

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VAZIRLIGI**

**SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH
INSTITUTI**

“QURILISHNI BOSHQARISH” FAKULTETI

**“KO‘CHMAS MULK EKSPERTIZASI VA UNI BOSHQARISH”
KAFEDRASI**

**DIPLOM LOYIHASI BO‘YICHA
TUSHUNTIRISH XATI**

**Diplom loyihasining mavzusi: “Ko‘chmas mulkni baholash va boshqarishda
qoldiq texnikasini qo‘llash”**

**Bitiruvchi 402-KME va UB
guruh talabasi:**

Kenjayev F.

Fakultet dekani:

dots. Nazarov U.A.

Kafedra mudiri:

dots. Giyasov B.D.

Diplom loyihasi rahbari:

prof. Ganiyev K.B.

SAMARQAND – 2018

MUNDARIJA:

KIRISH	3
I-BOB. KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASH VA BOSHQARISHDA QOLDIQ TEXNIKASINI QO‘LLASH USLUBIYATI	5
1.1. Ko‘chmas mulklarning texnik holatini baholash	5
1.2. Ko‘chmas mulklarni huquqiy baholash	13
1.3. Ko‘chmas mulklarni iqtisodiy baholash	21
II-BOB. BAHOLASH FAOLIYATI BILAN SHUG‘ULLANUVCHI KORXONANING XO‘JALIK FAOLIYATIGA TAVSIF VA BAHOLANAYOTGAN OB‘YEKTNING KONSTRUKTIV YECHIMLARI	29
2.1. Korxona haqida qisqacha ma’lumot	29
2.2. Korxonaning iqtisodiy ko‘rsatkichlari tahlili	30
2.3. Baholanayotgan ko‘chmas mulk ob’yektining konstruktiv yechimlari	36
III-BOB. KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH	39
3.1. Ko‘chmas mulk ob’yektining qiymatini xarajatli yondashuvda baholash	39
3.2. Ko‘chmas mulk ob’yektining qiymatini qiyosiy yondashuvda baholash	48
3.3. Ko‘chmas mulk ob’yektining qiymatini daromadli yondashuvda baholash	53
3.4. Baholash ob’yektining yakuniy bozor qiymatini hisoblash	60
XULOSA	63
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI	66

KIRISH

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgandan keyin, davlatning rivojlanishi uchun bozor iqtisodiyotiga o'tish yo'li tanlandi. Shunday ekan, mamlakatimizda bozor iqtisodiyotining islohatlari bosqichma-bosqich olib borilishi, mulk shakllarining o'zgarishi jarayonida shakllangan mulk bozorida baholash faoliyatining tiklanishi va rivojlanishiga davlat iqtisodiyotining rivojlanayotganligi sabab bo'ldi.

Demak, Davlat bozor iqtisodiyoti tizimiga o'tishi bilan o'zining tasarrufidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga, hamda, individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash va uni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishi zarurati paydo bo'ldi. Ayni damda ushbu zarurat baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo'lib xizmat qildi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni, ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.

Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli meyoriy-xuquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang'ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash andozalarini ishlab chiqish va amalda qo'llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma'lum tartib va qoidalarga bo'ysundiruvchi tegishli to'la me'yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo'lmaganligini ta'kidlab o'tish zarur. Baholashni o'rganish uchun avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib yetish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash

faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda - baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi va shu bilan birga baholash faoliyatini amalga oshirish litsenziyasiga ham ega bo'lishini talab qiladi («Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun»ning 4 - moddasi).

Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e'tibor qaratish kerak. Bu maqsadni amalga oshirish uchun o'quv adabiyoti, texnik va boshqa vositalarning tegishli majmuasini tayyorlash lozim.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o'qitish va attestatsiyadan o'tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta'minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional andozalarini milliy zamonaviy sharoitlariga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarning birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida ob'yektni baholash zarur bo'ladi.

Diplom loyihasi Samarqand shaharda faoliyat ko'rsatayotgan "Afrosiyob-baho" MCHJ materiallari asosida bajarilgan.

Diplom loyihasi tushuntirish xatining tarkibiy tuzilishi kirish, uchta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat.

I-BOB. KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH VA BOSHQARISHDA QOLDIQ TEXNIKASINI QO'LLASH USLUBIYATI

1.1. Ko'chmas mulklarning texnik holatini baholash

Bino va inshootlarni tekshiruvdan o'tkazish – tegishli litsenziyaga ega bo'lgan mutaxassislar faoliyati sohasi. Baholovchilar konstruksiyalarni tekshiruvdan o'tkazish bo'yicha asosiy qoidalarni, ular holatini tahlil qilish usullarini, baholanayotgan ob'yekt qiymatini aniqlashda texnik ekspertiza natijalaridan to'g'ri foydalanishni bilishlari zarur.

Texnik ekspertiza ko'chmas mulkning haqiqiy holati va uning fizik yemirilishini natural-miqdoriy ko'rsatkichlar orqali aniqlash uchun mo'ljallangan. Ko'chmas mulk ob'ektlarini texnik ekspertizasini o'tkazish uchun asos bo'lib SHNQ, QMQ, davlat standartlari, uslubiy qo'llanma va ko'rsatmalar hamda boshqa me'yoriy hujjatlar hisoblanadi. Ko'chmas mulkni baholash sohasidagi malakali mutaxassis hujjatlarni tahlil qilish asosida hamda ob'yektni ko'rikdan o'tkazish orqali xulosalar chiqara oladi. Lekin murakkab vaziyatlarda, masalan sud bilan bog'liq vaziyatlarda bunday ekspertizaga qurilish sohasining mutahassislarini jalb qilish lozim.

Bino va inshootlarning mustahkamligi, butligi va uzoq muddatliligi ekspluatatsiya sharoitlari, tashqi ta'sirlar, qurilish materiallari va konstruksiyalarini qo'llash bo'yicha qabul qilingan loyiha qarorlari, qurilish-montaj ishlarining sifatiga ko'p jihatdan bog'liq. Ob'ektlarning butligi va uzoq muddatliligi uchun profilaktik, rejali va kapital ta'mirlashlarni o'z vaqtida amalga oshirish muhim ahamiyatga ega, bu esa ko'chmas mulklarni baholashda e'tiborga olinadi.

Ko'chmas mulk baholovchisining asosiy vazifalaridan biri bo'lib ob'yektda ish olib borayotgan vaqtda baholanayotgan ob'yektning jismoniy yemirilishini aniqlash hisoblanadi.

Yemirilish deganda umumiy ma'noda iqlim, tabiiy va iqtisodiy omillar ta'sirida ob'yektning boshlang'ich iste'mol xususiyatlarining yo'qotilishi tushuniladi.

Yemirilish shartli ravishda quyidagi turlarga bo'linadi:

- jismoniy yemirilish: tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- vazifaviy yemirilish: tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- tashqi yoki iqtisodiy yemirilish.

Agar yemirilishni tuzatishga ketadigan harajat ayni paytda qo'shiladigan qiymatdan kam bo'lsa, u tiklanadigan deb sanaladi. Agar yemirilishni tiklashga sarflanadigan harajat binoning qo'shiladigan qiymatidan ko'p bo'lsa, u tiklanmaydigan hisoblanadi.

Vaqt o'tishi bilan turli omillar ta'sirida ko'chmas mulk qiymatining pasayishi yemirilish deb yuritiladi.

Jismoniy yemirilish deganda vaqt o'tishi bilan qurilish konstruksiyalari, muxandislik asbob-uskunalar va umuman bino holatining yomonlashuvi tushuniladi. Jismoniy yemirilish natijasida konstruktiv elementlari va butun bino qiymati yo'qolib boradi. Bino 70 % yemirilganda foydalanish uchun yaroqsiz hisoblanadi.

Jismoniy yemirilish vaqtga ko'ra juda notekis kechadi. Birinchi bosqichda yemirilish yiliga 1,1 % ga o'sib boradi. Foydalanish muddatining o'rtalarida u 0,35%, tugallanish bosqichida u 1,35 %ni tashkil etadi.

Jismoniy yemirilish – bu konstruksiya yoki binoni ta'mirlash qiymatining tiklash qiymatiga nisbati.

1.1-jadval.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini ko'rikdan o'tkazish amaliyotida jismoniy yemirilish darajasini baholash o'lchovlari

№	Texnik holatining umumiy mazmuni	Texnik holat bahosi	Jismoniy yemirilish hajmi, %	Tiklash qiymatiga nisbatan ta'mirlashning taxminiy qiymati, %
1	Asosiy yuk ko'taruvchi	Yaxshi	20 %gacha	10 %gacha

	konstruksiya – buzilgan holatlar yo‘q. Ajratib turuvchi konstruksiya – shikastlangan joylar bor. Ularni joriy ta‘mirlash davomida tez tiklash mumkin.			
2	Asosiy yuk ko‘taruvchi konstruksiya – shikastlangan joylar bor, ammo foydalanishga yaroqli. Ayrim qismlar kapital ta‘mirni talab qiladi.	Qoniqarli	40 %gacha	35 %gacha
3	Asosiy yuk ko‘taruvchi konstruksiya – jiddiy shikastlanishlar bor. Ayrim qismlarini qo‘shimcha kuchaytirish zarur yoki yangisiga almashtirish lozim. Faqat yirik kapital ta‘mirlash orqali shikastlanishlar bartaraf qilinishi mumkin.	Qoniqarsiz	60 %gacha	90 %gacha
4	Aksariyat yuk ko‘taruvchi konstruksiyalar avariya holatida. Ularni kuchaytirish iqtisodiy jihatdan foydasiz, faqat yangilari bilan to‘liq almashtirilishi lozim.	Omonat	70 %gacha	120 %gacha
5	Asosiy yuk ko‘taruvchi va ajratib turuvchi konstruksiyalar qulash holatida. Konstruksiya qismlari 100 % eskirgan.	Yaroqsiz	100 %gacha	

Binoning yemirilish foizi alohida konstruksiyalar yemirilishining o'rtacha arifmetik qiymati sifatida, umumiy tiklash qiymatidagi solishtirma ulushi bo'yicha aniqlanadi.

Yemirilish darajasi bahosining ob'yektivligi oxir-oqibat muhandis- ekspert, baholovchining tayyorgarlik darajasi, malakasi va tajribasiga bog'liq. Chunki, yuk ko'taruvchi konstruksiyalardagi shikastlanish ajratib turuvchi konstruksiya qismlariga qaraganda ancha jiddiy ahamiyatga ega. Shuning uchun konstruksiyadagi shikastlanishlar ta'mirlash va qayta tiklash qiymatiga turlicha ta'sir ko'rsatadi.

Binoning jismoniy yemirilishi ayrim konstruktiv elementlarning uzil-kesil yemirilishi sifatida belgilanadi.

$$I_j = \sum g_i \times L_i / 100$$

Bunda I_j – binoning dastlabki paytdagi darajasiga ko'ra jismoniy yemirilishi;

g_i – binoning ayrim elementlari yemirilishi;

L_i – bino elementi qiymatining butun bino qiymatiga nisbatan ulushi.

Butun bino qiymatiga nisbatan sanoat binosi ayrim konstruktiv qismlarining qiymati (ulushda)ni misol sifatida ifodasi quyidagi 2-jadvalda keltirilgan.

1.2-jadval.

Sanoat binosi ayrim konstruktiv qismlarining ulushda

№	Binoning konstruktiv qismlari	Bino qismlarining taxminiy ulushi	
		Bir qavatli	Ko'p qavatli
1	Poydevorlar	0,07 – 0,09	0,04 – 0,13
2	Karkasning yuk ko'taruvchi qismlari	0,25 – 0,28	0,14 – 0,17
3	Devor va oradevorlar	0,24 – 0,28	0,18 – 0,24
4	Oraliq yopmalar	-	0,15 – 0,30
5	Ichki ajratib turuvchi konstruksiyalar	0,04 – 0,05	0,05 – 0,07

6	Tom	0,09 – 0,11	0,02 – 0,04
7	Muxandislik jihozalari	0,02 – 0,15	0,11 – 0,20
8	Boshqa qismlari	0,10 – 0,12	0,04 – 0,06

Ko'chmas mulkni, rekonstruksiya yoki kapital ta'mirlash (yaxshilash) natijasini baholabgina qolmay, jismoniy yemirilish hajmini ham baholash kerak.

Jismoniy yemirilishni hisobga olgan holda binoning qiymati quyidagicha aniqlanadi:

$$K_{mk} = K_{sk} \times \frac{100 - I_j}{100}$$

Bunda:

K_{mk} – binoning yemirilishni hisobga olib baholanayotgan paytdagi qiymati;

K_{sk} – tiklash qiymati. Aniqrog'i, huddi shunday yangi binoning hozirgi narxi;

I_j – binoning jismoniy yemirilishi hajmi (foizda).

Ba'zan jismoniy yemirilish darajasi xizmat muddatiga qarab belgilanadi. Taxminiy hisoblarda shunday qilsa bo'ladi. Bunday hollarda xatolik 1,5 – 2 baravar oshib ketadi.

Tiklanadigan va tiklanmaydigan yemirilishlar bo'ladi.

Tiklanadigan yemirilishning nomi o'z mazmunini anglatib turibdi. Tiklanadigan yemirilish – bu unchalik katta bo'lmagan, joriy ta'mir bilan o'z holiga keltirish mumkin bo'lgan yemirilishdir. Bunda bino va inshootlarning yaroqliligi, foydalanish sifati bo'yicha qurilish- ta'mirlash ishlari majmuasi, himoya qoplamalari tiklanadi, uncha jiddiy bo'lmagan shikastlar (santexnika jihozlari, tom, suvoq, bo'yoq) tuzatiladi.

Tiklanmaydigan jismoniy yemirilishni qurilish konstruksiyasining xizmat ko'rsatish muddati bo'yicha ikkiga ajratish mumkin:

- kapital ta'mirlash orqali almashtirish mumkin bo'lgan yemirilish. Bunga pol, deraza, eshik bloklari, tom, yog'och qoplamalar, zinalar yemirilishi kiradi.

- kapital ta'mirlash orqali qisman almashtiriladigan (uzoq vaqt xizmat ko'rsatuvchi) qurilish konstruksiyasining eskirganligi. Bularga devor, poydevor, stropila qismi kabilar kiradi.

Tezda ishdan chiquvchi elementlar butun binoga nisbatan kam iqtisodiy umr ko'radi. Tiklanmaydigan jismoniy yemirilish tezda ishdan chiquvchi qurilish konstruksiyalari holati va ularni tiklash harajatlari bilan aniqlanadi. Qayta tiklash qiymatini konstruksiya qismlarining haqiqatda qancha xizmat ko'rsatishi (me'yoriy xizmat muddati) nisbatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlash mumkin.

Ba'zan tiklanmaydigan yemirilish o'lchami kapital ta'mir – qayta tiklash ishlari majmuasiga sarflanadigan harajatlar bilan aniqlanadi. Kapital ta'mirlash butun binoni qamrab oladigan, nafaqat yemirilgan konstruksiyani almashtirish, shu bilan birga qayta rejalashtirishga mo'ljallangan ishlar majmuasini ham o'z ichiga oladi.

Uzoq xizmat ko'rsatuvchi qurilish konstruksiyalari, uning elementlari binoning foydalanish muddatiga teng bo'lgan jismoniy yoki me'yoriy xizmat muddatiga ega. Bunday konstruksiyalarga devorlar, poydevorlar, tom, qoplamalar kiradi. Ularni jiddiy kapital ta'mirlashsiz asl holiga qaytarib bo'lmaydi.

Vazifaviy yemirilish – bu hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar bo'yicha zamonaviy talab hamda davlat andozalariga mos kelmaslikni anglatadi, ya'ni ob'yekt ishlab turaveradi, biroq zamonaviy ekspluatatsiya talablariga javob bermaydi. Masalan, lift juda sekin tezlikda ko'tarilishi, chiroq xiralashi, vanna, konditsioner bo'lmasligi mumkin. Bunday kamchiliklar bartaraf bo'ladigan yoki bartaraf bo'lmaydigan holatda bo'lishi mumkin. Vazifaviy yemirilish ikkiga, ya'ni tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan vazifaviy yemirilish ob'yekt qiymatining yangi qurilish ob'yekti qiymatiga nisbatan pasayganligida namoyon bo'ladi. Bu holatda ob'yektda quyidagi kamchiliklar mavjud bo'ladi:

- almashtirilishi, modernizatsiya qilinishi zarur bo'lgan elementlar;
- olib tashlash (o'ta darajada yaxshilash) talab etilaligan elementlar;
- qo'shimchalar qilinishini talab etadigan elementlar.

Almashtirish, modernizatsiyani talab etadigan elementlar kamchiliklariga ham o'z vazifasini bajarayotgan, biroq zamon talabiga javob bermaydigan holat to'g'ri keladi.

O'ta darajada yaxshilashni talab etadigan qismlarga zamonaviy talablarga javob berolmaydigan elementlar kiradi. Muhimi, kamchiliklarni bartaraf etishga ketadigan harajatlar iqtisodiy jihatdan o'zini oqlashi lozim.

Qo'shimcha talab etiladigan elementlarga bino yoki inshoot zamonaviy talab hamda andozalarga javob bermaydigan sharoit xosdir.

Tiklanmaydigan vazifaviy yemirilish hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar, materiallarning zamonaviy talablarga mos kelmasligi bilan bog'liq bo'lgan tannarx pasayishida aks etadi. Bunday nomuvofiqlikni iqtisodiy nuqta nazardan to'g'rilash maqsadga moliqdir. Binti sifatining pastligi tufayli ijara to'lovi pasayib ketadi. Olinmay qolgan daromadni kapitallashtirish uchun aynan o'xshash, ammo yaxshi holatdagi binoning kapitallashtirish qo'yilmasidan foydalaniladi. Tiklab bo'lmaydigan, vazifaviy yemirilishlarga baland binoni o'rtacha balandlikdagi binoga qarshi qo'yib misol qilish mumkin. Bunda o'rindoshlik usul orqali qiymatni hisoblash kerak.

Tashqi, ma'naviy yemirilish ko'chmas mulk omillari chegaralariga nisbatan tashqi zararlarni anglatadi. Ular iqtisodiy, siyosiy, ekologik bo'lishi mumkin va asosan ko'chmas mulk joylashgan o'ringa bog'liqdir. Ob'yektning qiymatiga uning yonida qurilgan shovqinli ishlab chiqarish korxonalari - aeroport, restoranlar salbiy ta'sir etishi mumkin. Yomon landshaft, ya'ni botqoq, joyning ifloslanganligi uning iqtisodiy jihatdan eskirganligini, keraksizligini anglatadi. Muayyan turdagi binolar uchun kommunal to'lovlar, mulk solig'ining oshishi binoning yemirilishiga siyosiy yoki ma'muriy ta'sir etadi.

Agar tashqi yemirilish ijara to'lovi to'liq yig'ilmaganligi bilan o'lchansa, unda aytish mumkinki, shovqinli yo'llar, benzin quyish stansiyalari va hokazolar yaqinidagi binolar uchun ijara to'lovi ancha kamroq bo'ladi. Ba'zan ijara to'lovi miqdoriga foydalanilayotgan yer maydonining hajmi va sifatlari ta'sir etadi.

Amortizatsiya (lotincha a morte – o'rmas) deganda, ko'chmas mulk ob'yekti ishtirokida yaratilayotgan mahsulot yoki ko'rsatilgan xizmat qiymatiga shu ob'yekt qiymati qismini o'tkazish jarayoni tushuniladi, haqiqatda bu birinchi tur jismoniy eskirishning yaratilayotgan mahsulot yoki ko'rsatilgan xizmatning muddatiga bog'liq. Bir tomondan, qiymatning bu qismi (amortizatsiya, o'tkaziluvchi) ob'yektning boshlang'ich qiymatini kamaytiradi va samarali xizmat davri yakunida nolga tenglashadi (bu ko'chmas mulk ob'yektidan to'liq foydalanish va o'z-o'zini amortizatsiyalashdir), boshqa tomondan esa – u muntazam ravishda maxsus (amortizatsion) fondga o'tadi, uning mablag'lari eskirgan ko'chmas mulk ob'yekti harakteristikalarini (sifati)ga ega yangi ko'chmas mulk ob'yektlarini yaratishga yo'naltirilishi kerak, shunda u o'rmas bo'ladi.

Ob'yektdan foydalanish sharoitlaridan kelib chiqqan xolda jismoniy yemirilishning ikki turi farqlanadi: normal yoki tabiiy jismoniy yemirilish va individual jismoniy yemirilish.

Normal (normativ) jismoniy yemirilish – bu foydalanishning loyihaviy sharoitlarida uning xizmat qilish muddati va o'z vaqtida amalga oshirilgan joriy ta'mirlash bilan asoslangan tipovoy ob'yektning tiklanish qiymatining yoki almashtirish qiymatining yo'qotilishi (kamayishi). Normal jismoniy yemirilishga barcha ko'chmas mulk ob'yektlari uchraydi. Uning hajmi ob'yekt qurilgan yil, konstruktiv xususiyatlari, qurilish sifati bilan to'g'ridan-to'g'ri bog'liqdir. Shuning uchun ko'chmas mulk ekspertizasi va uni baholashda bu turdagi yemirilishni aniqlashda mavjud normativ ma'lumotlaridan, masalan amortizatsiya ajratmalari me'yorlaridan foydalanish mumkin.

Individual jismoniy yemirilish – bu tabiiy xodisalar, tabiiy ofatlar, ekspluatatsiya oqibati, SHNQ va QMQLarni buzish, loyihalardagi xatoliklar natijasida aniq bir ob'yektning tiklanish qiymatining yoki almashtirish qiymatining yo'qotilishi (kamayishi). Individual jismoniy yemirilishni aniqlash baholovchining asosiy vazifasi hisoblanadi. Bu yemirilish hajmiga ko'pgina omillar ta'sir ko'rsatadi, bu omillarni baholashni, odatda, qurilish konstruksiyalarining

ekspertizasi bo'yicha mutaxassis amalga oshiradi. Tashqi ko'rinishdan u qurilish konstruksiyalaridagi shikastlanishlar va defektlar bilan izohlanadi.

Konstruksiyalar elementlarining shikastlanishi deganda elementlar geometrik shaklining ekspluatatsiya jarayonida yuzaga kelgan dastlab yaratilgan shaklidan farqlanishi tushuniladi. Konstruksiyalar elementlari defekti deganda elementlarning loyihalar va normativlarda ko'zda tutilgan geometrik shakli va bajarish sifatining konstruksiyalarni tayyorlash va montaj qilish jarayonida yuzaga kelgan farqlanishi tushuniladi.

Qurilish konstruksiyalaridagi har bir shikastlanish va defektlar baholanayotgan ob'yektning normal ishlashida buzilishlarni yuzaga keltirishi mumkin va buning natijasida uning qiymatini kamayishi mumkin.

Defekt va shikastlanishlarni shartli ravishda quyidagi asosiy turlarga bo'lish mumkin:

- tashqi va ichki;
 - ko'rikda ko'rinadigan va ko'rinmaydigan;
 - engil bartaraf etiladigan va qiyin bartaraf etiladigan;
- muhit va yuklanmalarning ta'sirida vaqt o'tishi bilan rivojlanadigan.

1.2. Ko'chmas mulklarni huquqiy baholash

Huquqiy ekspertiza mulkni baholashdagi birinchi bosqichdir. Iqtisodiy baholashdan oldin ob'yektning huquqiy tartibini, uning hamma cheklashlarini va qaramligini belgilash lozim.

Ekspertizani o'tkazish tartibi quyidagicha qabul qilinishi mumkin:

- sotuvchi, haridor, ijarachi va mulkning huquqiy maqomini aniqlash;
- huquqni belgilaydigan hujjatlarni va ularning to'g'riligini tekshirish;
- tuzilayotgan bitimning qonuniyigini belgilash;
- mulk bilan bog'liq cheklovlar, taqiqlarning mavjudligi.

Ko'chmas mulkning huquqiy maqomini aniqlash baholash ishlarini amalga oshirish uchun asos hisoblanadi. Qonunchilikda quyidagi mulkiy huquqlar ko'zda

tutilgan:

- mulk huquqi;
- xo‘jalik boshqaruvi huquqi;
- tezkor boshqaruv huquqi;
- umrbod meros bo‘lib qolgan yerga egalik qilish huquqi;
- yer maydonidan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi;
- ijara, ikkilamchi ijara (subarenda) huquqi;
- ishonchli mulk huquqi;
- garov huquqi.

Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquq tegishli hujjatlar bilan tasdiqlanadi.

Huquqni belgilovchi hujjatlarga quyidagilar kiradi:

Yer bo‘yicha:

- mulk huquqi, yer uchun guvohnoma, umrbod meros bo‘lib qolgan yerga egalik qilish, yerdan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqlari uchun davlat dalolatnomasi;
- yer maydonini uy-joy qurilishiga berish haqidagi shartnoma;
- yer maydonining ijara shartnomasi;
- yer maydonining (qurilish vaqtida) zahiraga berish dalolatnomasi.

Turar joy xonalari bo‘yicha:

- turar joy uchun mulk huquqi to‘g‘risidagi guvohnoma, birovga o‘tkazish shartnomasi;
- oldi-sotdi, almashuvlar, hadya qilishlar, garov, ijara shartnomasi;
- merosxo‘rlik huquqi to‘g‘risidagi guvohnoma;
- mulkni bo‘lish, ulushni ajratish to‘g‘risida shartnoma;
- fuqarolik bahsi natijasida mulkning kelib chiqishi to‘g‘risidagi sud qarori va h.k.

Noturar joy xonalari bo‘yicha:

- mulk, xo‘jalikka egalik, tezkor boshqaruv, ijara huquqi to‘g‘risida guvohnoma;

- xo‘jalik boshqaruvi, tezkor boshqaruv huquqi to‘g‘risida bitim;
- oldi-sotdi, ijara, garov shartnomasi;
- shahar reestri.

Agar mulk huquqi xususiy qurilish natijasida vujudga kelsa, quyidagilarni tasdiqlovchi hujjatlar tekshiriladi:

- davlat organining qurilish to‘g‘risidagi qarori;
- mulk huquqi to‘g‘risidagi guvohnomada ko‘rsatilgan vazifaga xizmat qiluvchi ob‘yekt qurilishi uchun yer maydonini ajratish;
- loyihani muvofiqlashtirish bo‘yicha maxsus davlat organlarining tegishli dalolatnomalari;
- davlat tomonidan ob‘yektning foydalanishga qabul qilinishi to‘g‘risidagi dalolatnoma;
- investitsiya bitimi.

Huquqni belgilovchi hujjatlardan tashqari, Texnik inventarizatsiya byurosi (TIB) ma’lumotnomasi bilan tanishish lozim. Ma’lumotnomada mulk egasi va ob‘yektning joylashishi, uy va yer maydonining o‘lchovlari haqidagi ma’lumotlar, xo‘jalik-xizmat qurilmalarining batafsil tavsifi va ro‘yxati, inventirizatsiya bahosi o‘rin olgan.

Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqning vujudga kelishi uchun turli xil munosabatlar asos bo‘lishi mumkin. Mulk huquqi quyidagi hatti-harakatlar natijasida vujudga keladi:

- ✓ kelishuvlar (oldi-sotdi, almashuv, in‘om qilish, garovga qo‘yish, ijaraga berish, mulkni badal sifatida Nizom kapitaliga kiritish bo‘yicha);
- ✓ xususiylashtirish jarayoni;
- ✓ sudning qarori asosida;
- ✓ davlat organlarining qarorlari asosida (davlat mulkini ijaraga berish, xo‘jalik boshqaruviga berish to‘g‘risida va h.k.) .

Huquqiy ekspertizani o‘tkazishda iloji boricha ob‘yekt qurilgan paytidan boshlab, unga huquqlar o‘tishining barcha jarayoni kuzatiladi.

Aksariyat hollarda ob‘yektning muayyan huquqiy tartibini tasdiqlovchi

hujjatlar mavjudligida shu narsa ma'lum bo'ladiki, yo bunday huquqlarga asoslangan mulk sub'ektga tegishli bo'lolmaydi, yoxud ilgariroq, ob'yektga egalik huquqini olinganida amaldagi qonunlar buzilgan bo'lib chiqadi. Bunday vaziyatlarning mavjudligi bitimning buzilishiga va tomonlarning dastlabki holatga qaytishiga olib kelishi mumkin. Masalan, munitsipial uy-joy fondi xususiylashtirilganida shu uyda yashayotgan balog'at yoshiga yetgan hamma fuqarolarning yozma arizasi talab etiladi. Mulk Nizom kapitaliga kiritilganida to'lovchining haqiqiy ulushi, shuningdek, ayni qanday huquq kiritilayotgani bergilandi (mulk huquqi kiritilishini foydalanish huquqi kiritilishidan farqlash lozim).

O'zbekiston Respublikasining "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonunida xususiylashtirishning quyidagi usullari ko'zda tutilgan:

- tanlov;
- kimoshdi savdosi;
- ijaraga olingan mulkni sotib olish;
- aksiyalashtirish.

Istalgan fuqarolik munosabatlarining sub'ektlari shaxslar deb ataladi. Shaxslar jismoniy (xususiy) yoki yuridik bo'lishi mumkin.

Jismoniy shaxslarga O'zbekiston fuqarolari, chet el fuqarolari va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar kirishi tushiniladi. (O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 16-moddasi).

Yuridik shaxs tushunchasi (O'zR FK 39-moddasi) berilgan bo'lib, unga ko'ra alohida mulkka xo'jalik boshqaruvi yoki tezkor boshqaruv ega bo'lgan va bu mulkka o'z majburiyatlariga ko'ra javob beradigan, o'z nomidan mulk va shaxsiy nomulk huquqlarini sotib oladigan va amalga oshiradigan, zimmasida majburiyatlari bo'lgan, sudda da'vogar va javobgar bo'la oladigan tashkilot yuridik shaxs sifatida tan olinadi.

Jismoniy shaxs huquqlariga quyidagilar kiradi:

1. Jismoniy shaxsning huquqiy qobiliyati – bu fuqarolik huquqlariga ega

bo'lish va majburiyatlarni bajarish qobiliyati.

2. Ishga yaroqlilik – bu fuqaroning o'z hatti-harakatlari bilan fuqarolik huquqlariga ega bo'lish va amalga oshirishi, o'zi uchun fuqarolik burchlarini yaratish va bajarish qobiliyati. To'liq yoki qisman ishga layoqatsiz shaxslarga tegishli ko'chmas mulkni begonalashtirish uchun (balog'atga yetmagan, sud tomonidan ishga yaroqsiz deb topilgan), vasiylik va mehribonlik idorasining roziligi talab qilinadi.

3. Er-xotin yoki mulk egalarining huquqlari. Er-xotinlarning nikoh paytida olgan barcha mulki, umumiy qoidaga ko'ra, ularning umumiy o'zaro mulkidir (agar ular orasidagi shartnomada boshqasi ko'zda tutilmagan bo'lsa). Shuning uchun ham bu mulkni faqat er yoki xotinning roziligi bilan begonalashtirish mumkin.

Umumiy mulk qatnashchisi o'z ulushini sotmoq istagida bo'lsa, qolgan mulk egalariga o'z ulushini sotish niyati va sotilish narxi to'g'risida xabar qilishi shart, ya'ni boshqa mulk egalarining afzal ko'rilgan harid huquqiga rioya qilish kerak.

Yuridik shaxs huquqlariga quyidagilar kiradi:

1. Yuridik shaxslarni mulkka nisbatan huquqlarini quyidagi tarzda tasniflash mumkin: o'z mulklarining egalari va shunday bo'lmaganlar.

Birinchi guruhga quyidagilar kiradi: xo'jalik shirkatlari va jamiyatlari, ishlab chiqarish va matlubot shirkatlari.

Ikkinchi guruhga quyidagilar kiradi: davlat va munitsipal korxonalar, yakka xususiy korxonalar, shuningdek, mas'uliyati cheklangan jamiyatlar (agar bu ularning Nizomlarida ko'zda tutilgan bo'lsa). Ularning mulki faqat xo'jalik boshqaruvi huquqiga mansubdir.

Mulk egasi bo'lmagan korxona mulk huquqi asosidagi mulkka ega bo'lolmaydi. Bunday korxona tomonidan mulkning sotib olinishi, mulkning korxonaga tegishli bo'lgan shaxsning mulkiga o'tganini bildiradi.

Masalan, Nizomga ko'ra shirkat ishtirokchilari, shirkat mulki uchun (umumiy, hissali) mulk huquqini saqlab qolishlari, shirkat esa shu mulkka nisbatan

xo‘jalik boshqaruvi huquqiga ega bo‘lishi mumkin.

Ayni shu sabablarga ko‘ra, sub’ektning huquqiy holatini ekspertiza qilishga alohida e‘tibor qaratish tavsiya etiladi.

2. Kelishish huquqiga ega bo‘lgan yuridik shaxs belgilanadi.

Begonallashtirish to‘g‘risidagi masalani hal etishda kimning ixtiyorida ekaniga e‘tibor berish kerak. Bu direktorlar kengashi yoki hissadorlarning umumiy yig‘ilishi bo‘lishi mumkin. Hujjatlarni bosh direktor yoki ishonchnomaga ko‘ra korxonaning vakili imzolashi mumkin.

Mulkni to‘g‘ri baholash uchun ba’zi bir mulkiy huquqlar tushunchalarini aniqlash lozim. Sotuvchi, haridor, baholovchi iqtisodiy muammolarni bir xil tushunishlari kerak. Ayrim hollarda, xatto tushunchalarda biroz chetga chiqishlar ham tushunmovchilikka yoki qoniqmaslikka olib kelishi mumkin.

Mulk huquqi deganda nimani tushunamiz? Mulk huquqi – bu shaxsning o‘ziga tegishli mulkka o‘z xohishi va manfaatlariga ko‘ra egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish, shuningdek, kimdan kelib chiqqanidan qat’iy nazar, o‘z mulk huquqini har qanday buzishlarni bartaraf etishni taiab qilish huquqi. Mulk huquqi muddatsizdir (O‘zR FK i 64-moddasi).

Egalik qilish – bu mazkur mulkka ega bo‘lish huquqi.

Foydalanish – mulkdan foyda chiqarish huquqi.

Tasarruf qilish – o‘z ixtiyori bo‘yicha mulkni tasarruf qilish huquqi (sotish, ijara, garov).

Ham jismoniy, ham yuridik shaxslar mulkni birlashtirishga haqlidirlar. Natijada, hissali va o‘zaro umumiy mulk paydo bo‘ladi (ulushlari aniq emas).

Xo‘jalikka egalik qilish huquqi nima? Bu shartnomada (mulkni xo‘jalik boshqaruviga taqdim etish uchun) va qonunda ko‘zda tutilgan cheklashlardan tashqari mulkni mulkdor sifatida tasarruf etish huquqidir.

Mulkdor xo‘jalikka egalik qilish huquqlariga asosan mulkni o‘ziga tegishli korxonaga biriktirib qo‘yadi. Korxona balansidagi mulk uning xo‘jalik boshqaruvida bo‘ladi. Korxonaning - mulkdorning roziligisiz bu mulkni sotishga, ijaraga berishga, nizom kapitaliga ulush sifatida kirtishga haqqi yo‘q.

Tezkor boshqaruv huquqi nima? Mulk mulkdor tomonidan muayyan maqsadda foydalanish uchun o'zi mablag' ajratgan muassasaga tezkor boshqaruv uchun beriladi (shartnomada, qonunda cheklangan tasarruf etish huquqi).

Agar mulkdorning mulkini to'liq xo'jalik egaligi tasarrufdan chiqarish haqidagi qaroriga ruxsat etilmasa, unda tezkor boshqarish mumkin emas.

Ijara (mulkni yollash) nima? Bu – shartnoma, ya'ni unga ko'ra mulkdor renta to'lanishi sharli bilan ma'lum muddatga foydalanish va maxsus egalik qilish huquqidir. Ijaraning asosiy hujjati shartnomadir. Unda ob'yektning qiymati, tarkibi, taraflarning ta'mirlash, foydalanish shartlari, to'lov, mulkni qaytarish, ijarani uzaytirish tartibi, ijara to'lovini amalga oshirish bo'yicha tomonlar majburiyatlarining taqsimlanishi ko'zda tutilgan.

Yollovchi ijaraga beruvchining roziligi bilan ijaraga olingan mulkni o'z navbatida yana birovga ijaraga berishi mumkin (subarenda).

Garov nima? Bu – majburiyatni ta'minlash qobiliyati bo'lib, unda kreditor – qarz beruvchi - qarzdor tomonidan majburiyat bajarilmagan holda asosan boshqa kreditorlar oldida garovga qo'yilgan mulk hisobiga qoniqish hosil qilish huquqiga ega bo'ladi. Ko'chmas mulkni garovga qo'yganda (ipoteka) u davlat organlarida albatta ro'yxatdan o'tkazilishi lozim, u yerda shunga o'xshash ob'yektlar bilan birga boshqacha bitishuvlar ro'yxatga olinadi. Garov majburiyatlarining mavjudligi mulkni majburiyat bo'yicha qarz oluvchiga o'tkazib, uni begonalashtirish yo'li bilan mulkdorning mulkini tasarruf etishiga xalaqit bermaydi.

Butun hayoti davomida meros qolgan yerga egalik qilish huquqi nima? Yer fuqarolar tomonidan qonunchilikda ko'zdi tutilgan tartib va asoslarda sotib olinadi. Egalik qilish va foydalanish huquqi me'ros qilib qoldiriladi. Yer egasi yerni boshqa shaxslarga ijaraga yoki bepul muddatli foydalanish uchun bera oladi. Yer maydonini sotish, garovga qo'yish yoki boshqacha begonalashtirish ta'qiqlanadi.

Yerdan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi nima? Huquq fuqarolarga, yuridik shaxslarga davlat organining qarori asosida taqdim etiladi (masalan,

bino egasiga bino joylashgan yer maydoni qismi uchun). Shaxs mustaqil ravishda yer maydonidan maqsadli foydalanadi. Keyinchalik o'zining mulki bo'lib qoladigan ko'chmas mulkni ana shu yer maydonida qurishi ham mumkin.

Hibsga olish (begonalashtirish uchun ta'qiqlash) – da'vo talablarini ta'minlash yo'llaridan biri bo'lib, sud ijrochisi tomonidan, sud yoki tergov organlarining qarori bo'yicha tayinlanadi. Tegishli qaydlar TIB organlari va kadastr tashkilotlari tomonidan reestr kitoblariga yoziladi.

Cheklovlar quyidagi turlarga bo'linadi:

1. Qayta ixtisoslashtirishdagi cheklovlar. Masalan, davlat korxonasi xususiylashtirilganida tuzilgan oldi-sotdi shaftnomasida, faoliyat sohasini ma'lum muddat davomida saqlab qolish, ish joylarining sonini, korxonaning ish tartibini saqlash to'g'risidagi shartlar bo'lishi mumkin.

2. Maqsadsiz foydalanishdagi cheklovlar. Fuqaroning turar-joy xonadoni uchun mulk huquqi shu xonadondan faqat yashash joyi kabi foydalanish majburiyati bilan cheklangan. Yer maydonini oldi-sotdi bitimlarini tuzishda sotuvchi yoki haridor uning maqsadga muvofiq foydalanilishini va foydalanish tartibini o'zgartira olmaydilar.

3. Umumiy mulkdagi ulushlar taqsimotini cheklashlar. Ulushli mulk ishtirokchisining mulk huquqi shu bilan cheklanganki, u o'z ulushini begona shaxsga sotishi to'g'risida, shu ulush sotilayotgan narxlarni ko'rsatgan holda, boshqa mulkdorlarga yozma ravishda xabar qilish shart. Agar ulushli mulkning qolgan ishtirokchilari hariddan voz kechsalar yoki sotilayotgan ulushni bir oy davomida sotib olmasalar, haridor o'z ulushini istalgan shaxsga sotish huquqiga ega.

4. Yerni rejalashtirish cheklashlari – servitutlar, ya'ni qo'shnilarning manfaatlarida belgilangan foydalanishdagi cheklashlar. Servitut qo'shni yer maydoni orqali o'tish yoki yo'lni ta'minlash, elektr tarmoqlari, aloqa, suv quvurlari, melioratsiyani o'tkazish va foydalanish uchun belgilanadi va h.k.

1.3. Ko'chmas mulklarni iqtisodiy baholash

Ko'chmas mulklarini baholashda baholovchi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonunga, mulkni baholashning milliy standartlariga muvofiq xolda zarur usullarni tanlaydi.

Ko'chmas mulkning iqtisodiy baholashda uch xil (xarajat, qiyosiy (taqqoslash) va daromad) baholash yondashuvlari farqlanadi.

Xarajatga oid yondashuv. Baholash ob'yekti qiymati xarajatga oid yondashuv bilan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar tiklash qiymati (o'rniga belgilash qiymati)ning yig'ilgan eskirish hajmi chegirib tashlangan yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Baholash ob'yekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda baholovchi quyidagilarni hisoblaydi:

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari;
- ko'chmas mulk ob'yektini yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) to'lanadigan mukofotdan iborat bo'lgan tadbirkor daromadi;
- yaxshilashlarning yig'ilgan eskirishi hajmi;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari va tadbirkor daromadining yig'ilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yig'indisi sifatida yaxshilashlar qiymati;
- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar qiymatining yig'indisi sifatida baholash ob'yekti qiymati.

Baholash ob'yekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati mazkur yer uchastkasidan eng samarali foydalanish yo'li taxmin qilinganda quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- sotuvlarning qiyosiy tahlili usuli bilan;

- taqsimlash usuli bilan;
- ajratish usuli bilan;
- yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan;
- yer uchun qoldiq usuli bilan;
- mo'ljallanayotgan yer uchastkasidan foydalanish usuli bilan.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qurilish bilan bevosita bog'liq bo'lgan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlar va yaxshilashlarni amalga oshirishda qilinadigan, lekin qurilish-montaj ishlari tarkibiga kiritilmaydigan bilvosita xarajatlar yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qiymatini hisoblash uchun quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- qiyosiy birlik usuli;
- komponentlarga ajratish usuli;
- ayrim narxlar usuli, u ikki xil asosiy turlarga ega – resursli usul va bazisli-indeksli usul;
- analoglar usuli.

Tadbirkor daromadining qiymati bozor axborotiga muvofik quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

- analoglar usuli bilan;
- ekspert baholash usuli bilan;
- kiritilgan xarajatlar usuli bilan.

Yig'ilgan eskirish hajmi fizik, funksional va tashqi (iqtisodiy) eskirishlar natijasida bozor qiymatidagi yo'qotishlar yig'indisi sifatida aniqlanadi. Yig'ilgan eskirishni baholash uchun, baholashni bajarish maqsadlariga va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- yaxshilashlarning haqiqiy yoshi va ularning iqtisodiy xizmat muddatini taqqoslashga asoslangan iqtisodiy yosh usuli;
- yig'ilgan eskirish hajmi yaxshilashlarning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati bilan yer uchastkasining sotuv narxidan mazkur

uchastkaga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan hisoblangan yaxshilashlar qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadigan o'xshash ob'yektlarning sotuv narxlari tahliliga asoslangan bozor ekstraksiyasi usuli;

- yig'ilgan eskirishni fizik (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) eskirish, funksional (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) va tashqi (iqtisodiy) eskirish yig'indisi sifatida baholashga asoslangan ajratish usuli.

Xarajatli yondashuv deganda yemirilishi hisobga olingan xolda baholanish ob'yektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniqlaydigan usullar yig'indisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maqsadi – baholanish vaqtida mulkning tiklanish qiymatini aniqlash uchun mulkning umumiy eskirishini hisobga olgan xolda umumiy xarajatlarni aniqlashdan iborat. Ushbu yondashuv me'yoriy yondashuv deb hisoblanadi va me'yoriy hujjatlardan kelib chiqadi.

Bu yondashuv usuli bo'yicha ob'yekt bahosini aniqlashda qoldiq bahoni aniqlash usuli qo'llaniladi, bunda umumiy yig'ilgan yemirilish Eu hisobga olinadi:

$$S = St(1 - Eu/100)$$

Bu yerda: St – dastlabki (tiklanish) bahosi;

Eu – yig'ilgan yemirilish;

$$Eu = (1 - (1 - E_{fiz}/100)(1 - E_{fs}/100)(1 - E_{ik}/100)) * 100.$$

Yig'ilgan yemirilish jismoniy yemirilish – E_{fiz} , funksional – E_{fs} va iqtisodiy – E_{ik} eskirishini o'ziga mujassam qilgan.

Mashinalar va uskunalarni baholash baholash ob'yektining aniq nusxasini yaratish yoki uni o'xshashiga almashtirish xarajatlarining jismoniy eskirish chegirib tashlangan xolda hisoblashga asoslanadi.

Tiklanish qiymatini aniqlashda barcha sarflar, shu jumladan transport xarajatlari hamda montaj va sozlash-ishga tushirish ishlari uchun xarajatlari hisobga olinadi.

Transport xarajatlari amalda qilingan sarflarga ko'ra olinadi. Montaj va sozlash-ishga tushirish ishlari uchun xarajatlari tiklanish qiymatining 10 foizi

miqdorida olinadi.

Mashinalar va uskunalar qiymatini hisoblash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

- a) tiklanish qiymatini yoki almashtirish qiymatini aniqlash;
- b) jismoniy eskirishni aniqlash;
- v) bozor qiymatini hisoblash.

Tiklash qiymati quyidagi usullarning biri yordamida hisoblanadi:

- turdosh ob'yekt narxi bo'yicha hisoblash usuli;
- elementma-element hisoblash usuli;
- indeks usuli.

Qiyosiy yondashuv. Ushbu yondashuv mulklarni texnik, huquqiy va iqtisodiy baholash jarayonida mulkning naflilik darajasini aniqlashni taqozo etuvchi va uni belgilovchi mulkning bozor qiymati usullaridan biridir. Qiyosiy yondashuv asosan ko'chmas va ko'char mulklar bozori rivojlangan va analogik ob'yektlarning oldi-sotdisi haqida sistematik (taklif va harid narxlari) ma'lumotlariga ega bo'lgan holatlarda qo'llaniladi, ya'ni bozor holatini o'rganish natijasida baholash ob'yektiga nisbatan qabul qilingan analogik ob'yektlarning savdoga taklif etilayotgan va sotilish natijalari bo'yicha olingan ma'lumotlari asosida taqqoslash va tuzatish koeffitsiyentlarini qo'llagan xolda mulkning real darajada bozor qiymatini ko'rsatadi.

Ushbu yondashuv bo'yicha oldi-sotdi bozor narxlarini va (yoki) ular mavjud bo'lmagan xolda taklif narxlarini baholash ob'yektiga qiyosiy (o'xshash) ob'yektning tegishli tuzatishlarini hisobga olib taqqoslashga asoslanadi. Analoglarni tanlashning asosiy mezonlari bo'lib, baholash ob'yekti bilan o'xshash jismoniy va iqtisodiy tavsiflar, analogning baholash ob'yekti bilan ayni bozor segmenti va (yoki) tarmoqqa mansubligi, baholash ob'yekti va analogdan foydalanishning o'xshashligi hisoblanadi.

Baholash ob'yekti qiymatini qiyosiy yondashuv bilan aniqlash uchun baholovchi o'xshash ob'yektlar bilan bitimlarning bozor narxlariga doir axborot tahliliga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- sotuvlarni taqqoslash usuli;
- narx va daromad nisbati usuli.

Bitimlarning narxlariga doir axborot yetarli bo'lmagan xolda, narxning pasayishiga chegirmani hisobga olib, taklif narxlariga doir axborotdan foydalanishga yo'l qo'yiladi. Sotuvlarni taqqoslash usulini qo'llaganda baholovchi taqqoslash elementlari bo'yicha analoglarning narxlariga tuzatishlar kiritish ketma-ket bajariladi – har bir keyingi tuzatish oldingi tuzatish natijasiga qo'llaniladi. Qolgan taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritish mustaqil asosda – har bir taqqoslash elementi uchun alohida bajariladi.

Taqqoslama sotuvlarning tuzatishlar kiritilgan qiymatlarini yagona qiymatga muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, o'rtacha o'lchangan qiymatni hisoblash yo'li bilan amalga oshiriladi, bunda analoglar narxlarining eng kam tuzatishlar kiritilgan qiymatlariga eng katta og'irlik beriladi.

Narx va daromad nisbati usuli o'xshash ob'yektlar bo'yicha narx va daromad nisbatining tahlilligi va mazkur tahlil natijasidan baholash ob'yektini baholashda foydalanishga asoslanadi. Daromad turiga qarab yalpi renta multiplikatori yoki kapitallashtirish umumiy stavkasi qo'llaniladi.

Daromadga oid yondashuv. Ushbu yondashuv murakkab marketing izlanishlaridan iborat bo'lib, mulkning qiymati baholash ob'yektidan kelgusida foydalanish natijasida keltiradigan sof daromadlarning joriy qiymati bilan bevosita bog'liqligi prinsipiga asoslangandir. Baholashning daromad yondashuvi kutish prinsipiga asoslangan va ushbu yondashuv ikkita asosiy uslubga ega:

- to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli – nisbatan barqaror daromad keltiruvchi ob'yektlarga nisbatan qo'llaniladi;
- pul oqimini diskontlash usuli – barqaror bo'lmagan daromadlar va xarajatlar oqimlari ko'rsatkichlariga ega ob'yektlarga nisbatan qo'llaniladi.

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'yektini baholash uchun qo'llaniladi.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulini qo'llaganda baholovchi:

- baholash ob'yektidan kutilayotgan daromadni hisoblaydi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatorini hisoblaydi;
- baholash ob'yekti qiymatini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlaydi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli daromadlar va xarajatlarning o'zgarish dinamikasi muntazam bo'lmagan ko'chmas mulk ob'yektlarini baholash uchun qo'llaniladi. Baholash ob'yekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash ob'yektidan foydalanishdan kelgan pul oqimlarining prognoz davridagi joriy qiymatlari va baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymati yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Pul oqimlarini diskontlash usulini qo'llaganda baholovchi:

- prognoz davri muddatini aniqlaydi;
- prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlarini hisoblaydi;
- baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymatini hisoblaydi;
- diskontlash stavkasini hisoblaydi;
- baholash ob'yekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlaydi.

Ushbu yondashuv bo'yicha mulklarni baholashda quyidagi bosqichlar amalga oshiriladi:

- 1) Ma'lum vaqt mobaynida mulkning keltiradigan (kutilayotgan) daromadini aniqlash;
- 2) Kapitallik darajasini aniqlash;
- 3) Xarajatlarni aniqlash;
- 4) Baholash sanasiga mulkning qiymatini aniqlash.

Daromad yondashuvi bo'yicha mulklarni baholash jarayoni mulkning daromad keltirish prognozi bo'yicha belgilangan aniq vaqt oralig'i uchun amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk elementlaridan birining qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun, zarur ma'lumotlar mavjud bo'lgan taqdirda, qoldiq texnikasi qo'llaniladi. Yer uchastkasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V_e = \frac{I - V_{ya} * R_{ya}}{R_e}, \text{ bu yerda:}$$

V_e – yer uchastkasi qiymati;

V_{ya} – yaxshilashlar qiymati;

I – ko'chmas mulk ob'yektidan olingan sof operatsion daromad;

R_e – yer uchastkasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

R_{ya} – yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

Yaxshilashlar qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V_{ya} = \frac{I - V_e * R_e}{R_{ya}}$$

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **yer uchun qoldiq usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholash ob'yektining sof operatsion daromadini ijara haqining bozor stavkalari asosida hisoblaydi;
- yaxshilashlar qiymatini yer uchastkasidan eng samarali foydalanishga muvofiq bo'lgan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati sifatida hisoblaydi;
- yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;
- yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan hisoblaydi;
- yer rentasi qiymatini baholash ob'yektining sof operatsion daromadidan yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni ayirish yo'li bilan hisoblaydi;
- yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer rentasi qiymatini yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan hisoblaydi.

Zarur axborot mavjud bo'lsa, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer uchun qoldiq usuli** bilan baholash ob'yekti qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

II-BOB. BAHOLASH FAOLIYATI BILAN SHUG‘ULLANUVCHI KORXONANING XO‘JALIK FAOLIYATIGA TAVSIF VA BAHOLANAYOTGAN OB‘YEKTNING KONSTRUKTIV YECHIMLARI

2.1. Korxona haqida qisqacha ma’lumot

“AFROSIYOB BAHO” mas’uliyati cheklangan jamiyati Samarqand shahri Mahmud Qoshg‘ariy ko‘chasi 72-uyda joylashgan bo‘lib, 2011 yil 12 aprelda tashkil topgan. “AFROSIYOB BAHO” mas’uliyati cheklangan jamiyatiga O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasi tomonidan 2011 yilning 12 iyulida O‘zbekiston Respublikasi hududida baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi BL-001, RR-0135, №0148 raqamli litsenziya berilgan.

“AFROSIYOB BAHO” mas’uliyati cheklangan jamiyatining direktori A.A.Amonov – oliy ma’lumotli, Samarqand Xalqaro biznes maktabi tomonidan berilgan baholash sertifikatlariga va O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasi tomonidan 2013 yil 12 sentyabrda berilgan BS 001 №134 malaka sertifikatiga ega.

Mulkchilik shakli – xususiy.

“AFROSIYOB BAHO” MCHJ quyidagi xizmatlarni ko‘rsatadi:

- ko‘chmas mulkni baholash;
- mashina va mexanizmlarni baholash;
- aylanma mablag‘larni baholash;
- biznesni baholash;
- korxona qiymatini baholash;
- aksiyalarni baholash;
- qimmatli qog‘ozlarni baholash;
- asosiy fondni qayta baholash.

“AFROSIYOB BAHO” MCHJda 2017 yilda 8 nafar xodim faoliyat ko‘rsatishgan. Baholash tashkilotlari asosan boshqarishning funksional strukturasidan foydalanadi. Bu strukturada asosan tashkilotni rahbari sifatida direktor boshqaradi, keyingi pog‘onada bosh sertifikatli baholovchi va

korxonaning bosh buxgalteri turadi. Uchinchi pogʻonada sertifikatli baholovchilar va oxirgi pogʻonada sertifikatsiz baholovchilar turadi.

2.2. Korxonaning iqtisodiy koʻrsatkichlari tahlili

Baholash tashkilotining ishlab chiqarish dasturini tahlil qilishda tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlar va ishlar qiymati, ularning dinamikasi yilning choraklari boʻyicha aniqlanadi va tahlil qilinadi.

Ishlab chiqarish dasturi koʻrsatkichlarini tahlil qilishni asosiy manbai statistik hisobotni 1-KB (kichik biznes) shakli hisoblanadi.

Tashkilotning bajarilgan xizmatlar hajmini toʻla harakterlash uchun yilning choraklari boʻyicha oʻzgarish surʼatlarini har bir chorakning koʻrsatkichlarini oldingi davr va birinchi davr bilan taqqoslash yoʻli bilan aniqlaymiz.

Tahlil qilinayotgan tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlar hajmini tahlil qilish uchun dastlabki maʼlumotlarni 2.1-jadvalda keltiramiz:

2.1-jadval

“AFROSIYOB BAHO” MCHJ faoliyatining

2017 yil boʻyicha koʻrsatkichlari

№	Koʻrsatkichlar	Oʻlchov birligi	Miqdori	sh.j. choraklar boʻyicha			
1	Jami baholangan mulk	Dona	828	248	175	198	207
	sh.j.:						
	Koʻchmas mulk	dona	403	106	87	98	112
	Mashina va jihozlar	sht	46	18	9	7	12
	Avtotransport vositalari	dona	377	124	78	93	82
	Biznes (korxona) va boshqalar	dona	2	-	1	-	1

2	Xodimlarning oʻrtacha roʻyxatdagi soni	kishi	8	8	8	7	8
3	Xizmatlar sotishdan tushgan yalpi tushum	ming soʻm	228 667,0	68 489,6	48 330,0	54 681,2	57 166,2

2.1-jadval maʼlumotlaridan koʻrinib turibdiki, 2017 yilda umumiy qiymati 228 667,0 ming soʻmlik xizmatlar bajarilgan. Yilning choraklari boʻyicha bajarilgan xizmatlarni miqdori bir tekisda taqsimlanmagan, ular 48,3 – 68,5 mln.soʻm oraligʻida oʻzgargan.

Bajarilgan baholash ishlarining yil choraklari boʻyicha dinamikasini tahlil qilamiz.

2.2-jadval

**“AFROSIYOB BAHO” MCHJ tomonidan 2017 yilda
bajarilgan xizmatlar hajmining oʻzgarishlar dinamikasi tahlili**

Choraklar	Bajarilgan ishlar va xizmatlar hajmi, ming soʻm	Bajarilgan ishlar hajmining oʻzgarish surʼati, %	
		Oldingi chorakka nisbatan	1 chorakka nisbatan
1	2	3	4
I	68 489,6	100	100
II	48 330,0	70,6	70,6
III	54 681,2	113,1	79,8
IV	57 166,2	104,4	83,5
JAMI	228 667,0	-	-

Jadvaldan koʻrinib turibdiki, ishlar hajmining oʻzgarish dinamikasi foizlarda hisoblangan. Taqqoslash bazasi 100% deb olingan, yaʼni 1 chorak taqqoslash bazasi sifatida olingan. “AFROSIYOB BAHO” MCHJ 2017 yilda bajarilgan xizmatlarining hajmi 228 667,0 ming soʻmni tashkil qilgan. Jumladan, 1-chorakda 68 489,6 ming soʻmlik, 2-chorakda esa 48 330,0 ming soʻmlik ish bajarilgan, yaʼni 1-chorakka nisbatan 20 159,6 ming soʻmga kam yoki 70,6 %ni tashkil qilgan. 3-

chorakda tashkilot 54 681,2 ming soʻmlik ishlar (xizmatlar) bajargan, bu oldingi chorakka nisbatan 6 351,2 ming soʻmga koʻp yoki 113,1 %ni tashkil qildi, 1-chorakka nisbatan esa 14 323,4 ming soʻmga kam yoki 79,8 %ni tashkil qilgan. 4-chorakda “AFROSIYOB BAHO” MCHJ tomonidan bajarilgan xizmatlarining hajmi 57 166,2 ming soʻmni tashkil qilgan. Bu koʻrsatkich 3-chorakka nisbatan 2 485,0 ming soʻmga koʻp yoki 104,4%ni tashkil qildi, 1-chorakka nisbatan 11 323,4 ming soʻmga kam yoki 83,5%ni tashkil qiladi.

Yuqorida keltirilgan maʼlumotlardan koʻrinib turibdiki, tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlarining hajmi yil davomida oʻzgaruvchan boʻlgan.

Mehnat koʻrsatkichlarini tahlil qilishning asosiy manbai hisobotning 1-MB, 1-T formasi, buxgalteriya hisobi maʼlumotlari va boshqa maʼlumotlar hisoblanadi.

Mehnat koʻrsatkichlarining tahlili quyidagilarni oʻz ichiga oladi:

- kadrlar harakatining dinamikasi;
- mehnat unumdorligi.

Tahlil jarayonida tashkilot xodimlari soni aniqlanadi va ularni yil davomida harakatiga baho beriladi. Tahlil uchun dastlabki maʼlumotlarni quyidagi jadvalda keltiramiz:

2.3-jadval

**“AFROSIYOB BAHO” MCHJ xodimlari sonining
2017 yil boʻyicha oʻzgarish dinamikasi**

№	Koʻrsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan, choraklar boʻyicha			
			I	II	III	IV
1	Xodimlarni roʻyxat boʻyicha oʻrtacha soni, kishi	8	8	8	7	8
	Oldingi chorakka nisbatan oʻzgarish surʼati, %		100,0	100,0	87,5	114,3
	1-chorakka nisbatan oʻzgarish surʼati, %		100,0	100,0	87,5	100,0

“AFROSIYOB BAHO” MCHJ xodimlarining ro‘yxat bo‘yicha o‘rtacha soni 2017 yilda 8 kishini tashkil qildi. Xodimlar sonining o‘zgarish dinamikasining tahlili shuni kuo‘satadiki, bu ko‘rsatkich yil davomida deyarli o‘zgarmagan.

Mehnat unumdorligi ko‘rsatkichi ma’lum vaqt birligi davomida bir xodimga to‘g‘ri keladigan ishlab chiqarilgan mahsulot yoki bajarilgan ish va xizmatlar hajmi bilan aniqlanadi.

Mehnat unumdorligi darajasini aniqlab, uning dinamikasini tahlil etamiz.

2.4-jadval

2017 yil bo‘yicha “AFROSIYOB BAHO” MCHJ
mehnat unumdorligi ko‘rsatkichlari

№	Ko‘rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan, choraklar bo‘yicha			
			I	II	III	IV
1	Bajarilgan xizmatlar qiymati, ming so‘m	228 667,0	68 489,6	48 330,0	54 681,2	57 166,2
2	Xodimlarni ruyxat bo‘yicha urtacha soni, kishi	8	8	8	7	8
3	1 xodimning mehnat unumdorligi, ming so‘m	28 583,4	8 561,2	6 041,3	7 811,6	7 145,8
4	Oldingi chorakka nisbatan o‘zgarish sur‘ati,%		100,0	70,6	129,3	91,5
	1-chorakka nisbatan o‘zgarish sur‘ati,%		100,0	70,6	91,2	83,5

Yuqoridagi jadvaldan ko‘rinib turibdiki, 2017 yilda tashkilotda bitta xodimga to‘g‘ri keladigan mehnat unumdorligi 28 583,4 ming so‘mni tashkil qildi. 1-chorakka nisbatan mehnat unumdorligi yil davomida past bo‘lgan va yilning

oxirgi choragida bu ko'rsatkich birinchi chorakka nisbatan 16,5 foizga past bo'lgan.

Bozor munosabatlariga o'tish sharoitida korxonalar va tashkilotlarni ishlab chiqarish xo'jalik faoliyatini oxirgi natijasi foydadan iboratdir.

Foydani tahlil qilish uchun dastlabki ma'lumotlar hisobotni 2-F shaklidan olinadi va quyidagi jadvalda keltiriladi:

2.5-jadval

**“AFROSIYOB BAHO” MCHJning
2017 yildagi foyda o'zgarishi dinamikasi**

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan, choraklar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Balans bo'yicha olingan foyda, ming sum	25 292,7	7 670,8	5 316,3	5 960,2	6 345,4
2	Oldingi chorakka nisbatan o'zgarish, %	-	100	69,3	112,1	106,5
3	1-chorakka nisbatan o'zgarish, %	-	100	69,3	77,7	82,7

“AFROSIYOB BAHO” MCHJ 2017 yilni 25 292,7 ming so'mlik balans foyda bilan yakunlangan. Tashkilotning balans foydasi o'zgarishi dinamikasini ko'rib chiqsak, balans foyda 1 chorakda 7 670,8 ming so'mni tashkil qilgan, 2-chorakda esa 5 316,3 ming so'mni yoki 69,3%ni tashkil qilgan. 3-chorakda balans foyda 5 960,2 ming so'mni yoki oldingi chorakka nisbatan 112,1%ni tashkil qilgan. Yilning oxirgi choragida balans foyda 6 345,4 ming o'smni yoki oldingi chorakka nisbatan 106,5%ni tashkil qilgan.

Umumiy xolda olganda, balans foyda yilning oxirida yilning boshiga nisbatan 82,7 %ni tashkil qilgan.

Bozor munosabatlari sharoitida tashkilotlar va korxonalar rentabellik darajasi balans foyda va sotilgan xizmatlar (ishlar, mahsulot) dan olingan tushum nisbati bilan aniqlanadi.

Tashkilotning xizmatlar rentabellik darajasi aniqlab, o'zgarish dinamikasini quyidagi jadvalda tahlil qilamiz:

2.6-jadval

**“AFROSIYOB BAHO” MCHJning 2017 yil bo'yicha
rentabellik darajasi ko'rsatkichlari**

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan choraklar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1.	Balans bo'yicha olingan foyda, ming so'm	25 292,7	7 670,8	5 316,3	5 960,2	6 345,4
2	Xizmatlar va ishlarni sotishdan olingan tushum, ming so'm	228 667,0	68 489,6	48 330,0	54 681,2	57 166,2
3	Rentabellik darajasi, %	11,1	11,2	11,0	10,9	11,1
4	Rentabellik darajasi o'zgarishi, +-% - oldingi chorakka nisbatan	-	100,0	98,2	99,1	101,8
	- 1 chorakka nisbatan	-	100,0	98,2	97,3	99,1

Jadvalda o'tkazilgan hisoblashlardan ko'rinib turibdiki, 2017 yilda "AFROSIYOB BAHO" MCHJning rentabellik darajasi 11,1%ni tashkil qilgan. Choraklar miq'yosida rentabellik darajasi 11,2%, 11,0%, 10,9% va 11,1% tashkil qilgan. Yil davomida rentabellik darajasi deyarli o'zgarmasdan qolgan va 10,9 – 11,2% oralig'ida tebranib turgan.

2.3. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'yektining konstruktiv yechimlari

Baholash ob'yekti Samarqand shahri Sattepo maskanida joylashgan, 69,01 kv.m.dan iborat yer maydoniga ega bo'lgan savdo do'koni hisoblanadi.

Baholash ob'yektining vazifasi: savdo do'koni binosi.

Baholash ob'yektidan joriy foydalanish: savdo do'koni binosi.

Baholash ob'yekti yer uchastkasiga tegishli huquq turini ko'rsatuvchi huquqiy hujjatlar mavjud. Servitut, cheklanish va muxofaza zonasi haqida ma'lumot yo'q.

Savdo do'koni binosidan foydalanish huquqini cheklash va chegaralash haqida ma'lumot yo'q.

Yer uchastkasining tavsifi

Ko'chmas mulk qiymati ko'pincha u joylashgan joy afzalliklari va kamchiliklari bilan, transport magistrallariga yaqinligi, raqobat muhiti, tumanning «nufuzi», undagi ishbilarmonlikning faollik darajasi, muhandislik-kommunikatsiya infratuzilmasining holati va xususiyatlari, yer uchastkasini ishlatishning qonuniy cheklovlari va h.k. bilan belgilanadi.

Samarqand shahri hududlashtirish talablariga muvofiq ko'rib chiqilgan yer uchastkasida uni ishlatishning ehtimoliy turlariga nisbatan cheklovlar mavjud emas.

Yaqinida joylashgan atrof-muhit. Yer uchastkasining sharq tarafi – umumiy foydalaniladigan ochiq maydon bilan chegaradosh, yer uchastkasining janub

tomoni – markaziy ko'cha bilan chegaradosh, g'arb tomoni – apteka binosi bilan chegaradosh va shimol tomonlari – oilaviy poliklinika bilan chegaradosh.

Muxandislik kommunikatsiyalar ta'minoti

Elektr ta'minoti – bor;

Gaz ta'minoti – yuq;

Suv ta'minoti – bor;

Oqova ta'minoti – bor;

Yerdan boshqa foydalanuvchilar (servitut) - yo'q.

Transport bilan ta'minlanganligi

Baholash ob'yekti Samarqand shahri Sattepo maskanida joylashgan va ob'yekt joylashgan hududda avtobus va taksi avtotransporti xizmat qiladi.

Qurilish maydonining zilzilabardoshligi

O'zbekiston Respublikasi hududining zilzilabardoshlik tumanlari haritasiga (KMK 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах», Приложение) va zilzilabardoshlik tumanlarida joylashgan O'zbekiston Respublikasi aholi yashash punktlarining ro'yxatiga asosan, zilzilabardoshlik darajasi – 7-8 ball.

Ob'yektning texnik va iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili

Savdo do'koni binosining joylashgan joyi, jismoniy tavsiflari, texnik holati va uning konstruktiv belgilarini o'rganish maqsadlarida amalga oshirilgan.

Savdo do'koni binosi (liter A) – bino rejada to'rtburchak shaklda bo'lib, yerto'las mavjud, bir qavatli, o'lchamlari 10,30x6,70 m.

Hajmiy-rejaviy ma'lumotlar

Qurilish maydon – 69,01 m².

Foydali maydon – 101,5 m².

Tashqi balandligi – 4,2 m.

Qurilish hajmi – 410,44 m³.

Konstruktiv ma'lumotlar

Poydevor – beton; devorlari – pishirilgan g'isht; tom – tunuka; orayopma – t/beton plita; pol – beton; ichki va tashqi pardozi – suvoqlangan. Eshik va derazalar – plastik va PVX. Elektr ta'minoti mavjud.

Baholash ob'yekti kadastr hujjatlariga muvofiq savdo do'koni binosi deb nomlanib, tijorat binolari segmentiga mansub.

III-BOB. KO'CHMAS MULK OB'YEKTINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH

3.1. Ko'chmas mulk ob'yektining qiymatini xarajatli yondashuvda baholash

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash ob'yektining qiymati yer uchastkasiga bulgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iborat.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati baholanmaslik sabablari mazkur hisobotining tegishli punktida ko'rsatib o'tilgan.

Baholash ob'yekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda quyidagilar hisoblanadi:

- yaxshilashlarni tiklash xarajatlari qiymatini;
- ko'chmas mulk ob'yektini yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) to'lanadigan mukofotdan iborat bo'lgan tadbirkor daromadini;
- yaxshilashlarning yig'ilgan eskirishi hajmini;
- yaxshilashlarni tiklash xarajatlari va tadbirkor daromadining yig'ilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yig'indisi sifatida yaxshilashlar qiymatini.

10-son MBMSga asosan yaxshilashlarni tiklash qiymati **qiyosiy birlik usuli** bilan hisoblash bunday yaxshilashlar uchun qabul qilingan qiyosiy birlikni yaratish xarajatlariga doir ma'lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Yaxshilashlarni tiklash xarajatlari quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$TX = TX_i * N \text{ bu yerda}$$

TX – yaxshilashlarni tiklash xarajatlari;

TX_i – i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

N – qiyosiy birliklar soni.

i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash yoki almashtirish xarajatlari o'xshash yaxshilashlarning qurilish qiymati haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra

yoki tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari to'plamlaridan foydalangan holda, tegishli tuzatishlar kiritish yo'li bilan hisoblanadi.

Yaxshilashlarni tiklanish qiymatini aniqlashda xarajatlari o'xshash yaxshilashlarning qurilish qiymati haqidagi bozor ma'lumotlari mavjud emasligi sababli tiklash qiymatini yaxlitlangan ko'rsatkichlar to'plami ya'ni «Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari, shaharchalari hamda qishloq joylardagi yakka tartibda qurilgan imorat va inshootlarni tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari 2-to'plami» («O'zkommuno'quvtashkilotchi» RO'UMIM, Toshkent 2001 y.), ma'lumotnomasidan foydalanilgan holda hisoblab chiqildi.

Mazkur to'plamda uylar, imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarni qiyosiy birlikdagi qiymati 1991 yil bazis narxlarida berilgan. Yaxshilashlarni baholash davridagi tiklanish qiymatini aniqlash uchun 1991 yildan boshlab ko'chmas mulkni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indekslarini qo'llash yo'li bilan aniqlandi (hisoblashlar to'liq bo'lmagan hisobot davri – yil yakunlari bo'yicha amalga oshirilgan).

Shunga ko'ra yuqoridagi formula qo'yidagi ko'rinishga ega bo'ladi;

$$TX = TX_i * N * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_u, \text{ bu yerda:}$$

TX – yaxshilashlarni tiklash xarajatlari qiymati;

TX_i – i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

N – qiyosiy birliklar soni ya'ni ko'chmas mulk ob'yektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.);

$K_1, K_2, K_3, \dots K_u$ – tuzatish koeffitsiyentlari (kapitallik guruhi, hududning zilzila-bardoshligi, hududiy koeffitsiyent va h.k.);

$I_1, I_2, I_3, \dots I_u$ – qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Baholanayotgan ob'yektlarni tiklanish qiymatini aniqlashda, qurilish materiallari narxlari qimmatlashish indeksi quyidagi jadvalda keltirildi:

Qurilish materiallari narxlari qimmatlashish indeksi

indeksatsiya ko'paytuvchisi SMR 1998 yil	61,8
indeks 01.01.2010 y	8,570
indeks 01.01.2011 y	1,208
indeks 01.01.2012 y	1,215
indeks 01.01.2013 y	1,213
indeks 01.01.2014 y	1,219
indeks 01.01.2015 y	0,927
indeks 01.01.2016 y	1,057
indeks 01.01.2017 y	1,130
indeks 01.04.2018 y	1,311
indeks 01.04.2018 y	1,084
Jami: kimmatlashish indeksi	1808,6

Tadbirkorning daromadi hisobi

Yer uchastkasidan foydalanish huquqini sotib olish, unda yaxshilanishlarni yaratish va keyinchalik kredit garov kafoloti ta'minoti (yoki foydalanish) – mukofotni talab etuvchi mustaqil biznesdir. Xarajat yondashuvida tadbirkorning daromadi tadbirkorning (investorning) xususiy kapitali (investitsiyalarini) ko'chmas mulk ob'yektini yaratish uchun ishlatish tavakkalchiligi uchun oladigan mukofotni anglatuvchi bino bozor qiymatining bir qismi sifatida belgilanadi.

Umumiy hollarda tadbirkorning daromadi qurilishga qo'shgan kapitali uchun olgan daromadi me'yori sifatida belgilanadi. Mazkur miqdor har doim ko'chmas mulk ob'yektining sotuv narxiga qo'shiladi. Ushbu holatda investor uchun daromadga kapital qo'yish me'yorini aniqlashda baholovchi muqobil investitsiyalar tamoyilidan kelib chiqadi.

Tadbirkorlik daromadi qiymatini **ekspert so'rovi usuli** bilan baholash ob'yektiga investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov

o'tkazish yo'li bilan oshirildi. Ushbu marketing tadqiqotlariga ko'ra yangi qurilishdan tadbirkorlik daromadi o'rtacha 15-20 foizni tashkil etishi aniqlangan.

Baholovchi tomonidan mazkur baholash ishi hisoblarida, tadbirkorlik daromadi ulushi 17 foiz miqdorida belgilandi.

3.2-jadval

Savdo do'koni binosi (liter A)

Ko'rsatkichlar	Ma'lumotlar manbasi, hisobi	Qabul qilingan hisoblash koef-fitsiyentlari	Hisoblangan qiymat, so'm
1991 yil narxida 1 kub.m. bino hajmining tiklanish qiymati, so'm	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и соору-жений, 2004 г, стр. 120, табл. №94, графа-б, III		61,1
<i>Tuzatishlar koeffitsiyentlari</i>			
Konstruktiv elementlar solishtirma ulushlarga kiritiladigan tuzatmalarni hisobga olish koeffitsiyenti	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г, стр. 106, табл. №94а, графа-а, III	1,00	
Zilzila jihatidan xavfli hududlarda qurilish ishlariga tuzatish	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г. Глава I. Порядок проведения работ по оценке, стр. 3, п. 4	1,10	
Hududiy tuzatma koeffitsiyenti	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г. Глава II. Порядок проведения работ по оценке, стр. 6, п. 10	1,007	
Binoning muhimlik guruhi tuzatmasini hisobga olish koeffitsiyenti	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г. Глава II. Порядок проведения работ по оценке, стр. 7, п. 13	1,00	
Bino foydali balandligini hisobga olish koeffitsiyenti	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г. Глава II. Порядок проведения работ по оценке, стр. 8, п. 16	0,90	
Binoning xajmini hisobga olish koeffitsiyenti	ГККИНП-18-013-04 УПВС нежилых зданий и сооружений, 2004 г. Глава II. Порядок проведения работ по оценке, стр. 8, п. 17	1,04	
<i>Jami tuzatma koeffitsiyenti</i>		1,037	
Tuzatish kiritilgandan keyingi 1991 yil narxida baholash			63,35

birligining qiymati		
Qurilish hajmi, kub.m.	410,44	
Baholash sanasida qurilish qiymatining qimmatlashish indeksi	1808,6	
Ob'yektni 2018 yil baholanish sanasidagi narxlarda qimmatlashuvchi indeksi bilan to'liq tiklash qiymati, so'm		47 025 283
Ob'yektni baholanish sanasidagi tadbirkorning daromadi koeffitsiyenti bilan to'liq tiklanish qiymati (yemirilishlarni hisobga olmagan holda)	1,17	55 019 581

Baholash ob'jektining eskirishini aniqlash

Yaxshilashlarning yig'ilgan eskirish hajmi fizik, funksional va tashqi (iqtisodiy) eskirishlar natijasida tiklash qiymatidagi yo'qotishlar yig'indisi sifatida aniqlanadi. Yig'ilgan eskirishni baholash uchun, baholashni bajarish maqsadlariga va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- yaxshilashlarning haqiqiy yoshi va ularning iqtisodiy xizmat muddatini taqqoslashga asoslangan **iqtisodiy yosh usuli**;
- yig'ilgan eskirish hajmi yaxshilashlarning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati bilan yer uchastkasining sotuv narxidan mazkur uchastkaga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan hisoblangan yaxshilashlar qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadigan o'xshash ob'yektlarning sotuv narxlari tahliliga asoslangan **bozor ekstraksiyasi usuli**;
- yig'ilgan eskirishni fizik (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) eskirish, funksional (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) va tashqi (iqtisodiy) eskirish yig'indisi sifatida baholashga asoslangan **ajratish usuli**.

Bozor ekstraksiyasi usuli va iqtisodiy yosh usulini qo'llash uchun zarur axborotlar bo'lmaganligi sababli ushbu usullar foydalanilmadi.

Yaxshilashlarni eskirish qiymatini aniqlashda **ajratish usulidan foydalanildi**. Bunda jismoniy eskirish - ekpluatatsiya kilish jarayonida ob'jekt qiymatining tabiiy jarayonlar natijasida yukotilishidir. Bu xolat tabiiy eskirish, buzilish, chirish, zanglash, sinish va konstruktiv nuksonlar kabi kurinishlarda namoyon buladi. Eskirishning bunday turi bartaraf etiladigan va bartaraf etib

bulmaydigan kurinishda namoyon bulshi mumkin. Bartaraf etiladigan jismoniy (Joriy ta'mir natijasida bartaraf etilishi mumkin bulgan eskirish) rejali ta'mir yoki kundalik ekspluatatsiya jarayonida ob'yekt kismlarini almashtirishni uzichiga oladi.

Bino-inshootlar alohida qismlarining, shuningdek butun binoning texnik xolatini baholash, vizual kuzdan kechirish asosida, lozim xollarda esa ulchash tekshirish, to'g'ri chiziqdan ogishini va tutib turuvchi konstruksiyalarning zararlanish ulchamlarini amaldagi me'yoriy-uslubiy hujjatlardagi koidalarga asosan aniklash asosida amalga oshiriladi.

Ekspert usuli - maxsus ishlab chikilgan, konstruktiv elementlar va butun bino kismlarining jismoniy eskirish darajasini ularni bino kiymatining tarkibida tutgan ulushiga kupaytirish orkali aniklanadi. Ushbu hisobotda, baxolash ob'yektining jismoniy eskirish kiymati O'zbekiston Respublikasi arxitektura va qurilish Qo'mitasining «Yashash binolarini jismoniy eskirishini baholash qoidolari» KMK 2.01.16-97 asosida quyidagi formula orqali ekspert usuli bo'yicha aniqlandi:

$$I_{jis.} = (\sum_i I_i * K_i) / 100$$

bu yerda:

I_{jis} —jismoniy eskirish darajasi

I_i – i-chi konstruktiv elementining jismoniy eskirishi, foiz hisobida;

K_i – ko'chmas mulk umumiy massasida i-chi konstruktiv element ulushi;

i – konstruktiv element soni.

3.3-jadval

Baholash ob'yektining jismoniy yemirilishni aniqlash uchun ob'yektning holatining tavsifi

Jism. eskirish, %	Binolarning almashtirilmaydigan qurilish qismlarining holati
0- 20	«Yaxshi». Ko'tarib turuvchi va to'sib turuvchi qurilish qismlarining foydalanish tavsifiga ta'sir qilmaydigan, ta'mir vositasida oson bartaraf etiladigan alohida nuqsonlar mavjud.

	Zarar va jismlarning shaklida o'zgarishlar yo'q. Shuningdek nuqsonlarni bartaraf etish izlari ham yo'q.
21- 40	Zarar va nuqsonlar, shular jumlasidan (sh.j.) qiyshayishlar yo'q. Joylarda turli xil ta'mir izlari, sh.j. devorlar orasida va ulangan joylarda katta bo'lmagan yoriqlar mavjud.
41- 60	Tashqi pardozi qismlari va yoriqlar ta'miri izlari ko'p. Ufqqa nisbatan yotiq chiziqlar qiyshaygan joylar va ularni bartaraf etish izlari mavjud. Devorlarni o'rnatishidagi eskirish sun'iy va tabiiy qurilish ashyolaridan tayyorlangan katta hajmdagi tosh taxtalar (masalan: t/beton taxa(blok)) orasidagi yoriqlar bilan tavsiflanadi.
61-80	Turli sabablarga ko'ra, sh.j. g'ishtlarga ko'ndalang qo'yilgan ortiqcha yukdan va eskirishdan paydo bo'lgan ochiq yoriqlar mavjud. Ufqqa nisbatan yotiq chiziqlar qiyshayishi ko'p va ayrim joylarda devorlarning tik chiziqday turishi qiyshaygan.
81-100	Bino xavfli holatda. Devorlar qismlari buzilgan, eshik va deraza yoriqlari shakli buzilgan. devorlar orasida, ulangan joylarda va devorlarning butun yuzasida yoriqlar. Ufqqa nisbatan yotiq chiziqlar qiyshayishi katta va devorlar do'ppaygan bo'lishi mumkin.

Baholash ob'yektining baholash sanasidagi jismoniy eskirish ko'rsatkichi holati bo'yicha hisobi quyidagi jadvalda keltirilgan:

3.4- jadval

Savdo do'koni binosining jismoniy eskirishi hisobi (liter A)

Binoning konstruktiv elementlari nomi	Alohida konstruktiv elementlarning solishtirma ulushlari, %	Tuzilma kiritilgan an keyin solishtirma og'irlik, %	Tuzilma kiritilgan an keyin solishtirma ulushlari, %	Konstruktiv elementlarning yemirilishi, %	Yemirilishning o'rtacha ulush ifodasi
Poydevor	5	-	5	10	0,50
Devorlar va pardevorlar	17	-	17	10	1,70
Orayopma	25	-	25	10	2,50
Tom yopmasi	7	-	7	15	1,05
Pol	11	-	11	10	1,10
Eshik va derazalar	9	-	9	15	1,35
Pardoqlash ishlari	3	-	3	10	0,30
Ichki sanitariya texnikasi va elektr	21	-	21	15	3,15

qurilmalari					
Boshqa ishlar	3	-	3	15	0,45
JAMI:	100	0	100,0	-	12,10

3.4- jadvalga asosan bino jismoniy yemirilishi quyidagicha bo‘ladi, ya’ni:

$$\text{Ifiz} = 12,10 \%$$

Funksional eskirish. Baholash ob’yektidagi funksional eskirishi – hajm-rejaviy va qurilmaviy yechimi, me’moriy ko‘rinishi zamonaviy bozor talablariga javob bermasligidir. Mazkur baholash ob’yektlari yuqoridagi talablarga to‘la javob bermasligi sababli, uning funksional eskirish 5% miqdorida deb qabul qilindi.

Tashqi eskirishi – bu baholash ob’jektiga nisbatan tashqi muhitning bozor kon’yunkturasi, muayyan foydalanishga bo‘lgan servitutlarning qo‘yilishi, atroddagi infratuzilmaning va soliqqa tortish sohasidagi qonun hujjatlaridagi o‘zgarishlar va h.k.ning salbiy ta’siri bilan izohlanadigan ob’jektning qadrsizlanishidir. Ob’jektning tashqi eskirishi vujudga kelgan sabablarga qarab ko‘pgina hollarda joylashgan joyini o‘zgartirib bo‘lmasligi sababli bartaraf etib bo‘lmas hisoblanadi, va shu bois ham na mulkdor tomonidan, na ijaraga oluvchi tomonidan ham nazorat qilina olmaydi. Biroq u tashqi vaziyatning ta’siri ostida o‘zi o‘zidan bartaraf etilishi mumkin.

Ushbu baholashda baholash ob’jektiga ta’sir qiluvchi biror bir tashqi omillar aniqlanmadi, shuning uchun ushbu eskirish turi hisob-kitoblarda inobatga olinmadi.

Baxolash ob’jektining umumiy eskirish kiymati quyidagi formula orkali aniklandi:

$$E_y = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz},$$

bu yerda:

E_y – yigilgan (jami) eskirish

E_{jis} – jismoniy eskirish;

E_{funk} – funksional eskirish;

E_{yuz} – yuzaki (iktisodiy) eskirish.

Ob'yektning yig'ilgan eskirishini hisobi va qoldiq qiymatini xarajat yondashuvida aniqlash quyidagi jadvalda keltirilgan:

3.5- jadval

Ob'yektning yig'ilgan eskirishini hisobi va qoldiq qiymatini xarajat yondashuvida aniqlash

T/r	Bino va inshootlar nomi	To'liq tiklanish qiymati, so'm	Eskirishlar, %				Qoldiq qiymati (yaxlitlangan holda), so'm
			Jis. eskir., %	Funk. eskir., %	Tash. eskir., %	Yig'ilgan eskirish, %	
1	Savdo do'koni binosi (liter A)	55 019 581	12,10	5	0	17,10	45 611 232
JAMI:							45 611 232

Savdo do'koni binosining xarajatli yondashuvdagi jami qiymati (yaxlitlangan holda) **45 611,0 ming** so'mni tashkil qildi.

Yer uchastkasidan foydalanish huquqlari qiymatini baholash

Baholash ob'yekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Samarqand shahri Sattapo maskanida joylashgan Savdo do'koni binosining ostidagi umumiy yer maydoni 69,01 kv.m. bo'lib, yer maydonidan foydalanish huquqini baholash ishlari O'zR DMQ ning 2009 yil 12 noyabrdagi 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan 10-son MBMSga ilova qilingan «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» (10-son MBMS) O'zbekiston Respublikasi «Mulknı baholash milliy standartini qo'llash bo'yicha uslubiy ko'rsatmalar»ga asosan yer solig'i stavkasini kapitallashtirish usulini qo'llagan holda amalga oshirildi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 29 dekabrdağı PQ-3454-sonli Qaroriga asosan, Samarqand shahrida yuridik shaxslarga yer uchastkasidan foydalanish uchun yer solig'i stavkasi 1 gektar uchun 20 826 899,0 so'm qilib belgilangan.

Kapitallashtirish stavkasi ob'yekt uchun ajratilgan yer maydonidan foydalanish huquqi doimiy foydalanish bulganligi sababli, baholash sanasidagi O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan qayta moliyalashtirish stavkasiga teng miqdorda hisoblendi – 14%.

Yer maydonidan foydalanish huquqi baholanayotgan yer uchastkasi uchun belgilangan yer solig'ini kapitallashtirish orqali aniqlandi va qiymati quyidagicha:

3.6-jadval

Maydoni, kv.m.	1 ga uchun yer solig'ining yillik stavkasi, so'm	Umumiy yer solig'i, so'm	Kapital lashtirish stavkasi	Yer uchastkasidan foydalanish huquqining qiymati, so'm
69,01	20 826 899	143 726	14%	1 026 617

O'lchami 69,01 kv.m.dan iborat baholanayotgan yer uchastkasi mulkiy huquqlar qiymatini hisoblangan qiymati yaxlitlangan holda 1 027 000 so'mni tashkil qiladi.

Shunday qilib, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlarning qiymatini o'z ichiga oluvchi (*yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquq qiymati qo'shilgan holda*) savdo do'koni binosining xarajatga oid yondashuvda hisoblangan qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$S = 45\,611\,000 + 1\,026\,000 = 46\,637\,000 \text{ so'm}$$

3.2. Ko'chmas mulk ob'yektining qiymatini qiyosiy yondashuvda baholash

Sotuvlarni taqqoslashga asoslangan yondashuv mol-mulk narxi bozor tomonidan aniqlanishini e'tirof etishdan kelib chiqadi. Shuning uchun *bozor qiymatining* ko'rsatkichini bozordagi bir-biri bilan raqobatlashayotgan mol-mulk ob'yektlarining bozor narxlarini o'rganish asosida hisoblash mumkin. Ushbu

ma'lumotlar mavjud bo'lganda sotuvlarni taqqoslashga asoslangan yondashuv qiymatni hisoblashning eng to'g'ri va muntazam yondashuvi hisoblanadi.

Tijorat ko'chmas mulkini baholash tuzatish koeffitsiyentlarini hisoblashning ba'zi murakkabliklari bilan bog'liqdir. Albatta, bozorning ushbu segmentida o'xshash bitimlar mavjud, biroq taqqoslanayotgan ob'yektlarning tavsiflarini ajratib olish texnik jihozlanganligini identifikatsiya qilishdagi bir tur va bir xil ma'noda emasligi hamda ular orqali mavjud iqtisodiy mezonlar to'g'risida fikrlanishi sababli olingan natijalarning ayrim tarqalib ketishlariga olib kelishi mumkin. Ma'lumotlar yetarli bo'lmaganda *sotuvlarni taqqoslashga* asoslangan yondashuvni qo'llanilishi cheklangan bo'lishi mumkin.

Kredit garov kafoloti ta'minotilar bo'yicha ma'lumotlar tanlab olingandan va tasdiqlangandan keyin bir yoki bir nechta taqqoslash birliklarini tanlab olish va tahlil qilish o'tkaziladi. Ular sifatida binolarning umumiy maydoni, foydali maydon va h.k. tavsiflar bo'lishi mumkin.

Ko'chmas mulkka to'lanadigan narxlarning o'zgarib turishiga olib keladigan mol-mulk ob'yekti va bitimlarning o'ziga xos tavsiflari *taqqoslash elementlari* hisoblanadi. Ushbu yondashuvda ular hal qiluvchi ahamiyatga egadir.

Taqqoslash birliklarida ikki tarkibiy qismdan ma'lum bir omilni aniqlash uchun foydalaniladi (masalan, taqqoslash birligi yoki munosabati hisobi bo'yicha narxga, masalan, mulkning sof daromadi bo'yicha sotuv narxi, t.ye. sof daromadning multiplikatori yoki sotib olish o'zini-o'zi oqlashi yillarning soni). Ushbu ko'rsatkichlar mol-mulk ob'yektlari orasidagi farqlarni aks ettiradi. Ushbu bozorda haridorlar va sotuvchilar o'zlarining sotib olish va kredit garov kafoloti ta'minoti to'g'risidagi qarorlarini qabul qilishda foydalanadigan har bir taqqoslash birligi turli ahamiyatga ega bo'ladi, va ular bo'yicha shunday yoki boshqacha og'irlik beriladi. Taqqoslanayotgan kredit garov kafoloti ta'minoti predmeti bo'lgan mulk va baholanayotgan ob'yekt o'rtasida bevosita taqqoslashni o'tkazish uchun taqqoslash elementlaridagi farqlarga asoslangan ehtimoliy tuzatishlar ko'rib chiqiladi. Tuzatishlar har bir taqqoslanayotgan analog va baholanayotgan ob'yekt

o'rtasidagi farqlarni kamaytirishi mumkin. Farqlarni tahlil qilish va tuzatishlarni hisoblash uchun son va/yoki sifat usullari qo'llaniladi.

Ushbu yondashuvda baholash jarayonlarining asosiy bosqichlari:

- Tuzilgan bitimlar, kotirovkalar, baholash ob'yektiga o'xshash bo'lgan ko'chmas mulk ob'yektlarini kredit garov kafoloti ta'minoti bo'yicha takliflar haqidagi axborotni to'plash maqsadida bozorni o'rganish;
- Axborotni uning ishonchliligini oshirish va tuzilgan bitimlar erkin bozor sharoitlarida amalga oshirilganligining tasdig'ini topish maqsadida saralab olish;
- Mos keluvchi o'lchov birliklarini tanlab olish va har bir o'lchov birligi uchun qiyosiy tahlilni o'tkazish;
- Baholanayotgan ob'yekt va taqqoslash uchun saralab olingan, bozorda ayrim elementlar bo'yicha sotilgan yoki sotilayotgan ob'yektlarni taqqoslash va farqlarga tegishli tuzatishlarni kiritish;
- Baholanayotgan ob'yektning narxini aniqlash;
- Qiyosiy tavsiflarni tahlil qilish va ularni bir qiymat ko'rsatkichiga yoki bir guruh ko'rsatkichiga moslashtirish orqali baholanayotgan ob'yektning qiymatini belgilash.

Binolar va inshootlarning qiymatini qiyosiy sotuvlarni bevosita taqqoslash usulida aniqlash shunday shart-sharoitlardan kelib chiqqan holda amalga oshiriladiki, ya'ni mulk qiymati uncha uzoq bo'lmagan vaqtda sodir etilgan o'zining tavsiflari bo'yicha o'xshash mulk bilan bog'liq bitimlar narxлари bilan aniqlanadi. Har bir qiyosiy sotuv ko'rib chiqilayotgan ko'chmas mulk bilan taqqoslanadi.

Ushbu baholashda biz o'xshash ko'chmas mulk bilan bog'liq real bitimlar/bevosita takliflar haqidagi ma'lumotlardan yoki sotuv reestriga kiritilgan axborotdan foydalandik. Bozor qiymatini hisoblash quyidagi izchillikda bajarildi:

- baholanayotgan ob'yekt bilan o'xshash bo'lgan ob'yektlarning sotilishi bo'yicha axborotni tanlash;

- taqqoslash parametrlarini tanlash;
- ob'yektni va analogni taqqoslash hamda baholash ob'yektining qiymatini aniqlash uchun analogning sotuv/taklif narxiga tuzatish kiritish;
- baholanayotgan ob'yektning qiymatini hisoblash.

Baholashni o'tkazish jarayonida baholovchi Jomboy tumanida yashovchi aholidan olingan ma'lumotlar asosida baholash ob'yektiga nisbatan yaqin joylashgan va fizik tavsiflari yaqin bo'lgan uchta o'xshash analog - ob'ektlar tanlandi.

Ob'ektlar bo'yicha tuzatishlar baholovchining professional fikriga asoslanadigan ekspert usuli orqali kiritildi.

Taqqoslanayotgan ob'yektga kiritilgan tuzatishlarning izchilligi bitimlar taklif haqidagi bozor axborotini tahlil qilish asosida aniqlandi. Foiz belgilari taqqoslanayotgan ob'yektga nisbatan qo'llanilgan, ya'ni topshirilayotgan mulkiy huquqlar, kredit garov kafoloti ta'minoti shartlari, hariddan keyingi xarajatlar, bozor shartlari, joylashgan yeri, baholash ob'yektining fizik hamda iqtosodiy tavsiflari, foydalanish turi va boshqa komponentlariga nisbatan u qanchalik oldindaligi yoki orqadaligini inobatga olish uchun qo'llanildi.

Tuzatishlar kiritish texnikasi quyidagi jadvalda taqdim etilgan:

3.7-jadval.

Qiyosiy yondashuv asosida ob'yektning bozor qiymati hisobi

Qiyoslash omillari nomi	Baholash ob'yekti	Analog ob'yekt №1	Analog ob'yekt №2	Analog ob'yekt №3
Ob'yekt nomi	Savdo do'koni	Savdo do'koni	Savdo do'koni	Savdo do'koni
Ma'lumot olingan manba	Buyurtmachi va vizual ko'rik ma'lumoti	www.olx.uz	www.olx.uz	www.olx.uz
Ob'yektning bahosi, so'mda		145 000 000	200 000 000	65 000 000
Qurilish osti maydoni, kv.m	69,01	52	80	24
1 kv.m maydonining qiymati		2 788 461	2 500 000	2 708 333
Qiymatning yuzaga kelish vaqti	01.04.2018 y.	27.03.2018 y.	10.03.2018 y.	20.02.2018 y.

<i>Vaqt bo'yicha tuzatish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		2 788 461	2 500 000	2 708 333
Qiymatning yuzaga kelish sharti	Bozor qiymati	Taklif bahosi	Taklif bahosi	Taklif bahosi
<i>Sotuv sharti bo'yicha tuzatish</i>		1,1	1,1	1,1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Ob'yektlar joylashgan manzili	Samarqand sh., Sattepo maskani	Samarqand sh., Siyob	Samarqand sh., Sug'diyona	Samarqand sh., Mikrorayon
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Yer uchastkasi yuzasi, kv.m	69,01	52	80	24
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Ob'yektning qurilgan yili	2009	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Ob'yektning konstruktiv yechimi	g'ishtdan	g'ishtdan	g'ishtdan	g'ishtdan
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Ob'yektlar qavatli soni	1 qavatli	1 qavatli	1 qavatli	1 qavatli
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		3 067 307	2 750 000	2 979 166
Ob'yektning holati (pardozlash)	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda
<i>Tuzatish kiritish</i>		0,9	0,9	0,9
Tuzatishdan keyingi qiymat		2 760 576	2 475 000	2 681 249
Ob'yektni arxitekturaviy uslubi	zamonaviy	zamonaviy	zamonaviy	zamonaviy
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1
Tuzatishdan keyingi qiymat		2 760 576	2 475 000	2 681 249
Ob'yektda sharoitining mavjudligi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish kiritish</i>		1	1	1

Tuzatishdan keyingi qiymat		2 760 576	2 475 000	2 681 249
Ob'yektda transport ta'minoti	Bor	bor	bor	bor
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		2 760 576	2 475 000	2 681 249
1 m² hisoblangan bahosi	so'm	2 638 942		
Baholash ob'yektni o'rtacha bahosi	so'm	182 113 364		

Shunday qilib, qiyosiy yondashuvda ob'yektning baholanish qiymati:

$$S=182\,113\,000 \text{ so'm.}$$

3.3. Ko'chmas mulk ob'yektining qiymatini daromadli yondashuvda baholash

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash ob'yektiga o'xshash ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma'lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ bu yerda:}$$

V — baholash ob'yektining qiymati;

I — so'f operatsion daromad;

R — kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddati mobaynida barqaror bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mo'tadil sur'atlarda o'zgarsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi.

Ko'chmas mulk qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun daromadning asosiy manbai baholash ob'yekti ijarasidir.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulini qo'llash jarayonida ijara stavkalari miqdori, ijara shartlari, operatsion xarajatlarning miqdorlariga oid bozor

axborotlaridan foydalaniladi. Bunda, foydalanilayotgan ijara stavkasi mahalliy hkimiyat organlari tomonidan davlat mulki ob'yektlari uchun belgilangan iajra stavkasidan past bo'lmashligi kerak.

Daromad qiymati sifatida, qoida tariqasida, kutilayotgan sof operatsion daromad (keyingi o'rinlarda matnda SOD deb yuritiladi)dan foydalaniladi. SOD quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

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

- haqiqiy yalpi daromad (HYAD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlarni PYADdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi;

- HYADdan operatsion xarajatlarni ayirib, sof operatsion daromad olinadi.

- daromadlarni kapiallashtirish usuli aniqlanadi:

- ko'chmas mulk qiymati sof operatsiya daromadining kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati sifatida baholanadi.

Ijara haqi

Binolarni haqiqiy ijara stavkasini aniqlash uchun mavjud bozordagi narxlar tahlil qilindi. Tahlil jarayonida mahalliy aholidan olingan ijara to'g'risidagi ma'lumotlar o'rganildi. Natijada baholash ob'yektiga yaqin hududda joylashgan o'xshash analog ob'yektning ijaraga berish to'g'risidagi ma'lumotlarga asosan Samarqand shahrida noturar-joy binolari joylashgan joyi va holatiga qarab, oylik ijara stavkasi 1 kv.m. noturar joy uchun 18 000 – 22 000 so'mga teng ekanligi aniqlandi.

Yuqoridagi tahlilga asosan baholash ob'yekti uchun 1 kv.m.ning bir yillik ijara to'lovi stavkasi shartli ravishda aniqlandi va bir yillik potensial yalpi daromad quyidagi jadvalda aniqlandi:

Potensial yalpi daromad hisobi

T/r	Bino nomi	Ijara maydoni, kv.m.	1 kv.m. uchun bir oylik ijara stavkasi, so'm			1 kv.m. uchun bir oylik o'rtacha ijara stavkasi, so'm	Bir yillik potensial yalpi daromad, so'm
1	Savdo do'koni binosi (liter A)	101,5	18 000	÷	22 000	20 000	24 360 000
	Jami:						24 360 000

Daromadlar tahlili

Ushbu baholash ob'yektini ijara qiymatinining o'tkazilgan tahlili hisob-kitoblar uchun qo'shimcha xizmatlarni hisobga olgan holda bir yillik ijara stavkasi qiymatini qabul qilish imkonini berdi.

Ob'yekt foydali maydonidan to'liq foydalanish imkoniyati mavjud bo'lmaganligi sababli binoni bandlik darajasi 95% deb olindi.

Ushbu holatda baholash ob'yektining haqiqiy yalpi daromadi bir yilda quyidagini tashkil etadi.

Haqiqiy yalpi daromad hisobi

T/r №	Bino nomi	Bir yillik potensial yalpi daromad, so'm	Bandlik darajasi, %	Haqiqiy yalpi daromad, so'm
1	Savdo do'koni binosi (liter A)	24 360 000	95	23 142 000
	Jami:			23 142 000

Kapitallashtirish stavkasini aniqlash

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

$R_{on} = \text{tavakkalsiz stavka} + \text{ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot} + \text{likvidlikning pastligi uchun mukofot} + \text{investitsion menejment uchun mukofot}.$

Kapitalning qaytish summalarini kapital uchun daromaddorlik stavkasi bo'yicha qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usulidan:

$$R_{of} = sff(n, R_{on}),$$

bu yerda:

$sff - R_{on}$ stavkada qoplash fondi omili;

Joriy holatda eng ishonchli davlat qimmatli qog'ozlari bo'yicha bazali likvidlilik stavkasi sifatida O'zbekiston Respublikasining o'rta muddatli davlat g'aznachilik majburiyatlari bo'yicha (26083UMFS F – sonli 2011 yil 29 yanvarda chiqarilgan, 2013 yil 25 yanvar to'lanadi, muomala muddati – 728 kun) bilan chiqarilgan o'rta muddatli davlat g'aznachilik majburiyatlarini joylashtirish bo'yicha auksion) 2011 yil 29 yanvarda O'zR Valyuta birjasida o'tkazilgan. http://www.cbu.uz/ru/equity_market/gsko/29122011.htm) yillik foiz stavkasidan foydalaniladi. Baholash sanasi holatiga u 6,50 foizni tashkil qilgan.

Ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot quyidagicha aniqlandi:

$$K = R_{ko'ch.mul} + R_{ob'yekt} + R_{tarmoq} = 1,75 + 1,25 + 1,25 = 4,25\%, \text{ bu yerda:}$$

$R_{ko'ch.mul}$ - ko'chmas mulk bozori bilan bog'lik xatarlar (2,0%);

$R_{ob'yekt}$ - baholash ob'yektiga xos bo'lgan xatarlar (1,5 %);

R_{tarmoq} - baholash ob'yektiga mansub bo'lgan tarmoq bilan bog'lik xatarlar (1,5%).

Yuqoridagi xatarlar me'yori quyidagi jadvallarda ekspert uslubi orqali aniqlandi:

3.10-jadval

Xatarlar hisobi

	$R_{ko'ch.mul}$							
№	Xatar turi	Risk darajasi						
		0	1	2	3	4	5	
1	Iqtisodiy xatar				1			
2	Qoninchilikka bog'liq bo'lgan xatar		1					
3	Inflyatsion xatar			1				
4	Mablag'larni qarzga jalb			1				

	qilish imkoniyatlari						
	Kuzatuvlar soni	0	1	2	1	0	0
	Tortilgan qiymat	0,0	1,0	4,0	3,0	0,0	0,0
	Tortilgan qiymatning yig'indisi	8					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarning o'rtacha tortilgan qiymati	2,0%					
	R_{ob'yekt}						
№	Xatar turi	Risk darajasi					
		0	1	2	3	4	5
1	Ob'yekt xolati (eskirish)			1			
2	Ob'yektning atrof-muhit holati			1			
3	Qonunchilikdagi cheklovlar		1				
4	Ob'yektning hajmiy-konstruktiv holati bo'yicha xatar		1				
	Kuzatuvlar soni	0	2	2	0	0	0
	Tortilgan qiymat	0,0	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0
	Tortilgan qiymatning yig'indisi	6					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarning o'rtacha tortilgan qiymati	1,5%					
	R_{tarmoq}						
№	Xatar turi	Risk darajasi					
		0	1	2	3	4	5
1	Tarmoqda bozor kon'yunkturasini o'zgarishi			1			
2	Tijorat xatari			1			
3	Tabiat bilan bog'liq bo'lgan xatar		1				
4	Tuman qurilishsozlik bilan bog'lik bo'lgan xatar		1				
	Kuzatuvlar soni	0	2	2	0	0	0
	Tortilgan qiymat	0,0	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0
	Tortilgan qiymatning yig'indisi	6					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarning o'rtacha tortilgan qiymati	1,5%					

Likvidlilik darajasining pastligi bilan bogʻlik boʻlgan xatar tavakkalsiz stavka asosida aniqlandi. Koʻchmas mulk bozorini oʻrganilganda baholash obʻyektiga oʻxshash obʻyektlarni bozor qiymati boʻyicha sotish uchun urtacha 6 oy muddat talab qilinishi aniklandi va u quyidagicha aniqlandi:

$$6 / 12 \times 6,50 \text{ (tavakkalsiz stavka)} = 3,25\%$$

Boshqarish bilan bogʻlik boʻlgan xatar – 3% miqdorida belgilandi.

Qoplash fondi omili quyidagicha aniqlandi:

3.11-jadval

Qoplash fondi omili

$SFF = R_{on} / ((1 + R_{on})^5 - 1)$	
R_{on}	17,75%
n	20 yil (amortizatsiya normasi)
SFF	0,70%

Yuqorida tavakkallarni aniqlash uchun olib borilgan hisob-kitoblar natijalariga asosan kapitallashtirish stavkasi quyidagi jadvalda keltirilgan:

3.12-jadval

Kapitallashtirish stavkasi hisobi

Tavakkal-siz stavka	Likvidlik -ning pastligi uchun mukofot	Investitsion menejment uchun mukofot	Koʻchmas mulkka qoʻyilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot				Y	SFF	R
			r	r	r	R			
			koʻch-mas mulk	tar-moq	ob'-yekt	jami			
6,5%	3,25%	3,0%	2,0%	1,5%	1,5%	5,0%	17,75 %	0,70 %	18,45 %

Shunday qilib, kapitallashtirish stavkasi 18,45% ni tashkil qildi:

Baholash ob'yektini ijaraga berishdan olinadigan daromadlarni bevosita kapitallashtirish usuli bo'yicha baholangan qiymati quyidagi jadvalda keltirildi.

3.13-jadval

Ob'yektning daromad yondashuvidagi bahosining hisobi

<i>T/r</i>	<i>Ko'rsatkichlar nomi</i>	<i>Summa, so'm</i>
1	Umumiy yalpi daromad	24 360 000
2	Haqiqiy yalpi daromad	23 142 000
	<i>Shartli o'zgarmas xarajatlar:</i>	
3	Mol-mulk solig'i (bino qoldiq qiymatining 5 foizi)	2 280 562
4	Yer uchastkasiga bo'lgan soliq	1 026 617
5	Sug'urta to'lovi (bino qoldiq qiymatining 0,4 foizi)	182 445
	<i>Shartli o'zgaruvchan xarajatlar:</i>	
6	Ob'yektni boshqarish (haqiqiy yalpi daromadning 5 foizi)	1 157 100
7	Joriy ta'mirlash va boshqa xarajatlar (haqiqiy yalpi daromadning 3 foizi)	694 260
8	Marketing va reklama xizmati (haqiqiy yalpi daromadning 0,5 foizi)	115 710
9	O'rin bosish (zaxira) xarajatlari (haqiqiy yalpi daromadning 5 foizi)	1 157 100
10	Umumiy yillik operatsion xarajatlar, so'm	6 613 794
11	Bir yillik sof daromad, so'm	16 528 206
12	Baholash ob'yektining kapitallashtirish qiymati, %	18,45
	Baholash sanasida ob'yektning qiymati, so'm	89 583 772

Ob'yektning daromad yondashuvida baholash qiymati yaxlitlangan holda quyidagicha:

$$S = 89\,584\,000 \text{ so'm}$$

3.4. Baholash ob'yektining yakuniy bozor qiymatini hisoblash

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

- mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan. U baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda taqqoslama tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

- matematik o'lchash usuli bilan. Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'yektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

So'nggi yechimni qabul qilish uchun foydalaniladigin nufuzli ulush koeffitsentlari baholashni o'tkazish maqsadini hisobga olgan holda belgilanadi.

Taqqoslama o'lchovlarni aniqlashda quyidagi asosiy omillar tahlil qilinadi:

- tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi;

- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi baholash ob'yektiga o'xshash ob'yektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi;

- baholash ob'yekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi.

- boshqa omillar.

Ushbu omillar asosida baholash jarayonida qo'llanilgan baholash yondashuvlarining nufuzlilik koeffitsiyentlari jadvalda aniqlandi.

3.14 – jadval

**Qo'llanilgan baholash yondashuvlarining nufuzlilik koeffitsiyentlari
hisobi**

T/r	Ko'rsatkichlar	Xarajatli yondashuv	Qiyosiy yondashuv	Daromadli yondashuv
1	Axborotning ishonchliligi	35	40	25
2	Axborotning to'liqligi	35	40	25
3	Hisob-kitob uchun qabul qilingan ehtimol	30	45	25
4	Qiymat turi va baholash maqsadiga muvofiqligi	30	45	25
5	Haridorlar va sotuvchilar motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	25	50	25
6	Bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi	25	50	25
Mezonlar bo'yicha ballar yig'indisi		150	180	270
Yondashuvlar bo'yicha ballar yig'indisi		600		
Yondashuvlar bo'yicha solishtirma o'lchov koeffitsiyentlari		0,25	0,30	0,45

Baholash ob'yekti yakuniy qiymatining quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Syak = Shar * K_1 + Sqiyos * K_2 + Sdar * K_3,$$

bu yerda: *Syak* - baholash ob'yektining yakuniy qiymati;

Shar, *Sqiyos*, *Sdar* – xarajatli, qiyosiy va daromadli yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

K_1, K_2, K_3 – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o‘lchovlar. Bunda albatta $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ bo‘lishi kerak.

Turli yondoshuvlar natijalarining ifodalariga berilgan nufuzlilik koeffitsientlari va baholash ob’jektining yakuniy qiymati quyida jadvalda keltirilgan:

3.15- jadval

Yakuniy qiymat hisobi

Baholashga nisbatan yondashuvlar	Qiymat, so‘m	Nufuzlilik koeffitsiyenti	Qiymatga keltirish, so‘m
Xarajatli yondashuv	46 637 000	0,25	11 659 250
Qiyosiy yondashuv	182 113 000	0,30	54 633 900
Daromadli yondashuv	89 584 000	0,45	40 312 800
Jami:			106 605 950

Baholovchi tomonidan bajarilgan hisob va tahlil natijalariga ko‘ra, cheklovchi shartlar va qilingan ehtimollar asosida, baholash sanasi (01.04.2018 y.)da Samarqand shahri Sattepo maskanida joylashgan savdo do‘koni binosining kredit garov kafoloti ta’minoti maqsadida tavsiya etilayotgan yakuniy bozor qiymati **106 606 000** so‘mni tashkil qildi.

XULOSA

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgandan keyin, davlatning rivojlanishi uchun bozor iqtisodiyotiga o'tish yo'li tanlandi. Shunday ekan, mamlakatimizda bozor iqtisodiyotining islohatlari bosqichma-bosqich olib borilishi, mulk shakllarining o'zgarishi jarayonida shakllangan mulk bozorida baholash faoliyatining tiklanishi va rivojlanishiga davlat iqtisodiyotining rivojlanayotganligi sabab bo'ldi.

Demak, Davlat bozor iqtisodiyoti tizimiga o'tishi bilan o'zining tasarrufidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga, hamda, individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash va uni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishi zarurati paydo bo'ldi. Ayni damda ushbu zarurat baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo'lib xizmat qildi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni, ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.

Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli meyoriy-xuquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang'ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash andozalarini ishlab chiqish va amalda qo'llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma'lum tartib va qoidalarga bo'ysundiruvchi tegishli to'la me'yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo'lmaganligini ta'kidlab o'tish zarur. Baholashni o'rganish uchun avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib yetish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash

faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda - baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi va shu bilan birga baholash faoliyatini amalga oshirish litsenziyasiga ham ega bo'lishini talab qiladi («Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun»ning 4 - moddasi).

Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e'tibor qaratish kerak. Bu maqsadni amalga oshirish uchun o'quv adabiyoti, texnik va boshqa vositalarning tegishli majmuasini tayyorlash lozim.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o'qitish va attestatsiyadan o'tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta'minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional andozalarini milliy zamonaviy sharoitlariga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarning birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida ob'yektni baholash zarur bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini baholashni sifatli axborot bilan ta'minlamasdan turib takomillashtirib bo'lmaydi. Shu bilan bir qatorda, bunday axborotni tayyorlash umumiy qabul qilingan talablarni qondirishi lozim. Ushbu talablar to'liq hajmda baholanayotgan ob'yektlarning huquqiy, miqdoriy, sifat xususiyatlarini hamda tahliliy va bozor axborotini o'z ichiga olishi lozim bo'lgan ob'yektlarni baholash uchun zarur bo'lgan axborotlarga ham taalluqli bo'ladi.

Diplom ishida ko'chmas mulk ob'yektini baholashda qoldiq texnikasini qo'llash ko'rib chiqish maqsad qilib qo'yilgan. Shu sababli Samarqand shahri Sattepo maskanida joylashgan savdo do'koni binosini tadqiqot ob'yekti sifatida olganmiz.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish taxlili shuni ko'rsatdiki, baholanayotgan savdo do'koni binosi qulay joyda joylashganligi, aholi zich joylashgan joydaligi sababli, undan eng yaxshi va eng samarali foydalanish usuli – uni ijaraga berish yoki o'z yo'nalishi bo'yicha ishlatish hisoblanadi.

Ko'chmas mulk ob'yekti uchta yondashuv yordamida baholandi. Bularga xarajatli, daromad va qiyosiy yondashuvlar kiradi.

Bu uchta yondashuv asosida binoning bozor qiymati aniqlanganda quyidagi natijalar olindi:

1. Ob'yektning xarajat usulida hisoblangandagi qiymati 46 637 000 so'mni tashkil qiladi.
2. Ob'yektning daromad usulida hisoblagandagi qiymati 89 584 000 so'mni tashkil qiladi.
3. Ob'yektning qiyosiy usulida hisoblagandagi qiymati 182 113 000 so'mni tashkil qiladi.

Baholovchi tomonidan bajarilgan hisob va tahlil natijalariga ko'ra, cheklovchi shartlar va qilingan ehtimollar asosida, baholash sanasi (01.04.2018 y.)da Samarqand shahri Sattepo maskanida joylashgan savdo do'koni binosining kredit garov kafoloti ta'minoti maqsadida tavsiya etilayotgan yakuniy bozor qiymati **106 606 000** so'mni tashkil qildi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

Asosiy adabiyotlar

1. Каримов И.А. Мировой финансово-экономический кризис, пути и меры по его преодолению в условиях Узбекистана». – Т.: Узбекистан, 2009.
2. «Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қонидаси бўлиши керак» Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг мамлакатимизни 2016 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг асосий якунлари ва 2017 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг кенгайтирилган мажлисидаги маърузаси. Т. “Халқ сўзи” газетаси. 2017 йил 14 январь.
3. “Илм-фан ютуқлари — тараққиётнинг муҳим омили” Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг 2016 йил 30 декабрдаги мамлакатимизнинг етакчи илм-фан намоёндалари билан учрашувдаги маърузаси. Т. “Халқ сўзи” газетаси. 2016 йил 31 декабрь.
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю./ЎЗР ФА Академиги Гуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: «Фан», 2005 – 231 б.
5. Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. – Т.: «NORMA», 2011 – 448 с.
6. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И.. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, KONSAUDITINFORM – NASHR, 2010. – 232 с.
7. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И., Сиддиқов М.Ю., Бердикулов А.М. Экономика и организация реконструкции при реструктуризации предприятий / Учебное пособие – Ташкент, «Фан» АН РУз, 2010 – 360 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.
9. Диплом ишларини бажариш учун услубий кўрсатма (тузувчилар: К.Ганиев, З.Рахимов). Самарқанд, 2015.

Qonunlar va me'oriy-huquqiy adabiyotlar

1. Закон Республики Узбекистан «Об акционерных обществах и защите прав акционеров». 26 апреля 1996. Ташкент, 1996.
2. Закон Республики Узбекистан. «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов». – Ташкент, 1998.
3. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» - Ташкент, 1999.
4. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг». №ПП-843 от 24.04.2008.
5. Земельный кодекс РУз - утвержден Законом РУз от 30.04.1998 г. N 598-I. Введен в действие с 01.07.1998 г. Постановлением Олий Мажлиса от 30.04.1998 г. N 599-I.
6. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Введен в действие 1 марта 1997 г. Постановлением Олий Мажлиса РУз №257-I от 29.08.1996 г. Ташкент: Адолат.
7. Закон РУз от 28.08.1998 г. №666-I «О государственном земельном кадастре».
8. ПКМ№97 от 29 мая 2006 года «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков гражданам и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд».
9. Постановление ГКИ РУз Об утверждении НСОИ РУз №1 «Общие понятия и принципы оценки» №1604 от 24.07.2006 г.
10. Постановление ГКИ РУз Об утверждении НСОИ РУз №3 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» №1606 от 24.07.2006 г.
11. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ «10) «Оценка стоимости недвижимости». Методические указания по применению НСОИ №10 «Оценка стоимости недвижимости» Зарег. МЮ РУз 18.11.2009 г. №2044.

Qo'shimcha adabiyotlar

1. Грабовый П.Г. , Кулаков Ю.Н., Лукманова И.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов: В 2 частях /. Под общ. Ред. П.Г., Грабового. - Смоленск: Изд-во «Смоленск Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 2001 – с. 328.
2. Международные стандарты оценки. В 2 т./Под ред.И.Л.Артеменкова.- М.: РОО, 1995.
3. Методическое пособие по выполнению дипломного проекта по направлениям: «Управление стоимости недвижимости», «Управление стоимостью бизнеса предприятий инвестиционно- строительной сферы» для студентов факультета ЭОУС, обучающихся по специальности 2915 «Экспертиза и управление недвижимостью» для слушателей курсов по спец. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». – М.: МГСУ, 2006. – с 74.
4. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред.А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002.
5. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости промышленных зданий и сооружений. Т.: ГУГ КГК, 1999.
6. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений. Т.: ГУГ КГК, 1999.
7. Строительные нормы и правила. Правила оценки физического износа жилых зданий. Т.: ГКРУз по архитектуре и строительству, 1997.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости: Перс.с англ.- М.: Дело ЛТД, 1995.

Internet saytlari

1. www.gov.uz.
2. www.gki.uz
3. www.stat.uz
4. www.mf.uz.
5. www.cer.uz