қайта тиклаш қийматини конструкция қисмларининг ҳақиқатда қанча хизмат кўрсатиши (меъёрий муддати) нисбатига кўпайтириш йўли билан аниқлаш мумкин.

Баъзан тикланмайдиган емирилиш ўлчами капитал таъмир-қайта тиклаш ишлари мажмуасига сарфланадиган харажатлар билан аниқланади.

Капитал таъмирлаш бутун бинони қамраб оладиган, нафақат емирилган конструкцияни алмаштириш, шу билан бирга қайта режалаштиришга мўлжалланган ишлар мажмуасини ҳам ўз ичига олади.

Узок хизмат кўрсатувчи қурилиш конструкциялари, унинг элементлари бинонинг фойдаланиш муддатига тенг бўлган жисмоний ёки меъёрий хизмат муддатига эга. Бундай конструкцияларга деворлар, пойдеворлар, том, қопламалар киради. Уларни жиддий капитал таъмирлашсиз асл ҳолига қайтариб бўлмайди.

Вазифавий емирилишни аниқлаш. Вазифавий емирилиш - бу ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар бўйича замонавий талаб ҳамда давлат андозаларига мос келмасликни англатади. Яъни объект ишлаб тураверади, бироқ замонавий эксплуатация талабларига жавоб бермайди. Масалан, лифт жуда секин тезликда кўтарилиши, чироқ хиралашиши, ванна, кондиционер бўлмаслиги мумкин. Бундай камчиликлар тўғрилаб бўладиган ёки тўғрилаб бўлмайдиган ҳолатда бўлиши мумкин. Вазифавий емирилиш иккига - тикланадиган ва тикланмайдиган хилларга ажралади.

Тикланадиган вазифавий емирилиш. Тикланадиган вазифавий емирилиш объект қийматининг янги қурилиш объекти қийматига нисбатан пасайганлигида намоён бўлади. Бу ҳолатда объектда қуйидаги камчиликлар мавжуд бўлади:

- алмаштирилиши, модернизация қилиниши зарур бўлган элементлар;
- олиб ташлаш (ўта даражада яхшилаш) талаб этиладиган элементлар;
- қўшимчалар қилинишини талаб этадиган элементлар.

Алмаштириш, модернизацияни талаб этадиган элементлар камчиликларига ҳам ўз вазифасини бажараётган, бироқ замон талабига жавоб бермайдиган ҳолат тўғри келади. «Ўта даражада» яхшилашни талаб этадиган қисмларга замонавий талабларга жавоб беролмайдиган элементлар киради. Муҳими, камчиликларни тўғрилашга кетадиган харажат иқтисодий жиҳатдан ўзини оқлаши лозим. Қўшимча талаб этиладиган элементларга, бино ёки иншоот замонавий талаб ҳамда андозаларга жавоб бермайдиган шароит хосдир.

Тикланмайдиган вазифавий емирилиш. Тикланмайдиган вазифавий емирилиш ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар, материалларнинг замонавий талабларга мос келмаслиги билан боғлиқ бўлган таннарх пасайишида акс этади. Бундай номувофиқликни иқтисодий нуқтаи назардан тўғрилаш мақсадга моликдир. Бино сифатининг пастлиги туфайли ижара тўлови пасайиб кетади. Олинмай қолган даромадни капиталлаштириш учун айнан ўхшаш, аммо яхши ҳолатдаги бинонинг капиталлаштириш қўйилмасидан фойдаланилади. Тиклаб бўлмайдиган, вазифавий емирилишга баланд бинони ўртача баландликдаги бинога қарши қўйиб мисол қилиш мумкин. Бунда ўриндошлик усули орқали қийматни ҳисоблаш керак.

Ташқи (иқтисодий) емирилиш. Ташқи, маънавий емирилиш кўчмас мулк омиллари чегараларига нисбатан ташқи зарарларни англатади. Улар иқтисодий, сиёсий, экологик бўлиши мумкин ва асосан кўчмас мулк жойлашган ўринга боғлиқдир. Объектнинг қийматига унинг ёнида қурилган шовқинли ишлаб чиқариш корхоналари - аэропорт, ресторанлар салбий

таъсир этиши мумкин. Ёмон ландшафт, яъни ботқоқ, жойнинг ифлосланганлиги унинг иқтисодий жиҳатдан эскирганлигини, кераксизлигини англатади. Муайян турдаги бинолар учун коммунал тўловлар, мулк солиғининг ошиши бинонинг емирилишига сиёсий ёки маъмурий таъсир этади. Агар ташқи емирилиш ижара тўлови тўлиқ йиғилмаганлиги билан ўлчанса, унда айтиш мумкинки, шовқинли йўллар, бензин қуйиш станциялари ва ҳоказолар яқинидаги бинолар учун ижара тўлови анча камроқ бўлади. Баъзан ижара тўлови миқдорига фойдаланилаётган ер майдонининг ҳажми ва сифатлари таъсир этади.

Баҳолашнинг харажат усулининг чегараланганлиги. Бир хил материалдан қурилган, бир хил конструктив ечимга эга эски бинони ўз афзаллик ва камчиликлари билан тиклаш қийматини баҳолаш ҳақиқатда анча мураккаб ишдир. 15-20 йил давомида фойдаланилган бинонинг жисмоний, маънавий ва ташқи емирилишлари миқдорини аниқлаш ҳам жуда қийин. Жисмоний емирилишни баҳолаш анча шартли тусга эга бўлиб, нафақат бинонинг ҳолати, балки бино тадқиқоти бўйича иш олиб борадиган баҳоловчининг тажрибасига боғлиқ. Маънавий емирилиш вақт ўтиши билан туман, шаҳар, минтақа, аҳоли машғуллиги ва фаровонлигига боғлиқ.

Туманнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишини акс эттирувчи ташқи емирилишни истиқболга мўлжаллаб баҳолаш ҳам жуда мураккаб. Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатли усули ер майдонидан энг самарали фойдаланиш вариантларини кўриб чиқишга имкон бермайди, негаки уларни бир-биридан ажратиб бўлмайди.

Бинодан фойдаланишни қайта қуриш, қайта ихтисослаштириш имкониятларини кўздан кечириб туриб, харажатларни шартли равишда аниқлаш мумкин. Қурилиш якунланганида бу ҳолат баъзан олдиндан айтиб бўлмайдиган натижаларга олиб келади. Харажатли усулни натижалар мувофиқлаштирилгандаги кўрсатилган хусусиятларга эътибор бериб, ўта эҳтиёткорлик билан қўллаш керак.

II БОБ. КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ

2.1. Кўчмас мулк объектнинг қисқача тавсифи

Баҳоланаётган объект – Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек тумани, Мустақиллик кўчаси, 68а -уй манзилида жойлашган.

Баҳолаш жараёни. Объектларнинг бозор қийматини баҳолаш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- Умумий маълумотларни йиғиш ва таҳлил қилиш: бу босқичда бозор баҳосига таъсир қилувчи табиий, иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омиллар таҳлил қилинди.
- Махсус маълумотларни йиғиш ва таҳлил қилиш: бу босқичда баҳоланаётган объектга тааллуқли чуқур ўрганилган маълумотлар йиғилди.
- Баҳоланаётган объектни кўриқдан ўтказиш, объектнинг ва ундаги коммуникацияларнинг жисмоний ҳолатини аниқлаш.
- Объектни баҳолашда турли ёндашувларнинг қулланиши: объектнинг бозор қийматини баҳолаш учун уч хил ёндашув кўриб чиқилди (ҳаражат, қиёсий ва даромадли ёндашувлар):
 - ҳаражатли ёндашув билан баҳолаш – қайта тиклаш қиймати асосида;
 - қиёсий ёндашув билан баҳолаш – бозорни таҳлил қилиш натижасида аниқланган аналог объектларни сотилиши ҳақидаги маълумотлар асосида;
 - даромадли ёндашув билан баҳолаш – аналог объектларнинг ижараси ва уларнинг реверсия қиймати асосида.
- Олинган натижалар мувофиқлашуви, ҳар бир баҳолаш ёндашувига коэффициентларни тақсимлаш ва якуний баҳони аниқлаш;
- Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тайёрлаш: бу босқичда ўтган босқичларда олинган барча натижалар бирлаштирилди ва ёзма ҳисобот шаклига келтирилди.

Баҳоланаётган объектнинг умумий характеристикаси

<i>Баҳоловчи</i>	Баутдинов Б.
<i>Баҳолаш ўтказиш санаси</i>	1. 04. 2014 й.
<i>Баҳолашни ўтказиш учун асос</i>	шартнома
<i>Баҳоланаётган объектлар таркиби</i>	844 кв.м. майдонли ер участкасида жойлашган умумий майдони 1801 кв.м. ли нотурар жой биноси.
<i>Фаолият тури</i>	Маъмурий бино
<i>Баҳолаш объекти жойлашган манзил</i>	Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек тумани, Мустақиллик кўчаси, 68а -уй
<i>Баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларини қўллаш бўйича таклифлар</i>	Объектнинг бозор қийматини аниқлаш
<i>Аниқланаётган баҳо тури</i>	Бозор баҳоси
<i>Йул қўйиладиган ва чекловчи шартлар</i>	Аниқланмаган
<i>Фойдаланилган маълумотлар рўйхати</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ер участкаси ва кўчмас мулк объекти учун кадастр ҳужжатлари тўплами. Кадастр рақами №10050201040069; • Бинонинг техник ҳужжатлари; • Объектнинг лойиҳа-смета ҳужжатлари;
<i>Ҳисобот шакли</i>	Ёзма
<i>Баҳолаш вақтида валюта курсларининг Сўмга нисбати</i>	АҚШ доллари – 1 / 2 262,93.

Ер участкасининг таърифи

<i>Жойлашган ўрни</i>	Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек тумани, Мустақиллик кўчаси, 68а -уй
<i>Шаҳарсозлик зонаси ва зоналаштиришга мувофиқлиги</i>	Маъмурий бино
<i>Участканинг умумий майдони</i>	844 кв.м.
<i>Қурилишнинг умумий майдони</i>	1801кв.м
<i>Участка рельефи</i>	текис
<i>Участка чегаралари</i>	Участка иккиламчи автомобиль йўли билан чегараланган
<i>Коммунал хизматларнинг мавжудлиги</i>	Электр, газ, сув таъминоти, иситиш тизими, вентиляция
<i>Маълумотлар манбааси</i>	Кадастр ҳужжатлари ва визуал кўрик

Баҳоланаётган объект конструктив элементлари тавсифи

Конструктив элементларнинг номланиши	Бинонинг конструктив элементлари тавсифи	Конструктив элементларнинг техник ҳолати
Пойдеворлар	Бетон	Пойдевор ҳолати яхши
Деворлар	Ғиштли	Яхши
Пардеворлар	Ғиштли	Ёриқлар мавжуд эмас
Том ёпмалари	Профнастил	Яхши
Ора ёпма	Темирбетон	Яхши
Пол	Кафель	Яхши

2.1.1.Энг самарали фойдаланиш таҳлили

Кўчмас мулк объектдан фойдаланиш 4 та талабга жавоб бериши лозим. Бу жисмонан иложи бор, қонуний ҳал этилган, молиявий бақувват ва максимал самарали бўлиши керак.

Яхшиланишларга эга участкадан энг самарали фойдаланиш

Бундай таҳлил кўчмас мулк объектдан яхшиланишларга эга ер участкаси сифатида энг самарали фойдаланишни аниқлаш имконини беради. Узоқ муддатда максимал фойда келтирувчи фойдаланишнинг туридир.

Жисмонан иложии бор бўлган вариант

Ер участкасида ишлаб чиқариш базасининг бино ва иншоотлари қад кўтарган. Кўрилаяётган ер участкаси майдони текис рельефга эга. Ер участкасида барча коммуникациялар мавжуд. Участканинг жисмоний кўрсаткичлари (ўлчамлари, лойиҳавий тавсифлари) яхшиланишларга эга ер участкасидан фойдаланишга ҳеч қандай чекловлар қўймайди. Объектдан тижорат кўчмас мулки сифатида фойдаланишнинг жисмонан иложисии бор.

Қонуний ҳал этилган вариант

Ҳозирги кунда жорий яхшиланишлар ҳеч қандай мавжуд қонун чегараларини бузмайди. Кадастрга мувофиқ ер участкасидан тижорат мақсадида қурилиш учун фойдаланилиши мумкин.

Шундай қилиб, жисмонан иложи борлик ва қонунан ҳал этилганлик таҳлилида баҳолаш объекти кўпроқ тижорат кўчмас мулки сегментига мувофиқ келади.

Молиявий бақувват бўлган вариант

Кўчмас мулк объектдан бундай фойдаланиш ер нархидан ошадиган фойда келтиришини кўзда тутди. Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозорида тижорат кўчмас мулки инвестицион жозибалироқ ҳисобланади. Объектдан тижорат кўчмас мулки сифатида фойдаланиш инвестицияланаётган капитални қайтарилиш нуқтаи назаридан молиявий асосланган, яъни тижорат кўчмас мулки сифатида фойдаланиш капитал ҳаражатлар, эксплуатация ҳаражатларидан юқори бўлган даромадни таъминлайди.

Максимал самарали бўлган вариант.

Максимал самарали фойдаланиш варианты барча жисмонан иложи бор бўлган ва қонуний ҳал этилган вариантлар ичида таваккалчиликни ҳисобга олгани учун мавжуд яхшиланишлардан энг самарали фойдаланади.

Тошкент шаҳридаги тижорат кўчмас мулки бозорининг жорий ҳолатини ҳисобга олган ҳолда, айтиш мумкинки, жорий фойдаланишда ижарага бериш энг мақсадга мувофиқ вариантдир.

2.2. Кўчмас мулк объектини баҳолашга ҳаражатлар нуқтаи назаридан ёндашиш таҳлили

Кўчмас мулк объектларини баҳолашга ҳаражатли усул билан ёндашиш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- яхшиланишларнинг тиклама ёки ўриндошлик қийматларини аниқлаш (бевосита ва билвосита емирилишлар);
- тадбиркорлик даромадини аниқлаш;
- бино ва иншоотларнинг умумий емирилишини аниқлаш;
- объектнинг қийматини тадбиркорлик даромади ва емирилишни ҳисобга олган ҳолда баҳолаш.

2.2.1. Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматини аниқлаш

Бино ва иншоотларни тикланиш қиймати «Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш учун Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлари ҳамда шаҳарчаларидаги кўп квартирали турар жой уйларини тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари 1-тўплами»га асосан аниқланди. Бунда, қуйидаги формуладан фойдаланилди:

$$C \text{ в.с.} = P_{\text{п}} \times S \times K \times K_c \times 1,069 \times 1,210 \times 1,227 \times 1,340 \times 1,117 \times 1,166 \times 1,010 \times 1,208 \times 1,215 \times 1,213 \times 1,219 \times 1,221 \text{ (2.1)}$$

$C \text{ в.с.}$ – баҳолаш санасига тўлиқ тикланиш қиймати, сўм;

S – кўчмас мулк объектининг ўлчов бирлиги (ҳажм, юза, ва ҳ.к.);

K – НБИТКАЙКТга асосан аниқланган тикланиш қийматлари ЎЗР давлат Статистикасининг Тошкент шаҳри учун 1991 йил нархларини 2003 йил май ҳолатига келтириш индекслари (Тошкент шаҳар – 411,40 ва 405,80)

K_c – зилзилабардошлик коэффиценти

ЎЗР Давлат статистика қўмитаси томонидан хар ойда чоп этиладиган махсулот ишлаб чиқарувчиларнинг махсулотларини қимматлашиш индекслари ахборот бюллетенига асосан 2004-2014 йил 1 апрель ҳолати учун қимматлашиш индекслари:

1,069 – 01.01.2004 йил учун коэффицент;

1,210 – 01.01.2005 йил учун коэффицент;

1,227 – 01.01.2006 йил учун коэффицент;

1,340 – 01.01.2007 йил учун коэффицент;

1,117 – 01.01.2008 йил учун коэффицент;

1,166 – 01.01.2009 йил учун коэффицент;

1,010 – 01.01.2010 йил учун коэффицент;

1,208 – 01.01.2011 йил учун коэффицент;

1,215 – 01.01.2012 йил учун коэффицент;

1,213 –01.01.2013 йил учун коэффициент;

1,219 –01.01.2014 йил учун коэффициент;

1,221 –01.04.2014 йил учун коэффициент.

2.2.2. Тадбиркор даромади қиймати

Тадбиркор даромади қийматини киритилган ҳаражатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган ҳаражатларни баҳолашга асосланади. Бунда киритилган ҳаражатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган ҳаражатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олиниши мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Умуман олганда тадбиркорлар даромадларини ҳисоблаш инвесторлар фойда нормаси сифатида, улар томонидан капитал қуриш учун ажратилган кўйилмалари ҳисобланади.

Тадбиркорлар даромадлари ҳисоблаш қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$P_{np} = 0,5 n Ua [1 + n Ua / 3 + C0 (1 + 2n^2 U a^2/3) 100\%] \quad (2.2.)$$

бу ерда:

P_{np} – тадбиркор даромади, %;

C_0 – бўнак тўловнинг тўловлар умумий суммасидаги улуши, %;

n – қурилиш даври йиллари;

Ua – киритилган капиталга иқтисодий самара олишнинг йиллик нормаси.

Аванс тўлов улуши (C_0) – қурилиш учун бошланғич ҳаражатлар, шу жумладан ер майдонига эгалик қилиш ёки уни ижарага олиш, лойиха ва битмлар учун тўловлар, таъминотчиларга аванс тўловлари ва бошқаларни ўз ичига олади.

Юқорида қайд этилган формулага кўра тадбиркор даромади баҳолаш объекти учун 10% атрофида белгиланади.

Объектнинг тикланиш қийматини аниқлаш

Номи	АБК
НБИТ-ҚАЙКТ (УКУП)	УКУП-1 66-жадвал
1991 йил учун тикланиш қиймати	1м.куб – 53.70
Қурилиш ҳажми	6303,50
СМР	411,4
2004-2014й. Қимматлашиш индекси	7,41
Зилзилага бардошлилиги	1,15
10 фоиз тадбиркорлик (девелопер) фойдаси	10 %
Худудий коэффициент	1,00
Тикланиш қиймати(сўмда)	1 305 929 620

Ҳисоблаш натижаларига мувофиқ объектнинг тикланиш қиймати **1 305 929 620** сўмни ташкил этади.

2.2.3. Бино ва иншоотларнинг эскириш қийматини аниқлаш

Биноларни баҳолаш жараёнида уларни тикланиш қиймати “Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш учун Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлари ҳамда шаҳарчаларидаги кўп квартирали турар жой уйларини тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари 1-тўплами”га асосан аниқланиб, эскириш даражаси ҳолатидан келиб чиққан ҳолда “КМК 2.01.16-97”га асосан ҳисобланди.

Кўчмас мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади. Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

Бино ва иншоотларни баҳолаш жараёнида эскириш даражалари баҳоловчи томонидан аниқланган ҳамда буюртмачи томонидан тақдим қилинган маълумотларга асосан амалга оширилди:

Бинонинг жисмоний эскириши ҳисоби

Бинонинг конструктив элементлари номи	Бино конструктив элементининг нисбий оғирлиги, %	Бино конструктив элементининг эскириш фоизи, ҚМҚга асосан	Бинонинг қийматида эскиришнинг нисбий оғирлиги, %
Фундамент	6	5	0,30
Девор ва хона деворлари	26	10	2,60
Ораёпма	8	10	0,80
Кровля	11	10	1,10
Пол	9	10	0,90
Эшик ва деразалар	10	10	1,00
Пардоз ишлари	6	10	0,60
Ички санитария ва электротехник ускуналар	19	10	1,90
Бошқа ишлар	5	10	0,50
Итого:	100		9,7

Демак, бинонинг эскириши 9,7 % ни ташкил этади. Энди бу эскиришни сўмда ифодалаймиз.

Объектнинг эскириш қиймати

№	Номи	Жисмоний эскириш %	Эскириш (сўмда)
1	3-қаватли маъмурий бино	9,7%	126 675 173
	Жами:		126 675 173

2.2.4. Бино ва иншоотларнинг баҳолаш қийматини аниқлаш

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматидан эскириш қиймати айрилиб баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг баҳолаш қиймати аниқланилади. Натижалар қуйидагича:

2.2.4-жадвал

Бино ва иншоотларнинг баҳолаш қиймати

Номи	Тикланиш қиймати, сум	Жисмоний эскириш, %	Вазифавий эскириш, %	Ташқи емирилиш, %	Қолдик қиймати, сум
3 қаватли маъмурий бино	1 305 929 620	9,7%	0%	0%	1 179 254 447
ЖАМИ:	1 305 929 620				1 179 254 447

2.2.5. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқларни баҳолаш

Узоқ муддатли ижара ҳуқуқини бозор нарҳини аниқлаш учун Тошкент шаҳрида нотураар жой қурилишига ажратилган қурилиши тугалланмаган ер майдонларини сотиш (таклиф қилиш) бўйича риэлторлик компанияларининг (иккиламчи бозор) маълумотлари қўлланилган. Ушбу ҳисоботда ўхшаш объектлар сифатида 3 та объект танлаб олинган, объектларнинг тавсифлари қуйидаги жаdвалда берилган.

2.2.5-жаdвал

Ўхшаш тижорат кўчмас мулки сифатидаги ер участкаларининг таснифлари

Ер участкаси тавсифлари	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
Нарх (сўмда)	341 341 000,00	264 264 000,00	220 220 000,00
Умумий майдони (сотих)	6,00	4,50	4,50
1 сотих учун нарх	56 890 166,67	58 725 333,33	48 937 777,78
Ер участкаси фойдаланиш мақсади	Тижорат	Тижорат	Тижорат

Аналог объектлар бўйича таклиф нарҳларига қуйидаги таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритилган:

- 1) ер майдонига бериладиган мулкӣ ҳуқуқлар;

- 2) ўзгалар ер майдонидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги;
- 3) молиявий шартлар;
- 4) сотиш шартлари;
- 5) савдолар жараёнида қийматни пасайтириш имкониятлари/сотув шартларини белгилаш;
- 6) савдога чиқариш санаси/савдоларни ўтказиш санаси;
- 7) жойлашган манзили;
- 8) ер майдони миқёслилигига тузатишлар киритиш;
- 9) фойдаланиш мумкин бўлган турлари;
- 10) ер майдони қулайликлари, муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги;
- 11) транспортдан фойдаланиш қулайлиги;
- 12) қўшимча тарзда муҳандислик коммуникацияларига уланиш имкониятлари (объектда энергия захиралари танқислиги ҳолларида);
- 13) муҳандислик-геология ва гидрологик шароитлар.

Таққослаш бирлиги сифатида 1 сотих бирлиги қабул қилинган бўлиб, ер майдони учун ўзига хос қиймат бирлиги ҳисобланади. Тузатишлар фоиз ҳисобида ёки пул суммаси кўринишида ифодаланиши мумкин. Ҳар бир тузатиш бўйича қиймат миқдори бозорга оид мавжуд маълумотлар асосида аниқланган.

2.2.6. Киритилган тузатишларни асослантириш

1. Ер майдонига бериладиган ижара ҳуқуқлари ҳажмларига тузатишлар киритиш. Баҳоланаётган ер майдони ва таққосланаётган объект қиймати ўртасидаги фарқ берилаётган (топширилаётган) ҳуқуқлар ҳажмларидаги фарқ билан белгиланади.

2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Барча ўхшаш объектлар ва баҳоланаётган объект майдони бўш. Тузатиш 0 %.

3. Молиявий шароитлар бўйича тузатишлар. Барча аналог объектлар бўйича ҳисоб-китобларда бозорга оид маълумотлардан фойдаланилганлиги учун мазкур фактор бўйича тузатишлар киритилмаган.

4. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар. Сотиш шартлари барча аналог-объектларда бир хил. Мазкур фактор бўйича тузатишлар киритилмаган.

5. Савдоларни ўтказиш жараёнида нархларни пасайтириш бўйича тузатишлар. Таъкидлаш жоизки, жорий иқтисодий шароитларда қиёсий савдолар усули бир қатор чекловларга эга. Масалан, таққослашни рўйхатга олинган битимлар нархлари тўғрисидаги маълумотлар асосида амалга ошириш мақсадга мувофиқдир. Бироқ, амалдаги битимлар тўғрисидаги маълумотлар ҳали кенг қўлланилмаганлиги сабабли, риэлторлик компаниялар орқали эркин савдога чиқарилган ўхшаш баҳоланаётган объектларнинг таклиф нархи тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш қулайроқ.

Баҳоловчи фикрига кўра, мазкур маълумотлардан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир, лекин эълон қилинган нархлар савдолар пайтида нархларнинг тушиши муқаррарлиги муносабати билан тузатишлар қилиниши шарт, камида нархдаги риэлтор улушининг баландлиги ҳисобига (риэлторлик фирмаларининг маълумотларига кўра олди-сотди вақтидаги реал нарх таклиф нархидан, бир қанча омиллар таъсирида, гоҳида объектларнинг физик хусусиятларидан йироқ бўлган омиллар таъсирида) 1-10% фоизга пастроқ фарқланиши мумкин. Мазкур усулда аналог-объектларнинг таклиф нархлари учун 5% фоизлик пасайтириш тузатиши киритилган.

6. Савдога чиқариш санаси сотиш санаси бўйича тузатишлар. Барча аналог объектларнинг нархини ҳисоблашда объектив ва долзарб ахборотдан фойдаланилиши сабабли мазкур омил бўйича тузатишлар киритилмаган.

7. Объект жойлашиши коррективкаси. Тахмин қилинганидек, мазкур омил муҳим аҳамиятига эга. Объектнинг мазкур ҳисоботда келтирилган бошқа аналогларга нисбатан жойлашиши биз томондан ўртадан

юқори даражада баҳоланмоқда. Аналоглар жойлашиши ўрта ва ўртадан баланд қизиқтирувчанлик даражасига эга деб тавсифланади, улар юқори гавжумлик даражасига эга, савдо ва бошқа инфратузилмаси ривожланган, транспортга қулай ва ўзаро боғлиқ факторлар, мисол учун, меҳнат ресурслари, изоляция, тугал шароитлар. Баҳоланаётган объект маъқул бўлган магистрал кўчаларига бевосита чиқадиган бўлганлиги сабабли 5,69% ва 6,29% бўлган кўпайтириш коррективкаси киритилган.

8. Умумий ер майдони. Мазкур омил бўйича таққосланаётган аналогларнинг умумий ер майдонидан келиб чиққан ҳолда мувофиқлаштириш ишлари олиб борилди. Мазкур омилда аналог-объектларнинг таклиф нархлари учун 1% фоизлик кўпайтириш ва 1% ли камайитириш тузатиши киритилган.

9. Фойдаланиш имкониятлари бўйича тузатишлар. Рухсат этилган фойдаланиш имкониятлари таклиф нархининг муҳим қисми ҳисобланади. Таклиф этилган аналогларда ер участкалари улардан фойдаланишнинг энг самарали йўллари яққол кўрсатилиб берилган. Мисол, табиийки, меҳмонхона қурилиши учун мўлжалланган ер участкаси ишлаб чиқариш – офис кўчмас мулкига нисбатан нархи баланд бўлади. Мазкур тузатишлар турли турдаги фойдаланиш имкониятларини акс эттиради. Мазкур омил бўйича баҳолаш объектининг ва қиёсий объектларнинг рухсат этилган фойдаланиш тури айнан бир хиллиги учун тузатишлар киритилмаган.

10. Ер майдонининг ишлов берилганлиги ва муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги коррективкаси. Мазкур омил бўйича барча объектлар лойиҳалари ишлаб чиқилган, режалаштирилган, коммуникациялар мавжуд. Бу омил бўйича коррективка 0 фоизни ташкил этади.

11. Транспортга қулайлик бўйича тузатишлар сифат кўрсаткичлари баҳолаш объектида аналог объектлари билан қулайликларибир хил бўлганлиги сабабли, бу омил бўйича коррективка киритилмаган.

12. Ер майдонига транспорт кириш-чиқиш имкониятлари бўйича тузатишлар. Мазкур омил объектдан энг мақбул фойдаланиш имкониятини

ва объектни ўзгартиришга қулайликларини акс эттиради. Бу омил бўйича баҳолаш объекти ва аналог объектларда фарқ бўлмаганлиги сабабли, коррективировка киритилмаган.

13. Қўшимча муҳандислик коммуникацияларига уланиш бўйича тузатишлар. Бу омил бўйича баҳолаш объекти ва аналог объектлари бир хил бўлганлиги сабабли, коррективировка киритилмади.

14. Муҳандислик-геология ва гидрологик шароитлар бўйича тузатишлар. Мазкур шароитлар қурилиш майдончасидаги қурилиш нархига ва муҳандислик коммуникацияларин ишлатилишига таъсир кўрсатувчи геологик шароитни белгилайди (ер ости сувлари даражаси майдоннинг сейсмик ҳолати, геологик шароитлар ва хоказо). Аналог объектларда муҳандислик-гелогик ва гидрологик шароитлар деярли бир хил. Шунинг учун тузатишлар киритилмаган.

Аналогларнинг тузатилган нархлари киритилган барча тузатишлар миқдоридан келиб чиқиб ҳисобланган. Ер участкасининг узоқ муддатли ижара ҳуқуқи қиёсий таҳлил усулидаги ҳисоб китоблари куйидаги жадвалда келтирилган:

2.2.6-жадвал

Ер участкасини қиёсий таҳлил усулида ҳисоблаш

	Баҳолаш объекти	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Солиштириш элементлари	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани Мустақиллик кўчаси, 68а-уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
сотиш(таклиф) нархи	АҚШ доллар	180 000,00	115 000,00	60 000,00
Баҳолаш санасига валюта курси		2 262,93	2 262,93	2 262,93
сотиш(таклиф) нархи	сўм	407 327 400,00	260 236 950,00	135 775 800,00
умумий ер участкаси майдони сотих	8,84	10,30	5,50	4,00
<i>1 сотих ер участкаси майдони</i>		39 546 349,51	47 315 809,09	33 943 950,00
ер участкасига берилаётган ҳуқуқ	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш
мувофиқлаштириш		0,0%	0,0%	0,0%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 546 349,51	47 315 809,09	33 943 950,00

2.2.6-жадвал(давоми)

ер участкасидан бошқа мақсадларда фойдаланиш	Тижорат	Тижорат	Тижорат	Тижорат
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 546 350	47 315 809	33 943 950
молиявий шартлар	бозор	бозор	бозор	бозор
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 546 350	47 315 809	33 943 950
сотиш шартлари	типик	типик	типик	типик
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 546 350	47 315 809	33 943 950
сотиш жараёнидаги нархларни камайиши	бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
мувофиқлаштириш		-5,00%	-5,00%	-5,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		37 569 032	44 950 019	32 246 753
сотиш даври	жорий	жорий	жорий	жорий
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		37 569 032	44 950 019	32 246 753
Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улўғбек тумани Мустақиллик кўчаси, 68а-уй	Тошкент шаҳар, М.Улўғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улўғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улўғбек тумани, Ойбек
мувофиқлаштириш		5,68%	6,29%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 703 636	47 775 448	32 246 753
Умумий майдони	8,84	10,3	5,5	4,0
мувофиқлаштириш		-1,00%	1,00%	1,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
фойдаланиш имконияти	Тижорат	Тижорат	Тижорат	Тижорат
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
ер майдонидаги қулайликлар	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
транспорда етишиш	яхши	яхши	яхши	яхши
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
ер участкасига кириб чиқиш қулайликлари	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220

2.2.6-жадвал(давоми)

коммуникация билан таъминланганлиги	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
инженерно-геологик ва гидрологик шартлар	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		39 306 600	48 253 203	32 569 220
корректировкалар йиғиндиси		11,68%	12,29%	6,00%
оралик коэффициентлар		0,390	0,410	0,200
улуш коэффициентлари		15 322 334,3	19 782 244,8	6 520 901,3
ернинг 1 сотих учун нархи		41 625 480,41		
умумий ер майдони	сотих	8,84		
умумий қиймати		367 969 246,85		

Хисоб-китоблар натижасига кўра ер участкасининг аниқланган бозор қиймати **367 969 246,85** сўмни ташкил қилади.

2.2.7-жадвал

Ҳаражатли ёндошув бўйича олинган натижалар

Ҳаражат ёндашувида аниқланган қийматлар	Олинган натижалар (сўм)
Бино ва иншоотлар қиймати	1 179 254 447
Ер участкасининг бозор қиймати	367 969 246,85
Жами:	1 547 223 693,85

Тошкент шаҳар, Миробод тумани, Т.Шевченко кўчаси, 13-уй манзилида жойлашган ишлаб чиқариш базасига тегишли бино ва иншоотларнинг ҳаражат ёндашувида баҳолаш қиймати:

1 547 223 694 (бир миллиард беш юз қирқ етти миллион икки юз йигирма уч минг олти юз тўқсон тўрт) сўмни ташкил этади.

2.3. Кўчмас мулк объектлари баҳолашга даромадли ёндошув

Кўчмас мулкни ижарага беришдан барқарор пул оқими таъминланади, шунинг учун кўчмас мулкни даромад ёндашуви билан баҳолаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш методи билан амалга оширилади. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори бозор ахборотидан фойдаланилади.

Баҳоланаётган объектнинг даромадлари бинонинг ижараси асосида прогнозилаштирилади. Объектдан энг самарали фойдаланиш тижорат биноси сифатида фойдаланишидир, бунда уни ижарага бериш мақсадга мувофиқ бўлади. Шунинг учун тижорат биноларига бўлган ижара ставкаларини аниқлаш мақсадида бозор таҳлил қилинди. Баҳоланаётган объект Мирзо Улуғбек туманида жойлашганлиги сабабли шу туманларда жойлашган офис учун бинолар танланди.

Баҳоланаётган нотуражой биносининг жойлашган жойини, бинонинг ҳолатини, қўшимча қулайликларини, жойлашган қаватини ва умумий майдонини ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга асосан тузатишлар киритилди.

1. Объект ижара шартномаси бўйича тузатишлар. Бу омил бўйича тузатишлар киритилмади.
2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжуд эмаслиги сабабли, тузатишлар киритилмади.
3. Объект таркибидаги ер участкасига бўлган ҳуқуқларга тузатишлар. Барча объектларда ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи узоқ муддатли ижара бўлганлиги сабабли, тузатишлар киритилмади.
4. Молиявий шартларга тузатишлар. Ҳисоблашларда бозор ахборотидан фойдаланилганлиги учун бу омил бўйича аналог объектлар учун тузатишлар киритилмади.

5. Махсус шароитлар бўйича тузатишлар. Объектларда махсус шароитлар кузатилмаганлиги сабабли, бу омил бўйича тузатишлар киритилмади.
6. Бозор шароитлари бўйича тузатишлар. Бозор шароитлари бозор шароитлари баҳоланаётган объект ва барча аналог объектлар учун типик бўлганлиги сабабли, тузатишлар киритилмади.
7. Объект жойлашиши коррективкаси. Танланган аналоглар жойлашиш ўрнига тузатишлар 10 балли шкала бўйича ҳисоб-китоб қилинган.
8. Транспорт қулайлиги бўйича коррективка баҳолаш объекти ва барча аналог объектлар учун сифат кўрсаткичлари бўйича ўртача деб баҳоланди, шунинг учун ҳисоблашларга киритилмади.
9. Қурилган йили бўйича тузатишлар киритилмади, бунга сабаб аналог объектлар қурилган йили бўйича аниқ маълумот йўқ.
10. Техник ҳолатига тузатишлар. Аналог объектларни техник ҳолатини батафсил ўрганиб чиқилганда бу омил бўйича фарқлар аниқланмади, шунинг учун ҳисоблашларга тузатишлар киритилмади.
11. Қўшимча қулайликлар бўйича тузатишлар киритилмади, чунки бу ҳақда аниқ маълумот мавжуд эмас.
12. Қаватлар сони бўйича тузатишлар киритилмади, чунки баҳолаш объекти ҳам ва барча таққосланаётган объектлар ҳам биринчи қаватда жойлашган.

2.3.1-жадвал

Ижарадан келадиган йиллик потенциал даромад ҳисоби

№ пп	Кўрсаткичлар номи	Баҳолаш объекти	Аналог-объект №1	Аналог-объект №2	Аналог-объект №3
1	1 ойлик ижара учун таклиф нархи, АҚШ долларарида		7	7	-
	1 ойлик ижара учун таклиф нархи, сўмда		15 841	15 841	28 000
2	Умумий майдони, м2	1801	1	1	1
3	1 кв.м ижара нархи, 1 ой учун		15 841	15 841	28 000
4	1 кв.м ижара нархи, 1 йил учун		190 086,1	190 086,1	336 000,0

2.3.1-жадвал (давоми)

Солиштириш элементлари					
5	Мулкий ҳуқуқлар	Узоқ муддатли ижара	Узоқ муддатли ижара	Узоқ муддатли ижара	Узоқ муддатли ижара
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
6	Молиявий шартлар	бозор	бозор	бозор	бозор
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
7	Ижарага бериш шартлари	типик	типик	типик	типик
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
8	Савдолашиш жараёнида нархларнинг пасайишига тузатишлар		таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
9	Сотувга қўйиш санаси	жорий	жорий	жорий	жорий
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
10	Объектнинг жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани Мустақиллик кўчаси, 68а-уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
	Тузатишлар миқдори, %		0%	0%	0%
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
11	Ижарага бериладиган майдон		1	1	1
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
12	Объект тури	тижорат			
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0

2.3.1-жадвал (давоми)

13	Бозор стандартларини ҳисобга олган ҳолда объектни жисмоний параметрлари бўйича диверсификациялаш имкониятлари	яхши	Аналогик	Аналогик	Аналогик
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
14	Жисмоний ҳолати	таъмирланган	таъмирланган		
	Жисмоний емирилиш		0	0	0
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
15	Баҳоланаётган қўчмас мулк таркибидаги қўшимча элементлар	-	-	-	-
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
16	Муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
	Тузатишлар миқдори, %		0	0	0
	Мувофиқлаштирилган нарх		190 086,1	190 086,1	336 000,0
17	Ҳар бир аналоглар бўйича коррективкалар сони		1	1	1
18	Оғирлик коэффициентлари		0,33	0,33	0,33
19	1м² майдон учун ижара қиймати АҚШ долл.	238724			
20	Потенциал ялпи даромад, сўмда	429 942 068			
22	Юкланмаганлик коэффициенти	90%			
23	Ҳақиқий ялпи даромад	386 947 861			
24	Операцион ҳаражатлар	5%			
25	Соф операцион даромад	367 600 468			
26	Капиталлаштириш ставкаси	13%			
27	Объект қиймати, сўмда	2 827 695 909			

Шундай қилиб, баҳолаш объектнинг даромадли ёндошувда аниқланган қиймати: **2 827 695 909 (икки миллиард саккиз юз йигирма етти миллион олти юз тўқсон беш минг тўққиз юз тўққиз) сўм.**

2.4. Кўчмас мулк объектini баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили

Кўчмас мулк қийматини ёки кўчмас мулк объектларидан иборат мулкый мажмуалар қийматини баҳолашда бозорга оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

Мазкур усулни қўллашда фоизли ва қийматга оид тузатишлардан фойдаланилади.

Фоизли тузатишлар аналогнинг сотув нархини аналог билан баҳолаш объекти тавсифларидаги тафовут даражасини акс эттирувчи тузатиш коэффициентига кўпайтириш йўли билан киритилади.

Қийматга оид тузатишлар аналог нархини аналог билан баҳолаш объекти тавсифларидаги тафовутнинг баҳоланган муайян суммасига ўзгартириш йўли билан киритилади. Қийматга оид тузатишлар таққослаш бирлиги нархига ёки аналогнинг умумий нархига киритилади.

Баҳолаш ишлари Тошкент шаҳрида кўчмас мулк бозорида баҳолаш объектига ўхшаш объектларни тавсия этилаётган қийматларидан келиб чиққан холда амалга оширилди. Хисоб китоб жараёнида таклиф этилаётган нархларга мувофиқлаштириш коэффициентларини ўртача 10% деб олинди. Баҳоланаётган нотурар жой биноларни ўзига хос хусусиятларини (жойлашган жойи, таъмир ҳолати, қўшимча қулайликлар мавжудлиги) хисобга олган холда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга тузатишлар киритилди. Бино қийматини аниқлашда биз тузатишларни киритиш усулидан фойдаланишга қарор қилдик. Қуйида биз аналог-объектлар ҳақида қисқача тавсиф келтирамиз:

Аналог объектлар бўйича маълумот

№	Объект тавсифи	Манзил	Нарх, АҚШ долларарида	Умумий майдони, м ²	Манба
1	Тижорат кўчмас мулки	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	800 000	1200	torg.uz
2		Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	520 000	485	
3		Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек	1 000 000	1900	

Таққослаш элементлари сифатида 14 та асосий баҳони шакллантирувчи омиллар қабул қилинди ва улар асосида объектлар орасидаги фарқларга тузатишлар киритилди.

1. Объект ижара шартномаси бўйича тузатишлар. Бу омил бўйича тузатишлар киритилмади.
2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжуд эмаслиги сабабли, тузатишлар киритилмади.
3. Объект таркибидаги ер участкасига бўлган ҳуқуқларга тузатишлар. Барча объектларда ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи узоқ муддатли ижара бўлганлиги сабабли, тузатишлар киритилмади.
4. Молиявий шартларга тузатишлар. Ҳисоблашларда бозор ахборотидан фойдаланилганлиги учун бу омил бўйича аналог объектлар учун тузатишлар киритилмади.
5. Махсус шароитлар бўйича тузатишлар. Объектларда махсус шароитлар кузатилмаганлиги сабабли, бу омил бўйича тузатишлар киритилмади.

6. Бозор шароитлари бўйича тузатишлар. Бозор шароитлари бозор шароитлари баҳоланаётган объект ва барча аналог объектлар учун типик бўлганлиги сабабли, тузатишлар киритилмади.

7. Савдоларни ўтказиш жараёнида нархларни пасайтириш бўйича тузатишлар. Кўчмас мулк бозоридаги таҳлиллар шуни кўрсатдики, сотувчи томонидан ўрнатилган нарх шартнома имзолаш шароитида ўртача 5-10 % гача пасайтирилиши мумкин. Савдолашиш чегирмасини 10% деб қабул қиламиз.

8. Объект жойлашиши коррективлари. Бу таққослаш элементи баҳоланаётган объект ижараси нархига алоҳида таъсир кўрсатади. Танланган аналоглар жойлашиш ўрнига тузатишлар 10 балли шкала бўйича ҳисоб-китоб қилинган.

9. Автомобиль тўхташ жойлари мавжудлигига тузатишлар. Бу корректив таклиф нархига таъсир кўрсатади ва офис мажмуаси олдида автотранспортларни хавфсиз жойлаштириш қулайликларини акс эттиради. Барча аналог объектлар ва баҳоланаётган объектда бу омил бўйича фарқлар аниқланмади, шунинг учун бу корректив киритилмади.

10. Транспортга қулайлик бўйича тузатишлар сифат кўрсаткичлари баҳолаш объектида аналог объектлари билан қулайликлари бир хил бўлганлиги сабабли, бу омил бўйича корректив киритилмаган.

11. Ер участкасига ёрдамчи қурилишлар мавжудлиги бўйича тузатишлар. Бу корректив қўшимча иморатлар мавжудлигини ҳисобга олган ҳолда, объектни эксплуатацияси учун қулайлик яратилишини кўзда тутди. Бизда бу тузатишлар киритилмади.

12. Конструктив ечими бўйича тузатишлар. Бу корректив бино қурилишида фойдаланилган конструктив материал тури бўйича тузатишларни назарда тутди. Барча объектлар учун бу омил бўйича фарқлар аниқланмади, шунинг учун бу тузатиш киритилмади.

13. Техник ҳолатига тузатишлар. Бу омил баҳоланаётган объект ва аналог объектлар ҳолати бўйича фарқларни акс эттиради. Аналог объектларни техник ҳолатини батафсил ўрганиб чиқилганда бу омил бўйича фарқлар аниқланди, ҳисоблашларга тузатишлар текширишлардан сўнг киритилди.

14. Ер участкаси майдонига тузатишлар. Бу тузатиш киритилмади.

2.4.2-жадвал

Кўчмас мулк қийматини қиёсий усулда баҳолаш

Таққослаш элементи	Баҳолаш объекти	Таққослаш объектлари(аналоглар)		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сотиш (таклиф)нархи, АҚШ долл.		800 000	520 000	1 000 000
Сотиш (таклиф)нархи сўмда, баҳолаш санасига ЎзРМБ курси бўйича		1 810 344 000	1 176 723 600	2 262 930 000
Умумий майдони, м2	1 801	1 200	485	1 900
Солиштириш бирлиги	Умумий майдоннинг 1м ²			
<i>Бирлик учун нарх, сўмда</i>		1 508 620	2 426 234	1 191 016
Савдолашиш жараёнида нархларнинг пасайиши		таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	-10%	-10%	-10%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Молиявий шартлар	бозор	бозор	бозор	бозор
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Сотиш шартлари	типик	типик	типик	типик
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Бериладиган мулк хуқуқлар	тўлиқ	тўлиқ	тўлиқ	тўлиқ
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914

2.4.2-жадвал (давоми)

Сотувга қўйилган санаси	баҳолаш санаси (жорий)	жорий	жорий	жорий
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Жойлашган ўрни	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани Мустақиллик кўчаси, 68а-уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Автомобиллар тўхташ жойи мавжудлиги	яхши	яхши	яхши	яхши
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Мухандислик тизимлари мавжудлиги	барча коммуникациялар	барча коммуникациялар	барча коммуникациялар	барча коммуникациялар
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Масштаб (кв.м)	1 801	1 200	485	1 900
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Транспорт қулайлиги	яхши	яхши	яхши	яхши
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Ер участкасидаги ёрдамчи қурилишлар	йўқ	маълумот йўқ		
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Конструктив ечими	ғиштли	маълумот йўқ		
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%

2.4.2-жадвал (давоми)

<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 357 758	2 183 611	1 071 914
Техник ҳолати	таъмирланган	косметик таъмир талаб	капитал таъмир талаб	таъмирланган
<i>Емирилиши % да</i>	0%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштириши</i>		5%	15%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 425 646	2 511 152	1 071 914
Қаватлилиги	кўп қаватли	кўп қаватли	кўп қаватли	кўп қаватли
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 425 646	2 511 152	1 071 914
Ер участкаси майдони, сотих	8,44	Маълумот йўқ		
<i>Мувофиқлаштириши</i>	%	0%	0%	0%
<i>Мувофиқлаштирилган нарх</i>		1 425 646	2 511 152	1 071 914
Тузатишлар жами	х	2,00	2,00	1,00
Оралик коэффициентлар	х	0,60	0,60	0,80
Ўлчов коэффициентлари	х	0,30	0,30	0,40
Нисбий оғирликни ҳисобга олган ҳолда мувофиқлаштирилган нарх	х	427 694	753 346	428 766
Қиймати 1 м2, сўм	1 609 805			
Умумий майдони, м2	1801			
Умумий қиймати, сўмда	2 899 259 132			

Шундай қилиб, баҳолаш объектининг қиёсий ёндошувда аниқланган қиймати қуйидагича: **2 899 259 132** (икки миллиард саккиз юз тўқсон тўққиз миллион икки юз эллик тўққиз минг бир юз ўттиз икки) сўм.

2.4.1. Натижаларни мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш

2.4.3-жадвал

Мантикий мувофиқлаштириш усули

Мувофиқлаштирилган қиймат ҳисоби			
Мувофиқлаштириш кўрсаткичлари	Қўлланилган ёндошувлар		
	Ҳаражатли	Даромадли	Қиёсий
Бозор ахборотидан фойдаланиш	1	2	1
Баҳолаш объектининг емирилиши	3	2	1
Баҳолаш объектининг функционаллиги ва ихтисослиги	1	3	2
Ер участкасининг ва қўшимча ҳудуднинг мавжудлиги	3	1	2
Баҳолаш объектининг жойлашган жойи	3	2	1
Баҳолаш объектининг ўлчами	3	2	1
Баҳолаш объектининг сифат классификацияси	2	3	1
Кўрсаткичлар бўйича баллар йиғиндиси	16	15	9
Барча ёндошувлар бўйича баллар йиғиндиси	40		
Нисбий оғирлик коэффициентлари	16/40=40%	15/40=37,5	9/40=22,5%
ЖАМИ:	100%		

Юқоридаги жадвалдан келиб чиққан ҳолда баҳолаш натижаларини қуйидаги нисбий оғирликларда мувофиқлаштиришга қарор қилдик:

2.4.6-жадвал

Олинган натижаларнинг нисбий оғирликлари

Баҳолаш ёндошувлари	Қиймат	Нисбий оғирлик % да	Қиймат
Ҳаражат ёндашуви	1 547 223 694	0,400	618 889 478
Даромад ёндашуви	2 827 695 909	0,375	1 060 385 966
Қиёсий ёндашув	2 899 259 132	0,225	652 333 305
Жами			2 331 608 749

Юқорида келтирилганларни инобатга олган ҳолда объектнинг тавсия қилинаётган бозор қиймати 2014 йил 1 апрель санасига қуйидагини ташкил этади: **2 331 608 749** (икки миллиард уч юз ўттиз бир миллион олти юз саккиз минг етти юз қирқ тўққиз) сўм.

III-БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШДА ХАРАЖАТЛАРГА ОИД ЁНДАШУВ УСУЛИНИ ҚЎЛЛАШ АМАЛИЁТНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1. Ҳаражатли ёндошувда баҳолаш амалиётини такомиллаштириш

Ўтган давр мобайнида капитал қурилишда иқтисодий ислохотларни янада чуқурлаштириш, тармоқда бозор иқтисодиёти тамойиллари ва талабларига мос келадиган хўжалик муносабатларини кенг жорий этиш, пудрат, лойиҳа ишлари ва қурилиш материалларининг ривожланган бозорларини шакллантириш, қурилишда нарх белгилаш механизмни такомиллаштириш, лойиҳаларни амалга оширишнинг пировард натижалари самарадорлигини ошириш учун улкан ишлар амалга оширилиб, ҳуқуқий меъёрий асослари яратилди. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2003 йил 6 майда ПФ-3240 сонли “Капитал қурилишда иқтисодий ислохотларни янада чуқурлаштиришнинг асосий йўналишлари тўғрисидаги” Фармони, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 11 июнда N 261 сонли “Марказлаштирилган капитал қўйилмалар ҳисобига рўёбга чиқарилаётган инвестиция лойиҳаларини амалга оширишда шартномавий жорий нархларга ўтиш тўғрисида”ги Қарори, 2003 йил 3 июлда N302 сонли “Капитал қурилишда танлов савдолари тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарори, 2003 йил 24 октябрда N 463 сонли “Капитал қурилишда нархларни шакллантиришнинг смета-норматив базасини такомиллаштириш ва янгилаш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарорлари қабул қилинди.

Маълумки капитал қурилишда объектнинг смета қиймати икки усулда: ресурс усули ва йириклаштирилган усул орқали аниқланади. Ўтган давр мобайнида қурилиш қийматини шартномавий жорий аниқлашнинг ресурс усули смета норматив базаси яратилиб, 200 га яқин шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари (ШНҚ), ҳамда 10 дан ортиқ услубий кўрсатмалар ва низомлар ишлаб чиқилди. Лекин қурилиш объекти қийматини аниқлашнинг

йириклаштирилган усули бўйича 1 та услубий кўрсатма ва низом ишлаб чиқилган. Иқтисодийни модернизациялаш ва диверсификациялаш шароитида йириклаштирилган ресурс смета нормалар тўпламларини ишлаб чиқиш ва амалиётга жорий қилиш муҳим ҳисобланади

Инвестиция лойиҳаларининг дастлабки босқичини (ДТИА, ДТИХ, ТИА, ТИХ) амалга оширишда қурилиш объектларининг баҳосини ўхшаш (аналог) лойиҳалар маълумотларидан фойдаланган ҳолда жорий нархда аниқлашдаги мураккабликлар, лойиҳаларни танлашда ҳажм – режалаштириш ва конструктив жиҳатларнинг номутоносиблиги, аналог объектлар тўғрисида маълумотлар йўқлиги каби муаммолар келиб чиқмоқда. Чунки ҳозирги кунда шаҳарсозликда замонавий биноларнинг меъморий ечими, янги қурилиш материаллари ва технологияларнинг қўлланилиши жиҳатидан аналог объектлардан фарқ қилади.

Кўчмас мулк объектларини харажатга баҳолашга харажатга оди ёндашувда қурилиш объектининг жорий нархлардаги баҳосини аниқлаш учун амалга оширилган ўхшаш лойиҳаларнинг нархлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш тавсия этилади.

Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечимларга боғлиқ равишда ўхшаш объектларни танлашда қувват бирлиги учун сарфланган капитал маблағларнинг солиштирма миқдорини ҳисобга олиш зарур.

Ўхшаш объект бўйича маълумотлар бўлмаган ҳолларда, лойиҳа ва қурилиш ташкилотларининг архивлари ёки буюртмачиларнинг маълумотлар базасидан олинган ва аввалроқ лойиҳалаштирилган ва қурилган объектлар бўйича кўрсаткичларга асосланган ҳолда ўхшаш лойиҳа танланиши мумкин.

Қурилиш объектининг жорий нархлардаги баҳосини дастлабки босқичларда буюртмачи (инвестор)нинг ўзи мустақил ёки танлов асосида танлаб олган лойиҳа (инжиниринг, консалтинг) ташкилоти аниқлаши мумкин.

Лойиҳа (инжиниринг, консалтинг) ташкилоти томонидан объект қурилишининг ҳисоблаб берилган нархи тавсия тариқасида берилади.

Лойиҳани дастлабки босқичда амалга оширишда тавсия қилинган нархдан фойдаланиш тўғрисидаги қарорни буюртмачи қабул қилади.

Таққослаш ва таҳлил натижалари асосида ишларнинг тури бўйича қурилиш нархининг тузилмасига тузатишлар киритилади ва объектнинг жорий нархлардаги баҳоси аниқланади.

Қурилишнинг жорий нархлардаги баҳоси дастлабки босқичда бинонинг алоҳида элементларининг нархи асосида ҳам аниқланиши мумкин.

“Бино элементи” тушунчаси турли лойиҳаларда бир хил вазифани бажарувчи бинонинг қисмини англатади. Пойдеворлар, деворлар, том, пардозлаш ва ҳоказолар учун “элемент”лар ажратиб кўрсатилади.

Бунда бинонинг тури ва вазифасига боғлиқ равишда қўлланиладиган элементларнинг сони ўзгариши мумкин. Ушбу методнинг татбиқ қилиниши бинонинг айрим элементлари нархи тўғрисидаги маълумотларни мунтазам кузатиб боришни ва уларнинг банкини яратишни талаб қилади.

Объектнинг жорий нархлардаги бошланғич баҳоси амалдаги низомга мувофиқ буюртмачилар ёки уларнинг топшириғига кўра лойиҳа ёки ихтисослашган ташкилот томонидан прогноз жорий нархлар ва ресурслар тарифлари учун харажатлар калькуляциясига асосланган ресурс методи ёрдамида ҳисобланади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашда шунингдек шартномавий жорий нархларда аниқлаш ҳам тавсия этилади.

Ресурс методида қуйидаги харажатлар аниқланади:

- қурувчи-ишчилар меҳнатининг харажатлари;
- қурилиш машиналари ва механизмларини эксплуатацияси бўйича харажатлар (машинистларнинг маоши ҳисобга олинади);
- транспорт ва тайёрлаш-омбор харажатлари билан қўшиб ҳисобланган материал, конструкция ва маҳсулот сотиб олиш бўйича харажатлар
- транспорт ва тайёрлаш-омбор харажатлари билан қўшиб ҳисобланган ускуна, мебель, инвентарь сотиб олиш бўйича харажатлар;
- ишлаб чиқариш хусусиятига эга бўлган бошқа харажатлар;

- пудратчининг бошқа харажатлари;
- буюртмачини бошқа харажатлари (Вазирлар Маҳкамасининг 12.09.2009 й.395-сон қарорини 2-иловасига асосан фойдаланишга “тайёр ҳолда топшириш” (“под ключ”) қурилишини буюртмачи харажатларига пудратчи жавобгар бўлади.

Ихтисослашган инжиниринг ёки консалтинг компаниялари, Ўзбекистон Республикаси Давархитектқурилиш қўмитасининг Капитал қурилишда иқтисодий ислохотлар ва нархларни шакллантириш маркази томонидан аниқланган қурилиш объектининг жорий нархлар бўйича бошланғич босқичдаги дастлабки баҳоси тавсия тариқасида берилади.

Танлов савдоларини ўтказиш учун тавсия этилган дастлабки баҳоларни буюртмачи қабул қилади.

Жорий нархлар бўйича объектнинг дастлабки баҳоси, “ресурс методи” қўлланилганида, қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$C=(C_0+C_m+C_{3n}+C_{эм}+C_n+P_n+C_p) \times K_p, (3.1.)$$

бу ерда:

C_0 – “тўлиқ топшириладиган (под ключ)” қурилишда ускуна, мебель ва инвентарга сарфланган харажатлар;

C_m – қурилиш материаллари, маҳсулотлари ва конструкцияларга сарфланган харажатлар;

C_{3n} – ижтимоий суғурта тўловлари билан қўшиб ҳисобланган асосий иш ҳақи учун сарфланган харажатлар;

$C_{эм}$ – машина ва механизмлар эксплуатациясига сарфланган харажатлар;

C_n – ишлабчиқариш билан боғлиқ бўлган бошқа харажатлар;

P_n – пудратчининг бошқа харажатлари;

C_p – қурилиш вақтида қурилиш объектларини суғурталашга сарфланган харажатлар;

Кр – келгуси йил учун қурилишда нархлар ўсишини прогноллаштирилган индексдан келиб чиқадиган таваккалчилик коэффициенти.

Қурилиш материаллари, маҳсулотлари, конструкциялари, ускуналар, мебель ва инвентарь учун сарфланадиган харажатлар транспорт, тайёрлаш-омборда сақлаш харажатлари ва импорт материаллар, ускуна, мебель ва инвентарь учун қонунчиликда белгиланган божхона тўловларини қўшиб ҳисобланган ишлаб чиқарувчи (етказиб берувчи) корхоналарнинг нархлари қўлланилиб лойиҳа спецификацияларига мувофиқ тарзда тузилган ресурс рўйхатларга асосланиб ёки мазкур ҳудудда шаклланган нархлар мониторинги асосида тузиладиган маълумотлар банки бўйича аниқланади.

Турли қурилиш материаллари, маҳсулотлари, конструкциялари, ускуналари, мебель ва инвентарнинг ўртача нархи ишлаб чиқарувчи заводларнинг улгуржи нархи, қурилиш материаллари биржа ва ярмаркаларидаги нархлар, қурилиш материалларини етказиб берувчи ташкилотларнинг нархлари, Ўзбекистон Республикаси Давархитектқурилиш қўмитаси томонидан чоп этиладиган қурилиш материаллари учун жорий нархлар каталогига келтирилган нархлар асосида аниқланиши мумкин.

Иш ҳақи учун сарфланадиган харажатлар объект қурилишининг норматив меҳнат сарфини 1 киши-соат кўрсаткичининг жорий нархига (сўм) ва ижтимоий суғуртага ажратиладиган тўловларни ҳисобга олувчи коэффициентга кўпайтириш йўли билан қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$C_{зп} = T \times C_{ч} \times K_{сс} \quad (3.2.)$$

Бу ерда:

T – объект қурилишининг норматив меҳнат сарфи, ресурс сметаси бўйича аниқланади, киши-соат;

C_ч – ишчиларнинг бир соат учун ўртача иш ҳақи, объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда, минтақа бўйича қурувчиларнинг ўртача ойлик иш ҳақининг миқдори асосида ҳисобланади;

Kcc – ижтимоий суғуртага ажратиладиган тўловлар миқдорини ҳисобга олувчи коэффициент.

Бир соат учун ўртача иш ҳақи қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Cч = Змс : \Phi$$

Бу ерда:

Змс – аввалги 12 ой учун статистика маълумотлари асосида аниқланган қурувчиларнинг минтақа бўйича ўртача ойлик иш ҳақи, сўм/ой;

\Phi – Ўзбекистон Республикаси Меҳнат ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш вазирлигининг маълумотлари бўйича ишчи вақтининг соатда берилган ўртача ойлик фонди.

Объект қурилишининг дастлабки нарҳини аниқлашда машина ва механизмлар эксплуатацияси учун жорий нарҳларда сарфланадиган харажатлар қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$Cэм = Эм \times Цпр, (3.3.)$$

Бу ерда:

Эм – машина ва механизмлар эксплуатациясининг соатларда берилган ҳажми;

Цпр – машина ва механизмлар эксплуатациясининг соат/сўм даги жорий нарҳлари.

Объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда машина ва механизмлар эксплуатациясининг жорий нарҳини (маш/соат) бозор конъюктурасини ҳисобга олган мониторинг ёки белгиланган тартибда ҳисоблаш йўли ёрдамида белгилаш тавсия этилади.

Асосий харажатларда кўзда тутилмаган ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар (ишчиларни ташиш, қурилишнинг вахта методи ва ш.к.), қурилишни ташкил этиш лойиҳаси (ҚТЛ) ва пудратчи ташкилотдаги харажатларнинг пудрат ишлари бозори конъюктурасини ҳисобга олган ҳолда шаклланган ўртача миқдори тўғрисидаги маълумотлар, Ўзбекистон Республикаси Давархитектурулиш қўмитаси томонидан белгиланган тартибда тасдиқланган “Қурилиш объектлар қурилишининг шартномавий

жорий нархлардаги баҳосини ҳисоблашда буюртмачи ва пудратчининг “бошқа харажатлари”ни аниқлаш бўйича услубий тавсиялар”нинг 4-илоvasи “Ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар рўйхати ва уларни аниқлаш тартиби”га мувофиқ аниқланадилар.

Муваққат бино ва иншоотларга сарфланган харажатлар, кишки мавсумдаги нархларнинг ўсиши ШНҚ 4.09-06 “Вақтинчалик бинолар ва иншоотларнинг смета харажатлари нормалари” ва ШНҚ 4.07-06 “Қиш пайтида бажариладиган қурилиш-монтаж ишлари сарфига қўшимча смета нормалари тўплами” асосида аниқланади.

Буюртмачининг бошқа харажатлари қуйидаги ишлар бўйича харажатларни ўз ичига олади:

- лойиҳа-қидирув ишлари;
- лойиҳа (шаҳарсозлик) ҳужжатларининг экспертизаси, шу жумладан экологик экспертиза;
- муаллифлик назорати;
- танлов ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва уларнинг экспертизаси, танлов савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш;
- буюртмачи хизмати ва техник назорат бажарилишини таъминлаш;
- Давлат архитектура-қурилиш назорати (ДАСН) органларини таъминлаш;
- ер участкасини ажратиб бериш;
- бузилаётган қурилмалар ва боғ-экинзорлар, бино ва иншоотлар қўчирилиши ёки бузилаётган бино ва иншоотлар ўрнига янгиларини қуриш учун тўланадиган бадал ҳақи;
- Вазирлар Маҳкамасининг 11.06.2003й. 261-сонли “Марказлашган капитал маблағлар ҳисобига амалга оширилаётган инвестицион лойиҳаларни бажаришда шартномавий жорий нархларга ўтиш тўғрисида” қарори 1-илоvasининг, 18-моддасига “Объектлар қурилишини шартномавий жорий нархлар бўйича баҳосини аниқлашнинг муваққат низоми” асосан мувофиқ асослари мавжуд бўлган қурилиш объекти билан боғлиқ бошқа харажатлар.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда тадбиркорлик фойдасини аниқлашда, объектнинг дастлабки баҳосини белгилашда бошқа харажатларнинг нархини қуйидаги формула бўйича қурилиш-монтаж ишларининг нархига нисбатан фоизларда қабул қилиш тавсия қилинади:

$$P_n = (C_m + C_{зп} + C_{эм} + C_n) \times U, (3.4.)$$

Бу ерда:

C_м – қурилиш материаллари, маҳсулотлари ва конструкциялари учун сарфланган харажатлар;

C_{зп} – ижтимоий суғурта учун тўловлар билан бирга ҳисобланган асосий иш ҳақи учун сарфланган харажатлар;

C_{эм} – машина ва механизмлар эксплуатацияси учун сарфланган харажатлар;

C_п – ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар;

U – пудратчи “бошқа харажатлари”нинг қурилиш-монтаж ишларининг нархига нисбатан солиштирма кўрсаткичи.

Объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда минтақа ва фаолият турлари бўйича бошқа харажатларнинг солиштирма кўрсаткичи пудратчи ташкилотларининг “5-С Шакл” бўйича тузиладиган ҳисоботлари асосида Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитасининг “Қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилган ишлар, маҳсулотлар ва хизматлар учун сарфланган харажатларнинг асосий кўрсаткичлари” статистика бюллетени бўйича қабул қилиниши мумкин.

Демак, кўчмас мулк объектларини баҳолашда харажатларга оид ёндашувда қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлашнинг методик усулларидан, яъни ресурс ва йириклаштирилган усуллардан фойдаланиш кўчмас мулк қийматининг ишончлилиги ва аниқлик даражасини сезиларли даражада оширади.

3.2. Харажатли усулнинг афзалликлари ва камчиликлари

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо - бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати маъқбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ҳарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳдан ажратиб кўрсатиш мумкин.

Маълумки, кўчмас мулкни баҳолаш уч ёндашувга асосланади. Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир. Бу ҳолатда баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш қурилишда нархни шакллантиришнинг йириклаштирилган усулига асосланади. Лекин кўчмас мулк қийматини ўхшаш (аналог) лойиҳалар маълумотларидан фойдаланган ҳолда жорий нархда аниқлашдаги мураккабликлар, лойиҳаларни танлашда ҳажм – режалаштириш ва конструктив жиҳатларнинг номутоносиблиги, аналог объектлар тўғрисида маълумотлар йўқлиги каби муаммолар келиб чиқмоқда. Чунки ҳозирги кунда шаҳарсозликда замонавий биноларнинг меъморий ечими, янги қурилиш материаллари ва тенологияларнинг қўлланилиши жиҳатидан аналог объектлардан фарқ қилади.

Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда харажатга оид ёндашув усуллари бир афзалликлари ва камчиликлари мавжуд.

Ҳозирги бозор муносабатларида нархларнинг тез ўзгариши кўчмас мулк қийматини харажатларга оид ёндашувда мавжуд ахборот базаси ёрдамида аниқланганда ишончлилик даражаси қиёсий усулга нисбатан тушиб кетмоқда. Қиёсий усул кўчмас мулк бозоридаги реал ҳолатни кўрсатиб бермоқда. Харажатларга оид ёндашувда 1991 йил маълумотлар базаси ҳозирги даражага ўтказишда бир қанча коэффициентлар қўлланиши кўчмас мулк қийматининг аниқлик даражасини тушириб юбормоқда.

Кўчмас мулкни баҳолашга харажатга оид ёндошувнинг афзалликлари қуйидагилардан иборат:

1. Самаралироқ фойдаланиш учун тайёр янги ёки яқинда қурилган объектларни баҳолашда янада ишончли.

2. Қуйидаги ҳолатлар учун харажатли ёндашув асосида баҳолаш мақсадга мувофиқ ва (ёки) мумкин бўлган ягона усул ҳисобланади:

- янги қурилиш ёки реконструкцияларнинг техник-иқтисодий таҳлили;
- тугалланмаган қурилишни баҳолаш;
- жамоат-давлат ва махсус объектларни баҳолаш, чунки улар даромад олиш учун мўлжалланмаган ва ўхшаш савдолар ҳақида маълумотлар олиш эҳтимоли кам;

- кам фаол бозорларда объектларни баҳолаш;

- бошқа ёндашувларни қўллаш учун ахборотлар етарли бўлмаса.

Харажатли усулнинг афзаллик томонлари фақатгина янги қурилган ёки қурилиши тугалланмаган объектларни баҳолашда қўллаш мумкинлигидир. Бироқ бу усулни барча турдаги кўчмас мулк объектларини баҳолашда қўлланилса, афзаллик томонларидан кўра камчилик томонларини кўпроқ кузатишимиз мумкин. Улар қуйидагилардан иборат:

1. Харажатлар ҳар доим ҳам бозор қийматига эквивалент эмас.

2. Янада аниқроқ натижага эришишга интилиш меҳнат харажатларининг жадал ўсиши билан бирга кузатилади.

3. Меҳнат ҳаражатларининг баҳоланаётган кўчмас мулк объектини сотиб олишга номутаносиблиги, янги қурилиш учун ҳаражатлар баҳолаш жараёнидаги каби, яъни қурилиш қийматидан эскириш чегириб ташланади.

4. Эски биноларни ишга тушириш қийматини ҳисоблаш муаммолилиги.

5. Ер майдонини бинодан алоҳида баҳолаш.

Бироқ амалиётда бундай ажратиш мумкин эмас ёки сезиларли ҳаражатлар билан боғлиқ.

6. Ер майдонларини баҳолаш муаммолилиги.

7. Эски бино ва иншоотлар эскириш миқдорини аниқлаш мураккаблиги, чунки аксарият ҳолларда эскириш даражаси ҳақида мулоҳаза баҳоловчининг эксперт хулосасига асосланади ҳамда натижаларнинг аниқлиги малака ва тажрибага кўп жиҳатдан боғлиқ бўлади.

ХУЛОСА

Бугунги кунда бутун жаҳон кўчмас мулк бозори ўта тез суръатлари билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда. Ҳозирда бутун дунё мамлакатлари бошидан кечираётган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози кўчмас мулкка бўлган ишонч ва қизиқишнинг беҳуда эмаслигини яна бир бор тасдиқлади.

Шу ўринда эътироф этиш керакки, Республикамиз Президенти ва ҳукумати томонидан мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, фуқароларимизнинг мулкка бўлган лоқайд қарашларини тубдан ўзгартириш, мулккий эгаллик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этишдаги иқтисодий ва ҳуқуқий саводхонлигини оширишга мустақиллигимизнинг дастлабки йиллардан олоҳида эътибор қаратиб келинаётганлиги давлатимиз танлаган бозор иқтисодиётига ўтишнинг «ўзбек модели» нақадар оқилона ва узоқни кўзланган дастур эканлигини тасдиқлади.

Президентимиз раҳбарлигида республикамызда баҳолаш хизматини изчил ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий базасининг ярилганлиги ва тобора мустақамланиб бораётганлиги, ҳамда зарур шарт-шароитлар яратилгани бунда муҳим омил бўлаётир.

Республикамызда хизмат кўрсатиш соҳасидаги таркибий ўзгаришлар натижасида кўчмас мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти бозори инфратузилмасининг муҳим тармоғи сифатида иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди.

Ўзбекистонда бозор ислоҳатларининг ривожланиши Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни билан ушбу фаолият турининг юқори халқаро талабларга жавоб берадиган ҳуқуқий асоси яратилди. Республикамызда кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган

талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданоқ пайдо бўлди. Баҳолаш фаолияти тадбиркорлик фаолиятининг бир турига айланди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелда қабул қилинган ПҚ-843- сон “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори баҳолаш фаолиятини янада ривожлантиришга тurtки бўлди.

Мазкур қарорга мувофиқ юртимизда 2009-2015 йилларда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилди. Бу эса қонунчилик базасини янада такомиллаштириш, малакали мутахассислар тайёрлаш, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини шакллантириш, лицензия бериш самарадорлигини ошириш, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг билимини мустаҳкамлашга йўналтирилган.

Кўчмас мулк объектларини харажатга баҳолашга харажатга оид ёндашувда қурилиш объектининг жорий нархлардаги баҳосини аниқлаш учун амалга оширилган ўхшаш лойиҳаларнинг нархлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш тавсия этилади.

Демак, кўчмас мулк объектларини баҳолашда харажатларга оид ёндашувда қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлашнинг методик усулларидан, яъни ресурс ва йириклаштирилган усуллардан фойдаланиш кўчмас мулк қийматининг ишончлилиги ва аниқлик даражасини сезиларли даражада оширади.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатларга оид усулларини тадқиқ қилиш натижасида қуйидаги хулосаларга келинди:

- Ўздавархитектқурилиш ва Давлат мулк қўмитаси билан ҳамкорликда маъмурий бинолар қурилиши қиймати маълумотлар баъзасини, яъни йириклаштирилган кўрсаткичларини яратиш;

- Тўғирлаш коэффициенти, яъни аналог объектдан фарқлилигини тавсифловчи тўғирлаш коэффициенти аниқлик даражасини ошириш зарур;

- Тўғирлаш коэффициентини асослашда биноларнинг замонавий меъморий ечимларини ва қурилиш материалларини ҳисобга олиш;

- Кўчмас мулкнинг умумий қийматини аниқлашда қурилиш қиймати таркибини шакллантиришга амалдаги “Қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлаш” меъёрларини жорий қилиш ва йириклаштирилган кўрсаткичларни такомиллаштириш.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари.

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. – Т.: Ўзбекистон, 2009 йил.
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998 й. 598-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. ЎЗР 30.04.1998 й. 599-I-сон Қарори билан амалга киритилган.
3. Ўзбекистон Республикасининг Уй-Жой Кодекси. 1998 йил 24 декабрдаги 713-I-сон Қонун билан тасдиқланган. 1998 йил 24 декабрдаги 714-I-сон Қарор билан амалга киритилган. 1999 йил 1 апрелдан амалга киритилган.
4. Ўзбекистон Республикаси Солиқ Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 24.04.1997 йил 396-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. Ўзбекистон Республикаси ОМ 24.04.1997 йил 397-I-сон Қарори билан амалга киритилган. 1998 йил 1 январдан кучга кирган.
5. «Ипотека тўғрисида» ги Қонун. 2006 йил 4 октябрь ЎРҚ-58-сон.
6. «Гаров тўғрисида» ги Қонун. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 1-сон, 17-модда; 1994 й., 11-12-сон, 285-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1995 й., 6-сон, 118-модда; 1995 й., 9-сон, 193-модда; 1997 й., 4-5-сон, 126-модда.

II. Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари ва Қарорлари

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид кўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги” Қарори. 2009 йил 3 август. № ПҚ-1167 сон.
2. “Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили” Давлат дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг Қарори. 26.01.2009 й. N ПҚ-1046

3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг ”Бозор ислохотларини чуқурлаштириш ва иқтисодий эркинлаштириш соҳасидаги устувор йўналишлар амалга оширилишини жадаллаштириш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Фармони// Халқ сўзи, 2005 , 15 июн.
4. "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.

III. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари ва Ўзбекистон Республикаси вазирликларининг ҳуқуқий- меъерий ҳужжатлари

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли “Капитал қурилишда хўжалик муносабатлари механизмини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” Қарори.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 4-илоvasи “Ўзбекистон Республикаси Инвестиция дастурини шакллантириш тартиби тўғрисида Низом”.
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 3-илоvasи “Объектларни фойдаланишга тайёр холда қуришга доир намунавий пудрат Шартномаси”.
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида "Қишлоқ қурилиш инвест" инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарори 2009 й 26 октябрь. №280 сон.
5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 29 декабрдаги 509-сонли Қарори билан тасдиқланган “Қурилиш объектларини рўйхатдан ўтказиш ва қурилиш монтаж ишларини бошлашга рухсатнома бериш тартиби тўғрисидаги Низом”.

IV. Ўзбекистон Республикаси Президенти асарлари

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг “2014 йил юқори ўсиш суръатлари билан ривожланиш, барча мавжуд имкониятларни сафарбар этиш, ўзини оқлаган ислохотлар стратегиясини изчил давом эттириш йили бўлади” номли, мамлакатимизни 2013 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2014 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Халқ сўзи/2014 йил 20 январь.ф
2. Каримов И.А. Жаҳон молиявий–иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари / И.А.Каримов. – Т.: “Ўзбекистон”, 2009. - 56 б.
3. Каримов И.А. Юксак маънавият-енгилмач куч. Тошкент. Маънавият. 2008 йил.
4. Каримов И.А. “Бизнинг бош мақсадимиз –жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислоҳ этишдир”. –Т.: Ўзбекистон, 2005. – 136 б.
5. Каримов И.А. Мамлакатимиз тараққиётининг қонуний асосларини мустаҳкамлаш фаолиятимиз мезони бўлиши даркор. Халқ сўзи, 2006 йил 25 феврал.
6. Каримов И.А. Эришилган ютуқларни мустаҳкамлаб, янги марралар сари изчил ҳаракат қилишимиз лозим. Халқ сўзи, 2006 йил 11 феврал.

V. Дарсликлар

1. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общ.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.
3. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: ТАҚИ, 2011 й.

4. Экономика строительства: Учебник / под общей ред. И.С.Степанова.- 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 620с.

5. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.

VI. Ўқув қўлланмалар

1. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.

2. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие .- М.: 2007.

3. Ёдгоров В.У. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 1-қисм: Ўқув қўлланма.- Т.: ТАҚИ, 2007.-190 б.

4. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 2-қисм: Ўқув қўлланма.- Т.: ТАҚИ, 2008.- 218 б.

5. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.

6. Махмудов Э.Х. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.

7. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. Т. 2010г.

8. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

VII. Интернет сайтлари

1. www.gov.uz–Ўзбекистон Республикаси Давлат ҳокимияти портали

2. www.press-service.uz–Ўзбекистон Республикаси Президентининг Матбуот хизмати расмий сайти

3. www.gkas.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси расмий сайти)

4. www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)

www.soliq.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси)

5. www.stroyinfo.uz (Капитал қурилишда иқтисодий ислохотлар ва нархларни шакллантириш Маркази сайти)
6. www.mfer.uz–Ўзбекистон Республикаси Ташқи иқтисодий алоқалар, инвестиция ва савдо Вазирлигининг расмий сайти
7. www.UzA.Uz–Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти
8. www.review.uz – “Экономическое обозрение” журналининг расмий сайти www.cer.uz – Иқтисодий тадқиқотлар Марказининг расмий сайти
9. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали
10. www.vip.lenta.ru – Интернет нашриёти