

Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта
махсус таълим вазирлигининг 2010 йил
9 июндаги 225-сонли буйруғи илова

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ

ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

“ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ” ФАКУЛТЕТИ

**“ КЎЧМАС МУЛК ЭКСПЕРТИЗАСИ ВА УНИ БОШҚАРИШ”
КАФЕДРАСИ**

5340900 – “Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш”

таълим йўналиши

ХАМРОҚУЛОВ ШОХРУХНИНГ

ДИПЛОМ ЛОЙИХАСИ

**КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ ТУРЛИ БАХОЛАШ БАХОЛАШ
УСУЛЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИБ ҚИЙМАТИНИ АНИҚЛАШ**

Кафедра мудири:

_____ и.ф.н., доц. Гиясов Б.Д.

«_____» _____ 2017 й.

Илмий рахбар:

_____ т.ф.н., доц. Абдухамидов А.Я.

«_____» _____ 2017 й.

САМАРҚАНД – 2017

МУНДАРИЖА

КИРИШ		
I-БОБ.	Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг харажат ёндошувини тадқиқ этишнинг назарий асослари	
1.1.	Кўчмас мулк объектлари қийматларининг турлари ва уларнинг нархига таъсир этувчи омиллар.....	
1.2.	Кўчмас мулкларнинг қийматини баҳолашда харажат ёндошувининг назарий масалалари.....	
II-БОБ.	Экономикс-стандарт МЧЖ ҳақида маълумотлар ва унинг молиявий кўрсаткичлари таҳлили	
2.1.	Экономикс-стандарт МЧЖ ҳақида маълумотлар.....	
2.2.	Экономикс-стандарт МЧЖ молиявий кўрсаткичлари таҳлили...	
2.3.	Ҳаёт фаолият хавфсизлиги.....	
III-БОБ.	Савдо хизматини кўрсатувчи кўчмас мулк объектининг бозор қийматини аниқлаш	
3.1.	Баҳолаш объектининг тавсифланиши.....	
3.2.	Харажат ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш.....	
3.3.	Даромад ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш.....	
3.4.	Киёсий ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш	
3.5.	Баҳолаш усуллари натижаларини мувофиқлаштириш.....	
Хулоса ва таклифлар.....		

КИРИШ

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 “Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик Қоидаси бўлиши керак...” маърузасида таъкидлаганидек, 2017 йилда қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибда уй – жойларни қуриш кўламини янада кенгайтириш, яъни арзонлаштирилган уй-жойларни қуриш алоҳида ўрин тутди.¹

Республикада кўчмас мулк бозорининг тикланиши ва ривожланиши натижасида кўчмас мулк бозори инфратузилмаси субъектлари яратилди ва муваффақиятли иш юритмоқда. Умуман олганда, Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти ривожланиб, сотиш ва сотиб олиш, ижара, гаров, суғўрта, асосий жамғармаларни қайта баҳолаш, корхоналарнинг бирлашуви ва жалб этилиши, меросхўрлик ҳуқуқини бажарилиши, суд ҳукмининг ижро этилиши учун ўз вақтида кўчмас мулк объектни баҳолашнинг объектив заруриятдир.

Баҳолаш фаолияти билан шуғулланувчи малакали мутахассисларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масаласига алоҳида эътибор қаратилмоқда. Бу мақсадни амалга ошириш учун ўқув адабиёти, техник ва бошқа воситаларнинг тегишли мажмуасини тайёрланилмоқда.

¹ - 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. Тошкент. 2017 йил 16 январ. Халқ сузи.

Мавзунинг долзарблиги. Мавзунинг долзарблиги шундан иборатки, кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг харажат ёндошувини тадқиқ этиш масалалари муҳим аҳмиятга эга. Чунки баҳолаш жараёнида кўчмас мулкни яратишга сарфланган харажатларни тадқиқ этиш харидорлар ва сотувчилар мотивациясини акс эттириш масалалари жиддий аҳамият бериш мавзунинг долзарблилигини кўрсатади.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Мустақиллик йилларидан сўнг баҳолаш соҳасидаги илмий ва амалий изланишлар, кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини жорий этиш муаммолари ва баҳолаш тизимини ислоҳ этиш каби муаммолар нисбатан ёш мустақил соҳа сифатида шаклланиб келмоқда. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашувлар усуллари бир қатор тадқиқотчи олимлар томонидан назарий-услубий тадқиқод қилинмоқда.

Тадқиқот мақсади: Баҳолаш жараёнида ахборот таъминотини тадқиқ этиш масалалари кўчмас мулк қийматини аниқлашдаги аҳамиятини аниқлаш ва Самарқанд шаҳридаги савдо дўкон кўчмас мулкнинг қийматини буюртмачига мулкнинг бугунги кундаги бозор баҳоси ҳақида маълумот бериш билиш мақсадида баҳолаш.

Тадқиқот объекти: Самарқанд шаҳар Ибн Холдун кўчаси 1 уйда жойлашган.

I. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ ТУРЛИ БАХОЛАШ БАХОЛАШ УСУЛЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИБ ҚИЙМАТИНИ АНИҚЛАШНИНГ НАЗАРИЙ-УСЛУБИЙ МАСАЛАЛАРИ

1. 1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда харажат ёндошуви

Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматидан ва йиғилган

эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

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

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

баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;

баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

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

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

аналоглар рўйхатини тузади;

баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

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

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

ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

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

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

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

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ бу ерда:}$$

V_e – ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

i – йил рақами;

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

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

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

D – дисконтлаш ставкаси;

n – прогноз даврининг охирги йили;

V_n – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

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

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

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

ишчилар меҳнатига тўланадиган ҳақ;

қурилиш машиналари ва механизмларидан фойдаланиш қиймати;

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

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

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

Қурилишга бевосита тааллуқли бўлмаган билвосита харажатларга қуйидагилар киради:

ерга қилинган инвестициялар қиймати ва ер участкасини ажратиш харажатлари (шу жумладан рухсат этувчи ҳужжатлар тўпламига харажатлар);
 лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва экспертиза харажатлари;
 ишчиларга қўшимча тўловлар ва нафақалар;
 барча турдаги солиқлар ва мажбурий ажратмалар;
 кредитга хизмат кўрсатиш харажатлари;
 маркетинг, суғурта ва реклама харажатлари;
 ижарага олинган мол-мулкка қўшимча инвестициялар;
 уй-жой қурувчининг маъмурий харажатлари.

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

$$TX=TX_i * N \text{ ёки } AX=AX_i * N$$

TX – яхшилашларни тиклаш харажатлари;

AX – яхшилашларни алмаштириш харажатлари;

TX_i – i -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш харажатлари;

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

N – қиёсий бирликлар сони.

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

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини **компонентларга ажратиш усули** билан ҳисоблаш қурилиш-монтаж

ишларининг умумий ҳажмини йирик компонентларга (масалан, тупроқ ишлари, пойдеворлар, деворлар) ажратишдан иборат. Мазкур усулга мувофиқ бир ёки бир нечта асосий компонентларни яратиш харажатлари ҳисобланади ва уларнинг фоиз ҳисобидаги улуши аниқланади, мазкур улушга мувофиқ яхшилашнинг умумий қиймати ҳисоблаб чиқарилади.

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

ҳисоблаш жорий нархларда амалга оширилганда ресурсли усул;

ҳисоблаш базис (муайян йилдаги) нархларда амалга оширилганда базисли-индексли усул.

Ресурсли усулдан фойдаланганда баҳоловчи:

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

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

бошқа тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;

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

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

Базисли-индексли усулни қўлланиши:

лойиха-смета ҳужжатларининг базис нархлардаги маълумотларидан фойдаланишни;

базис нархлардан жорий нархларга қайта ҳисоблаш коэффициентлари (индекслари)ни қўллашни назарда тутати.

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

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

Тадбиркор даромади қийматини **экспертиза сўрови усули** билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчиликлари хусусида инвесторлар ўртасида сўров ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

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

Йиғилган эскириш қиймати **иктисодий ёш усули** билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$\mathcal{E}_\text{й}=(\mathcal{X}\ddot{\mathcal{E}}/\text{ИХМ})\cdot\text{ЯҚ}, \text{бу ерда:}$$

$\mathcal{E}_\text{й}$ – йиғилган эскириш;

$\mathcal{X}\ddot{\mathcal{E}}$ – яхшилашларнинг ҳақиқий ёши;

ИХМ – иқтисодий хизмат муддати;

ЯҚ – яхшилашлар қиймати.

Йиғилган эскириш қийматини **бозор экстракцияси усули** билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

ҳақиқий ёш жихатидан баҳолаш объекти билан мувофиқ келадиган аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог учун ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлайди;

ҳар бир аналог учун яхшилашлар қийматини сотув нархларидан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айтириш йўли билан аниқлайди;

ҳар бир аналог учун яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини ҳисоблайди;

аналоглар учун йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) ва яхшилашларнинг сотув нархидан ажратилган қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқлайди;

ҳар бир аналог учун йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида, йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматига бўлиш йўли билан аниқлайди;

баҳолаш объектининг йиғилган эскириши қийматини фоиз ҳисобида барча аналоглар бўйича йиғилган эскиришнинг ўртача ўлчанган қиймати сифатида ҳисоблайди.

Йиғилган эскириш қиймати **ажратиш усули** билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$\mathcal{E}_{\text{й}} = \mathcal{E}_{\text{жис}} + \mathcal{E}_{\text{функ}} + \mathcal{E}_{\text{юз}}, \text{ бу ерда:}$$

$\mathcal{E}_{\text{жис}}$ – жисмоний эскириш;

$\mathcal{E}_{\text{функ}}$ – функционал эскириш;

Э_{юз} – юзаки (иқтисодий) эскириш.

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

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

Қоида тариқасида, яхшилашлардан қониқарсиз фойдаланилганда вужудга келадиган бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш қиймати яхшилашнинг нормал фойдаланиш тавсифларини тиклаш харажатлари асосида ҳисобланади.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Хизмат муддати қисқа элементлардан фойдаланиш муддатлари турли аҳамиятга молик бинолар ва иншоотларни таъминлаш ва улардан фойдаланишга доир тегишли маълумот материаллари бўйича олинади.

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

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

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва соф операцион даромад

йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилаш элементининг йўқлиги билан боғлиқ ҳар қандай харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати ва уни демонтаж қилиш харажатларининг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

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

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

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

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

жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан;

ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан.

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

Ташқи эскиришни ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ижарага оид зарарларни аниқлаш учун бозор маълумотларини таҳлил қилади;

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

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

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

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

Харажат ёндашуви афзалликлари:

1. Янги объектларни баҳолашда харажат ёндашуви анча ишончли ҳисобланади.
2. Қуйидаги ҳолатларда даромад ёндашуви мақсадга мувофиқ ёки ягона мумкин деб ҳисобланади:

- янги қурилиш қийматининг техник-иқтисодий таҳлили;
- муомаладаги объектни янгилаш зарурати асослари;
- махсус мўлжалланган биноларни баҳолаш;
- бозорнинг «пассив» секторидаги объектларни баҳолаш;
- ердан фойдаланиш самарадорлиги таҳлили;
- объектни суғурталаш вазифаларини ҳал этиш;
- солиққа тортиш вазифаларини ҳал этиш;
- бошқа усуллар билан олинган кўчмас мулк объектлари қийматларини мувофиқлаштириш.

Харажат ёндашуви камчиликлари:

- 1). Харажатлар ҳар доим ҳамбозор қийматига муқобил эмас.
- 2). Баҳолашнинг янада аниқроқ натижаларига эришишга уринишлар меҳнат харажатларининг жадал ўсиши билан бирга кузатилади.
- 3). Баҳоланаётган кўчмас мулк объектини сотиб олиш харажатларининг худди шундай объектни янгидан қуриш харажатларига номутаносиблиги, чунки баҳолаш жараёнида қурилиш қийматидан тўпланган эскириш чиқариб ташланади.
- 4). Эски биноларни ишга тушириш қийматини ҳисоблаш муаммолилиги.

- 5). Эски бино ва иншоотларнинг тўпланган эскириши миқдорини аниқлаш мураккаблиги.
- 6). Ер майдонинибинолардан алоҳида баҳолаш.
- 7). Республикадаги ер майдонларини баҳолаш муаммолилиги

1.2. Кўчмас мулк объектларини таққосланма ёндашув асосида баҳолаш

Таққосланма(қиёсий) ёндашув бозор сотувлари таҳлилига асосланган ва бозор иқтисодиётида кўпчилик кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ишлатилади. У баҳоловчи осон эриша оладиган бозор ахборотига асосланади ва кўчмас мулк объекти ҳақида оддий, мантиқан асосланган мулоҳаза олишга имкон беради.

Таққосланма(қиёсий) ёндашув доирасида амалга ошириладиган жараёнларнинг асосий мазмуни шундан иборатки, кўчмас мулк объектини сотиб олувчи унга ўхшаш бўлган кўчмас мулк объекти сотиб олинган нархдан юқорисини тўламайди.

Бу ёндашув ўрин босиш тамойилига асосланади, унда шундай дейилади: бир-бирига ўхшаш бир неча товар ёки хизматлар мавжуд бўлганда, улардан энг арзон нархдагиси кўпроқ талабга эга бўлади ва кенг тарқалган бўлади. Кўчмас мулкка нисбатан қўлланилганда бу шуни англатади: агар бозорда объект алмаштирилиши мумкин бўлса, у ҳолда унинг қиймати одатда ўрнатилади.

Якка сотувлар нархи кўпинча келишув иштирокчилари мотивацияси, уларнинг хабардорлик шартлари ёки келишув шартлари сабабли бозор меъёрларидан фарқ қилади. Бироқ, кўп ҳолларда якка келишувлар нархлари бозорнинг ривожланиш йўналишини акс эттириш тенденциясига эга. Берилган

бозор учун Таққосланма(қиёсий) сотувлар ва сотув учун таклифларнинг етарли миқдори бўйича ахборот мавжуд бўлганда, кўчмас мулкнинг бозор қийматининг энг яхши индикатори бўлиб хизмат қилувчи баҳо тенденцияларини аниқлаш осон бўлади. Таққосланма(қиёсий) сотувлар нуктаи назаридан ёндашув умуман олганда кўчмас мулк объектлари бозор қийматини баҳолашнинг энг мақбўл усулидир. Харажатли ва даромадли усулларни қўллаб баҳолашда хатоликларга йўл қўйилиши мумкин.

Ўхшашлар бўйича қийматни қайта тиклаш усулининг шунчаки қийматни қайта тиклаш ва ўриндошлик усулларида фарқи, объектни яратиш жорий нархларда баҳоланувчи айнан ўхшаш усулидан ташкил топган.

Кўрилаётган усулда баҳолаш дастлабки саралаш ва баҳоланувчи объектни айти вақтда яратиб бўлинган ўхшаш-объектлар билан солиштириш асосида олиб борилади. Ўхшашларни баҳолаш натижалари деб топилгандан сўнг, уларнинг қайта тикланиш қиймати қўлланилади, яъни таққосланма ёндашуврилиш лойиҳасида улар учун ҳисобланган смета қиймати. Шундай қилиб, натижа лойиҳа ўхшашлари бўйича интеграл қиймат кўринишида изланади. Натижа, ўхшаш-объект ва баҳоланувчи объект айнан ўхшаш бўлганда мукамал бўлади. Бошқа ҳолларда, агар танланган ўхшашлар баҳоланаётган объектдан бир мунча фарқ қилса, улар қийматига тузатишлар киритилади. Натижада, харажатлар барча турларининг бевосита ҳисобини юритиш вазифаси таққосланма ёндашувийдаги ишларни бажариш зарурлигини таъкидлайди:

замонавий ўхшаш-объектни (яқинда таққосланма ёндашуврилган) топиш;

ўхшаш-объектнинг смета қиймати ҳақида маълумот олиш;

натижаларни баҳоланаётган объектга кўчириш;

тузатиш ишларини олиб бориш (ўхшаш-объект билан маълум фарқлар бўлганда).

МВСА ни функционал ва архитектуравий жиҳатдан содда бўлган таққосланма ёндошуврилиш объектлари – умутаълим бинолари (мактаблар, мактабгача таълим муассасалари, яслилар), соғлиқни сақлаш, бир типдаги уй-жой таққосланма ёндошуврилиши ва шу кабилар билан ишлашда қўллаш мақсадга мувофиқ. Баҳоланаётган объектларнинг хусусиятлари қатъий фарқ қилмайдиган бўлса, уларнинг ўхшашлари ва баҳоланиши бундай фарқларни ҳисобга олган ҳолда танланади ва тузатишлар киритилади.

Таққосланма(қиёсий) усул (таққосланма ёндошув) классик ўхшаш усули ҳисобланади ва баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларига ўхшаш объектлар билан аввал ўтказилган худди шундай битимлар ҳақидаги мавжуд нарх маълумотларидан бевосита фойдаланишга асосланади.

Таққосланма(қиёсий) усулнинг асосий афзаллиги қиёслаш қоидаларига тўлиқ амал қилинган ҳолатда, унинг объективлиги, тўғрилиги ва бозор ориентацияси ҳисобланади. Шунинг учун, биз баҳолаш объектининг бозор баҳоси ҳақида гапирганимизда, биринчи номзод бўлиб айнан қиёслаш усули ҳисобланади.

Бироқ, таққосланма ёндошувнинг асосий афзаллиги бир вақтда бу усулнинг асосий муаммосини келтириб чиқаради – етарли маълумотнинг мавжудлиги – кўчмас мулк бозорида иштирок этган баҳоланаётган объектга ўхшаш ўхшаш объектларнинг танлашни талаб этади.

Шундай қилиб, қиёслаш усулининг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва ўхшашларни саралашни таъминлаш. У ҳолда объектнинг изланаётган баҳоси – бу айнан ўхшаш объектларнинг айнан ўхшаш шарт-шароитларда бозордаги

сотув нархи (ижара ставкаси) ва яқин вақт ичида. Баҳолаш сифати эса, баҳоловчининг ўхшаш объектлар билан ўхшашиқ битимлар ҳақидаги тўлиқ ва тўғри маълумот билан таъминланишига боғлиқ.

Батамом ўхшаш объектлар мавжуд бўлмагани боис, баҳолаш учун кўпинча таққосланма ёндошувдаги унумли ғояни қўллайдилар: объектни ҳар бирига ўхшаш топиш мумкин бўлган алоҳида бўлақларга ажратадилар.

Қиёсланаётган объектлар фарқи муаммосини бартараф қилишнинг ва ўхшаш-объектларни излаш маконини кенгайтиришнинг яна бир йўлларида бири, мутлоқ бирликларда ўлчанадиган кўрсаткичлардан (масалан, бино ҳажми ва таққосланма ёндошув учун умумий ҳаражатлар, ижарага беришдан умумий даромад) солиштирма кўрсаткичларга (солиштирма таққосланма ёндошув ҳаражатлари, 1 м^2 или 1 м^3 майдонга ўртача ижара ставкаси) ўтишдан иборат.

Таққосланма(қиёсий) усулни қўллашнинг асосий қийинчилиги аниқ маълумотларнинг етарли эмаслигидан иборат: прецедентлар базаси, кўчмас мулк объектлари билан ўтказилган келишувлар сони кўп эмаслиги, бунинг устига, тўлиқ ўхшаш бўлган объектлар ҳақиқатан мавжуд эмаслиги. Таққосланма(қиёсий) усулни қўллашнинг бошқа қийинчилиги, баҳоланаётган объектнинг баъзи характеристикалари дарҳол кўринмаслиги билан боғлиқ. Бу қўшни участкалар ёки бинолар нуқтаи назаридан олдиндан айтиш қийин бўлган ғоят муҳим жиҳатдир.

Асосий ҳисоб-китоб операциялари. Таққосланма(қиёсий) ёндошувни қўллашда аввало, маълум бозор баҳоси билан баҳоланаётган объектга ўхшаш бўлган кўчмас мулк объекти танланади; уларнинг техник-иқтисодий параметрлари солиштирилгандан сўнг, тафовутлар қайд этилади ва зарур тузатишлар қиймат кўринишида киритилади, таянч қиймати аниқланади. Модомики, барча кўрилаяётган параметрлар бўйича иккита айнан бир хил

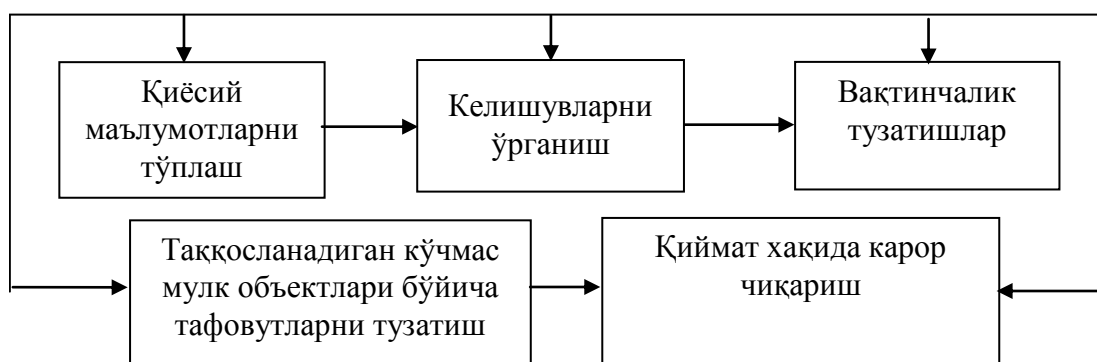
кўчмас мулк объекти мавжуд эмас экан, таққосланаётган объектларнинг сотув нархларига тузатишлар киритиш зарурияти юзага келади.

Шундай қилиб, бу усул билан аниқланган кўчмас мулк объектининг қиймати, ўхшаш-объектнинг баҳоланаётган объектдан фарқини ҳисобга олувчи тузатишлар билан биргаликдаги ўртача баҳосига тенг:

$$A = C_{\Pi} \pm \sum K_{\text{кор}}, \quad (9.1)$$

бу ерда C_{Π} — ўхшашиқ объектнинг сотув баҳоси (бир турдаги ўхшашлар йиғиндиси); $\sum K_{\text{кор}}$ — тузатишлар йиғиндиси.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда Таққосланма(қиёсий) усулни қўллашнинг умумий алгоритми схемаси 1.2. расмда келтирилган.



1.2. расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми

Ҳисоб-китобнинг асосий жараёнларини кетма-кетликда кўриб чиқамиз.

1. *Қиёслаш маълумотларини тўплаш.* Баҳоловчи ўхшаш кўчмас мулк объектининг сотилиши ҳақидаги мумкин бўлган максимал маълумотни тўплайди.

Маълумотни тўплай туриб, баҳоловчи унинг тўлиқлиги ва объективлигига ишонч ҳосил қилиши керак. Албатта, объектнинг 1 м^2 майдони баҳоси

ҳақидаги маълумот, битим санаси, объектнинг жойлашув ўрни, битим шартлари ва баҳоловчи зарур деб топган бошқа кўрсаткичлар бўлиши шарт.

2. *Битимларни ўрганиш.* Баҳоловчининг битим икки мустақил томонлар ўртасида содир бўлганига ва тўланган нархга ҳеч қандай омиллар, шунингдек томонлар ўртасидаги яқин муносабатлар ҳам таъсир қилмаганига ишончи комил бўлиши керак. Баҳоловчи битим ва сотув шартлари ҳақидаги ахборотнинг тўғрилигини текшириши зарур.

3. *Вақтинчалик тузатишлар.* Кўпинча баҳоловчи бир неча йил олдин содир бўлган битимлар ҳақидаги ахборотга эга бўлади. Инфляция даражаси юқори бўлган иқтисодий шароитда маълумотларни таҳлил қилаётган вақтда тузатишлар киритиш учун битимнинг аниқ вақтини билиш зарур.

4. *Таққосланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича фарқларга тузатишлар киритиш.* Маълумки, ҳар қандай ахборотнинг йўқ бўлгандан кўра борлиги яхши. Табиатдан ва шахсий тажрибасидан келиб чиқиб баҳоловчи солиштирилаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни аниқлайди, уларни у ёки бу шаклда ифодалайди.

5. *Кўчмас мулк объекти баҳоси ҳақида қарор чиқариш.* Олдинги босқичда олинган натижалар асосида, тузатишлар ёрдамида барча солиштирилган объектлар бўйича олинган ўртача арифметик йиғиндини топиш йўли билан кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳисоблаб чиқарилади. Шунинг ёрдамида тутиш керакки, агар, таққосланадиган объектлар аввалбошда кўпчилик параметрлари бўйича ўхшашиқ танланмаган бўлса, кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳақида нотўғри хулосага келиш хавфи мавжуд.

Кўчмас мулк объектининг баҳосини аниқлаш учун таққосланма(қиймат) ёндошув ўхшаш бино ёки иншоотларнинг сотиш-сотиб олишнинг мукамал битимлари нархида ифодаланган эркин бозор фикрига асосланган. Бу ёндошув

баҳони аниқлашда аниқ натижаларни беради, бироқ, кўчмас мулк бозори заиф ривожланган минтақаларда уни қўллаш чекланган.

II-Боб. Экономикс-стандарт МЧЖ ҳақида маълумотлар ва унинг молиявий кўрсаткичлари таҳлили.

2.1 Экономикс-стандарт МЧЖ ҳақида маълумотлар.

Экономикс-стандарт МЧЖ мулкларни баҳолаш ва консалтинг хизматлари кўрсатиш фаолияти билан шуғулланади. Экономикс-стандарт МЧЖ Самарқанд шаҳри, Зафар кўчаси, 10-уйда жойлашган. Ушбу жамият таъсисчиларининг 2004 йил 10 октябрдаги 1-сонли умумий йиғилишининг қарорига асосан ташкил этилган ва Самарқанд шаҳар ҳокимияти қарорига кўра 2004 йил 24 ноябрда реестр 993-рақами билан давлат рўйхатидан ўтказилган.

Жамият томонидан Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва улар томонидан кўрсатиладиган хизмат сифати учун масъулиятни ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори ҳамда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 12 июндаги №128-сонли “Баҳолаш фаолиятини литцензиялаш тўғрисида”ги қарори талабларини бажарилиши юзасидан бир қатор ишлар амалга оширилди. Жумладан, жамият таъсисчиларининг 2004 йил 10 октябрдаги умумий йиғилиш қарорига асосан таъсис шартномасига ўзгартириш тасдиқланди. Унга кўра жамиятнинг низом жамғарма 70617 400 (Етмиш миллион олти юз ўн этти минг тўрт юз) сўмни ташкил этган. Низом жамғармасининг 51% Республика «ПАРВИЗ ПРОЖЕКТ ТУРАРЖОЙ» МЧЖ ҳиссасига, қолган 49% эса жамоа ҳиссасига тўғри келади.

Низом жамғармасы таъсисчилар томонидан тегишли тартибда тўла шакллантирилган.

Фаолият юзасидан жамиятга қарор талабларини амалда бажарилиши бўйича Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш қўмитаси томонидан 2009 йил 18-мартда «Бизнесни баҳолаш» фаолиятини амалга ошириш хутаққосланма ёндошувқини берувчи БЛ001 №0070 Ўзбекистон Республикаси ҳудудида баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензия берилган бўлиб, Самарқанд шаҳар ҳоқимлигининг Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш инспекцияси томонидан қайта рўйхатга олинган.

Жамият томонидан баҳоловчиларнинг профессионал жавобгарлигини суғўрталаш бўйича ўз фаолиятини амалга ошириб келмоқда. Жумладан, “Кафолат” Давлат аксиядорлик суғўрта компанияси Самарқандвилояти филиалининг 2014 йил 3 февралдан 2015 йил 3 февралгача амал қилувчи 4-рақамли, «Баҳоловчиларнинг жавобгарлигини суғўрталаш бўйича» суғўрта пули 100,0 млн. сўмлик полисига эга.

2.2. Экономикс-стандарт МЧЖ молиявий кўрсаткичлари тахлили

Ташкилотнинг 2015-2016 йиллардаги фаолияти бўйича баланс ҳисоботи таққосланма ёндошувйидагича бўлган:

2.1-жадвал

Экономикс-стандарт МЧЖнинг 2015-2016 йиллар бўйича баланс кўрсаткичлари (минг сўмда)

№	Кўрсаткичлар номи	2015 йил	2016 йил	Ўзгариш (+,-)
----------	--------------------------	-----------------	-----------------	--------------------------

	Актив қисми			
1	Асосий воситаларнинг бошланғич қиймати	91 417,6	111 491,0	+20 073,4
2	Асосий воситаларнинг эскириш қиймати	16 244,2	27 914,5	+11 670,3
3	Асосий воситаларнинг қолдиқ қиймати	75 173,4	83 576,5	+8 403,1
4	Ишлаб чиқариш заҳиралари	4 544,0	300,0	-4 244,0
5	Келгуси давр ҳаражатлари	20 875,6	0,0	-20 875,6
6	Ҳаридор ва буюртмачиларнинг қарзи	8 968,5	4 875,0	-4 093,5
7	Бошқа дебиторлик қарзлари	22 877,7	30 154,8	+7 277,1
8	Ҳисоб-китоб счётидаги пул маблағлари	2 765,8	29 276,7	+26 510,9
	Баланс активи бўйича жами	135 205,0	148 183,0	+12 978,0
	Пассив қисми			
1	Устав капитали	70 617,4	70 617,4	0,0
2	Қўшилган капитал	873,3	2 673,5	+1 800,2
3	Тақсимланмаган фойда	58 374,7	65 587,6	+7 212,9
4	Бюджетга тўловлар бўйича қарз	1 384,4	3 272,2	+1 887,8

5	Сугўрта бўйича қарз	25,0	0,0	-25,0
6	Мақсадли давлат жамғармаларига тўловлар бўйича қарз	625,0	0,0	-625,0
7	Таъсисчиларга бўлган қарзлар	2 246,7	4 515,7	+2 269,0
8	Меҳнатга ҳақ тўлаш бўйича қарз	1 058,5	1 516,6	+458,1
	Баланс пассиви бўйича жами	135 205,0	148 183,0	+12 978,0

2015 – 2016 йилларда корхона балансида таркибий ўзгаришлар юз берган. Жумладан, баланснинг актив томони 12 978,0 минг сўмга ошган (2015 йилда – 135 205,0 минг сўм, 2016 йилда – 148 183,0 минг сўм). Шундан, асосий воситаларнинг қолдиқ қиймати 2015 йилда 75 173,4 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда 83 576,5 минг сўмни ташкил қилган, яъни асосий воситаларнинг қолдиқ қиймати 8 403,1 минг сўмга ошган. Ишлаб чиқариш заҳиралари 2015 йилда 4 544,0 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда 300,0 минг сўмни ташкил қилган, яъни ишлаб чиқариш заҳиралари 4 244,0 минг сўмга камайган. Келгуси давр ҳаражатлари 2015 йилда 20 875,6 минг сўм бўлган, лекин 2016 йилда бу ҳаражатлар қолдиққа эга бўлмаган. Ҳаридор ва буюртмачиларнинг қарзи 2015 йилда 8 968,5 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 4 875,0 минг сўмни ташкил қилган, яъни ҳаридор ва буюртмачиларнинг қарзи 4 093,5 минг сўмга камайган. Бошқа дебиторлик қарзлари 2015 йилда 22 877,7 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 30 154,8 минг сўмни ташкил қилган, яъни бошқа дебиторлик қарзлари 7 277,1 минг сўмга ошган. Ҳисоб-китоб

счётидаги пул маблағлари 2015 йилда 2 765,8 минг сўм бўлган бўлса, 2016-йилда бу кўрсаткич 29 276,7 минг сўмни ташкил қилган, яъни бу кўрсаткич 2015 – 2016 йиллар давомида 26 510,9 минг сўмга кўпайган.

Балансининг пассив томони ҳам 12 978,0 минг сўмга ошган (2015 йилда 135 205,0 минг сўм, 2016 йилда 148 183,0 минг сўм). Бунда устав капитали миқдори ўзгаришсиз қолган. Қўшилган капитал қиймати 2015 йилда 873,3 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 2 673,5 минг сўмни ташкил қилган, яъни қўшилган капитал 1 800,2 минг сўмга ошган. Тақсимланмаган фойда миқдори 2015 йилда 58 374,7 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 65 587,6 минг сўмни ташкил қилган, яъни бу кўрсаткич 7 212,9 минг сўмга ошган. Бюджетга тўловлар бўйича қарз 2015 йилда 1 384,4 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 3 272,2 минг сўмни ташкил қилган, яъни бюджетдан тўловлар бўйича қарзи 1 887,8 минг сўмга ошган. Суғўрта бўйича қарз 2015 йилда 25,0 минг сўм бўлган, лекин 2016 йилда бу қарздорлик йўқотилган. Мақсадли давлат жамғармаларига тўловлар бўйича қарздорлик 2015 йилда 625,0 минг сўм бўлган, 2016 йилда бу қарздорлик ҳам йўқотилган. Таъсисчилардан бўлган қарз 2015 йилда 2 246,7 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 4 515,7 минг сўмни ташкил қилган, яъни бу қарздорлик 2 269,0 минг сўмга ошган. Меҳнатга ҳақ тўлаш бўйича қарз 2015 йилда 1 058,5 минг сўм бўлган бўлса, 2016 йилда бу кўрсаткич 1 516,6 минг сўмни ташкил қилган, яъни бу қарз 458,1 минг сўмга ошган.

2.2-жадвал

Экономикс-стандарт МЧЖнинг 2015-2016 йиллар бўйича молиявий натижалари кўрсаткичлари (минг сўмда)

№	Кўрсаткичлар номи	2015 йил	2016 йил	Ўзгариш
---	-------------------	----------	----------	---------

				(+,-)
1	Маҳсулот (иш ва хизмат) лар сотишдан соф тушум	93 524,8	160 065,4	+66 540,6
2	<i>Маҳсулот (иш ва хизмат) лар сотишдан ялпи фойда</i>	<i>93 524,8</i>	<i>160 065,4</i>	<i>+66 540,6</i>
3	Давр ҳаражатлари	62 654,8	98 148,5	+35 493,7
4	<i>Асосий фаолиятнинг фойдаси</i>	<i>30 870,0</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+31 046,9</i>
5	Молиявий фаолият бўйича ҳаражатлар	1 245,7	0	-1 245,7
6	<i>Умумхўжалик фаолиятининг фойдаси</i>	<i>29 624,3</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+32 292,6</i>
7	<i>Даромад (фойда) солигини тўлагунга қадар фойда</i>	<i>29 624,3</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+32 292,6</i>
8	Даромад (фойда) солиғи	5 611,5	9 604,0	+3 992,5
9	<i>Ҳисобот даврининг соф фойдаси</i>	<i>24 012,8</i>	<i>52 312,9</i>	<i>+28 300,1</i>

2.2-жадвалда Экономикс-стандарт МЧЖнинг 2015 – 2016 йиллардаги молиявий натижалари кўрсаткичлари келтирилган. 2015 – 2016 йилларда бу жамиятнинг ялпи фойдаси 66540,6 минг сўмга ошган, лекин давр ҳаражатлари 35493,7 минг сўмга ошган, натижада асосий фаолиятнинг фойдаси 31046,9 минг сўмга ошган. Молиявий фаолият бўйича ҳаражатлар 2015 йилда 1245,7 минг сўмни ташкил қилган бўлса, 2016 йилда бундай ҳаражатлар қилинмаган.

Умумхўжалик фаолияти фойдаси бу йиллар давомида 32292,6 минг сўмга, даромад солиғи 3992,5 минг сўмга ошган, натижада корхонанинг соф фойдаси 28300,1 минг сўмга ошган ва 2016 йилда 52312,9 минг сўмни ташкил қилган.

2.3-жадвал

**Экономика-стандарт МЧЖнинг 2015-2016 йиллар бўйича асосий
иқтисодий кўрсаткичлари**

№	Кўрсаткичлар номи	2015 йил	2016 йил	Ўзгариш	
				+, -	%
1	Корхонанинг баҳолаш ишлари ҳажми, минг сўм	93 524,8	160 065,4	+66 540,6	171,1
2	Асосий воситалар, минг сўм	75 173,4	83 576,5	+8 403,1	111,2
3	Айланма маблағлар, минг сўм	60 031,6	64 606,5	+4 574,9	107,6
4	Баланс фойдаси, минг сўм	24 012,8	52 312,9	+28 300,1	217,9
5	Ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони, киши	8	8	0	100,0
6	Бир ходимга тўғри келган баҳолаш ишлари ҳажми (меҳнат унумдорлиги), минг	11 690,6	20 008,2	+8 317,6	171,1

	сўм				
7	Бир ходимга тўғри келган баланс фойдаси, минг сўм	3 001,6	6 539,1	+3 537,5	217,9
8	Маҳсулот сотиш рентабеллиги, %	25,7	32,7	+7,0	-
9	Активлар рентабеллиги, %	17,8	35,3	+17,5	-
10	Асосий воситалар рентабеллиги, %	32,4	62,6	+30,2	-
11	Айланма маблағлар рентабеллиги, %	40,0	81,0	+41,0	-

2.3-жадвалда **Экономикс-стандарт МЧЖнинг** асосий иқтисодий кўрсаткичлари келтирилган бўлиб, унда 2015 ва 2016 йиллар бўйича жами бажарилган иш ҳажми, асосий воситалар ва айланма маблағлар қиймати, баланс фойдаси, ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони, меҳнат унумдорлиги ва бир ходимга тўғри келган баланс фойдаси ҳамда рентабеллик кўрсаткичлари таҳлил қилинган. Корхона бўйича бажарилган ишлари ҳажми 2015 йилда 93524,8 минг сўмни, 2016 йилда эса 160065,4 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 66540,6 минг сўмга ёки 71,1%га кўп иш бажарилган. Асосий воситалар 2015 йилда 75173,4 минг сўмни, 2016 йилда эса 83576,5 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 8403,1 минг сўмга ёки 11,2%га ошган. Айланма маблағлар қиймати 2015 йилда 60031,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 64606,5 минг сўмни ташкил

қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 4574,9 минг сўмга ёки 7,6%га ошган. Корхона бўйича баланс фойдаси 2015 йилда 24012,8 минг сўмни, 2016 йилда эса 52312,9 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 28300,1 минг сўм ёки 117,9% фойда кўп олинган. Ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони 2015 ва 2016 йилларда ўзгаришсиз, яъни 8 киши қолган. Бир ходимга тўғри келган баҳолаш ишлари ҳажми (меҳнат унумдорлиги) 2015 йилда 11690,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 20008,2 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан меҳнат унумдорлиги 8317,6 минг сўмга ёки 71,1%га ошган. Бир ходимга тўғри келган баланс фойдаси 2015 йилда 3001,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 6539,1 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан бу кўрсаткич 3537,5 минг сўмга ёки 117,9%га ошган. Маҳсулот сотиш рентабеллиги 2015 йилда 25,7%ни, 2016 йилда эса 32,7%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 7,0 пунктга ошган. Активлар рентабеллиги 2015 йилда 17,8%ни, 2016 йилда эса 35,3%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 17,5 пунктга ошган. Асосий воситалар рентабеллиги 2015 йилда 32,4%ни, 2016 йилда эса 62,6%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 30,2 пунктга ошган. Айланма маблағлар рентабеллиги 2015 йилда 40,0%ни, 2016 йилда эса 81,0%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 41,0 пунктга ошган. Хулоса қиладиган бўлсак, корхона фаолиятининг асосий иқтисодий кўрсаткичлари ижобий томонга ўзгарган.

2.3. Хаёт фаолият хавфсизлиги

Зилзила, ёнғин ва сув тошқинлари каби фавтаққосланма ёндошувлодда вазиятлар содир бўлган тақдирда бино ва иншоотларда яшайдиган ёки ишлайдиган аҳолини муҳофаза қилишда катта самарадорликка уларни эвакуасия қилиш орқали эришилади. Шунинг учун ҳам таққосланма ёндошуврилишларни лойиҳалашдаги асосий вазифалардан бири бу –

фавтақосланма ёндошувлодда вазиятларда аҳолини эвакуасия қилиш йўлларининг режавий-конструктив ечимини ишлаб чиқишидир.

Ҳар қандай мақсадда таққосланма ёндошуврилган иншоот ва бинолар(яшаш, ишлаб чиқариш ва маиший хизмат кўрсатиш жойлари)да ҳам одамларнинг ҳаракатланишини муҳим жараён деб қараш зарур. Ҳаракатланиш жараёнининг кечадиган шароитидан боғлиқ равишда икки тури мавжуд. Биринчиси одатий ҳаракатланиш, иккинчиси эса–мажбурий ҳаракатланиш. Бино ва иншоотлардаги оддий иш шароитларда кишиларнинг одатий ҳаракатланиши содир бўлади. Фавтақосланма ёндошувлодда вазиятлар шароитида эса кишиларнинг ҳаётига хавф таҳдид солиши сабабли, мажбурий ҳаракатланиш амалга оширилади.

Аҳолини эвакуасия қилиш деб номланувчи, мажбурий ҳаракатланиш ўзига хос хусусиятларга эга. Офат(хавф) манбаидан хавфсиз жойга ҳаракатланиб одамларнинг ташқарига чиқиши Боғда жойлашган бино ва иншоотларда хонадан-хонага эшиклар орқали, ўтиш йўлаклари ва каридорлар бўйлаб юриб, зинапоялардан тушишига тўғри келади. Бу йўллар ва чиқиш жойлари маълум талаблар бажарилган тақдирда эвакуасия йўллари дейлади. Юз берган фавтақосланма ёндошувлодда вазиятларнинг турига боғлиқ равишда ҳаракатланиш мобайнида одамларга таъсир этувчи хавф ва одамлар оқимининг миқдори ўзгариб боради. Бу ўзгариш биноларнинг мўлжалланиши, одамлар оқимининг таркиби ва турига ҳамда эвакуасиянинг босқичига боғлиқ равишда ҳар хил кечади.

Евакуасия пайтида ўзининг мустақил ҳаракатлана олиш нуқтаи-назаридан кишиларнинг ҳолати одамлар оқимини ҳарактерлашда муҳим аҳамият касб этади. Шундан келиб чиққан ҳолда болалар муассасалари, касалхоналар, даволаш муассасалари, лисейлар, мактаблар, коллежлар, меҳмонхоналар ва театрларни алоҳида қараб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади.

Эвакуация чиқиш жойларининг энг кам миқдорини аниқлаш услубини меъёрлар талаблари билан асослаш лозим. Хоналар, қаватлар ва бинолардаги эвакуация чиқиш жойлари миқдори ва умумий кенглиги улар орқали олиб чиқиладиган одамларнинг эҳтимол тутилган энг кўп сонидан ва юл қўйиш мумкин бўлган чегаравий масофадан, одамлар бўлиши эҳтимоли бўлган энг узоқдаги(ишчи урни) жойдан энг яқин эвакуация чиқиш жойигача бўлган масофадан келиб чиқиб аниқланади.

Турли хизматлар учун мулжалланган ёнгин хавфи бўлган, ёнгинга қарши тўсиқлар билан ажратилган бино қисмлари мустақил эвакуация чиқиш жойларига эга бўлиш лозим.

Қўйидагилар энг камида икки эвакуация чиқиш жойига эга бўлиши керак: Болалар богчалари, мактабгача муассасалар, қариялар уйлари, касалхоналар, бир вақтнинг ўзида 10 нафардан ортиқ одам келиб туришига мулжалланган мактаб-интернатлар, ётоқ корпуслари хоналари;

- бир вақтнинг ўзида 15 дан ортиқ одам келиб туришига мулжалланган ертула ва пастки қаватлар хоналари;

- 50 дан ортиқ одам келиб туришига мулжалланган хоналар;

- ишлаб чиқариш ва омбор бинолари, А ва Б тоифадаги хоналар ва иншоотлар

- ишловчиларнинг энг кўп сони сменада 5 кишидан ортиқ, В тоифасида - 25 кишидан ортиқ ёки майдони 1000 м² бўлганда;

- ишлаб чиқариш ва омборхоналардаги кўрсатишга мулжалланган жихозларга хизмат очик жовонлар ва майдонлари А ва Б тоифадаги хоналар учун полнинг сатхи 100 м² дан ошиқроқ, бошқа хоналар учун 400 м² дан ошиқроқ бўлса;

- кўп қаватли уйларда хонадон икки қаватдан йўқорида жойлашганда, йўқори қават 15м дан ортиқ бўлса, ҳар бир қават чиқиш юлига эга бўлиши керак.

Қўйидаги бинолар қаватлари камида битта эвакуация чиқиш жойларига эга бўлиши лозим: .

- болалар мактабгача муассасалари, кариялар ва ноғиронлар уйлари, касалхоналар, мактаб-интернат ётоқ корпуслари, бекатлар, мактаблар, мактабдан ташқари муассасалар, ўрта махсус укув юртлари, касб-техника укув юртлари, олий укув юртлари, малака ошириш муассасалари;

Бино ва иншоотларда одамларни ҳаракатланиши зарурий функционал жараён ҳисобланади. Бу жараёни кечиш шароитига қараб одамларни ҳаракати меъёрий ёки мажбурий ҳолатда бўлиши мумкин. Биринчисидо одамларни бино ва иншоотларда кундалик эҳтиёж юзасидан нормал ҳаракатланиши билан ифодаланса, иккинчисига бино ёки хоналардан ёнғин ёки zilзила шароитида одамларни хавфли муҳитдан хавфсиз жойга мажбурий кўчиш учун мўлжалланган ҳаракати тушинилади.

Мажбурий эвакуасия жараёни икки-тўртта поғонада ўтказилади. Биринчи поғона бу бинонинг охириги қаватида энг четда жойлашган хонадаги чиқиш эшигидан максимал ўзоқлашган иш жойидан одамларни коридорга чиқишидир. Бўларга барча бино ва иншоотларнинг юқори қаватидаги хоналари киради.

Иккинчи поғонага одамларни хонанинг чиқиш эшигидан то зинахона эшигигача бўлган масофани босиб ўтиши учун мўлжалланган ҳаракати киради. Бунда ҳаракатланувчи оқим коридор бўйлаб ўтади. Агар бино бир қаватли бўлса, эвакуасия иккинчи поғонадан сўнг тугаши мумкин.

Учинчи поғонага одамларни юқориги қаватнинг зинахонага кириш эшигидан то биринчи қаватда зинахонадан чиқиш эшигигача бўлган масофани босиб ўтиш учун қилинган ҳаракати киради.

Тўртинчи поғонага одамларни зинахонадан чиққандан кейин вестибўл ёки фая ва тамбур орқали ташқарига чиқиш эшигигача бўлган масофани босиб ўтишига қаратилган ҳаракати киради.

Эвакуасия йўллари деб, бино ва иншоотларда хавфли ҳолат юзага келганда, одамларни бино ичида жойлашган доимий иш жойидан, қисқа вақт

ичида ташқарига олиб чиқадиган элементлар тизимига айтилади. Бундай элементларга одамларни доимий иш жойидан энг қисқа йўл билан ташқарига олиб чиқадиган йўналиш бўйлаб жойлашган йўлаклар, коридорлар, дахлиз, зинахонадаги зинапоялар ва майдончалар, дарвозахоналар-вестибйўл, тамбур (кириш дарвозалари орасидаги махсус хона), чиқиш эшиклари ва бошқалар киради.

Чиқинди ва чанг тупланишига мулжалланган бункер остида ёнмайдиган материаллардан утиш юллари лойиҳаланиши керак. Ишлаб чиқариш жараёнларини технологик лойиҳалаш меъёрларига асосан портлашга, ёнгинга қарши ва ёниш хавфсизлиги талаблари бўйича қабўл қилиш керак.

Бир юналиш бўйича ҳаракатланаётган кишилар оқим зичлига, ҳаракат тезлиги, ҳаракат интенсивлиги ва юл қисмининг ўтказиш қобилияти каби кўрсаткичлар билан таърифланувчи одамлар оқимини ташкил этади.

Одамлар оқими зичлиги эвакуасия юлида-майдон бирлигида жойлашувчи одамлар миқдорини ташкил этади. Катта ёшдагиларни эвакуасия қилишда зичлик 10-12 одам/кв.м ни, укувчиларни эвакуасия қилишда 20-25 одам /кв.м ни ташкил этиши мумкин.

Одамлар оқимининг ҳаракат тезлиги юл туридан ва одамлар оқими зичлигидан келиб чиқади. Одамлар оқимининг чегаравий зичлигида одамлар тупланмаслиги учун ҳаракат тезлиги қўйидагиларни ташкил этади:

-горизонтал юл учун 15м/дакиқа

-зина оркали пастга 8м/дакиқа

-зина оркали йўқорига 11 м/дакика

Одамлар оқими интенсивлиги, эвакуасия юлидаги 1 метр эшик оркали 1 дакиқа ичида утувчи одамлар сонини таърифлайди.

Юл қисмининг ўтказиш қобилияти ундан вақт бирлигида ўтган одамлар сонини таърифлайди.

Зарурий эвакуасия вақти деб, у тугагандан сўнг ёнгин пайтида ишчи минтақада одамлар ҳаёти ва саломатлиги учун ёнишга хавфли омиллари пайдо бўладиган вақтга айтилади.

III. САВДО ДЎКОНИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТИНИ ГАРОВГА ҚЎЙИШ МАҚСАДИДА БАХОЛАШ

3.1. Баҳолаш объектининг тавсифланиши

Гаровга қўйилаётган савдо дўкон бино иншоотлари хусусий мулк бўлиб, доимий фойдаланишда бўлган 164,40 кв.м. майдонга эга бўлган ер майдонидан иборат бўлиб қурилиш ости майдони 79,36 кв.м.ни ташкил этмоқда:

№ т р	Гаров мол-мулклари номи	Қурилиш майдони кв.м.	Фойдали майдони кв.м.	Изохлар
1	Савдо дўкон биноси	79,36	64,36	гиштдан қурилган
	ЖАМИ:	79,36	64,36	

Манбалар: Кадастр хужжатлар туплами:

Баҳоланаётган савдо дўкон биноси жойлашган ер майдонига ега бўлиб, мазмун жихатдан мускахкам бир биридан ажралмас қисмлардан иборат. Бунга иситиш тизимлари, элетр таъминотидан иборат бўлиб, мулкдор ушбу кўчмас мулкдан энг самарали фойдаланишни таъминлайди.

Бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳутаққосланма ёндошувқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши гаров ҳисобланади.

Гаровга кўра қарздор (гаровга қўювчи) гаров билан таъминланган мажбуриятни бажармаган ёки лозим даражада бажармаган тақдирда кредитор (гаровга олувчи) бу мажбурият бўйича гаровга қўювчи томонидан гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматидан бошқа кредиторларга қараганда имтиёзли сўратда қаноатлантирилишига ҳақли бўлади, қонунда белгилаб қўйилган ҳоллар бундан мустасно.

Қонун бўйича ҳақиқий бўлган ҳар қандай мажбуриятнинг: заём, банк кредити, ижара, олди-сотди, юкларни ташиш ва ҳутаққосланма ёндошувқнинг ҳар қандай субъектлари (жисмоний ва юридик шахслар, давлат) ўртасидаги бошқа мажбуриятларнинг бажарилиши гаров билан таъминланиши мумкин. Мажбурият пул бирликларида (миллий валютада ёки чет эл валютасида) ифодаланган бўлиши лозим.

Мулкдор қонунда белгиланган тартибда фаолия олиб бориш ҳуқуқига эга, ўзига тегишли бўлган мулкларга ва ўзининг мажбуриятларига жавобгар бўла олади. Юридик ва ҳуқуқий ҳажжатлар бўйича кўчмас мулклари хусусий бўлиб, ердан фойдаланиш ҳуқуқи доимий фойдаланишда.

Ўзбекистон Республикаси «Гаров» тўғрисида» ги қонунининг:

4. Модда Гаров турлари: Гаров *закалат, ипотека, шунингдек ҳутаққосланма ёндошувқ гарови* тарзида амал қилиши мумкин.

5. Модда Гаров нарсаси: Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулккий ҳутаққосланма ёндошувқлар (талаблар) гаров нарсаси бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан ўзвий боғлиқ бўлган талаблар, хусусан ҳаёти ёки соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно.

Бахоланаётган объект гаровда бўлмаган обюъектлар хисобланиб, ушбу объектларга ҳеч қандай талаблар ва чекланишлар йўқлиги маълум бўлди.

Бахоланаётган объектнинг қўчмас мулклари баҳолаш даврига қурилган қўчмас мулклар чегараланган ер майдони ҳудудида жойлашган бўлиб ишлаб чиқариш фаолияти учун фойдаланилади. Ердан фойдаланиш ҳуқуқини баҳолаш учун буш тўрган ер майдони сифатида алоҳида баҳолаш ҳисоблаш ишлари олиб борилиши лозим.

Баҳолаш ёндошувларидан келиб чиққан ҳолда баҳолаш объектининг аниқ тахлили, баҳолаш мақсади, вазифаси ва мақсади ҳамда аниқланаётган қиймат тури белгилаб олинади.

Активлар ва мол-мулкларни баҳолаш натижалари ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун фойдаланилади. «Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш» МБМС №5 – стандартига мувофиқ бахоланаётган активлар ва мол-мулкларнинг **бозор қиймати** аниқланади. Бозор қиймати тушунчаси **«Асосий атамалар ва тушунчалар»** бўлимида изох келтирилган.

МБМС стандартларида гаров қиймати тўғрисида тушунчалар берилмаган бўлиб, банк фаолиятида гаров қиймати тушунчаси банк шартларини қондириш имконияти яни гаровга қўйилган мол-мулкларни сотиш, бирон бир тадбир ўтказишда муҳим аҳамиятга эга бўлиши лозим бўлган гаров таъминоти тушинилади. Гаровга қўйилаётган мол-мулкларнинг гаров қийматини аниқлашда бозор қийматидан келиб чиққан ҳолда аниқланади. Шунинг учун банк муассасалари аниқланган бозор қиймати аниқ бозор маълумотларидан олинганлигига ишон ҳосил қилиши ва лозим бўлганда гаровга қўйилган мулкларни сотилиши ёки олинган қарзни тайтарилишига боғлиқ.

Гаровга қўйилаётган мол-мулкларни баҳолаш объектни ишлатилишда энг самарали фойдаланиш нуқтайи назаридан келиб чиқган ҳолда амалга оширилади. Баҳолаш натижаларини қарз берувчи икқиламчи бозор тенденциясини таҳлилига асосланади.

Гаровга қўйилаётган мулклар муносиб равишда гаров таъминоти бўлишидан каттий назар, қарз берувчи корхоналар қарз олувчи корхонанинг молиявий ҳалати ва пул оқимлари таҳлили ўрганилади. Стабил молиявий фаолият юритувчи корхоналарни таҳлил қилиш билан бир каторда корхонанинг бизнесдаги ўрни намоён бўлади. Асосий фаолиятдан тушган тушум корхонанинг асосий критерияларидан бири бўлиб, банк томонидан қарз олувчининг синфи аниқлашда муҳим аҳамиятга эга бўлиб, узоқ муддатли активлар ҳаракати ва қарзни тулашга кодирлиги аниқланади. Ушбулардан келиб чиқган ҳолда ишлаб чиқариш корхоналарининг ҳаракатда бўлмаган активларининг 70% миқдоригача олиниши кўзда тутилмоқда.

Баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мулжалидан келиб чиқган ҳолда мол-мулкларнинг бозор қиймати баҳолаш базасини ташкил этади. Ушбу хулосадан келиб чиқган ҳолда биринчи навбатда мол-мулкларнинг бозор қийматини аниқлаш лозим бўлади. Баҳоловчи корхоналар тахминига кўра мол-мулкларнинг гаров қийматини белгилаш қарз берувчи корхоналар томонидан тақдим этилган баҳолаш ҳисоботидан келиб чиқган ҳолда амалга оширади.

Баҳолаш ҳисоботи қуйидаги эҳтимолларга мувофиқ ҳолда тайёрланди:

– Биз баҳолашда кўчмас мулк объекти ҳуқуқини белгилайдиган ҳужжатлардан келиб чиқиб, кўчмас мулк ҳуқуқлари ҳақидаги хулосалар (ҳуқуқий экспертизасиз) ҳуқуқ белгилайдиган ҳужжатлар асосида амалга оширилган.

– Баҳолаш вақтидаги хулосалар, мулкдор ўзининг энг яхши манфаатларидан келиб чиққан ҳолда кўчмас мулкни бошқаради, деган эҳтимолга асосланиб қилинган.

– Бизнинг маълумотларга кўра баҳолаш объекти унинг қийматига таъсир қилиши мумкин бўлган мазкур Хисоботда айтиб утилганларидан ташқари бирон бир яширин нуқсонларга эга эмас.

– Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот фақат тулик ҳажмда ишончли бўлади. Алоҳида фикрлар ва хулосалардан ҳисобот контекстидан ташқари фойдаланиш ноаниқ бўлади ва тадқиқотлар натижаларининг бўзилишига олиб келиши мумкин.

– Натижалар ва ҳисобот мазмуни фақат техник топширикда кўрсатилган баҳолаш мақсади учун ишончли.

Баҳолаш тўғрисида ҳисобот қуйидаги чегараловчи шартларга мувофиқ бажарилди:

– Ҳисобот мазмуни мижоз ва унинг маслахатчилари учун махфий ҳисобланади. Баҳоловчининг учинчи шахс олдидаги жавобгарлиги ёки мажбуриятлари истисно этилган;

– Ҳисобот мазмуни баҳоловчи учун махфий ҳисобланади, уни сертификациялаш, лицензиялаш, шунингдек мунозарали вазиятлар юзага келганда сифатни назорат қилиш мақсадларида тегишли органларга тақдим этиш ҳоллари бундан мустасно;

– Баҳолаш натижаларининг ноаниқ изоҳланишига йўл қуймаслик учун ҳисобот материалларига таяниш, шунингдек баҳоловчининг тегишли таҳрири ва рухсатсиз ҳисоботни хорижий тилларга таржима қилишга рухсат этилмайди;

– Баҳолаш объектининг техник ҳолатини аниқлаш ишлари мижоз билан келишилган ҳажмда бажарилди (агар баҳоловчининг фикрига кўра, тадқиқот етарлича чуқур бўлмаса, ушбу фактни кўрсатиш зарур);

– Экологик вазиятни махсус тадқиқ этиш баҳолаш учун техник топширикда назарда тутилмаган;

– Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг юридик жихатлари экспертизадан ўтказилмайди. Баҳоланаётган кўчмас мулк ҳисоботда кўрсатилганлардан ташқари учинчи шахслар томонидан қилинадиган барча эътирозлардан холи ҳисобланади.

– Баҳоловчининг олинган қиймат миқдorigа нисбаган фикри фақат баҳолаш санаси учун ҳақиқийдир. Баҳоловчи баҳолаш санасидан кейинги баҳолаш объектининг қийматига таъсир этиши мумкин бўлган вазиятнинг ўзгариши учун жавобгарликни ўз зиммасига олмайди.

– Баҳолаш натижаси фойдаланиладиган ахборотнинг аниқлигига ва қилинган тахминларга боғлиқ бўлиб, бунинг натижасида олинган бозор қийматининг миқдori эҳтимолӣ хусусиятга эга.

– Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот баҳоловчининг техник топширикда кўрсатилган баҳолаш мақсади учун баҳолаш қийматига нисбатан фикрини ўзида

мужассамлаштирган ва баҳолаш объекти эркин бозорда мазкур хисоботда олинган қийматга тенг нархда сотилишига кафолат бермайди.

– Хисоботда кўрсатилган якуний қийматлар маълум мулкнинг баҳоси бўлиб, Хисоботда кўрсатилганидек мулк қиймати бирор бир мақсад учун тавсия этилаётган баҳо хисобланади.

– Буюртмачи томонидан такдим этилган нотўғри маълумотларни ўзида мужассам этган ҳужжатлар ва ахборотларга асосланиб қилинган баҳолаш хисоботи учун баҳоловчилар жавобгарликни зиммасига олмайдилар.

– Баҳолаш ҳақидаги Хисобот (хулоса) тавсия мақомига эга.

Баҳолаш хисоботини тайёрлашда буюртмачи томонидан қуйида келтирилган меъёрий ҳужжатлар ва маълумотлар асосида амалга оширилди.

- Иштихон туман нотариал идорасининг 21.01.2016 йилдага №254-сонли шартноаси;
- Иштихон туман Давлат ер тўзиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати ДУК томонидан 29.10.2016 йил руйхатга олинган кадастр ҳужжатлар туплами;

Мазкур Хисобот мулкни баҳолаш миллий стандартлари талабларига жавоб берувчи, мавжуд баҳолаш усуллари қўлланилган баҳолаш ҳақидаги баёнли хисоботдир. Иш жараёнида баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган маълумотлар тупланади. Баҳолаш жараёнида баҳолаш усуллари қўллаб, мулклар қиймати ҳақидаги хулосага келиш учун бутун керакли ахборот таҳлил қилинади. Кўрсатиб утилган баҳолашга ёндашишлар асосида олинган қийматларни мувофиқлаштириш оркали қийматнинг сунгги миқдори ҳосил қилинади.

10-сон МБМС талабларига кўра кўчмас мулк қийматини баҳолаш қуйидаги босқичлардан ташкил топади:

- Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тўзиш.
- Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш.

- Кўчмас мулкдан энг мақбўл ва энг самарали фойдаланишни тахлил қилиш.
- Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш.
- Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.
- Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тўзиш.

Буюртмачи (мулк эгаси) тақдим этган ҳужжатларга ҳамда объектни визуал қуриқдан ўтказиш натижаларига асосланган ҳолда унинг тавсифи ва бугунги кундаги ҳолати тўғрисида қўйидагилар аниқланди:

Баҳолаш объекти Самарқанд вилояти Иштихон туман Равот КФЙ Суғат қишлоғида жойлашган.

Баҳолаш объекти аҳоли яшаш ҳудуди ҳисобланган бўлиб, мазкур объект атрофида аҳоли яшаш пунктлари, турли кичиқ ишлаб чиқариш ва хизмат кўрсатиш корхоналари, ишлаб чиқариш тажорат корхоналари ва бошқа турли нотурар жой объектлари мавжуд. Ҳудуддаги бинолар қаватлилик даражаси асосан 1-2 қаватни ташкил этади. Шунинг учун ҳам бу ҳудудда кўчмас мулкка бўлган талаб доимо яхши бўлиши ўрганилди.

Ҳудудда транспорт катнови муаммосиз, йўналишлар бўйича транспорт катнови йўлга қўйилган. Бундан ташқари ҳам шахсий транспорт воситалари катнови мавжуд. Баҳоланаётган объектнинг умумий майдонлари: Савдо дўкон биносининг қурилиш ости майдони 79,36 кв.м бўлиб, умумий фойдали майдони 64,36 кв.м ни ташкил этмоқда. Объектда қушимча қурилишлар мавжуд эмас.

Бахоланаётган объект, жумладан савдо дўкон бино иншоотлари номи билан давлат рўйхатидан ўтган бўлиб, ҳозирда ҳам шу мақсадда мулк эгалари томонидан фойдаланилмоқда.

Ер майдони жойлашган манзил: Самарқанд вилояти Иштихон туман Работ КФЙ Суғат қишлоғида жойлашган.

Майдоннинг умумий юзаси: 79,36 кв.м,

Майдон шакли: Кўздан кечириш жараёнида – тўртбурчак ва кўпбурчак шаклида.

Майдоннинг чегаравий ҳудудлари: – Шаҳар йўли ва савдо дўкон бинолари билан чегарадошдир.

Майдоннинг тўсиқлари: Ер майдонида бино иншоотдан ташқари алоҳида девор тўсиқлар бор, баҳолаш объектлари чегара девор ва бинолар пойдеворининг ташқи томони билан чегараланган.

Ер ости ва усти муҳандислик коммуникациялари: Баҳолаш объектида ҳам электр ўзатиш тармоғи (220-380 В) ва сув таъминоти (шахсий артизан кудуги) мавжуд.

Майдоннинг сейсмик ҳолати: ҳудуднинг сейсмик ҳолати, яъни зилзилага бардошлилиги 7-8 баллни ташкил этади.

Майдон ва уни атрофи ободонлиги (кукаламлаштириш, ҳудуднинг ёритилиши, тозаллиги): объектлар майдони атрофи ўртача ҳолатда ободонлаштирилган, тозаллик даражаси ўртача ҳолатда, захира ер майдонлари мавжуд.

Ҳудуднинг экологик даражаси: Ҳудудда инсон соғлиғига жиддий таъсир этувчи ёмон экологик вазият мавжуд эмас.

Шовкин даражаси: Объектлар атрофида шовкин даражаси йўқ.

Объект жойлашган манзил туманнинг ахоли яшаш худудида бўлгани учун туман кишлокларига ва шаҳарга олиб борувчи транспортлар катнови мавжуд. Транспорт таъминоти билан боглик қуйидаги кўрсаткичларни келтириш лозим топилди:

Объект жойлашган жойдан шаҳар марказигача бўлган масофа: объектлар туманда жойлашган.

Махсус транспорт катнови мавжуд кучалар ва уларгача бўлган масофа: объект ҳам транспорт катнайдиган куча ёнида жойлашган.

Объектга кириш йўллариининг ҳолати: объектларга транспорт воситасининг кириш йўли туман кучасидан бўлиб, унинг бугунги кундаги ҳолати яхши ҳолатда.

Объектнинг меъморий-режавий қисми

№	Литер	Бино ва хоналар номи	Қурил йили	Майдонни ҳисоблаш	Майдони, кв.м.	Баландлиги, м	Хажми, куб.м.
1	А	Савдо дўкон биноси	-	6,4 * 12,4	79,36	5,2	412,67
Жами				х	79,36	х	412,67

Объектнинг конструктив қисми ва уларнинг ҳолати

Баҳоланиши сўралган бино иншоотларининг конструктив қисмлари қуйидаги элементлардан ташкил топган:

№	Конструктив элементлар	Техник тавсифи ва тури	Визуал қурик давридаги ҳолати
1	Пойдевори	бетон	яхши ҳолатда
2	Деворлар ва ора	п/гишт	яхши ҳолатда

	девор		
3	Ораёпма	плита	яхши ҳолатда
4	Томи	шифер	яхши ҳолатда
5	Поли	бетон	яхши ҳолатда
6	Эшик ва ромлари	йўқ	яхши ҳолатда
7	Пардозлаш ишлари ички	сувок	яхши ҳолатда
		сувок	яхши ҳолатда
8	Бошқа ишлар	кушимча ишлар	-
		йўқ	

Мулкдан энг мақбўл ва энг самарали фойдаланиш тушунчаси – ундан барча эҳтимолий, жисмоний амалга ошириладиган, молиявий жihatдан қўлай, керакли тарзда таъминланган ва юридик жihatдан йўл қўйиладиган фойдаланиш турларидан ўз натижаси билан кўчмас мулкнинг энг юкори жорий қийматига эга бўлган фойдаланишни англатади.

Баҳолаш объектидан энг мақбўл ва энг самарали фойдаланиш тахлили икки босқичда амалга оширилади:

 буш тўрган (яхшиланмаган) деб караладиган ер участкаси учун;

 яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

Энг мақбўл ва энг самарали фойдаланишни тахлил қилиш кўриб чиқиладиган вариантларнинг қуйидаги асосий мезонлари бўйича амалга оширилади:

1. Жисмоний иложи борлиги – захира салоҳиятига мос келиши.

Ер майдонининг жисмоний иложи борлик мезони ер майдонидан фойдаланишда жисмоний чекловларни тахлил қилиш жараёнида қуйидаги муҳим амал қилувчи фактлар тахлил қилинади:

Шаҳар қурилишининг зичлилик меъёрлари: зич бўлмаган ҳолда жойлашган атрофдаги қурилишларнинг ўртача қаватлилиги: 1-2 қаватни ташкил этади, бинолар баландлик бўйича амалдаги чекловлар: чекловлар мавжуд эмас.

ер майдонининг топографияси: текис ва киска нишаблик рельефда жойлашган

2. Қонуний ҳал этилганлиги – фойдаланиш муддати, шакли, ҳуқуқий майдони мавжуд ва иложи бўлган ҳуқуқий чекловлар таъсирига тушиб қолмаслиги керак.

Бу бўйича қуйидагилар тахлил қилинди:

- *ердан фойдаланиш ҳуқуқи тури: доимий фойдаланиш*
- *ердан фойдаланиш муддати: доимий*
- *эғалик шакли: муниципал давлатники*
- *ҳуқуқий майдони: майдоналардан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий ҳужжатларга эга.*

- *чекловлар: бўзишлар (снос) бўйича чекловлар йўқ, объектлар гаровда эмас.*

3. Молиявий бақувватлилиги – ер майдонидан фойдаланиш даромад келтириши керак, у капитал, фойдаланиш ҳаражатлари ва молиявий мажбуриятлар сўммаси билан қиёслаганда тенг ёки каттарок бўлиши керак.

Биз томондан ўтказилган таҳлиллар натижасига асосан мазкур объектлардан максимал даромад олиш учун ўз йўналиши бўйича, яъни ишлаб чиқариш, тижорат мақсадида фойдаланиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

4. Максимал самарадорлиги – ер майдонидан фойдаланиш бозор шароитлари тасдиқлайдиган энг катта даромад келтириши керак.

Максимал самарадорлик мезони инвестиция капиталининг ижобий қайтуви, шунингдек ўз капиталларининг қайтуви ва молиявий мажбуриятларни саклаш ҳаражатларининг компенсация ҳаражатларидан қайтимнинг тенг ёки катта бўлишлиги ҳисобланади. Асосий ҳолатларда молиявий бакувватлилиқ талаб ва тақлифнинг, объект жойлашув жойининг, шунингдек қуйидаги тавсифлари билан, яъни: ялпи даромад, операцион ҳаражатлар, турли йўқотишлар ва бошқа ўлчовлар билан ажралиб туради. Соф даромаднинг имконият доираси ичида фойдаланишдаги ҳажми қайтариш меъёрларининг норма талабларини қондириши зарур.

Хулоса. Юкоридагилардан келиб чиқиб, таҳлил қилиш натижаси шунини кўрсатадики, мазкур объект аҳоли яшаш пункти ва турли нотурар жой объектлари бор ҳудудда жойлашувини ҳамда ер майдонининг қонуний ҳал этилганлигини ҳисобга олган ҳолда мазкур объектлар жойлашган ер майдонида 1-2 қаватли турар ва нотурар жой объектларини қуриш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Яхшилашлар мавжуд бўлган ер майдонида савдо дўкон ва ёрдамчи бинолар қурилган бўлиб, Ҳисоботда келтирилган маълумотларга кўра мазкур бинолар замонавий услубда қурилган, ҳозирги талабга жавоб бера олади. Ушбу

бинолардан савдо дўкон сифатида мулк эгасини ўзи фойдаланиши ёки ижарага бериши самарали ҳисобланади.

3.2. Ҳаражат ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш

Ҳаражатли ёндашув усули деганда емирилиши ҳисобга олинган ҳолда баҳоланиш объектини тиклаш ёки алмаштиришга сарфланадиган ҳаражатларни аниқлайдиган усуллар йигиндиси тушунилади. Ушбу ёндашувнинг асосий мақсади – баҳоланиш вақтида мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш учун мулкнинг умумий эскиришини ҳисобга олган ҳолда умумий ҳаражатларни аниқлашдан иборат. Ушбу ёндашув меъёрий ёндашув деб ҳисобланади ва меъёрий ҳужжатлардан келиб чиқади.

Ҳаражатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулккий ҳутаққосланма ёндашувқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Ер участкасига бўлган мулккий ҳутаққосланма ёндашувқлар қиймати

Ер участкасига бўлган мулккий ҳутаққосланма ёндашувқлар қийматини ҳисоблашнинг бир канча усуллари мавжуд. Баҳоланаётган объект жойлашган ер участкаси қийматини аниқлаш учун қуйидаги усуллардан бири танланди ва ҳисоб-китолар қуйидагича амалга оширилди:

Агар бирор кўчмас мулк сотиб олинганда, яъни эгалик ҳуқуқи бир кишидан иккинчи кишига ўтганда, ушбу бино-иншоотлар жойлашган ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи ҳам янги мулкдорга ўтади.

Хозирги кунда Самарқанд вилоятида амалда ер участкасини хусусий мулк сифатида сотилиши хақида маълумот бўлмаганлиги сабабли, ер участкаларини баҳолаш, ерни ижарага бериш ва ер участкасидан фойдаланишдан даромадлардан келиб чиқган холда амалга оширилади.

Кўчмас мулкни баҳолашда уч хил методдан фойдаланилади:

 таққослаш йўли;

 даромад йўли;

 ҳаражат йўли.

Бизнинг таҳлилда ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини баҳолаш норматив нархини аниқлаш асосида баҳоланди.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини баҳолаш норматив нархини аниқлашда ер участкаларнинг жойлашган региони бўйича ер солик ставкаларидан фойдаланилган холда махсус коэффициентлар асосида баҳоланди.

Ер солик ставкаси баҳолаш даврига 1 085,31 минг сўм/кв белгиланган (приложения №19 к Постановлению Президента РЎз от 27.12.2016 г. №ПП-2699).

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи баҳоси, белгиланган ўртача йиллик ер солигидан тушган пул оқимини ЎзР Марказий банки томонидан баҳолаш даврига тақдим қилинган қайта молиялаш коэффициенти оркали дисконтлаш ёки капитализация йўли билан бугунги кундаги баҳоси сифатида қабул қилинади. Ушбу методика Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш», Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулк Кумитасининг 12.10.2009 йилдаги №01/19-18/21, Адлия

Вазирлигининг 18.11.2009 йилдаги №2044-сон билан руйхатга олинган Мулкни Баҳолаш Миллий Стандартидан келиб чиқиб ҳисоблаб чиқилди.

Демак юкоридагиларга асосан қуйидаги ҳисоб-китоблар бажарилди:

№	Номланиши	Ул.бир.	Миқдорлар
1	Умумий ермайдони	кв.м	79,36
2	Бир йиллик ер солиги	сўм/кв.м	1 085,31
3	Бир йиллик солиқ қиймати	сўм	86 129,88
4	Қайта молиялаш ставкаси	%	9
5	Ердан фойдаланиш қиймати	м.сўм	957,00

Баҳолаш объектлари бўйича ер майдонига бўлган мулк хуқуқлари қиймати юкоридаги жадвалда келтирилган миқдорида аниқланди.

Баҳолаш объектининг емирилишини аниқлаш.

1. Жисмоний эскириш – табиий кариш, нотўғри фойдаланиш, конструктив нуксонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш.

Бартараф этиб бўлмайдиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш ҳаражатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига кушиладиган қийматидан кўпроқдир.

Бартараф этиб бўладиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш ҳаражатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига кушиладиган қийматидан камроқ ёки унга тенгдир.

Баҳолаш объекти жисмоний эскиришини аниқлашда қуйидаги жадвалдан фойдаланилди:

Бино ва иншоотлар техник ҳолатининг йириклаштирилган мезонлари

Жисмоний эскириш, %	Асосий бино конструкцияларининг ҳолати	Ички конструктив элементлар ҳолати	Техник ҳолатининг умумий тавфиси	Техник ҳолатига баҳо
0-20%	Бўзилган ва деформацияланган (шакли ўзгарган) ҳолатлари йўқ ва шунингдек, дефектларни бартараф этиш излари кўзатилмоқда	Пол ва потолоклар ҳолати текис, равон, пардозлаш ишлари копланмаларида горизонтал ёриқлар мавжуд эмас	Айрим носозликлар мавжуд бўлиб, қайсики жорий таъмирлаш жараёнида бартараф этилган бўлиши мумкин ва умуман олганда бинодан фойдаланишда таъсирга эга эмас	Яхши
21-40%	Шкастланган ва дефектлар, шу жумладан буқилган ҳолатлар йўқ. Айрим жойларида турли таъмирлаш ҳолати излари, жумладан эшик ва	Пол ва потолоклар ҳолати текис, потолокнинг айрим жойларида сочсимон ёриқлар кўзатилади. Зинапоя пиллапояларида	Объект умуман олганда фойдаланиш учун яроқли, аммо фойдаланишнинг ушбу босқичида жорий таъмирлаш талаб этилади	Кониқарли

	дераза ораликларида ва тепадан (перемычка) ларда кичик ёриклар кўзатилади	кичик шикастланишлар мавжуд. Эшик ва ромлар очилиши куч таъсири билан очилади		
41- 60%	Таъмирлашнинг янги излари мавжуд. Ташқи пардозлаш ишларида ёриклар кўзати-лади, горизонтал линия кийшайган жойларининг бартараф этилган излари бор. Блок ва девор терилувидаги эскиришлар, ёриклар борлиги билан ҳарактерланади	Пол қисмининг айрим жойлари калкиб, горизонталдан огиш хо-латлари бор. Потолок қисмининг кўплаб жойларида ёриклар ёпил-ган бўлиб, қайта ёриклар пайдо бўлганлиги мавжуд. Пол копла-маларининг айрим жойларида ташлаб кетиш холлари ва зина- пояларда кўплаб шикастланган жойлари кўзатилади	Объектдан фойдаланиш учун таъмирлаш ишлари олиб борилган шароитда фойдаланиш мумкин	Коник арсиз
61- 80%	Турли даврлар оралигида келиб чиққан очик ёриклар, шу жумладан, гиштларнинг кундалангига эскириш таъсирида	Полнинг катта қисмларида кал- киш ҳолатлари ва катта улчамда горизонталдан огиш ҳолатлари, пол копламасининг ката мавжуд эмас	Объектнинг ҳолати авария даражасида. Мақсадли фойдаланиш учун тулик алоҳида қисмларни, тармоқларининг алмаштиргандан	Авари я ҳолати да

	огирликлар тушган. Горизонтал линияда катта эгилиш ҳолатлари ва айрим жойларида деворнинг вертикалдан огиш ҳолатлари кўзатилади	ва катта қисмида шикастла-ниш ҳолатлари, потолокнинг кўплаб жойлари пардозлари тушган. Кўплаб дераза ва ром-лар тоб ташлаган. Зинапояларда катта хажмда шикастланишлар, зиналар оралигида очик жойлар ва нуксонлар мавжуд	сунг ёки таъмирлаш ишларини олиб боргандан сунг фойдаланиш мумкин	
81-100%	Бино хавфли ҳолатда девор қисмлари ҳаробага айлан-ган, шакли ўзгариб жойлар-да тешик ҳолатлар, тепалар-да, дераза орала-рида бутун девор бўйича ёриқлар, горизонтал линияда катта эгил-ган ҳолат бўлиб, деворнинг қўлаб тушиш эҳтимоли бор	Полда катта нуксон ва огишлар бор. Потолокнинг сези-ларли даражасида буқилган ҳолатлари бор. Эшик ва ром-ларнинг ёғоч ва қисмларида чириш ҳолатлари мавжуд. Зинапоянинг зиналари-да зиналар етишмайди. Ички пардозлаш ишлари тулик	Объект фойдаланиш учун тулик яроксиз ҳолатга келган	Яроксиз

		вай-ронагарчилик хोलатига келган		
--	--	-------------------------------------	--	--

2. Функционал эскириш – яхшилашлар тулалигича ёки айрим элементларига кўра бозор талабларига мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш.

Баҳолаш объектларининг функционал эскиришини аниқлашда унинг режавий-архитектура-вий қурилиши ва таъмирланишининг ҳозирги замон талабига жавоб бера олиши инobatга олинди.

3. Ташқи (иктисодий) эскириш – кўчмас мулк объекти қиймати мазкур объектдан ташқи омиллар таъсири натижасида пасайиши.

Баҳолаш объектининг ташқи эскиришини аниқлашда унга таъсир этувчи ташқи омиллар таъсир доираси тахлил қилинди.

Йигилган эскириш – кўчмас мулк объектининг жисмоний, функционал ва ташқи эскириш билан боглик умумий қийматининг йўқолиши (кадрсизланиши).

*Бахоланаётган объектнинг йиғилган эскириш қиймати **ажратиш усули** билан таққосланма ёндошувийдаги формула бўйича ҳисобланади:*

$$Э_{й} = Э_{жис} + Э_{функ} + Э_{юз}$$

Объектнинг жисмоний эскириш қийматини аниқлаш учун конструктив элементлари бўйича солиштирама огирлиги бўйича қўйидаги жадвалдан фойдаланамиз:

Баҳолаш объектининг ҳаражат баҳосини аниқлаш.

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк

тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати таққосланма ёндошувийдаги тартибда аниқланади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати таққосланма ёндошувийдаги формула бўйича аниқланади:

$$C_{в.с.} = S * C_{с.е.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y, \quad \text{бу ерда:}$$

$C_{в.с.}$ – кўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати;

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

$C_{с.е.}$ – тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots K_y$ – тузатиш коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзилабардошлиги, ҳудудий коэффициент ва ҳ.к.);

$I_1, I_2, I_3, \dots I_y$ – таққосланма ёндошуврилиш материаллари нархлари қимматлашишининг тегишли индекслари.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш 1999 йил 30 мартда №682 сон билан Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлигида руйхатдан ўтган ҳамда Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Ўзгеодезкадастр бош бошқармаси, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ГККИНП-18-013-2004 йил I қисм ва ГККИНП-18-013-01 йил III қисм «Тураб жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган кўрсаткичлари туплами»

$$C_{п.б.} = S \times C_{еи} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

Бунда: $C_{п.б.}$ – бинонинг 1991 йил ҳолатига тикланиш баҳоси;
 S – баҳоланаётган объектнинг ҳажми М3 (майдон М2, ўзунлик п.м);

C_{eu} - УПВСНЗиС Жадвалси бўйича 1991 йил баҳосига утиш бирлиги;

$K1$ – капитал гуруҳи (группу капиталность);

$K2$ - сесмик райони (сейсмичность района);

$K3$ - худудий коэффицент (территориальный коэффицент);

$K4$ - ташқи ва ички пардозлаш ишлари;

$K5$ - сантехник жихозлар ва бошқалар;

Баҳоланаётган объектнинг тулик тикланган қийматини аниқлаш учун қуйидаги формуладан фойдаланамиз:

$$C_{п.в.} = C_{п.б.} \times I_y$$

$C_{п.в.}$ - Бинонинг баҳолаш давридаги тулик тикланган қиймати;

$C_{п.б.}$ - Бинонинг 1991 йил ҳолатига тикланиш баҳоси;

I_y - Баҳолаш даврига ҳоқимликнинг қурилиш материалларининг қимматлашишини инобатга олган ҳолда қўпайтувчи.

Объект баҳосини аниқлашда қолдиқ баҳони аниқлаш усули қўлланилади, бунда умумий йигилган емирилиш I_n ҳисобга олинади:

$$C = C_e (1 - I_n/100);$$

Бу ерда: C_e – дастлабки (тикланиш) баҳоси;

I_n – йигилган емирилиш;

$$I_n = (1 - (1 - I_{физ}/100)(1 - I_{фц}/100)(1 - I_{эк}/100))100.$$

Йигилган емирилиш жисмоний емирилиши $I_{физ}$, функционал $I_{фц}$ ва иктисодий $I_{эк}$ эскиришини ўзига мужассам қилган.

Бинонинг жисмоний емирилиши қуйидаги формула билан аниқланади:

n

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n I_i L_i / 100;$$

$i=1$

Бу ерда:

$I_{физ}$ – бинонинг жисмоний емирилиши, %;

I_i – конструктив элементнинг жисмоний емирилиши, %;

L_i – тикланиш баҳосига мос коэффициент i – конструктив элементи.

n – бинода конструктив элементлар сони.

Баҳоланиши сўралган бино иншоотларининг қурилиш турини эътиборга олиб конструктив элементлари эскириш қиймати ҳисобланмади ва қуйидаги натижага эришамиз.

Бино иншоотларнинг умумий жамланма далолатномаси:

№	Бино ва иншоотлар	Қурилган йили	Ҳисобланган инвентар баҳо (м.сўм)	Қурилиш материали кимматлашиш индекси	Ҳисобланган баҳо (м.сўм)
1	Савдо дўкон	-	18 893,20	2,475	46 760,67
	Жами:		18 893,20		46 760,67

Ҳаражат (затрат) усулида баҳолаш натижаси.

Баҳоланиши сўралган бино иншоотларнинг жойида кўриб чиқиб таҳлил қилинганда қуйидаги натижага эришдик:

Номланиши	Майдони (м ²)	Ҳисобланган баҳолари (м.сўм)	Ердан фойдаланишнинг баҳоланши қиймати	Умумий қиймати (м.сўмда)
Савдо дўкон	79,36	46 760,67	957,00	47 717,67

Бино иншоотлар ва ускуналарни жойида кўриб чиқиб таҳлил қилинганда қуйидаги натижага эришдик:

≈ 47 717,67 минг (Қирқ етти миллион етти юз ўн етти минг) сўм.

3.3. Даромад ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш

Даромадли йўл (поход) – баҳоланаётган объектдан кутилаётган даромадларни аниқлаш усулларини ўзига мужассамлаштиради.

Баҳоланаётган кўчмас мулкдан олиниши кўзда тутилган даромад харидор-инвесторнинг кутишлари, умидларидан келиб чиққан холда тасаввур қилинади. Харидор-инвестор келажакда пул маблағи қуринишида даромад олиниши мулжалланади. Алмаштириш принципи ҳам даромад қилишнинг бир усули бўлиб, унга биноан потенциал инвестор ухшаш (ўхшашичный) даромад келтирувчи бошқа кўчмас мулк олиниши ҳаражатларига нисбатан кўп маблағ туламайди.

Баҳони ҳисоблаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш ёки пул оқимларини дисконтлаш усуллари орқали бажарилади. Шароитга кўра усулларнинг бири, ёки бўлмаса иккаласи ҳам қўлланилиши мумкин.

Баҳоланиши сўралган бино иншоотлар мажмуасининг бугунги кундаги тахминий баҳосини аниқлаш мақсадида даромад усулида ўрганиб чиқадиган бўлсак, ушбу кўчмас мулкларни ижорага берилган тақдирда келиши мумкин бўлган даромадни тахминий ҳисоблаб чиқадиган бўлсак қуйидаги натижага эришамиз.

Бино ва иншоотлар бўйича ижара тўловининг таянч ставкасини ҳисоблаш тартиби бўйича ўрганиб чиқиб биноларнинг бир йиллик 1м^2 майдон учун йиллик энг кам ставкасига нисбаттан кўпайтувчисини қўллайдиган бўлсак 1м^2 майдон учун олинadиган ижара хаки баҳолаш даврига қуйидаги формула ёрдамида аниқланади.

$$T_c = \mathcal{E}_c * K_z * (K_k + K_x + K_o)$$

Бу ерда:

T_c – бир йилга 1 кв.м. учун ижара тўлови;

$\mathcal{E}_c$ – бир йилга 1 кв.м. учун энг кам ставка;

K_3 – худудий зона коэффиценти;

K_k – қурилиш тури бўйича коэффицент;

K_x – туташиб кетган худуддан фойдаланиш коэффиценти;

K_o – тижорат мақсадида фойдаланиш қўлайлик коэффиценти.

Бахоланиши сўралган объект учун мос равишда тўғри келадиган ўлчов бирликлар куйидагиларни ташкил этмоқда.

Белги	Номланиши	Коэффиценти
$\mathcal{E}_c$	бир йилга 1 кв.м. учун энг кам ставка	10 800,0 сўм
K_3	худудий зона коэффиценти	2,0
K_k	қурилиш тури бўйича коэффицент	1,5
K_x	туташиб кетган худуддан фойдаланиш коэффиценти	0,8
K_o	тижорат мақсадида фойдаланиш қўлайлик коэффиценти	1,0

$$T_c = 10\,800,0 * 2,0 * (1,5 + 0,8 + 1,0) = 71\,280,0 \text{ сўм.}$$

Бахоланаётган объектларнинг бир йилда келтириши мумкин бўлган даромадини ижарага бериш оркали хисоблаб чиқадиган бўлсак, бахоланиши сўралган биноларнинг ишчи коэффиценти 100% деб кабул қилинган ҳолда куйидаги натижага эришамиз:

№	Бинолар	Биноларнинг фойдали майдони м ²	1м ² бино учун олинадиган йиллик ижара хаки	Йиллик ижара хаки (минг сўм)
---	---------	--	--	------------------------------------

1	Савдо дўкон	64,36	71 280,0	4 587,6
---	-------------	-------	----------	---------

Кўчмас мулк комплексининг бугунги кундаги тахминий баҳосини аниқлаш мақсадида даромад услида ўрганиб чиқадиган бўлсак, хосил бўлган йиллик ижора қийматини, яъни жойлашган жойи яни бозор якинида жойлашганлиги, кўрсатадиган хизматлар турини, ҳамда баҳоланаётган бино таркибида майиший хизмат кўрсатиш бинолари, шарт-шароитлар тулик мавжудлигини инобатга олган холда иктисодий ривожланиши бошқа объектларга **нисбатан юкори** даромад олиш мумкин деб хисоблаймиз. Юкоридаги қўлайликлардан келиб чиқган холда бинони ижарага бериш оркали келтириши мумкин бўлган даромадни буюртмачи томонидан такдим этган маълумотга кўра қуйидагини ташкил этмоқда.

Ушбу олиниши кўзда тутилаётган фойдани йиллар давомида ўсиб боришини прогноз қиладиган бўлсак қуйидаги натижага эришамиз:

Прогноз қилинаётган йиллар	1-йил	2-йил	3-йил	4-йил	5-йил	6-йил
<i>Ўсиб бориши фоизи</i>	<i>X</i>	6%	6%	6%	6%	3,0%
Олиниши кутилаётган соф Фойда (минг сўмда)	4588	4863	5155	5464	5792	5965

Ушбу кўчмас мулклардан келгуси беш йилликда олиниши кўзда тутилаётган фойдани дисконтлаш оркали бугунги кундаги баҳосини аниққайдиган бўлсак қуйидаги натижага эришамиз:

Мулкнинг келгуси даврда олиниши кўзда тутилган даромадини инобатга олган холда дисконтлаш усули билан хисоблаш формуласи:

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

P - мулкнинг баҳолаш даврига бўлган қиймати;

$E_1, E_2, \dots, E_n$ - 1, 2, ... n - йиллардаги соф фойда ёки мулкни ишлатишдан тушган пул оқими;

P_n - Жорий вақтга келтирилган мулкнинг прогноз қилинаётган даврнинг охирига қолдиқ қиймати;

r - Дисконт ставкаси.

$$P_n = \frac{E_n}{r - q}$$

E_n – прогноз қилинган даврнинг охириги йилига мулк эгасининг соф фойдаси;

q – прогноз қилинган йилларнинг охирига қадар кутилаётган соф фойданинг йилма йил ўсиб бориши.

Даромад усулини қўллаш жараёнида яна бир муаммони ҳал этиш лозим – дисконтлаш миқдорини аниқлаш. Дисконтлаш миқдори инвестор томонидан ўзининг маблағларини мазкур мулкнинг ҳарид қилиш учун сарф қилиниши ихтимоли бор сарфлаш даромадлигининг энг охириги паст даражаси сифатида қурилади. Бу инвесторни ўзининг маблағларини ҳар хил хавф билан даромад келтириши мумкин бўлган бошқа муқобил сарфлаш имкониятлари борлигини англайди. Инвестицияларнинг узоқ муддатли муқобил сарфланишининг энг ўзига хос хили қимматли қоғозларни (мисол учун облигацияларни) ҳарид қилишдир.

Шунинг учун облигацияларнинг даромадлиги дисконтлаш миқдорини аниқлашда биринчи босқич ҳисобланади. Дисконтлаш миқдорининг асосий бугинини таваккалсиз миқдоридир. Хавфсиз миқдорини корхона ва ташкилотларнинг депозит ва пул қуйишда банклар томонидан бериладиган ўртача фоиз миқдори.

Марказий банк томонидан қайта молиялаш коэффиценти 9% деб белгиланган.

Капиталлаштириш коэффиценти куммулятив усули билан аниқланган ва унинг ҳисоб-китоби қуйидаги жадвалда келтирилган.

Таваккалсиз миқдори (қайта молиялаш ставки)	9,0 %
Бошқарув камчиликлари билан боглик таваккал	2,0 %
Лойихаларни ноликвидлигига таваккал	2,0 %
Хуқуқ устиворлигига боглик таваккал	1,0 %
Молиявий доирасида ва банкларни сиесати ўзгаришига боглик молиявий таваккал	1,0%
Капиталлаш коэффиценти	15,0%

Шундай қилиш Дисконт ставки. $r \approx 15\%$ деб оламиз.

Демак, ушбу бино ва иншоотларни ижарага бариш оркали келтириши мумкин бўлган даромадини дисконтлаш оркали хисоблаб кўрадиган бўлсак қуйидаги натижага эришамиз:

Прогноз йиллари			1 йил	2 йил	3 йил	4 йил	5 йил	6 йил
Ўсиб бориши				6%	6%	6%	6%	3,0%
Соф фойда			4588	4863	5155	5464	5792	5965
Амортизация (м.сўмда)		2338,0	2338,0	2338,0	2338,0	2338,0	2338,0	2338,0
Пул оқими			6926	7201	7493	7802	8130	8304
Дисконт ставки	15%							
Жорий қиймат коэффиценти			0,8696	0,7561	0,6575	0,5718	0,4972	0,4323
Жорий қиймат			6022	5445	4927	4461	4042	

Прогноз қилинган даврдаги жорий қиймат йигиндиси			24896					
Прогноз қилинган йилнинг охирига соф фойда								69196
реверс жорий бахоси			29916					
Бозор бахоси	Минг сўмда	54 811,66						

Шундай қилиб даромад ёндашувида объектнинг баҳоланиш қиймати қуйидаги натижани ташкил этмоқда.

≈ 54 811,66 минг (Эллик тўрт миллион саккиз юз ун бир минг) сўм.

3.4. Қиёсий ёндашуви бўйича объект баҳосини аниқлаш

Қиёсий (таққослаш) ёндашув – маълум бир объектлар олди-сотди муомалалари ҳақида хабарларни билиб, ўхшаш (аналог) объектларнинг баҳоланиш баҳоси билан таққослаш асосида амалга ошириладиган баҳолаш усуллари тупламидир. Ушбу ёндашув асосан мулклар бозори ривожланган ва ўхшашиқ объектларни олди-сотди систематик маълумотларга эга бўлган мамлакатларда қўлланилади. Тўғридан-тўғри сотилишни таҳлил қилиш асосидаги таққослаш усули худди шу объектга ухшаш (ўхшаш) объект билан олди-сотди ишлари бажарилганлиги ҳақидаги маълумотларга асосланган. Ушбу

ёндошувнинг натижалари (аниқ маълумотлар асосида) мулкнинг реал даражада бозор қийматини кўрсатади. Баҳолашнинг ушбу ёндашуви алмаштириш тамойилига асосланган.

Мазкур ёндашув бўйича объект қийматини баҳолашнинг асосий босқичлари қуйидагича:

1. Баҳолаш объектига ўхшаш (аналогик) объектлар сотилиши, таклиф баҳолари ҳақидаги маълумотларни йиғиш;
2. Эркин бозор шароитида олди-сотди ишлари бажарилганлиги ҳақида маълумотлар олиш;
3. Ўлчов birlikларини тўғри танлаш ва ҳар бир ўлчов birlikи учун таққослаш тахлилини ўтказиш, яъни таққослаш объектлари баҳосига нисбатан баҳолаш объектининг баҳосини аниқлаш учун улар баҳосини коррективировка қилиш (тузатиш);
4. Баҳолаш объектининг баҳосини таққослаш характеристикалари тахлили йўли билан аниқлаш ва уларни ягона баҳолаш кўрсаткичига ёки кўрсаткичлар гуруҳига келтириш.

Баҳоланаётган объектларнинг баҳосини қиёсий ёндашув усули бўйича аниқлаш мақсадида бир канча изланишлар олиб борилди. Жумладан:

Самарқанд вилоятидаги ўхшашиқ объектлар таклиф ёки сотилиш баҳолари билан таққослаш лозим топилиб, бизда мавжуд бўлган маълумотлар ҳамда рўзномаларда келтирилган маълумотларга кўра сотилган ва сотишга таклиф қилинган баҳолаш объектига яқин ўхшашиқ объектлар баҳоси тахлил қилинган ҳолда мазкур объектларнинг қиёслаш ҳисоб-китоби жараёнида қўлланиши лозим топилди.

Агар ўхшашлар сони ўхшашларни birlikка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланилаётган таққослаш элементлари сонидан камроқ бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг

сифатга оид усулларидадан фойдаланилади. Мазкур усулларга таққосланма ёндошувийдагилар киради:

- ўхшашлар нархларининг ўсиб ёки камайиб боровчи қаторида баҳолаш объектининг ўрнини аниқлаш мақсадида баҳолаш объекти ва ўхшашларнинг Таққосланма(қиёсий)лиги таҳлилига асосланган нисбий Таққосланма(қиёсий) таҳлил усули;

- баҳоловчининг ёки жалб қилинган мутахассисларнинг баҳолаш объекти ва ўхшашлар хусусидаги субъектив фикрига асосланган экспертиза йўли билан баҳолаш усули.

Қиёслаш омиллари номи	Баҳолаш объекти	Ўхшаш объект №1	Ўхшаш объект №2	Ўхшаш объект №3
Объект номи	Савдо дўкони	Савдо дўкони Сам.М.Улугбек	Савдо дўкони Сам.Рудакий	Савдо дўкони Сиёб бозори
Маълумот олинган манба	Буюртмачи ва визуал курик маълумоти	Зарафшон рўзномаси	Олди сотти шартномаси	Зарафшон рўзномаси
Объектнинг баҳоси, сўмда		40 918 500	119 700 000	35 101 132
Қурилиш ости майдони	79,36	51,6	77,5	20,8
Тузатишдан кейинги қиймат		792 841	1 544 118	1 685 933
Қийматнинг юзага келиш вақти	01.05.2017 й.	01.04.2017 й.	22.04.2017 й.	21.03.2017 й.
Вакт бўйича тузатиш		1	1	1
Тузатишдан кейинги қиймат		792 841	1 544 118	1 685 933

Қийматнинг юзага келиш шарти	Бозор қиймати	Бош. қиймат	Бош. қиймат	Бозор қиймати
<i>Сотув шарти бўйича тузатиши</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги қиймат		792 841	1 544 118	1 685 933
Объектлар жойлашган манзили	Иштихон ш.	Самарқанд ш.	Самарқанд ш.	Самарқанд ш.
<i>Тузатиши киритиши</i>		0,85	0,85	0,85
Тузатишдан кейинги қиймат		673 914	1 312 500	1 433 043
Ер участкаси юзаси, кв.м	79,36	маълумот йўқ	маълумот йўқ	маълумот йўқ
<i>Тузатиши киритиши</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги қиймат		673 914	1 312 500	1 433 043
Объектнинг қурилган йили		маълумот йўқ	маълумот йўқ	маълумот йўқ
<i>Тузатиши киритиши</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги қиймат		673 914	1 312 500	1 433 043
Объектнинг конструктив ечими	гиштдан	гиштдан	гиштдан	гиштдан
<i>Тузатиши киритиши</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги қиймат		673 914	1 312 500	1 433 043
Объектлар қавати сони	1 қаватли	1 қаватли	1 қаватли	1 қаватли
<i>Тузатиши киритиши</i>		1,2	1,2	1,2
Тузатишдан кейинги қиймат		808 697	1 575 000	1 719 652
Объектнинг ҳолати (пардозлаш)	яхши ҳолатда	яхши ҳолатда	яхши ҳолатда	яхши ҳолатда
<i>Тузатиши киритиши</i>		0,9	0,9	0,9
Тузатишдан кейинги қиймат		727 828	1 417 500	1 547 687

Объектни архитектуравий услуги	замонавий	замонавий	замонавий	замонавий
<i>Тузатиши киритиши</i>		0,9	0,9	0,9
Тузатишдан кейинги қиймат		655 045	1 275 750	1 392 918
Объектда шароитининг мавжудлиги	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
<i>Тузатиши киритиши</i>		0,9	0,9	0,9
Тузатишдан кейинги қиймат		589 540	1 148 175	1 253 626
Объектда транспорт таъминоти	бор	бор	бор	бор
<i>Тузатиши киритиши</i>		0,9	0,9	0,9
Тузатишдан кейинги қиймат		530 586	1 033 358	1 128 264
1 м² хисобланган бахоси	сўм	897 403		
Баҳолаш объектни ўртача бахоси	сўм	71 217 863		

Шундай қилиб қиёсий ёндашувида объектнинг баҳоланиш қиймати қуйидаги натижани ташкил этмоқда.

≈ 71 217,9 минг (Етмиш бир миллион икки юз ун етти минг) сўм.

3.5. Баҳолаш усуллари натижаларини мувофиқлаштириш

Натижаларни келиштириш ва объектнинг Бозор бахоси ҳақида хулоса.

Қўлланилган йўллар (подход) оқибатида баҳоланаётган объект ҳақида қуйидаги натижаларга эришилди. Уч хил баҳолаш усулида олинган маълумотлар қуйидаги жадвалда келтирилган.

Йўллар (подходы)	Баҳо кўрсаткичи, м.сўм
-------------------------	-------------------------------

Харажатли ёндашуви	47 717,7
Даромадли ёндашуви	54 811,7
Таққослаш ёндашуви	71 217,9

Бир неча ёндашиш ёки ёндашишларнинг ўзида бир неча ёндашувларни қўллаш баҳолаш натижаларини ишончлилигини оширади, объект қийматини турли нуктаи назарлардан куриш имконини беради: ишлаб чиқарувчи, воситачи, сотиб олувчи, инвестор ва бошқалар нуктаи назарларидан.

Харажатли ёндашишнинг базисли – индексли усулни қўллаш ёрдамида аниқланган қиймат меъёрий бўлганлиги сабабли доимо аниқ натижани келтириши кафолатини беролмайди. Хисобланган натижа бозор баҳоларидан кескин фарк борлиги сабабли ушбу ёндашувдан фойдаланилмайди.

Ўхшашиқ (ухшаш) объектлар сотилганлиги тўғрисида аниқ маълумотлар мавжуд бўлса, киесий ёндашиш ким-ошди савдоларида бўлаётган хакикий олди – сотди нархларини кўрсатаётганлиги сабабли афзал қурилади.

Баҳолаш учун кўпроқ ишлатиладиган ижара микдорлари бўйича маълумотларнинг ишончлилигини хисобга олиб, баҳолашда даромад ёндашиш асосий ёндашиш деб хисобланди.

Юкоридагиларни инобатга олган ҳолда катор кўрсаткичларда ҳосил бўлган қийматни аниқланишида қўлланилган ёндашишларнинг улушини акс эттирадиган вазн коэффицентлари танлаб олинган.

Кўрсаткичлар	Харажат усули	Даромад усули	Таққослаш усули
Маълумотнинг ишончлилиги	0,0	0,5	0,5

Маълумотнинг туликлилиги	0,0	0,5	0,5
Олувчи ва сотувчи фикри	0,0	0,5	0,5
Бозор конструкциясини хисобга олиш	0,0	0,5	0,5
Объектнинг жойлашуви, даромади ва улчамини хисобга олиш қобиляти	0,0	0,5	0,5
Хисобга киритилган шартлар	0,0	0,5	0,5
Баҳолаш усуллари ишончлилиги кўрсаткичлари улуши	0,0	0,5	0,5

Натижавий баҳоланиш қийматини қуйидаги ифода орқали аниқлаш мумкин:

$$C = C_1 \cdot Q_1 + C_2 \cdot Q_2 + C_3 \cdot Q_3$$

Бунда C_1 , C_2 , C_3 – баҳолаш объектининг ҳаражатли, даромад ва сотувларни таққослаш ёндашишлар ёрдамида аниқланган қиймати;

Q_1 , Q_2 , Q_3 – баҳолаш ёндашишининг ишончлилиги вазн кўрсаткичлари ўртача миқдори.

Жадвал.

Баҳоланаётган кўчмас мулкнинг Жамланма катталиги бозор баҳосида:

Йўллар (подходы)	Баҳо кўрсаткичи, м.сўм	Солиштирм а огирлиги	Ўтказилган баҳо, м.сўм
Ҳаражатли ёндашуви	47 717,7	<i>фйдаланилма ди</i>	-

Даромадли ёндашуви	54 811,7	0,5	27 405,85
Таққослаш ёндашуви	71 217,9	0,5	35 608,95
ЖАМИ:			63 014,8

Ушбу жадвалдан қуриниб турибдики, Самарқанд вилояти Иштихон туман Равот КФЙ Суғат қишлоғи.да жойлашган 79,36 кв.м. қурилиш майдонига эга бўлган савдо дўкон бино иншоотларининг бахоси 2017 йил май ҳолатига ҳисобланди.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати: Юсупова Нигора Назаровна томонидан баҳоланиши сўралган мазкур савдо дўкон бино иншоотларига тавсия этиладиган бугунги кундаги бозор бахоси:

63 000 000 сўм

(Бир юз олтмиш миллион тўрт юз олтмиш минг) сўм

Ушбу аниқланган баҳолар Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунининг 18-моддасига асосан тавсия ҳарактерига эга бўлиб, мулкнинг охирги баҳосини мулк эгаси ўз манфаатларидан келиб чиққан ҳолда белгилайди. Такдим этилаётган баҳо баҳолаш даврига ҳақиқийдир вақт утиши билан ўзгариши мумкин, объектнинг кейинги ҳолати учун баҳоловчи жавобгарликни ўз зиммасига олмайди.

Хулоса ва таклифлар

Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси турли позициялардан талқин қилинади. Шу ўринда, бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвестицион қиймат, суғўрта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва кўчмас мулк объекти ижараси ҳутаққосланма ёндошувқи қиймати; амалдаги корхона ва мавжуд фойдаланишдаги кўчмас мулк объекти қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

Шундай қилиб, қиёслаш усулининг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва ўхшашларни саралашни таъминлаш. У ҳолда объектнинг изланаётган баҳоси – бу айнан ўхшаш объектларнинг айнан ўхшаш шарт-шароитларда бозордаги сотув нархи (ижара ставкаси) ва яқин вақт ичида. Баҳолаш сифати эса, баҳоловчининг ўхшаш объектлар билан ўхшашиқ битимлар ҳақидаги тўлиқ ва тўғри маълумот билан таъминланишига боғлиқ.

Кўчмас мулк объектининг баҳосини аниқлаш учун таққосланма(қиёсий) ёндошув ўхшаш бино ёки иншоотларнинг сотиш-сотиб олишнинг мукамал битимлари нархида ифодаланган эркин бозор фикрига асосланган. Бу ёндошув баҳони аниқлашда аниқ натижаларни беради, бироқ, кўчмас мулк бозори заиф ривожланган минтақаларда уни қўллаш чекланган.

Экономикс-стандарт МЧЖ мулкларни баҳолаш ва консалтинг хизматлари кўрсатиш фаолияти билан шуғулланади. Экономикс-стандарт МЧЖ Самарқанд шаҳри, Зафар кўчаси, 10-уйда жойлашган. Ушбу жамият таъсисчиларининг 2004 йил 10 октябрдаги 1-сонли умумий йиғилишининг қарорига асосан ташкил этилган ва Самарқанд шаҳар ҳокимияти қарорига

кўра 2004 йил 24 ноябрда реестр 993-рақами билан давлат рўйхатидан ўтказилган.

Экономикс-стандарт МЧЖнинг асосий иқтисодий кўрсаткичлари келтирилган бўлиб, унда 2015 ва 2016 йиллар бўйича жами бажарилган иш ҳажми, асосий воситалар ва айланма маблағлар қиймати, баланс фойдаси, ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони, меҳнат унумдорлиги ва бир ходимга тўғри келган баланс фойдаси ҳамда рентабеллик кўрсаткичлари таҳлил қилинган. Корхона бўйича бажарилган ишлари ҳажми 2015 йилда 93524,8 минг сўмни, 2016 йилда эса 160065,4 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 66540,6 минг сўмга ёки 71,1%га кўп иш бажарилган. Асосий воситалар 2015 йилда 75173,4 минг сўмни, 2016 йилда эса 83576,5 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 8403,1 минг сўмга ёки 11,2%га ошган. Айланма маблағлар қиймати 2015 йилда 60031,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 64606,5 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 4574,9 минг сўмга ёки 7,6%га ошган. Корхона бўйича баланс фойдаси 2015 йилда 24012,8 минг сўмни, 2016 йилда эса 52312,9 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 28300,1 минг сўм ёки 117,9% фойда кўп олинган. Ходимларнинг рўйхат бўйича ўртача сони 2015 ва 2016 йилларда ўзгаришсиз, яъни 8 киши қолган. Бир ходимга тўғри келган баҳолаш ишлари ҳажми (меҳнат унумдорлиги) 2015 йилда 11690,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 20008,2 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан меҳнат унумдорлиги 8317,6 минг сўмга ёки 71,1%га ошган. Бир ходимга тўғри келган баланс фойдаси 2015 йилда 3001,6 минг сўмни, 2016 йилда эса 6539,1 минг сўмни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан бу кўрсаткич 3537,5 минг сўмга ёки 117,9%га ошган. Маҳсулот сотиш рентабеллиги 2015 йилда 25,7%ни, 2016 йилда эса 32,7%ни ташкил қилган,

яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 7,0 пунктга ошган. Активлар рентабеллиги 2015 йилда 17,8%ни, 2016 йилда эса 35,3%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 17,5 пунктга ошган. Асосий воситалар рентабеллиги 2015 йилда 32,4%ни, 2016 йилда эса 62,6%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 30,2 пунктга ошган. Айланма маблағлар рентабеллиги 2015 йилда 40,0%ни, 2016 йилда эса 81,0%ни ташкил қилган, яъни 2016 йилда 2015 йилга нисбатан 41,0 пунктга ошган. Хулоса қиладиган бўлсак, корхона фаолиятининг асосий иқтисодий кўрсаткичлари ижобий томонга ўзгарган.

Баҳолаш объекти Самарқанд вилояти Иштихон туман Равот КФЙ Суғат қишлоғида жойлашган.

Харажат (затрат) усулида баҳолаш натижаси $\approx 47\,717,67$ минг (Қирқ етти миллион етти юз ўн етти минг) сўмни ташкил этди.

Даромад ёндашувида объектнинг баҳоланиш қиймати $\approx 54\,811,66$ минг (Эллик тўрт миллион саккиз юз ун бир минг) сўмни ташкил этмоқда.

Қиёсий ёндашувида объектнинг баҳоланиш қиймати $\approx 71\,217,9$ минг (*Етмиш бир миллион икки юз ун етти минг*) сўмни ташкил этди.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати: Юсупова Нигора Назаровна томонидан баҳоланиши сўралган мазкур савдо дўкон бино иншоотларига тавсия этиладиган бугунги кундаги бозор баҳоси $\approx 63\,000\,000$ сўм (**Бир юз олтмиш миллион тўрт юз олтмиш минг**) сўм

Ушбу аниқланган баҳолар Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунининг 18-моддасига асосан тавсия ҳарактерига эга бўлиб, мулкнинг охириги баҳосини мулк эгаси ўз манфаатларидан келиб чиққан ҳолда белгилайди. Такдим этилаётган баҳо баҳолаш даврига ҳақиқийдир, вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин, объектнинг кейинги ҳолати учун баҳоловчи жавобгарликни ўз зиммасига олмайди.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. Мирзиёев Ш.М. “Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик Қондаси бўлиши керак” -Т.: «Ўзбекистон», 2017.
2. Karimov I.A. “O’zbekiston iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish yo’lida” - Т.: «O’zbekiston», 1995.
3. Karimov I.A. “Islohotlar strategiyasi - mamlakatimizning iqtisodiy salohiyatini oshirish” Xalk so’zi. - 2003. - 18 fevral.
4. O’zbekiston Respublikasiniig Konstitutsiyasi.-Т.: «O’zbekiston», 2003.
5. O’zbekiston Respublikasining "Korxonalar to’g’risida"gi Qonuni. 1991 yil 15 fevralda qabo’l qilingan. 1993 yil 7 may va 1994 yil 23 sentyabrda qo’shimchalar va o’zgartirishlar kiritilgan.

6. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonuni. 1991 yil 19 noyabrda qabo'l qilingan. Kiritilgan qushimchalar va o'zgartirishlar bilan.
7. O'zbekiston Respublikasining «Xo'jalik jamiyatlari va shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni. 1992 yil 9 dekabrda qabo'l qilingan, Kiritilgan ko'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.
8. O'zbekiston Respublikasining «Aktsiyadorlik jamiyatlari va aktsiyadorlar hukuklarini himoya qilish to'g'risida»gi Qonuni. 1996 yil 13 iyunda qabo'l qilingan. Kiritilgan qo'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.
9. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni, 1999 yil 19 avgustda qabo'l qilingan.
10. O'zbekiston Respublikasining "Er kodeksi". 1998 yil 30 aprelda qabo'l qilingan.
11. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. - T.: Adolat, 1996.
12. O'zbekiston Respublikasi davlat mulki ob'ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to'g'risidagi Nizom. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 Yil 21 iyuldagi 145-son qarori bilan tasdiqlangan.
13. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasiniig 2003 yil 14 apreldagi «2003-2004 yillarda korxonalarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi 185-son qarori.
14. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1996 yil 31 dekabrda 469-son qaroriga 15-ilova «Asosiy fondlar guruhlar bo'yicha amortizatsiya ajratmalarining normalari».
15. Postanovlenie Kabineta Ministrov Respubliki Uzbekistan «O litsenzirovanii otsenochnoy deyatelnosti» ot 8 maya 2003 goda № 210.

16. Natsionalno'y standart otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 3). «Bazg otsenki, otlichnne ot rshochnoy stoimosti». Zaregistrirovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg.№ 1606.
17. Natsionalny standart otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 1). «Obshie ponyatiya i printsipn otsenki». Zaregistrirovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1604.
18. Natsionalno'y standart otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 4). «Otsenka v tselyax finansovoy otchetnosti i smejnoy dokumentatsii». Zaregistrirovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1607.
19. Natsionalno'y standart otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 5). «Otsenka dlya obespecheniya ssud, zakladnno'x i dolgovno'x obyazatelstv», Zaregistrirovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1608.
20. Natsionalnaya sistema otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan, «Otsenka nedvijimogo imushestva (zemelnnx uchastkov, nezavershennogo stroitelstva, zdaniy i soorujĀeniy). Osnovnie polojeniya». UDK 002.657 Q 002:658.5, vzamen OST Uz 76-04-98.
21. Natsionalnaya sistema otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan. «Otsenka proizvodstvennnx i transportno'x sredstv, mashin i oborudovaniya. Obshie polojeniya». UDK 002.657 Q 002:658.5, vzamen OST Uz 76-05-98.
22. Natsionalno'y standart otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 2). «Rshochnaya stoimost kak baza otsenki». Zaregistrirovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1605.
23. Natsionalnaya sistema otsenki imushestva Respubliki Uzbekistan. «Terminn i opredeleniya». UDK 002.657 Q 002:658.5 Gruppa T54.
24. Ўириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш ГККИНП-18-013-2004 йил I қисм ва ГККИНП-18-

013-01 йил III қисм «Турар жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш бахолари умумлаштирилган кўрсаткичлари туплами».

- 25.2001 Yil 1 yanvar holati bo'yicha asosiy fondlarni qayta baholashni o'tkazish to'g'risidagi nizomga qo'shimchalar kiritish to'g'risida qaror. O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2002 yil 15 yanvarda 1008-1-raqam bilan ro'yxatga olingan.
26. Bozorning qonunchilik asoslari, O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi, «Sharq» NMK, 1996.
27. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. O'quv qo'llanma. - T.: Fan, 2005.
28. Valdaytsev S.V. Otsenka biznesa. Upravlenie stoimostyu predpriyatiya. - M.: YuNITI, 2002.
29. Volosov I. Rshochnaya svoboda i gosudarstvennoe regulirovanne G'G' Delovoy mir. - 1994. -Xe 53.
30. Gradov A.P. Strategiya ekonomicheskogo upravleniya predpriyatiem. - SPB.:SP6GTU, 1993.
31. Grigorev V.V., Fedorova M.A. Odenka predpriyatiya; teoriya i praktika, - M.: Infra-M, 1997.
32. Gryaznova A.G., Fedotova M.A. Otsenka biznesa. Uchebnik. - M.: Finanso' i statistika, 2003.
33. Devid Krivens. Strategicheskiy marketing. - M: Izd. Dom «Vilyams», 2003.
34. Esipov V., Maxovikova G., Terexova V. Otsenka biznesa. Uchebnik. -M.: «Piter», 2002.
35. Institutsionalnne osnovo' formirovaniya mnogoukladnoy ekonomiki G'G' Kollektivnaya monografiya pod red. I. Butikova. - T.: «Konsauditinform», 2002.
36. Lvov Yu.A. Osnov: ekonomiki Peterburg: GMP, Formika, 1992.

37. Rutgayzer V. Otsenka rshochnoy stoimosti mashin i oborudovaniya Seriya «Otsenochnaya deyatel'nost». Uchebno-prakticheskoe posobie -M.: «Delo», 1998.
38. Fridman F., Ordey N. Analiz nedvijimosti. - M.: «Delo», LTD, 1995.
39. WWW.Torg.Uz
40. WWW.Tex.Uz
41. www.fov.uz
42. www.ziynet.uz
43. www.gkmi.uz
44. www.lex.uz