

OO'MTV va Davlat arxitektura-
qurilish qo'mitasining 2008 yil
31 iyuldagi №16/226-sonli
qarori bilan tasdiqlangan shakl

MIRZO ULUG'BEK NOMIDAGI
SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI
Kurilishni boshkarish fakulteti
«Kuchmas mulk ekspertizasi va uni boshkarish» kafedrası

**DIPLOM LOYIHASI BO'YICHA
T U S H U N T I R I S H X A T I**

Diplom loyihasining mavzusi:

**Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda daromad yondashuvini
tadqiq etish**

Bitiruvchi guruh talabasi: 402 KMEvaUB

Narzulloev Maqsudjon

Kafedra mudiri: Dotsent Giyasov B.D.

Diplom loyihasi rahbari: k.o'qit. Razzakova G.A.

Maslahatchilar: _____

Fakultet dekani: Dotsent Nazarov .U.

Samarqand 2018

Mundarija

Kirish.....		
I-bob	Ko‘chmas mulkni baholash daromadli yondashuvining nazariy asoslari.....	
1.1.	Ko‘chmas mulkni baholash daromadli yondashuvi to‘g‘risida tushuncha.....	
1.2.	Daromadli yondashuvining to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli.....	
1.3.	Daromadli yondashuvining pul oqimlarini diskontlash usuli.....	
1.4.	Daromad yondashuvining afzalliklari va kamchiliklari.....	
2-bob	«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatining faoliyatini baholash.....	
2.1.	Korxona xaqida kishqacha ma’lumotlar.....	
2.2.	«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatining faoliyati asosiy iqtisodiy ko‘rsatkichlarini tahlil qilish va baholash.....	
2.3.	Hayotiy faoliyat xavfsizligi va mehnat muhofazasi qismi.....	
3-bob	Ko‘chmas mulk ob’ekti bozor qiymatini baholash.....	
3.1.	Baholanayotgan ob’ektning tavsifi.....	
3.2.	Ob’ekt joylashgan manzil taxlili.....	
3.3.	Eng makbul va eng samarali foydalanish taxlili.....	
3.4	Daromad yondashuvi bo‘yicha ob’ekt bahosini aniqlash.....	
3.5	Xarajat yondashuvi bilan ob’ekt bahosini aniqlash.....	
3.6.	Qiyosiy yondashuvi bo‘yicha ob’ekt bahosini aniqlash.....	
3.7	Baxolash usullari natijalarini muvofiklashtirish.....	
Xulosalar.....		
Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati.....		

Kirish

Baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi respublikada nisbatan yaqinda paydo bo'lgan. Bularga ehtiyoj respublikada iqtisodiyotning ma'muriy-buyruqbozlik boshqaruvi usulidan bozor usullariga o'tish bo'yicha muntazam ishlar olib borilishining boshlanishi bilan vujudga keldi.

Bozor munosabatlariga asoslangan huquqiy davlat va xo'jalik mexanizmini shakllantirish - hozirgi kunda Respublikada olib borilayotgan islohotlarning asosiy maqsadi hisoblanadi. Bozor mexanizmlarining rivojlanishi o'z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobatchilik muhitining shakllanishini taqozo qiladi. Turli xildagi mulklarni baholash esa bu masalalarni hal qilishga qaratilgandir. Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

Ko'chmas mulkni baholash uslubiyati o'z ichiga uchta yondashuvni qamrab oladi: xarajat, qiyosiy va daromad yondashuvlari.

Ushbu diplom loyihasi ko'chmas mulk ob'ekti bozor qiymatini daromad yondashuvida baholash muammolariga bag'ishlangan. Diplom loyihasi «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyat faoliyati ma'lumotlari asosida bajarilgan.

1bob. Ko‘chmas mulkni baholash daromadli yondashuvining nazariy asoslari

1.1. Ko‘chmas mulkni baholash daromadli yondashuvi to‘g‘risida tushuncha

Ko‘chmas mulkni baholashda uchta yondashuvlardan foydalaniladi. Bularga xarajatli, daromadli va qiyosiy yondashuvlar kiradi.

Ko‘chmas mulkni daromadli yondashuv bilan baholash deganida ob’ektning qiymati to‘g‘ridan-to‘g‘ri ob’ekt keltirishi mumkin bo‘lgan barcha joriy daromatlarga bog‘lik tamoyili deb tushuniladi. Ob’ektning bozor qiymati uning taraqqiyotiga chambarchas bog‘liq. Ob’ektning bozor qiymatini aniqlaganda uning faqat kelajakda xar qaysi shaklda daromad keltiruvchi tomoni hisobga olinadi. SHu bilan birga o‘ta muhim joyi shundan iboratki, rivojlanishning qaysi jarayonida egasi tomonidan daromad olinishi boshlanadi va qaysi tavakkal bilan u bog‘liq bo‘lishi mumkin. Ana shu barcha omillar mazkur yondashish doirasida baholash usullarini hisobga olish imkonini beradi.

Daromadli yondoshuvni qo‘llashda hisoblar uchun asos bo‘lib, ko‘chmas mulk ob’ekti kelajakda undan tijorat maqsadlarida foydalanilganda olib kelishi mumkin bo‘lgan daromad xizmat qiladi. Bu yondoshuvning asosi bo‘lib, ko‘chmas mulk ob’ekti egasi baholanayotgan ko‘chmas mulkdan tijorat maqsadida foydalanishdan olishi mumkin bo‘lgan kelajakdagi daromadlarning joriy qiymatini aniqlash hisoblanadi. Bu yondoshuv tijorat foydalanishida bo‘lgan ob’ektlar qiymatini o‘rnatishda asosiy bo‘lib hisoblanadi.

Ob’ektning bozor qiymatini daromadli yondashish yordamida aniqlash potensial investor mazkur ob’ektdan kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan mazkur ob’ekt uchun ko‘proq to‘lashga rozi bo‘lmaydi degan taxminiga asoslanadi. Ob’ekt egasi esa o‘z navbatida bashorat qilinadigan kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan past narxga sotmaydi. Muzokaralar natijasida tomonlar kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatiga teng bo‘lgan bozor qiymatiga kelishadilar.

Daromad yondashuv bilan ob'ektning qiymatini aniqlash uchun baholovchi baholash ob'ektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasida qiymatning yagona miqdoriga o'zgartirishga asoslangan quyidagi usullardan birini ishlatadi:

-to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli;

-pul oqimlarini diskontlash usuli.

1.2. Daromadli yondashuvining to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli – joriy foydalanish ko'rsatkichi eng samarali foydalanish ko'rsatkichiga muvofiq bo'lgan amaldagi ko'chmas mulk ob'ektni baholash uchun qo'llaniladi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddat mobaynida barqakor bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mo'tadil sur'atlarda o'zgarsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi. To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulini qo'llaganda quyidagilar bajariladi:

-baholash ob'ektidan kutilayotgan daromad hisoblanadi;

- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatori hisoblanadi;

- kutilayotgan daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

Baholanayotgan ob'ekt daromadining asosiy manbai baholash ob'ektining ijara xaqqidir.

Baholash ob'ekti ijara stavkasini hisoblash daromad yondashuvining to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yordamida aniqlanadi.

$$V = SOD / R,$$

Bunda:

V – baholash ob'ektining qiymati;

SOD – sof operatsion daromad;

R- kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Sof operatsion daromad quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

Ko'chmas mulk ob'ektidan yil davomida olinadigan potensial yalpi daromad (PYAD) ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi.

PYAD – ko'chmas mulkdan 100% foydalanish natijasida xarajat va yo'qotishlarni hisobga olmagan holda olinadigan daromad tushuniladi.

Haqiqiy yalpi daromad (HYAD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara xaqqini yig'ishdagi yo'qotishlarni PYADdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi. Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara xaqqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasini aniqlash uchun bozor ko'rsatkichlaridan foydalanib hisoblanadi. Qiyosiy ob'ektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zaruriy ma'lumot bo'lmasa, yo'qotishlarning qiymati baholash ob'ektiga doir retrospektiv va joriy axborot taxlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi. Ammo amaliyotda xar xil omillar ta'sir qilishi mumkin. SHularni hisobga olganda, xaqiqiy yalpi daromad potensial yalpi daromaddan 10-20% kam bo'lishi mumkin. Xisoblashlarda yo'qotishlar o'rtacha 15%ni tashkil qiladi deb hisoblaymiz.

Xaqiqiy yalpi daromaddan operatsion xarajatlarni ayirib, sof operatsion daromadni aniqlaymiz. Potensial yalpi daromad quyidagicha aniqlanadi:

$$PYAD = S * C_i ,$$

Bunda:

S – ijaraga beriladigan maydon, kv.m.

S_i – 1 m.kv.dan olinadigan ijara xaqqi.

Ijara xaqqining miqdori ob'ekt joylashgan joyi, xolati, kommunikatsiyalar mavjudligi, ijara muddati va boshqa faktorlarga bog'liq.

Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki jamiyat daromadlariga tayanadi.

Ushbu usulning mohiyati shundan iboratki, u jamiyatning har yilgi sof daromadlari miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va

shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi jamiyat narxi hisoblab chiqiladi.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biridir.

Daromadni kapitallashtirish ob'ektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin:

$$RV = CED/SK$$

bu erda,

RV – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK – kapitallashtirish koeffitsienti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol – mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol – mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi.

Quyidagilarni ajratib ko'rsatamiz:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi – sof ekspluatatsiya daromadining ob'ektning umumiy qiymatiga nisbati;

- oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun bashorat qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabul qilinadi;

- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining ob'ektni sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadorning xususiy mablag'lariga nisbati;

- qarz mablag'lari uchun kapitallashtirish qo'yilmasi (garov doimiysi);

- kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati.

Biror ob'ektni ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko'pincha foyda me'yori qo'llaniladi. Foyda me'yori ko'chmas mulkga egalik qilish vaqtida keltiradigan daromadining ko'rsatkichidan iboratdir. Bunda quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

- egalikning butun vaqti davomida qo'yilgan mablag'lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko'rsatuvchi foydaning ichki me'yori;

- xususiy mablag'lar uchun foyda me'yori - kredit bo'yicha to'lovlar va ob'ekt sotilishidan tushgan puldan so'ng qo'yilgan xususiy mablag'lar uchun sarmoyador oladigan foyda;

- qarz mablag'lari uchun foyda me'yori - berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va ob'ekt sotilgan holda kredit qoldig'ini to'lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi va foyda me'yori o'rtasida muayyan aloqa mavjuddir.

Diskont stavkasini aniqlash. Diskont stavkasi sifatida qo'yilmalar daromadliligining unda sarmoyador o'z mablag'larini er uchastkalarini ijaraga olish huquqini qabul qilinadi. Bunda shu narsa nazarda to'tiladiga, sarmoyadorda har doim mablag'larni ofisni ijaraga olish huquqini qo'lga kiritishga sarflashi mumkin bo'lgan qo'iy chegara darajasi qabul qilinadi. Bunda shu narsa nazarda to'tiladigi, sarmoyadorda har doim mablag'larni sarflashning u yoki bu darajadagi hatar bilan daromad olishni nazarda tutuvchi boshqa muqobil variantlari mavjud.

Diskont stavkasi sarmoya qo'yilmalarining hatar darajaisiga bog'liq. Hatar qanchaliq yuqori bo'lsa, diskont stavkasi ham shuncha yuqori bo'ladi. Bu shu bilan izohlanadiki, sarmoyadarning tavsakal qilishga tayyorligi qachonki u investitsion yuqori samarani ko'tayotganda o'zini oqlaydi. R-diskont stavkasi kumulyativ model formulasi bilan xisoblanishi mumkin:

$$R = R_{\text{br}} + R_p$$

Bu erda: R_{br} – xatarsiz diskont stavkasi;

R_p – tavsakalchilik uchun mukofotning umumiy stavkasining komponentlari ekspert yuli bilan qo'yidagi asosiy omillar bo'icha aniqlanadi:

1. Korxonaning faoliyat sohasi va o'lchami;
2. Menejment darajasi;
3. Sug'urta hatari ;
4. Moliyaviy beqarorliq;
5. Hamkorlar tarkibining barqarorligi;
6. Boshqa omillar.

1.3. Daromadli yondashuvining pul oqimlarini diskontlash usuli

Jamiyatni uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. SHu usul bilan jamiyatni baholashning eng murakkab va ma'suliyatli usuli, jamiyat daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin besh yilga mo'ljallangan bashoratini tuzishdan iboratdir.

Pul oqimlarini diskontlash usuli – daromadlar va xarajatlarning o'zgarish dinamikasi muntazam bo'lmagan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash uchun qo'llaniladi. Baholash ob'ekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash ob'ektidan foydalanishdan kelgan pul oqimlarining prognoz davridagi joriy qiymatlari va baholash ob'ektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymati yig'indisiga teng bo'ladi.

Pul oqimlarini diskontlash usulini qo‘llaganda quyidagilar bajariladi:

- prognoz davri muddati aniqlanadi;
- prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlari hisoblanadi;
- baholash ob’ekting prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati hisoblanadi;
- diskontlash stavkasi aniqlanadi;
- baholash ob’ekti qiymati pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob’ekting prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo‘shish yo‘li bilan aniqlanadi.

Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o‘z kapitallashtirish koeffitsienti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Diskont qo‘yilmasi – joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to‘lanadigan pul oqimlari o‘rtasidagi bog‘liqlikni aks ettiruvchi koeffitsientdir. Diskont qo‘yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kirimlarni olish huquqi uchun bugun to‘lay oladigan summani (joriy qiymatini) aniqlaydi. Sarmoyador daromadlarni kelgusida olishni mo‘ljall qilgani sababli ularni ololmaslik ehtimoli ham mavjud bo‘lishi mumkin.

Tavakkal deyilganda, kelgusi daromadlarni olish mo‘ljalining oqlanganligi darajasi yoki bashorat baholanishlarini amalga oshirish ehtimoli tushuniladi. Diskont qo‘yilmasining tanlanishi hisob-kitobning asosiy pallalaridan biridir.

Diskontlash qo‘yilmasini tanlashda, qo‘yilmani kamaytirish uchun bir necha qo‘yilmaga asoslangan kommulyativ usulni qo‘llash maqsadga muvofiq bo‘ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me’yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun tuzatilgan holda ko‘zdan kechirilayotgan bozor tarmog‘ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me’yori qo‘shiladi. Olingan summa konkret ob’ektga xos

omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi. Daromad me'yorining oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

Tavakkalsiz qo'yilma ta'rifi.

Investitsiyalash bo'yicha tavakkalsiz ishlar jumlasiga mablag'larni O'zbekiston banklarida joylashtirish imkoniyati kiradi. Bu qayta investitsiyalash qo'yilmasidir.

Likvidlik uchun tuzatish.

Mavjud ijarachi bankrotlikka uchragan yoki ijaradan voz kechgan holda yangi ijarachini izlash vaqti, ob'ektning bozorda sotuvga qo'yilganligi va sotuvning muddati hisobga olinadi.

Hozirgi vaqtda bozorning rivojlanmaganligi tufayli ob'ekt ko'rgazmasi vaqtini belgilash murakkab ish. Birinchi yondoshishda ko'rgazmaning normal muddatini 4 oyga teng deb qabul qilish mumkin

Tavakkalliklar. Bundan tashqari, ob'ektni boshqarish borasida boshqa tavakkalliklarga ham duch kelishi mumkin, bular tashqi ta'sir, etakchi ishchilarni jalb qilish, siyosiy, ekologik ta'sirlarni e'tiborga olish va h.k.

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini diskontlash usuli bilan hisoblashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$P = \frac{E_1}{1+r} + \frac{E_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+r)^n} + P_n$$

R- mulkning baholash davriga bo'lgan qiymati

$E_1, E_2, \dots, E_n$ - 1, 2, ... n - yillardagi sof foyda yoki mulkni ishlatishdan tushgan pul oqimi.

P_n - Joriy vaktga keltirilgan mulkning prognoz qilinayotgan davrning oxiriga qoldiq kiymati (reversiya).

r - diskont stavkasi.

SHunday qilib, ko'chmas mulk ob'ektining qiymati quyidagiga teng:

Bashorat qilinayotgan pul oqimlarining joriy qiymati + Qoldiq qiymat (reversiya)ning joriy qiymati.

1.4. Daromad yondashuvining afzalliklari va kamchiliklari

Daromad yondashuvining afzalliklari:

1. Ushbu yondashuv asosida olingan natijalar daromad keltiruvchi ob'ektlarni baholashda ko'proq ahamiyatga ega. Ular investitsiyalash maqsadga muvofiqligini tahlil qilishda va investitsiyalarni ko'chmas mulkka moliyalashtirish haqida qarorlarni asoslashda qo'llaniladi.

2. Daromad yondashuvi daromad olish manbasi sifatida ko'smas mulk haqida investor tasavvurlarini xarajat va qiyosiy yondashuvga nisbatan ko'proq darajada o'zida aks ettiradi, ya'ni ko'chmas mulkning bu sifati asosiy narx shakllantiruvchi omil sifatida e'tiborga olinadi.

Daromad yondashuvining kamchiliklari:

1. Daromadlarning uzoq muddatli oqimini prognozlash zarurati. Kelgusi oqimlarning aniq bahosini olish jarayonini yuzaga kelgan etarlicha barqaror bo'lmagan vaziyat murakkablashtiradi, noaniq prognoz ehtimoli prognoz davri uzoq muddatliligini mutanosib ravishda oshiradi.

2. Prognoz qilinayotgan daromadga risk omillari ta'siri. Joriy qiymatni aniqlashda ko'chmas mulkka egalik qilishdan kelgusi daromadlar olish bilan bog'liq taxmin qilingan risklarni hisobga olish zarur, bu baholash natijalari aniqligiga ta'sir qiladi.

2 bob. «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatining faoliyatini baholash

2.1. Korxona xaqida kishqacha ma’lumotlar

«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyat Samarqand shaxar xokimligi xuzuridagi tadbirkorlik sub’ektlarini ro‘yxatdan o‘tkazish inspeksiyasi tomonidan 2008 yil 7 oktyabrda 03234 - reestr tartib raqami bilan ro‘yxatga olingan.

Jamiyatning pochta manzili: Uzbekiston Respublikasi, Samarkand shaxri, Zafar kuchasi 10 uy.

Mulkchilik shakli – xususiy.

Ustav kapitali 63 000 ming so‘mni tashkil qiladi.

«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning direktori – Nishonov B.N.

Korxona xodimlarining soni – 6 kishini tashkil qiladi.

Jamiyatning asosiy maqsadi va vazifasi – davlat tasarrufidan chiqarish va tadbirkorlikni qo‘llab-quvvatlash soxasidagi O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qumitasi olib borayotgan davlat siyosatini amalga oshirishda ko‘maklashish.

Jamoat o‘zining asosiy maqsadiga erishish uchun quyidagi faoliyat turlarini amalga oshiradi:

- * turli shakldagi mulklarni inventarizatsiyadan o‘tkazish va bahosini aniqlash;
- * foydalanilmayotgan quvvatlar, maydonlar va ularning bozor qiymatini xisobga olgan xolda sotish yo‘llari haqida maslaxatlar berish;
- * xususiylashtirish, baholash va sotish uchun mo‘ljallangan ob’ektlar to‘g‘risida ma’lumotlar bankini yaratish.

SHuningdek, jamiyat quyidagilarni amalga oshiradi:

- korxonalarni inventarizatsiyadan o'tkazish, korxonalarning investitsion dasturi va tizimini tuzish;
- auksionlar, tanlovlar, birja savdosi orqali davlat tassarufidagi xususiylashtirilgan korxonalarni xujjatlar to'plamini tayyorlash;
- xo'jalik yurituvchi sub'ektlarga biznes-rejalar, investitsion loyihalar hamda reklama, marketing yoki boshqa xizmatlar ko'rsatish;
- korxonaning emissiya prospektini tuzish va x.z.

2.2. «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning faoliyati asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlarini tahlil qilish va baholash

2.2.1. Ishlab chiqarish dasturini tahlili.

Baxolash tashkilotining ishlab chiqarish dasturi mulkni baxolashga tuzilgan shartnomalar soni va ko'rsatilgan baxolash xizmatlar xajmi bilan tavsiflanadi.

Ishlab chiqarish dasturi ko'rsatkichlarini tahlil qilishni asosiy manbai statistik xisobotni 1-KB (kichik biznes) shakli hisoblanadi.

2017 yilda baxolash maqsadlari turi bo'yicha «EKONOMIKS STANDART» MCHJ tomonidan tuzilgan bitimlar soni quyidagi jadvalda ko'rsatilgan:

1- jadval

2017 yilda baxolash maqsadlari turi bo'yicha «EKONOMIKS STANDART»
MCHJ tomonidan tuzilgan bitimlar soni

Tuzilgan	Jami	SHu jumladan maqsadlar turi bo‘yicha					
		Davlat aktivlari ni	Bankrotli k protsedur	Garovga beriladig an	Asosiy fondlarn i qayta	Ustav kapitalin i	Boshqa maqsad lar
		SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L – 14825					
		bet					
		14					

bitimlar		baholas h	asini bajarish	mulkni baholash	baholas h	baholash	
Soni	816	0	0	680	20	31	85
Xizmatlar hajmi, ming so'm	365752	0	0	304 120	9150	15874	36608

Jadvaldan ko'rinib turibdiki, 2017 yilda «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyat tomonidan 816 bitim tuzilgan va 365 752 ming so'mlik baholash xizmatlari ko'rsatilgan. Asosan, tashkilot tomonidan garovga beriladigan mulk baholangan. Ushbu bitimlar soni bitimlarning umumiy sonidan 83.3 %ni tashkil qilgan.

2017 yilda «EKONOMIKS STANDART» MCHJ tomonidan baxolangan mulk turlari quyidagi jadvalda ko'rsatilgan:

2- jadval

2017 yilda baxolanaetgan mulk turi bo'yicha «EKONOMIKS STANDART»
MCHJ tomonidan tuzilgan bitimlar soni

Tuzilgan bitimlar	jami	SHu jumladan mulk turi bo'yicha					
		Transp ort vosita lari	Mashina va uskuna lar	Qimma t baholi buyum lar	Ko'chma s mulk ob'ektlari	Biznesn i baholas h	Mulkni ng boshqa turlari
soni	816	530	32	0	224	0	30
Xizmatlar xajmi, ming so'm	365752	13850 0	43440	0	175 700	0	8112

YUqorida keltirilgan jadval ma'lumotlariga ko'ra, «EKONOMIKS STANDART» tomonidan tahlil qilinayotgan davrda transport vositalari, mashina va uskunalar, kuchmas mulk ob'ektlari va mulkning boshqa turlari baholangan. Tashkilot tomonidan transport vositalarini baholashga 530 shartnoma bo'yicha umumiy qiymati 158500 ming so'mlik baholash xizmatlari ko'rsatilgan. Ushbu shartnomalarning soni shartnomalarning umumiy sonidan 65 %ni tashkil etadi, ularning qiymati esa baholash xizmatlarining umumiy qiymatidan 37,8%ni tashkil qilgan. Mashina va uskunalarni baholashga tahlil qilinayotgan davrda 32-ta shartnoma (3,9 %) tuzilgan bo'lib, ularning qiymati 43440 ming so'mni (11,8%) tashkil qilgan.

Tashkilot tomonidan 224-ta ko'chmas mulk ob'ektlari baholangan. Bu shartnomalarning sonidan 27,4%ni tashkil qiladi. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash xizmatlarining qiymati baholash xizmatlarining umumiy qiymatidan 48,4 %ni tashkil qiladi.

Mulkning boshqa turlarini baholashga 30-ta shartnoma tuzilgan. Ularning qiymati (8112 ming so'm) baholash xizmatlarining umumiy qiymatidan 0,2%ni tashkil qiladi.

2.2.2.«EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy xolatini baholash.

Korxonaning moliyaviy xolatini baholash uning mulkiy axvolini tahlilidan boshlanadi. Korxonaning mulkiy ahvoli buxgalteriya balansi asosida tahlil qilinadi. Balansning umumiy summasi korxonaning barcha mavjud mablag'larini aks ettiradi.

«EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy xolatini uning qisqartirilgan balansi asosida ko'rib chiqamiz:

3-jadval

«EKONOMIKS STANDART» MCHJ 2017 yildagi qisqartirilgan balansi

SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L –
14825

bet

16

Ko'rsatkichlar	Yil boshida	Yil oxirida
Aktiv		
1.Uzoq muddatli aktivlar		
Asosiy vositalar:		
Boshlang'ich (qayta tiklash) qiymati	73724,9	82312,5
Eskirish summasi	62827,1	67320,0
Qoldiq (balans) qiymati	10897,8	14992,5
Nomoddiy aktivlar	-	-
1 bo'lim bo'yicha jami:	10897,8	14992,5
11. Joriy aktivlar		
Tovar-moddiy zaxiralari, jami:	9450,2	10965,1
Debitorlar, jami:	56020,8	52064,5
SHundan muddati o'tgan	-	-
Pul vositalari, jami:	13853,9	20754,3
Qiska muddatli investitsiyalar	-	-
11 bo'lim bo'yicha jami:	79324,9	83783,9
Balans aktivi bo'yicha jami:	90222,7	98776,4
Passiv		
1. O'z mablag'lari manbalari		
Ustav kapitali	63000,0	63000
Qo'shilgan kapital	-	-
Rezerv kapitali	5000,0	5000
Taqsimlanmagan foyda (qoplanmagan zarar)	10958,2	19785,3
1 bo'lim bo'yicha jami:	78958,2	87785,3
11. Majburiyatlar		
Uzoq muddatli majburiyatlar	-	-

Joriy majburiyatlar, jami	11264,5	10991,1
SHu jumladan joriy kreditorlik qarzlari	11264,5	10991,1
SHundan muddati o'tgan joriy kreditorlik qarzlari	-	-
11 bo'lim bo'yicha jami:	11264,5	10991,1
Balans passivi bo'yicha jami:	90222,7	98776,4

Korxonaning mulkiy holatini, aktivlarning tarkibi va dinamikasini quyidagi jadvalda tahlil qilamiz:

4-jadval

2017 yildagi «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy holatini baholash

№	Ko'rsatkichlar	Yil boshiga		Yil oxiriga		Tafovut		Yil boshi ga nisbat an o'zga rish, %
		summa, ming so'm	salmog'i %	summa, ming so'm	salmog'i %	summa, ming so'm	salmog'i %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Uzok muddatli aktivlar	10897,8	12,1	14992,5	15,2	4094,7	3,1	137,6
2	Joriy aktivlar	79324,9	87,9	83783,9	84,8	4459,0	-3,1	105,6
3	Uz sarmoyasi	78958,2	87,5	87785,3	88,9	8827,1	1,4	109,8
4	Majburiyatlar - joriy majburiyatlar	11264,5	12,5	10991,1	11,1	-273,4	-1,4	97,6
5	Xo'jalik mablag'larinin g summasi	90222,7	100	98776,4	100	8553,7	-	109,5

Jadvalda keltirilgan ma'lumotlardan ko'rinib turibdiki, xo'jalik mablag'larining umumiy miqdori «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatda 2017 yil davomida 8553,7 ming so'mga yoki 9,5%ga ko'paygan.

Xo'jalik mablag'larining asosiy qismini yil davomida korxonaning o'z sarmoyasi tashkil qilgan. Ularning korxona mablag'laridagi salmog'i yil boshida 87,5 %ni, yil oxirida – 88,9%ni tashkil qilgan. Yilning oxirida korxonaning o'z sarmoyasi salmogi 1,4%ga, qiymati esa 8827,1 ming so'mga yoki 9,8%ga ko'paygan. Jalb qilingan sarmoya miqdori 273,4 ming so'mga kamaygan, salmog'i esa – 1,4%ga kamaygan. Korxonaning o'z sarmoyasi salmog'i ko'payishi korxonaning moliyaviy mustahkamligini oshirishiga olib keladi. Yil davomida korxona o'z faoliyatini asosan o'z sarmoyasi hisobidan amalga oshirilgan.

Korxona xo'jalik mablag'larining tarkibiy tuzilmasi oqilonaligini immobilizatsiya koeffitsienti va vositalarni harakatchanlik koeffitsienti ko'rsatadi. Immobilizatsiya koeffitsienti, ya'ni xo'jalik mablag'lardagi asosiy aktivlarning salmogi yil davomida 12,1 % – 15,2 %ni tashkil qilgan va yil oxirida 3,1 %ga ko'paygan. Vositalarni harakatchanlik koeffitsienti, ya'ni aylanma aktivlarning xo'jalik mablag'lardagi salmog'i yil boshida 87,9 % va yil oxirida 84,8 %ni tashkil qilgan.

Aylanma mablag'lar tarkibini ko'rib chiqsak, tovar-moddiy zaxiralarning miqdori 9450,2 ming so'mni tashkil qilib, yil davomida 1514,9 ming so'mga, ya'ni 16%ga ko'paygan. Ularning aylanma mablag'lardagi salmog'i 11,9%dan 13,1%gacha, ya'ni 1,2 %ga ko'paygan. Pul mablag'larining ham miqdori, ham salmog'i ko'paygan. Ularning salmogi 7,3%ga, kiymati esa 6900,4 ming sumga ko'paygan. Pul mablag'larining miqdorini ko'payishi korxonaning to'lovga layoqatliligini o'sishiga olib keladi. Korxonaning debitorlik karzlari salmog'i yil davomida 70,6%dan 62,1%gacha yoki 3956,3 ming so'mga kamaygan. Bu vaziyat ham «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning moliyaviy xolatiga ijobiy ta'sir o'tkazadi.

Umuman olganda, 2017 yildagi «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy xolati yomon emas, xo‘jalik mablag‘larining tarkibini esa oqilona deb hisoblash mumkin.

2.2.3. «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning faoliyatining moliyaviy ko‘rsatkichlarini tahlili

Korxona faoliyatining moliyaviy ko‘rsatkichlarini tahlili moliyaviy natijalar xisoboti (2-chi shakl) asosida quyidagi jadvalda bajariladi:

5-jadval

«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning 2017 yildagi moliyaviy natijalari

№	Ko‘rsatkichlar	2016 yil	2017 yil	O‘zgarish +,-
1	Maxsulot(tovar, ish va xizmat)larni sotishdan sof tushum	304793	365752	60959
2	Sotilgan maxsulot (tovar, ish va xizmat)larning tannarxi	130262	137866	7604
3	Maxsulot(tovar, ish va xizmat)larning sotishning yalpi foydasi (zarari)	174531	227886	53355
4	Davr xarajatlari	92451	118762	26311
5	Asosiy faoliyatning foydasi (zarari)	82080	109124	27044
6	Moliyaviy faoliyatning daromadlari	0	0	0
7	Moliyaviy faoliyat bo‘yicha xarajatlar	0	0	0
8	Umum xo‘jalik faoliyatning foydasi (zarari)	82080	109124	27044
9	Soliklar va majburiy tulovlar	20145	26189	6044

10	Sof foyda	61935	82935	21000
----	-----------	-------	-------	-------

«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning moliyaviy natijalar xisoboti tahlilidan ko‘rinib turibdiki, 2017 yilda ko‘rsatilgan xizmatlardan olingan sof tushum 365752 ming so‘mni tashkil qildi. O‘tgan yilda sof tushum 304793 ming so‘mni tashkil qilgan. Demak, korxona o‘tgan yilga nisbatan 60959 ming so‘mga yoki 20,0 %ga ko‘proq xizmat ko‘rsatib, tushum olgan.

2017 yilda «EKONOMIKS STANDART» MCHJ asosiy faoliyatdan 109124 ming so‘m foyda olgan. Korxonaning umum xo‘jalik faoliyatning foydasi (balans foydasi) ham 27044 ming so‘mni tashkil qilgan. Balans foydani o‘shish sur‘ati 32.9 %ni tashkil qilgan.

Umuman olganda, «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning moliyaviy ko‘rsatkichlari tahlil qilinayotgan yilda o‘tgan yilga nisbatan ancha ko‘paygan.

2.2.4. «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning rentabelligini baholash.

Korxonaning faoliyatini umumlashma baholovchi ko‘rsatkichlar bu rentabellik ko‘rsatkichlari. «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning rentabellik ko‘rsatkichlarini quyidagi analitik jadvalda hisoblab olamiz.

6-jadval

«EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyatning rentabellik ko‘rsatkichlari

№	Ko‘rsatkichlar	2016 yil	2017 yil	O‘zgarish +,-/%
---	----------------	----------	----------	--------------------

	Dastlabki ma'lumotlar			
1	Maxsulot(tovar, ish va xizmat)larni sotishdan sof tushum	304793	365752	<u>60959</u> 120,0%
2	Asosiy faoliyatdan olingan foyda	82080	109124	<u>27044</u> 132,9%
3	Balans foyda	82080	109124	<u>27044</u> 132,9%
4	Korxona aktivlarining o'rtacha yillik qiymati	90126,4	94499,2	<u>4372,8</u> 104,9%
5	Asosiy aktivlarning o'rtacha yillik qiymati	11625,3	12945,2	<u>1319,9</u> 111,3%
6	Aylanma aktivlarning o'rtacha yillik qiymati	78501,1	81554,0	<u>3052,9</u> 103,9%
7	O'z vositalari	78564,5	83371,8	<u>4807,3</u> 106,1%
	Rentabellik ko'rsatkichlari, %			
1	Maxsulot rentabelligi	26,9	29,8	2,9
2	Aktivlarning rentabelligi	91,1	115,5	24,4

YUqoridagi jadvalda o'tkazilgan hisob-kitoblar shuni ko'rsatadiki, «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning maxsulot rentabelligi 2017 yilda 29,8 %ni tashkil qilgan, o'tgan yilda esa bu ko'rsatkich 26,9 %ni tashkil qilgan. Demak, korxonada maxsulot rentabelligi 2,9 %ga ko'paygan.

Umumiy aktivlarning rentabelligi o'tgan yilga nisbatan 24,4 %ga, aylanma aktivlar rentabelligi esa 29,3 %ga ko'paygan. Asosiy aktivlar rentabelligi 136,9%ga ko'paygan.

Taxlil kilinayotgan davrda «EKONOMIKS STANDART» MCHJ o'z mol-mulki, ya'ni aktivlaridan yaxshi foydalangan.

Umuman olganda, taxlil qilinaetgan korxonaning rentabellik ko'rsatkichlari yuqori darajada va o'tgan yilga nisbatan ancha ko'paygan.

Bozor iktisodiyoti sharoitida korxonalarning maxsulot rentabelligi 15-18% oralig'ida bo'lishi kerak. Demak, «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning rentabelligi yukori korxonalar qatoriga kiradi.

Xulosa

«EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning faoliyatining iqtisodiy ko'rsatkichlarini tahlilidan quyidagi xulosalar chiqarish mumkin:

- «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyat 2017 yilda 816-ta shartnoma tuzib, umumiy qiymati 365 752 ming so'mlik xizmatlar ko'rsatgan;

- 2017 yildagi «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy xolati yomon emas, xo'jalik mablag'larining tarkibini esa oqilona deb hisoblash mumkin. Xujalik vositalarning umumiy summasi yil davomida 8553,7 ming so'mga yoki 9,5%ga ko'paygan. Aktivlarning umumiy miqdorini ko'payishi uzoq muddatli aktivlar ko'payishi natijasida sodir bo'lgan. Xujalik mablag'larining asosiy kismini yil davomida korxonaning uz sarmoyasi (87,5 %- 88,9%) tashkil qilgan. Bu xolat korxonaning moliyaviy mustaqilligi yuqori darajada bo'lganligidan dalolat beradi;

- «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning moliyaviy ko'rsatkichlari 2017 yilda o'tgan yilga nisbatan ancha ko'paygan:

xizmatlarni ko'rsatishdan olingan tushum 20,0%ga, asosiy faoliyatdan olingan foyda 32,9%gaa ko'paygan;

- tahlil qilinaetgan korxonaning rentabellik ko'rsatkichlari yuqori darajada va o'tgan yilga nisbatan ancha ko'paygan.

Bozor iktisodiyoti sharoitida korxonalarning maxsulot rentabelligi 15-18% oralig'ida bo'lishi kerak. Demak, «EKONOMIKS STANDART» mas'uliyati cheklangan jamiyatning rentabelligi yukori korxonalar qatoriga kiradi.

2.3. Hayotiy faoliyat xavfsizligi va mehnat muhofazasi qismi

Er silkinishi(zilzila) va uning oqibatlari

Qish mavsumida binolar ko‘proq zarar ko‘radi. Sababi namgarchilik vaqtida pishiq g‘ishtlar o‘ziga namlikni oladi va qishda muzlaydi. Muzlagan g‘ishtlar yorila boshlaydi.

Tabiiy ofatlar ichida eng xavflisi va dahshatlisi bu – er silkinishi(zilzila)dir. Er silkinishi – er osti zarbasi va er ustki qatlamining tebranishi bo‘lib, tabiiy ofatlar, texnologik jarayonlar tufayli vujudga keladi. Er ostki zarbasining paydo bo‘lish o‘chog‘i, erning ostki qatlamida uzoq vaqt yig‘ilib qolgan energiyaning yuzaga otilib chiqish jarayoni tufayli yuzaga keladi. O‘choqning ichki qismi markazi gipotsentr deyiladi, erning ustki qismidagi markazi epitsentr deyiladi.

Er silkinishi yuzaga kelish sabablariga ko‘ra quyidagi guruhlariga bo‘linadi:

- Tektonik zilzilalar;
- Vulqon zilzilalari;
- Ag‘darilish, o‘pirilish zilzilalari;
- Texnogen(insonning muhandislik faoliyati bilan bog‘liq) zilzilalar.

YUqorida aytib o‘tilgan er silkinishi turlari ichida katta maydonga tarqaladigani va eng ko‘p talofat keltiradigani tektonik er silkinishidir. Ma’lumki, har yili planetamizda 100 000 dan ortiq er silkinishlarini seysmik asboblar(seysmograflar) qayd etadi. Bulardan 100 tasi vayron qiluvchi fojia bo‘lib, imorat va inshootlarning buzilishiga, er yuzasida yoriqlarning paydo bo‘lishiga, ming-minglab insonlar yostig‘ining qurishiga olib keladi.

Er silkinish o‘chog‘i gipotsentrning joylashgan chuqurligi bo‘yicha zilzilalarni: yuzaki – 70 km.gacha, o‘rta – 70-300 km. va chuqur – 300 km.dan pastda “mantiya” qatlamida vujudga keladigan turlarga ajratish mumkin. Respublikamizda kuzatiladigan zilzilalarning o‘chog‘i asosan 70 km.gacha chuqurliklarda joylashganligi qayd etilgan.

Kuchli er silkinishi oqibatida erning yaxlitligi, butunligi o‘zgaradi, inshootlar, jihozlar buziladi, kommunal-energetik qismlar ishdan chiqishi, insonlar

o‘limi yuz beradi. Er qimirlashning asosiy ko‘rsatkichlari quyidagilardan iborat: er silkinish o‘chog‘ining chuqurligi, silkinish amplitudasi va er silkinishining intensiv energiyasi.

Er silkinishining kishilar ruhiy holatiga bo‘lgan ta’siri, imorat va inshootlarning buzilishi, vayron qilinishi, er yuzasida vujudga kelgan o‘zgarishlar (er sathida yoriqlar va buloqlarning paydo bo‘lishi) insonlarga yuz bergan hodisalarning kuchini baholashga o‘rgatgan. Natijada nisbiy baholash shkalasi paydo bo‘lgan.

Er silkinishining oqibatlarini tugatishda ishga yaroqli har bir kishi ishtirok etishi zarur va quyidagi ishlar birlamchi hisoblanadi:

- Er tagida, buzilgan va yonayotgan uyda qolgan odamlarni qutqarish;
- Ishlab chiqarish, kommunal-energetik tizimlarda sodir bo‘ladigan avariylarning oldini olish va to‘g‘rilash (chunki, bular inson hayotiga xavf soladi);
- Buzilgan uylarni, inshootlarni tiklash;
- Talofat ko‘rganlarga tibbiy yordam ko‘rsatish shahobchalarini tayyorlash;
- Er silkinish o‘chog‘ida suv ta’minotini tiklash.

SHuning uchun har bir korxona rahbari er silkinishi oqibatlarini kamaytirishning asosiy tadbirlarini bilishi zarur. Bular quyidagilardan iborat:

- Hududning seysmik xaritasi, unda zilzila bo‘lish ehtimoli bor joylar va uning kuchi ko‘rsatiladi;
- Zilzilaga bardosh beradigan uylar va sanoat inshootlarini qurish;
- Zilzila sodir bo‘lib qolgan holda aholi o‘zini qanday tutishi va hatti-harakatlari haqida tushuntirish.

Zilzila ro‘y berganda aholining harakati

Zilzilaga qadar bo‘lgan harakat:

1) Uyingiz va ishxonangizdagi eng xavfsiz joylarni oldindan aniqlab qo‘ying.

2) Eng zarur narsalaringiz (hujjatlar, qimmatli qog'ozlar, dori qutisi) doimiy tayyor holda tursin.

3) Elektr, gaz va suv tarmoqlari berkitgichlari joylashgan erni hamda ulardan tezlikda foydalanishni o'rganib oling.

4) Osmo buyumlarni mahkamlab qo'ying.

5) Og'ir buyumlarni iloji boricha polga yaqinroq joylashtiring.

6) Yo'laklar va chiqish yo'llarini buyumlar bilan to'sib qo'ymang.

7) Zilzila tugagandan so'ng oila a'zolari yig'ilishi lozim bo'lgan joyni avvaldan shartlashib oling.

Zilzila vaqtidagi harakat:

1) Birinchi qavatda bo'lsangiz, tezda binodan chiqing, yuqoridan ko'chib tushayotgan narsalardan ehtiyot bo'ling.

2) Ikkinchi va undan yuqori qavatlarda avvaldan belgilab qo'yilgan xavfsiz joylarni egallang.

3) Deraza, ayvon va pechkalardan uzoqroqda bo'ling.

4) Lift va zinalardan foydalanmang.

5) Ko'chada qulab tushishi mumkin bo'lgan bino, inshoot, baland devor, elektr tarmoqlaridan uzoqroq bo'lishga harakat qiling.

6) Avtomobilda ketayotgan bo'lsangiz, mashinani to'xtating va zilzila o'tib ketmagunga qadar tashqariga chiqmang.

7) Qulab tushishi mumkin bo'lgan ko'prik, estakada va boshqa inshootlarga yaqinlashmang.

Zilziladan so'nggi harakat:

1) Sarosimaga tushmay, xotirjamlik bilan vaziyatni baholang, jabrlanganlar va bolalarga yordam berishga kirishing.

2) Suv, gaz, elektr tarmoqlari holatini tekshiring.

3) Gugurt yoqmang, ochiq olovdan foydalanmang.

4) Elektr simlari va ularga tegib turgan buyumlardan ehtiyot bo'ling.

5) YOrdamingiz zarur bo'lmasa, vayronalarga yaqinlashmang.

6) SHikastlangan binolarga kirishda va ular ichida ehtiyot bo‘lib harakat qiling.

7) Jabrlangan yoki vayrona uyumlari ostida qolgan bo‘lsangiz, atrofdagilarning diqqatini o‘zingizga jalb qilishga harakat qiling. Aslo tushkunlikka tushmang, sizni albatta qutqarib olishadi!

8) Telefon tarmoqlarini ortiqcha band qilmang.

9) Qayta silkinishlarga tayyor turing, berilayotgan axborotlarni kuzatib boring.

YOnginlar va yong‘in xavfsizligi

Samarqand shahri tog‘ga yaqin hududda joylashgani uchun yomg‘ir tez tez yog‘ib turadi. YOzda esa qurg‘oqchilik bo‘ladi. SHuning uchun yomg‘ir, yong‘in xavfsizligini ko‘rib chiqamiz.

Turar joy bosh tarxini loyihalashda, ulardagi me‘moriy landshaft ketma-ketligi va iqtisodiy afzalligi bilan birga, sanitariya va yong‘in xavfsizligi masalalari, echilishi shart. Buning uchun, moddiy sarf-xarajatni yuqori darajada samaradorligini ta‘minlash va er hududini unumli foydalanish bilan bir qatorda quyidagi muammolarni echilishi zarur hisoblanadi:

- - mahalliy landshaftni va eng ko‘p takrorlanadigan kuchli shamol yo‘nalishini hisobga olgan holda joylashtirish;
- - yog‘ingarchilik ko‘p bo‘lgani uchun suvni ketish yo‘llarini ko‘paytirish;
- -vazifasi nuqtai nazaridan bino ichidagi xonalarni yong‘in va portlash xavfi alomatlari bo‘yicha alohida ichki hududlarga ajratish;
- - Turar joyni joylashishi chegarasi sanitariya me‘yori talablariga binoan xavfsiz masofada joylanishini ta‘minlash;
- -bino va inshootlarni joylashtirishda, yong‘in xavfsizligi me‘yorlari talabi asosida yong‘inga qarshi xavfsiz oraliqlarni to‘g‘ri qo‘yilishini ta‘minlash;
- - turar joy hududini avtomobil yo‘llari va piyodalar uchun yo‘lkalar bilan ta‘minlash;

- -yong‘inga qarshi, o‘tni o‘chirish maqsadida ishlatish uchun suv ta‘minoti masalasini hal etish.

YOng‘in – insonlar hayoti va sog‘lig‘iga tahdid soluvchi, moddiy va madaniy boyliklarni yo‘q qiluvchi ofat, nazoratdan chiqib ketgan yonish jarayoni.

YOng‘in kelib chiqishi uchun quyidagi uch omilning bir vaqtning o‘zida bir joyda bo‘lishi etarlidir. YA’ni:

- - yonuvchi moda (kog‘oz, yog‘och-taxta, neft va uning mahsulotlari);
- - yonish manbai (gugurt, uchqun, alanga);
- - oksidlovchi (kislород, havo);

YOnginning oldini olish uni uchirishdan kura osonrokdir. Kuyida yongin xavfi paydo bulganda va yuz berganda axolining xarakatlari kandaу bulishligi xakida fikr yuritamiz:

YOng‘in xavfi tug‘ilganda va sodir bo‘lganda ishchi xodimlarning harakati

YOng‘ingacha bo‘lgan harakat:

- 1.YOng‘in, gaz va elektrxavfsizliga rioya qiling.
- 2.YOng‘in va alanga oluvchi moddalar va buyumlarni issiqlik manbai yonida saqlamang.
- 3.Bolalarni olovdan ehtiyot bo‘lib foydalanishga o‘rgating. Gugurtni bolalar qo‘li etmaydigan joylarda saqlang.
- 4.Faqat chekish uchun ajratilgan erda cheking. O‘rnida yotib chekish, yonib turgan gugurt cho‘pini va sigareta qoldiqlarini istalgan joyga tashlash yong‘inga sabab bo‘ladi.
- 5.Elektr asboblarini nazoratsiz qoldirmang.
- 6.Olov yoqishda yoqilg‘i suyuqliklaridan foydalanmang.
- 7.Qo‘lbola yoqilg‘i saqlagichlarni ishlatmang .
- 8.Katta quvvatli bir nechta elektr asboblarini bir vaqtda bitta manbaga ulamang.
- 9.YUvilgan kiyimlarni gaz plitasi ustida quritmang

- 10.YOng‘in xavfi mavjud bo‘lgan joylarda gulxan yoqmang.

YOng‘in vaqtidagi harakat

- 1.YOng‘in vaqtida oqilona va o‘ylab tez harakat qiling.
- 2.O‘t o‘chirish xizmatiga xabar bering va yong‘inni mavjud o‘t o‘chirish vositalari yordamida o‘chirishga kirishing.
- 3.Gaz va elektr manbaini o‘chiring.
- 4.Odamlar va hayvonlarni qutqarishga harakat qiling. Agar odamning kiyimlari yonayotgan bo‘lsa, ustiga mato tashlab, erga yotqizib dumalating. Tutunli xonada erga egilib harakat qiling.
- 5.Eshik va derazani ochmang, yong‘in kuchayib ketishi mumkin.
- 6.YOnayotgan binodan tezlikda chiqib keting, uchtingizga namlangan choyshab tashlab oling.
- 7.Elektir asboblardan chiqqan yong‘inni o‘chirishda, avval uni tok manбайдan uzib qo‘ying.

YOng‘in sabablari

- 1.YOng‘in xavfsizligi qoidalariga rioya qilmaslik.
- 2.Elekt tarmoqlari va uskunalardagi qisqa tutashuv, elekt asboblarning qizib ketishi.
- 3.Moddalarning o‘z-o‘zidan yonib ketishi.
- 4.Bolalarning o‘yinqorqligi va sho‘xligi.
- 5.Xavfli tabiiy jarayonlar, yashin va boshqalar.
- 6. Quyosh nurlarining fokuslaish samarasi.
- 7.Ataylab o‘t qo‘yishlar.

3 bob. Ko‘chmas mulk ob‘ekti bozor qiymatini baholash

3.1. Baholanayotgan ob‘ektning tavsifi

Ko'chmas mulk ob'ekti bozor qiymatini baholash uslubiyatini, shu jumladan daromad yondashuvi yordamida baholashni oziq-ovqat savdo do'koni misolida ko'rib chiqamiz.

Savdo do'koni binosi to'rt burchak shaklida loyihalangan, binoning uzunligi 24m, eni – 16m. Bino birqavatli, g'ishtli, balandligi – 3,4m.

Binoda quyidagi xonalar mavjud:

- 1.Savdo zali -72 kv.m.
- 2.Go'sht sadosi bo'limi – 18 kv.m.
- 3.Muzlatish kamerasi – 6 kv.m.
- 4.Koditer maxsulotlari bo'limi - 72 kv m
- 5.Sabzavot va mevalar bo'limi – 48 kv.m
6. Ma'muriyat xonasi – 18 kv.m
- 7.Dam olish xonasi – 6 kv.m
8. Omborxona – 24 kv.m
9. YUk qabul qilish bo'limi – 15 kv.m.
10. Ayollar garderobi – 14 kv.m.
- 11.Erkaklar garderobi – 14 kv.m
12. Dush kabinalari – 4 kv.m.
13. Sanuzellar – 8 kv.m.

Binoning konstruktiv echimi

1	Konstruktiv elementlar	Texnik tavsifi va turi
	Poydevor	Beton

SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L –
14825

bet

30

	Devorlar va ora devor	g'isht
	Orayopma	t/beton plita
	Tom	Profnastil
	Pol	Marmar, linoleum, beton, kafel
	Eshik va romlari	AKFA
	Pardozlash ishlari ichki	SHuvok, suvemulsiya va moy buyoq
	Tashqi pardozlash ishlari	SHuvok, suvemulsiya va moy buyoq

7-jadval

Ob'ektning me'moriy-rejaviy kismi

Liter	Bino nomi	Qavatlar soni	Qurilish maydoni	Foydali maydon kv.m.	Binoning balandligi, m	Qurilish xajmi, kub.m
A	Savdo do'koni	1	360	317	3,4	1224

3.2.Ob'ekt joylashgan manzil taxlili

Baholash ob'ekti oziq ovqat maxsulotlari savdo do'koni binosi bo'lib Samarkand shahar Beruniy ko'chasi 25 uyda joylashgan.

Baholash ob'ekti Samarqand shaxrida joylashib, atrofida turli jamoa va turar joy binolari mavjud. Xududdagi binolar qavatlilik darajasi asosan 4-5 qavatni tashkil etadi. Samarkand shaxrida joylashganligi sababli bu xududda ko'chmas mulkka bo'lgan talab doimo yaxshi bo'lishi o'rganildi.

Xududda transport qatnovi muammosiz, shahar yunalishi buyicha transport qatnovi yulga qo'yilgan.

Er osti va usti muxandislik kommunikatsiyalari: baholanayotgan ob'ektda elektr, suv, gaz va kanalizatsiya kommunikatsiyalari mavjud.

Maydonning seysmik xolati: xududning seysmik xolati, ya'ni zilzilaga

bardoshlilik 7-8 ballni tashkil etadi.

Maydon va uni atrofi obodonligi (ko'kalamlashtirish, xududning yoritilishi, tozaligi): ob'ekt maydoni atrofi o'rtacha xolatda obodonlashtirilgan, tozalik darajasi yaxshi xolatda, zahira er maydonlari mavjud emas.

Xududning ekologik darajasi: Xudud va uni yaqin atrofida har hil turdagi tashkilotlar va turar joylari bor, inson sog'ligiga jiddiy ta'sir etuvchi yomon ekologik vaziyat mavjud emas.

SHovkin darajasi: Ob'ektlar atrofida shovkin darajasi yuk.

3.3. Eng maqbul va eng samarali foydalanish taxlili

Mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanish tushunchasi – undan barcha extimoliy, jismoniy amalga oshiriladigan, moliyaviy jixatdan qulay, kerakli tarzda ta'minlangan va yuridik jixatdan yul quyiladigan foydalanish turlaridan o'z natijasi bilan ko'chmas mulkning eng yuqori joriy qiymatiga ega bo'lgan foydalanishni anglatadi.

Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish taxlili ikki boskichda amalga oshiriladi:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan er uchastkasi uchun;
- yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasi uchun.

Eng maqbul va eng samarali foydalanishni taxlil qilish ko'rib chiqilayotgan variantlarning quyidagi asosiy mezonlari buyicha amalga oshiriladi:

1. Jismoniy iloji borligi – zahira salohiyatiga mos kelishi.

Er maydonining jismoniy iloji borlik mezoni er maydonidan foydalanishda jismoniy cheklovlarni taxlil qilish jarayonida quyidagi muxim amal qiluvchi faktlar taxlil kilinadi:

SHaxar qurilishining zichlilik me'yorlari: zich bo'lmagan xolda joylashgan atrofdagi qurilishlarning o'rtacha qavatlilik: 1-4 kavatni tashkil etadi binolar balandlik buyicha amaldagi cheklovlar: cheklovlar mavjud emas.

Er maydonining topografiyasi: tekis va qiska nishablik relefda joylashgan.

2. Qonuniy hal etilganligi – foydalanish muddati, shakli, xuquqiy maydoni mavjud va iloji bo‘lgan xuquqiy cheklovlar ta’siriga tushib qolmasligi kerak.

Bu buyicha quyidagilar taxlil kilindi:

- erdan foydalanish xuquqi turi: doimiy foydalanish
- erdan foydalanish muddati: doimiy
- xuquqiy maydoni: maydonalardan foydalanish buyicha xuquqiy xujjatlarga ega.
- cheklovlar: buzishlar (snos) buyicha cheklovlar yuk, ob’ektlar garovda emas.

3. Maksimal samaradorligi – er maydonidan foydalanish bozor sharoitlari tasdiqlaydigan eng katta daromad keltirishi kerak.

Maksimal samaradorlik mezoni investitsiya kapitalining ijobiy qaytimi, shuningdek o‘z kapitallarining qaytimi va moliyaviy majburiyatlarni saqlash xarajatlarining kompensatsiya xarajatlaridan qaytimning teng yoki katta bo‘lishligi hisoblanadi. Asosiy xolatlarda moliyaviy baquvvatlilik talab va taklifning, ob’ekt joylashuv joyining, shuningdek quyidagi tavsiflari bilan, ya’ni: yalpi daromad, operatsion xarajatlar, turli yuqotishlar va boshqa o‘lchovlar bilan ajralib turadi. Sof daromadning imkoniyat doirasi ichida foydalanishdagi xajmi qaytarish me’yorlarining norma talablarini qondirishi zarur.

YUqoridagilardan kelib chiqib, tahlil qilish natijasi shuni ko‘rsatadiki, mazkur ob’ekt - savdov do‘koni sifatida mulk egasi tomonidan foydalanib kelinmoqda, ushbu bino Samarkand shaxar Sattepo maskanida joylashganligi bois hozirgi kunda ishlab turgan axoliga xizmat ko‘rsatish sohasida foydalanish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

3.4. Daromad yondashuvi bo‘yicha ob’ekt bahosini aniqlash

Ko‘chmas mulk ob’ekti bozor qiymatini pul oqimlarini diskontlash usuli orqali aniqlaymiz.

Birinchi bobda keltirilgan ma’lumotlarga ko‘ra baholash jarayoni

baholanayotgan binodan olinadigan daromad miqdorini aniqlashdan boshlanadi.

Samarqand viloyat xokimining 2012 yil 20 dekabrda №263-K – sonli qaroridan kelib chiqib bino va inshootlar bo'yicha ijara to'lovining tayanch stavkasini hisoblash tartibi bo'yicha o'rganib chiqib, binolarning bir yillik 1m² maydon uchun eng kam stavkasiga nisbatan ko'paytuvchisini qo'llaydigan bulsak, 1m² maydon uchun olinadigan ijara xaqi baholash davriga quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$T_s = E_s * K_z * (K_k + K_x + K_o)$$

Bu erda: T_s – bir yilga 1 kv.m. uchun ijara to'lovi

E_s – bir yilga 1kv.m. uchun eng kam stavka– 20 000 so'm

K_z – xududiy zona koeffitsienti – 3,0

K_k – qurilish turi bo'yicha koeffitsient– 1,5

K_x – tutashib ketgan xududdan foydalanish koeffitsienti– 1,0

K_o – tijorat maqsadida foydalanish qulaylik koeffitsienti - 0,5

$$T_s = 20\,000 * 3,0 * 2 * (1,5 + 1,0 + 0,5) = 360\,000 \text{ so'm.}$$

8-jadval

Daromadni hisoblash

Liter	Binoning turi	Bino foydali maydoni	Yillik ijara xaki, so'm
A	Savdo do'koni binosi	317	114 120 000

Ikkinchi bosqichda prognoz davri bo'yicha potensial, xaqiqiy va sof yalpi daromadni aniqlab olamiz. Ushbu olinishi ko'zda tutilayotgan foydani yillar davomida o'sib borishini prognoz qiladigan bo'lsak quyidagi natijaga erishamiz:

9-jadval

Yillar bo'yicha daromad

Prognoz qilinayotgan yillar	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil	6-yil
O'sib borish foizi		10%	10%	10%	10%	5,0%
Potensial yalpi daromad (ming so'mda)	114 120	125532	138085	151894	167083	175437
Sof yalpi daromad	97 573	107 330	118 063	129 870	142 856	149 999

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini diskontlash usuli bilan hisoblashda quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$P = \frac{E_1}{1+r} + \frac{E_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+r)^n} + P_n$$

R- mulkning baholash davriga bo'lgan qiymati

$E_1, E_2, \dots, E_n$ - 1, 2, ... n - yillardagi sof foyda yoki mulkni ishlatishdan tushgan pul oqimi.

P_n - Joriy vaktga keltirilgan mulkning prognoz qilinayotgan davrning oxiriga qoldiq kiymati (reversiya).

r - diskont stavkasi.

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymatini hisoblash uchun kapitallashtirish koeffitsientini kummulyativ usuli bilan aniqlaymiz va uning hisob-kitobini quyidagi jadvalda keltiramiz:

10-jadval

Kapitallashtirish koeffitsientini hisoblash

Tavakkalsiz mikdori (qayta moliyalash stavkasi)	14,0 %
Boshqaruv kamchiliklari bilan bog'lik tavakkal	0,5 %
Loyixalarni noliqvidligiga tavakkal	1,0 %
Xuquq ustuvorligiga bog'lik tavakkal	1,0 %
Moliyaviy doirasida va banklarni siesati	0,5%

o'zgarishiga bog'lik moliyaviy tavakkal	
Kapitallash koeffitsienti	17,0%

11-jadval

Baholanish ob'ekti qiymatini diskontlash usuli yordamida hisoblash

Prognoz yillari		1 yil	2 yil	3 yil	4 yil	5 yil	6 yil
O'sib borish foizi		10%	10%	10%	10%	5,0%	
Sof yalpi daromad (ming so'm)		97 573	107 330	118 063	129 870	142 856	149 999
Diskont stavkasi	17%						
Joriy kiymat		83 327	78 458	73671	69 221	65 142	66 300
Prognoz kilingan davrdagi joriy kiymat yigindisi		369 819					
Prognoz kilingan yilning oxiriga sof foyda							66 300
Bozor baxosi, ming so'mda			759 819				

Daromad yondashuvi diskontlash usuli yordamida baholanayotgan ob'ektning qiymatini aniqlash uchun prognoz kilingan davrdagi joriy kiymat yigindisiga revers joriy baxosi (ob'ektning qoldiq qiymati) qo'shiladi.

Daromad yondashuvi diskontlash usuli yordamida baholash natijasida ob'ektning bozor qiymati 759 819 ming so'mni tashkil qildi.

3.5. Xarajat yondashuvi bilan ob'ekt bahosini aniqlash

Xarajatli yondashuv usuli deganda emirilishi hisobga olingan xolda baholanish ob'ektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniqlaydigan usullar yigindisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maqsadi – baholanish

vaqtida mulkning tiklanish qiymatini aniqlash uchun mulkning umumiy eskirishini hisobga olgan xolda umumiy xarajatlarni aniqlashdan iborat. Ushbu yondoshuv me'yoriy yondoshuv deb xisoblanadi va me'yoriy xujjatlardan kelib chiqadi.

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash ob'ektining qiymati er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iboratdir.

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymati loyiha-smeta hujjatlariga binoan aniqlanadi. Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lmasa, ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanishga yo'l qo'yiladi.

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymatini aniqlash 1999 yil 30 martda №682- son bilan O'zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligida ro'yxatdan o'tgan hamda Vazirlar Maxkamasi qoshidagi Uzgeodezkadastr bosh boshqarmasi, O'zbekiston Respublikasi Kommunal xizmat Vazirligi tomonidan tasdiqlangan GKKINP-18-013-2004 yil «Turar joy bo'lmagan bino va inshootlarning tiklanish baholari umumlashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami»dan foydalanilgan holda amalga oshiriladi.

$$S_{p.b.} = S \times Se \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kp$$

Bunda: $S_{p.b.}$ – binoning 1991 yil xolatiga tiklanish bahosi

S - baxolanayotgan obektning xajmi $M3$ (maydon m^2 , xajmi m^3 , uzunlik p.m)

Se - UPVSNZiS tablitsasi bo'yicha 1991 yil bino birligining bahosi;

$K1$ – kapitallik guruhi koeffitsienti

$K2$ - xududning zilzilabardoshligi koeffitsienti

$K3$ - xududiy koeffitsient

$K4$ - tashqi va ichki pardozlash ishlarini hisobga oluvchi koeffitsient

$K5$ - santexnika va boshka jixozlar mavjudligini hisobga oluvchi koeffitsient.

Baholanayotgan obektning to'liq tiklangan qiymatini aniqlash uchun quyidagi formuladan foydalanamiz:

$$S_{p.v.} = S_{p.b.} \times I_u$$

$S_{p.v.}$ - binoning baholash davridagi to'liq tiklangan qiymati

$S_{p.b.}$ - binoning 1991 yil holatiga tiklanish bahosi

I_u - baholash davriga xokimlikning qurilish materiallarining qimmatlashishini inobatga olgan ko'paytuvchi.

12-jadval

Savdo do'koni tiklanish qiymatini aniqlash

Ko'rsatkichlar	Miqdori
Ma'lumot manbai (UPVS GKKINP)	GKKINP-18-076-11. 10 paragr, 18-jadval
Binoning qurilish maydoni, m ²	360
Binoning balandligi, m	3,4
Qurilish xajmi, kub.m	1224
Bino-inshootning bir birlik o'lchovi uchun tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	188,78
Binoni kapitallik guruhiga tuzatish	1,0
Binoni balandliliga tuzatish	1,0
Xududiy koeffitsient	1,007
Seysmik koeffitsient	1,15
Tashqi pardoz ishlariga tuzatish	1,10
1991 yil xolatiga qiymat, so'm	294345,5
Binoning tiklanish qiymati, so'm	537474883

Baholash ob'ektining emirilishini aniqlash.

Baholash ob'ekti jismoniy eskirishini aniqlashda quyidagi jadvaldan foydalanildi:

Bino va inshootlar texnik xolatining yiriklashtirilgan mezonlari

SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L – 14825

bet

38

Jismoniy eski-rish, %	Asosiy bino konstruksiyalarining xolati	Ichki konstruktiv elementlar xolati	Texnik xolatining umumiy tavrifi	Texnik xolatiga baho
0-20%	Buzilgan va deformatsiyalangan (shakli o'zgargan) xolatlar yuq va shuningdek, defektlarni bartaraf etish izlari kuzatilmoqda	Pol va potoloklar xolati tekis, ravon, pardozlash ishlari koplamlarida gorizontall yoriqlar mavjud emas	Ayrim nosozliklar mavjud bo'lib, qaysiki joriy ta'mirlash jarayonida bartaraf etilgan bo'lishi mumkin va umuman olganda binodan foydalanishda ta'sirga ega emas	YAxshi
21-40%	SHikastlangan va defektlar, shu jumladan bukilgan xolatlar yuq. Ayrim joylarida turli ta'mirlash xolati izlari, jumladan eshik va deraza oraliqlarida va tepadan (peremychka)larda kichik yoriqlar kuzatiladi	Pol va potoloklar xolati tekis, potolokning ayrim joylarida sochsimon yoriqlar kuzatiladi. Zinapoya pillapoyalarida kichik shikastlanishlar mavjud. Eshik va romlar ochilishi kuch ta'siri bilan ochiladi	Ob'ekt umuman olganda foydalanish uchun yarakli, ammo foydalanishning ushbu boskichida joriy ta'mirlash talab etiladi	Qoniqarli
41-60%	Ta'mirlashning yangi izlari mavjud. Tashqi pardozlash ishlarida yoriqlar kuzatiladi, gorizontall liniya qiyshaygan	Pol qismining ayrim joylari qalqib, gorizontaldan og'ish xolatlari bor. Potolok kismining	Ob'ektdan foydalanish uchun ta'mirlash ishlari olib borilgan sharoitda	Qoniqarsiz

	joylarining bartaraf etilgan izlari bor. Blok va devor teriluvdagi eskirishlar, yoriqlar borligi bilan xarakterlanadi	ko‘plab joylarida yoriqlar yopilgan bo‘lib, qayta yoriqlar paydo bo‘lganligi mavjud. Pol koplamlarining ayrim joylarida tashlab ketish xollari va zinapoyalarda ko‘plab shikastlangan joylari kuzatiladi	foydalanish mumkin	
61-80%	Turli davrlar oralig‘ida kelib chiqqan ochiq yoriqlar, shu jumladan, gishtlarning ko‘ndalangiga eskirish ta’sirida og‘irliklar tushgan. Gorizontalliniyada katta egilish xolatlari va ayrim joylarida devorning vertikalidan og‘ish xolatlari kuzatiladi	Polning katta kismalarida kal-kish xolatlari va katta o‘lchamda gorizontaldan og‘ish xolatlari, pol koplamlarining katta qismida shikastlanish xolatlari, potolokning ko‘plab joylari pardozlari tushgan. Ko‘plab deraza va rom-lar tob tashlagan. Zinapoyalarda katta xajmda shikastlanishlar, zinalar oraligida ochiq joylar va nuqsonlar mavjud	Ob’ektning xolati avariya darajasida. Maqsadli foydalanish uchun to‘liq alohida qismlarni, tarmoqlarini almashtirgandan so‘ng yoki ta’mirlash ishlarini olib borgandan so‘ng foydalanish mumkin	Avariya xolatida
81-100%	Bino xavfli xolatda	Polda katta	Ob’ekt	Yaroqsiz

	devor qismlari xarobaga aylangan, shakli o'zgarib joylarda teshik xolatlar, tepalarda, deraza oralarida butun devor bo'yicha yoriqlar, gorizontal liniyada katta egilgan xolat bo'lib, devorning tushish ehtimoli bor	nuqson va og'ishlar bor. Potolokning sezilarli darajasida bukilgan xolatlari bor. Eshik va romlarning yog'och va qismlarida chirish xolatlari mavjud. Zinapoyaning zinalarida zinalar etishmaydi.	foydalanish uchun to'liq yaroqsiz xolatga kelgan	
--	---	---	--	--

Baholash ob'ekti konstruktiv elementlari bo'yicha jismoniy eskirishini aniqlashda quyidagi jadvaldan foydalaniladi:

13-jadval

Binoning emirilishini aniqlash

Binoning konstruktiv elementlari	Konstruktiv elementlarning solishtirma ulushlari, %	Konstruktiv siyalarning xolati	Solishtirma ulushiga kiritilgan tuzatish, %	Tuzatish kiritilgan keyin solishtirma ulushi, %	Konstruktiv elementlarning emirilishi, %
Poydevor	6	yaxshi	-	6	5
Devor va pardadevorlar	31	yaxshi	-	31	15
Ora yopma	10	yaxshi	-	10	5
Tom yopma	12	qoniqarli	-	12	15
Pollar	6	qoniqarli	-	6	20
Eshik va derazalar	11	yaxshi	-	11	10
Pardozlash ishlari	4	qoniqarli	-	4	20

Ichki santexnika va elekt jixozlari	17	qoniqarli	-	17	20
Boshqa ishlar	3	qoniqarli	-	3	10
Jami:	100		0	100	
			Jismoniy emirilish		
			Funksional emirilish		
			Iqtisodiy emirilish		
			Jami emirilish:		

Binoning texnik ekspertizasi natijasi shuni ko'rsatdiki, binoning emirilish jarajasi 14,2%ni tashkil qilgan. Binoning yaroqlilik darajasi 85,8 %ni tashkil qiladi.

Baholanayotgan binoning qoldiq qiymatini quyidagi jadvalda aniqlaymiz:

14-jadval

Baholanayotgan binoning qoldiq qiymati

Liter	Binoning turi	Tiklanish qiymati, ming so'm	Binoning eskirish darajasi, %	Qoldiq qiymati, ming so'm
A	Savdo do'koni	537474883	14,2	461 153, 450

Tadbirkorning daromadi hisobi

Er uchastkasidan foydalanish xuquqini sotib olish, unda yaxshilanishlarni yaratish va keyinchalik sotish (eki foydalanish) – mukofotni talab etuvchi mustaqil biznesdir. Xarajat yondashuvida tadbirkorning daromadi tadbirkorning (investorning) shaxsiy kapitalini (investitsiyalarini) ko'chmas mulk ob'ektini yaratish uchun ishlatish tavakkalchiligi uchun oladigan mukofotni anglatuvchi bino bozor kiymatini bir qismi sifatida belgilanadi.

Umumiy xollarda tadbirkorning daromadi qurilishga qo'shgan kapitali uchun olgan daromadi me'yori sifatida belgilanadi. Mazkur miqdor har doim ko'chmas mulk ob'ektining sotuv narxiga qo'shiladi. Ushbu xolatda investor uchun

daromadga kapital qo'yish me'yorini aniqlashda baholovchi alternativ investitsiyalar tamoyillidan kelib chiqadi.

Tadbirkorning daromadini hisoblash quyidagi formula b'yicha amalga oshirilgan:

$$TD = 0,5 n Ua [1 + n Ua / 3 + S0 (1 + 2 n^2 U a^2/3) 100\%],$$

Bu erda: TD – tadbirkor daromadi, %;

So – to'lovlarning umumiy summasidagi avans to'lovi ulushi, %

n – qurilish yillarining soni;

Ua – qo'yilgan kapitaldan olinadigan yillik daromad me'yori.

Taxminan o'xshash ob'ektlar uchun qurilish davomiyligi (n) «Qurilish davomiyligi va korxonalar, binolar va inshootlar qurilishining zahira me'yori» SnIP 1.04.03-85 bo'yicha belgilangan. Baholanayotgan ob'ektga o'xshash bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektlarining qurilishiga ta'sir qiluvchi iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni tavsiflovchi ma'lumotlarga ko'ra to'lovlarning umumiy summasidagi avans to'lovining ulushi qurilish umumiy qiymatining qariyb 30 foizini tashkil qildi. Daromad unumdorligining yillik me'yori (Ua) investitsiyalashning bir xil tavakkalchiliklari va kapitalning qaytishi muddatlarini e'tiborga olgan xolda taxminan o'xshash ob'ektlarni kapitallashtirishning hisoblash ko'effitsientiga muvofiq keladi. Baxolanayotgan ob'ekt uchun kapitallashtirish ko'effitsienti 14,0 foizni tashkil qildi.

15-jadval

Tadbirkorning daromadini hisoblash

Qurilish yillarining soni (n)	Avans to'lovlari ulushi (So)	Qo'yilgan kapital bo'yicha daromadning yillik me'yori (Ua)	Tadbirkorlik foydasi (TDk), %
---	--	--	---

2	30%	14%	30
---	-----	-----	----

YUqorida keltirilgan formulaga binoan tadbirkorning daromadi baholash ob'ekti uchun 30% foizni tashkil qiladi yoki **TD** = 1,30.

Demak, yuqoridagi tadbirkorlik koeffitsientidan foydalanilgan holda binoning bahosi quyidagini tashkil qildi:

16-jadval

Savdo do'koni binosining qiymati

Liter	Binoning turi	Tiklanish qiymati, ming so'm	Tadbirkorlik daromadi koeffitsienti	Qiymat, ming so'm
A	Savdo do'koni	461 153, 450	1,30	599 499,485

Er uchastkasiga bo'lgan mulkiy xuquqlar qiymati

Er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini hisoblashning bir qancha usullari mavjud. Baholanayotgan ob'ekt joylashgan er uchastkasi qiymatini aniqlash uchun qiyosiy tahlil usuli tanlandi.

Hozirgi kunda Samarkand shaxrida amalda er uchastkasini xususiy mulk sifatida sotilishi xaqida ma'lumot bo'lmaganligi sababli, er uchastkalarini baholash, erni ijaraga berish va er uchastkasidan foydalanishdan daromadlardan kelib chiqqan xolda amalga oshiriladi.

Er uchastkasidan foydalanish xuquqini baholash normativ narxini aniqlashda er uchastkalarining joylashgan regionini bo'yicha er soliq stavkalaridan foydalanilgan xolda maxsus koeffitsientlar asosida baholandi.

Er soliq stavkasi baholash davriga Samarkand shaxrida 13 104 105 so'm/ga belgilangan (O'zbekiston Respublikasi Prezidenti 2016 yil 25 dekabrda PQ-2699-sonli Qaroriga ilovalar, 6-jadval).

Erdan foydalanish xuquqining bahosi, belgilangan oʻrtacha yillik er soligʻidan tushgan pul oqimini UzR Markaziy banki tomonidan baholash davriga taqdim qilingan qayta moliyalash koeffitsienti orqali diskontlash yoki kapitalizatsiya yuli bilan bugungi kundagi bahosi sifatida qabul qilingan. (Oʻzbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan 2009 yil 18 noyabrda 2044-son bilan roʻyxatga olingan «Oʻzbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Kuchmas mulk qiymatini baholash»)

17-jadval

Er uchastkasiga boʻlgan mulkiy xuquqlar qiymatini aniqlash

№	Nomlanishi	Oʻlchov birligi	Miqdorlar
1	Umumiy er maydoni	Kv.m	360
2	Bir yillik er soligʻi	soʻm/m ²	1310,4
3	Erdan foydalanish xuquqi qiymati	soʻm	3369600

Baholash obʼekti boʻyicha 360 m² er maydoniga boʻlgan mulkiy xuquqlari qiymati yuqoridagi jadvalda keltirilgan miqdorida aniqlandi, va erdan foydalanish xukuki 3 369 600 soʻmga baholanmoqda.

18-jadval

Xarajat yondashuvida baholash natijasi

Liter	Binoning turi	Bino bahosi, ming soʻm	Erdan foydalanish xuquqi	Umumiy bahosi, ming soʻm
A	Savdo doʻkoni	599 499,485	3369,600	602 869,085

Savdo doʻkoni binosining xarajat yondoshuvida aniqlangan qiymati: 602 869,085ming soʻmni tashkil qildi.

3.6. Qiyosiy yondashuvi boʻyicha obʼekt bahosini aniqlash

SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L – 14825

bet

45

Mazkur yondashuv bo'yicha ob'ekt qiymatini baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

1. Baholash ob'ektiga o'xshash (analog) ob'ektlar sotilishi, taklif baholari xaqidagi ma'lumotlarni yig'ish;
2. Erkin bozor sharoitida oldi-sotdi ishlari bajarilganligi xaqida ma'lumotlar olish;
3. O'lchov birliklarini to'g'ri tanlash va xar bir o'lchov birligi uchun taqqoslash tahlilini o'tkazish, ya'ni taqqoslash ob'ektlari bahosiga nisbatan baholash ob'ektining bahosini aniqlash uchun ular bahosini korrektirovka qilish (tuzatishlarni kiritish);
4. Baholash ob'ektining bahosini taqqoslash xarakteristikalarini tahlili yo'li bilan aniqlash va ularni yagona baholash ko'rsatkichiga yoki ko'rsatkichlar guruxiga keltirish.

Baholanayotgan ob'ektlarning bahosini qiyosiy yondashuv usuli bo'yicha aniqlash maqsadida bir qancha izlanishlar olib borildi.

Analog ob'ektlar xaqida ma'lumotlar:

- Savdo do'koni binosi: Samarqand shaxri Gagarin ko'chasida joylashgan, umumiy maydoni: 72 kv.m, taklif bahosi: 200 000 000 so'm (Samarqand.arka.uz).
- Savdo do'koni binosi: Samarqand shaxri Dagbit ko'chasida joylashgan, umumiy maydoni: 206 kv.m, taklif bahosi: 550 000 000 so'm (Samarqand.arka.uz).
- Savdo do'koni binosi: Samarqand shaxri Siyob savdo majmuasida joylashgan, umumiy maydoni: 28 kv.m, taklif bahosi: 80 000 000 so'm (Samarqand.arka.uz).

19-jadval

Qiyosiy yondashuvi bo'yicha ob'ekt bahosini aniqlash

Qiyoslash omillari nomi	Baholash ob'ekti	Analog ob'ekt №1	Analog ob'ekt №2	Analog ob'ekt №3
Ob'ekt nomi	Savdo do'koni	Savdo do'koni	Savdo do'koni	Savdo do'koni

	binosi	binosi	binosi	binosi
Ob'ektning sotilish bahosi, so'm		200 000 000	550 000 000	80 000 000
Umumiy maydoni	317	72	206	28
1 kv.m. umumiy maydoni bahosi, so'm		2777778	2669903	2 857 143
Kiymatning yuzaga kelish vaqti	10.05.18	28.01.2018	28.01.2018	28.01.2018
Vakt buyicha tuzatish		+5%	+5%	+5%
Tuzatishdan keyingi kiymat		2916667	2803398	3 000 000
Ob'ektlar joylashgan manzili	Samarqand Beruniy ko'chasi	Samarqand Gagarin ko'chasida	Samarqand Dagbit ko'chasida	Samarqand Siyob savdo majmuasi
Tuzatish kiritish		-2%	-2%	-5%
Tuzatishdan keyingi kiymat, so'm		2575500	2472597	2565000
Ob'ektning kurilgan yili	2002	Ma'lumot yuk	Ma'lumot yuk	Ma'lumot yuk
Tuzatish kiritish		0	0	0
Tuzatishdan keyingi kiymat		2575500	2472597	2565000
Kavatlar soni	1 kavatli	1 kavatli	1 kavatli	1 kavatli
Tuzatish kiritish		0	0	0
Tuzatishdan keyingi kiymat, so'm		2575500	2472597	2565000
Ob'ektni arxitekturaviy uslubi	talab darajasida	Zamonaviy	Zamonaviy	Zamonaviy
Tuzatish kiritish		0	0	0
Tuzatishdan keyingi kiymat, so'm		2575500	2596227	2436750
Faoliyat turi	savdo	savdo	Savdo	savdo
Faoliyat turiga nisbattan tuzatish		0	0	0
Tuzatishdan keyingi kiymat,		2575500	2596227	2436750

so'm				
Ob'ektda transport ta'minoti	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
Tuzatish kiritish		0	0	0
Tuzatishdan keyingi qiymat, so'm		2575500	2596227	2436750
Baxolash ob'ektining 1 kv.m. baxosi, so'm	2538893	1029000	778868	731025
Baholash ob'ektining bahosi - 2538893 x 317 = 804 829 081 so'm				

Jadvalda keltirilgan har bir analog ob'ektga mos kelgan taqqoslama o'lchov koeffitsientlari quyidagi formula asosida hisoblanadi:

$$d_i = \frac{\frac{1}{q_i}}{\sum \frac{1}{q_i}}$$

Bu erda: d_i – i-chi analog ob'ektning taqqoslama o'lchov koeffitsienti;

q_i – i-chi analog ob'ektning o'zgargan tuzatishlar soni;

n – jami analog ob'ektlar soni

Qiyosiy yondashuvda aniqlangan baholanatgan binoning qiymati 804 829 081 so'mni tashkil qildi.

3.7. Baxolash usullari natijalarini muvofiklashtirish

Savdo do'koni binosini turli yondashuvlar yordamida baxolashda quyidagi natijalarga erishdik:

Xarajatli yondoshuv – 602 869 085so'm

Daromadli yondoshuv - 759 819 000 so'm

Takkoslash yondoshuvi – 804 829 081 so'm

Baxolash natijalarini muvofiklashtirishda turli kriteriyalar xisobga olinadi:

SamDAQI – QB – 402-KMƏ va UB – KMƏ va UB – D/L – 14825

bet

48

- sotuvchi va potensial investorning asl xoxishi va imkoniyati;
- bozor konyunkturasining o'zgarishi;
- ob'ektning spetsifik ko'rsatkichlari va x.k.

20-jadval

Natijalarni muvofiqlashtirish ko'rsatkichlari:

№	Kursatkichlar	yondashuvlar		
		xarajatli	daromadli	qiesiy
1	Axborotning ishonchliligi	1	1	2
2	Axborotning to'liqliligi	2	1	2
3	Xisob-kitob uchun qabul qilingan extimollar	1	1	2
4	Xaridor va sotuvchining xaqiqiy niyatini inobatga olish qobiliyati	0	1	2
5	Bozor infrastrukturasini inobatga olish qobiliyati	0	1	2
	Jami:	4	5	10
	Ballar yigindisi	19		
	Ko'rsatkichlar bo'yicha yondashuvlar solishtirma og'irligi	0,21	0,26	0,53

21-jadval

Savdo do'koni binosi bahosini aniqlash

№	Qo'llanilgan usullar	Aniqlangan qiymat, so'm	Ko'rsatkichlar ulushining koeffitsienti	Hisoblangan baho, so'm
1	Xarajatli yondashuv	602 869 085	0,21	126 602 507
2	Daromad yondashuvi	759 819 000	0,26	197 552 940

3	Qiesiy yondashuv	804 829 081	0,53	426 559 413
	Jami:		1	750 714 861

Demak, Samarkand shahar Beruniy ko‘chasi 25 uyda joylashgan oziq-ovqat savdo do‘koni binosining bahosi 750 714 861 so‘mni yoki 750 715 (etti yuz ellik million etti yuz o‘n besh) ming so‘mni tashkil qiladi.

Xulosa

Diplom loyixasi “Ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholashda daromad yondashuvini tadqiq etish” mavzusiga bag‘ishlangan bo‘lib, «EKONOMIKS STANDART» mas’uliyati cheklangan jamiyat ma’lumotlari asosida bajarilgan.

Daromad yondashuvi asosida olingan natijalar daromad keltiruvchi ob’ektlarni baholashda ko‘proq ahamiyatga ega. Ular investitsiyalash maqsadga muvofiqligini tahlil qilishda va investitsiyalarni ko‘chmas mulkka moliyalashtirish haqida qarorlarni asoslashda qo‘llaniladi. Pul oqimlarini diskontlash usuli eng yaxshi nazariy usul sanaladi, bozor dinamikasi, daromad va xarajatlarning notekis tuzilmasini hisobga oladi.

Ko‘chmas mulk ob’ekti bozor qiymatini daromad yondashuvi yordamida baholash mexanizmi Samarkand shahar Beruniy ko‘chasida joylashgan oziq-ovqat savdo do‘koni misolida ko‘rib chiqilgan.

Baholash jarayoni baholanayotgan binodan olinadigan daromad miqdorini aniqlashdan boshlanadi. Binodan olinadigan daromad deb ijara haqqi qabul qilingan. Ikkinchi bosqichda prognoz davri bo‘yicha potensial, xaqiqiy va sof yalpi daromadni aniqlab olindi.

Kapitallashtirish stavkasi kumulyativ usuli yordamida aniqlandi va u 17%ni tashkil qildi. Ko‘chmas mulk ob’ekti qiymatini diskontlash usuli bilan hisoblashda

sof daromadning yillar bo'yicha joriy qiymati aniqlandi va ularning yig'indisi 367819 ming so'mni tashkil qildi.

Reversning joriy baxosi 390 000 ming so'mni tashkil qildi.

Daromad yondashuvi diskontlash usuli yordamida baholanayotgan ob'ektning qiymatini aniqlash uchun prognoz kilingan davrdagi joriy kiymat yigindisiga revers joriy baxosi (ob'ektning qoldiq qiymati) qo'shiladi.

Daromad yondashuvi diskontlash usuli yordamida baholash natijasida savdo do'koni binosining bozor qiymati 759 819 000 so'mni tashkil qildi.

Binoning bozor qiymatini aniqlash uchun uchta yondashuvdan foydalanish kerak. SHuning uchun ob'ekt binosi qiymati yana xarajatli va qiesiy yondashuvlar bilan baholangan.

Xarajat yondashuvida binoning tiklanish qiymati yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar, qimmatlashish indeklari va binoning qurilish hajmi bo'yicha aniqlangan. Binoning emirilish va yaroqlilik darajasini aniqlash maqsadida uning konstruktiv qismlari bo'yicha o'tkazilgan texnik ekspertizasi binoning emirilish darajasi 14,2%ni tashkil qilganligini ko'rsatdi.

Xarajat yondashuvi bo'yicha ob'ektning qiymatini aniqlash uchun uning qoldiq qiymati aniqlanib, unga tadbirkorlik daromadi va erdan foydalanish huquqining qiymati qo'shiladi.

Xarajat yondashuvi hisob-kitob natijasida oshxona binosining qiymati 602 869 085 so'mni tashkil qildi.

Ko'chmas mulkni qiysiy yondashuv yordamida baholash uchun baholanayotgan binoga o'xshagan 3-ta ob'ekt - analoglar topildi va ular to'g'risida ma'lumotlar yigildi. Baholanaetgan binoning qiymatiga ob'ektlar joylashgan joyi, qavatlilik, transport ta'minoti, texnik xolati, sotish vaqti va boshqa omillarga tuzatishlar kiritildi. Baholash ob'ektining 1m² bahosini hisoblab, uning baholash

qiymati aniqlandi. Baholanayotgan savdo do‘koni binosining qiyosiy yondashuvda aniqlangan qiymati 804 829 081 so‘mni tashkil qildi.

Baxolash natijalarini muvofiqlashtirishda turli kriteriyalar xisobga olinib, yondashuvlar solishtirma og‘irligi aniqlandi.

Samarkand shaxar Beruniy ko‘chasi 25 uyda joylashgan oziq-ovqat savdo do‘koni binosining bahosi 750 714 861 so‘mni yoki 750 715 (etti yuz ellik million etti yuz o‘n besh) ming so‘mni tashkil qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati

1. Karimov I.A. “Islahotlar strategiyasi - mamlakatimizning iqtisodiy salohiyatini oshirish” Xalk so‘zi. - 2003. - 18 fevral.
2. Ш.М.Мирзиёев. Мы все вместе построим свободное, демократическое и процветающее государство Узбекистан. Т., «Узбекистан», 2016 - 56 стр.
3. Xarakatlar strategiyasi. Т., «Uzbekistan», 2017
4. O‘zbekiston Respublikasiniig Konstitusiyasi.-Т.: «O‘zbekiston», 2003.
5. O‘zbekiston Respublikasining "Korxonalar to‘g‘risida"gi Qonuni. 1991 yil 15 fevralda qabo‘l qilingan. 1993 yil 7 may va 1994 yil 23 sentyabrda qo‘shimchalar va o‘zgartirishlar kiritilgan.
6. O‘zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida»gi Qonuni. 1991 yil 19 noyabrda qabo‘l qilingan. Kiritilgan qushimchalar va o‘zgartirishlar bilan.
- 7.O‘zbekiston Respublikasining «Xo‘jalik jamiyatlari va shirkatlari to‘g‘risida»gi Qonuni. 1992 yil 9 dekabrda qabo‘l qilingan, Kiritilgan ko‘shimchalar va o‘zgartirishlar bilan.
8. O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni, 1999 yil 19 avgustda qabo‘l qilingan.

9. O‘zbekiston Respublikasining "Er kodeksi". 1998 yil 30 aprelda qabo‘l qilingan.
10. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. - T.: Adolat, 1996.
11. O‘zbekiston Respublikasi davlat mulki obektlarini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to‘g‘risidagi Nizom. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 Yil 21 iyo‘ldagi 145-son qarori bilan tasdiqlangan.
12. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasiniig 2003 yil 14 apreldagi «2003-2004 yillarda korxonalarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida»gi 185-son qarori.
13. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1996 yil 31 dekabrda 469-son qaroriga 15-ilova «Asosiy fondlar guruhlar bo‘yicha amortizasiya ajratmalarining normalari».
14. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «О лицензировании оценочной деятельности» от 8 мая 2003 года № 210.
15. Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 3). «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости». Зарегистрировано Минюстом Республики Узбекистан от 24 июля 2006 года. Рег. № 1606.
16. Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 1). «Общие понятия и принципы оценки». Зарегистрировано Минюстом Республики Узбекистан от 24 июля 2006 года. Рег. № 1604.
17. Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 4). «Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации». Зарегистрировано Минюстом Республики Узбекистан от 24 июля 2006 года. Рег. № 1607.

22.Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан.
«Термины и определения». УДК 002.657 + 002:658.5 Группа Т54.

23.Bozorning qonunchilik asoslari, O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki
qo‘mitasi, «SHarq» NMK, 1996.

24.Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. Ko‘chmas
mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma. - T.: Fan, 2005.

25. Mamatmurodov F.M. Baxolash ishi. T., 2012.

26. Internet saytlari:

1. www.torg.uz
2. [www. market.uz](http://www.market.uz)
3. [www. zor.uz](http://www.zor.uz)
4. [www. bozor.uz](http://www.bozor.uz)
5. www.appraiser.ru