

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O‘RTA MAXSUS TA’LIM
VAZIRLIGI**

TOSHKENT ARXITEKTURA – QURILISH INSTITUTI

«QURILISHNI BOSHQARISH» FAKULTETI



**«IQTISODIYOT VA KO‘CHMAS MULKNI BOSHQARISH»
KAFEDRASI**

**5340901 – “Ko‘chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish”
ta’lim yo‘nalishi**

Talaba:

BITIRUV MALAKA ISHI

Mavzu:

***КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БОШҚАРИШ
ХАРАЖАТЛАРИНИ ОПТИМАЛЛАШТИРИШ***

_____ / _____ /

« ____ » _____ 2015 yil.

BMI rahbari: Мухибова Г.Я. _____ / _____ /

« ____ » _____ 2015 yil.

TOSHKENT – 2015

MUNDARIJA:		
KIRISH		3
I BOB.	KO‘CHMAS MULK OB‘EKTINI BOSHQARISHNING NAZARIY ASOSLARI.....	6
1.1	Ko‘chmas mulk ob‘ektlarini boshqarishning xususiyatlari va o‘ziga xos jihatlari.....	6
1.2	Ko‘chmas mulk ob‘ektlarining texnik va iqtisodiy ekspertizasining mohiyati.....	17
1.3	Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish, kapital, joriy ta‘mirlashning tashkil etish.....	23
II BOB.	“BESHYOG‘OCH KOMMUNAL SERVIS” XUJMSHGA QARASHLI TURARJOY BINOSINING TEXNIK–IQTISODIY KO‘RSATKICHLARI TAHLILI	34
2.1	Baholash ob‘ekti – turarjoy binosi haqida umumiy ma‘lumotlar.....	34
2.2	Ko‘chmas mulk ob‘ektlarining texnik va iqtisodiy ekspertizasining tahlili.....	39
2.3	Bino va inshootlar qurilishini rekonstruktsiya qilish	45
III BOB.	KO‘CHMAS MULKNI OBYEKTLARINI BOSHQARISH XARAJATLARINI OPTIMALLASHTIRISH.....	62
3.1	Ko‘chmas mulk obektini boshqaruv xarajatlarini tahlili.	62
3.2	Ko‘chmas mulk obektini boshqaruv xarajatlarini kamaytirish tahlili.	69
	XULOSA.....	71
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI.....	72

KIRISH

Mavzuning dolzarbligi. Respublikamizda mustaqillikning dastlabki yillaridan amalga oshirib kelinayotgan iqtisodiy strategiya nechog'li uzoqni ko'zlab, chuqur va puxta ishlab chiqilgani bugun o'zining yuksak samaralarini bermoqda. Bu Prezidentimiz Islom Karimov rahnamoligida muqaddas va go'zal Vatanimizni har tomonlama obod qilish, xalqimiz uchun erkin va farovon hayot barpo etishdek oliy maqsad yo'lida amalga oshirilayotgan beqiyos ishlarining natijalaridir.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Islom Karimovning mamlakatimizni 2014 yildagi ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish yakunlarini muhokama etish va mamlakatimizning 2015 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturining eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining majlisidagida quyidagilar takidlab o'tilgan: "Biz bugun 2014 yilning uakunlari haqida gapirganda, avvalo, o'tgan yilda mamlakatimizning iqtisodiy va ijtimoiy sohalarda mutanosiblikka erishgani, modernizatsiua va diversifikatsiya hisobidan yuqori sur'atlar bilan rivojlanganini qayd etamiz.

O'tgan yil yakunlarini sarhisob qilar ekanmiz, birinchi navbatda, iqtisodiyotimiz va uning etakchi tarmoqlarini rivojlantirish borasida barqaror yuqori o'sish sur'atlariga erishganimizni ta'kidlash joiz.

Mamlakatimiz ualpi ichki mahsuloti 8,1 foiz, sanoat ishlab chiqarish hajmi 8,3 foizga, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi 6,9 foiz, kapital qurilish 10,9 foiz, chakana savdo aylanmasi hajmi 14,3 foizga oshdi. Ishlab chiqarilgan mahsulotlarning qariyb 70 foizini yuqori qo'shimcha qiymatga ega bo'lgan tayyor tovarlar tashkil etdi.¹

Iste'mol tovarlari ishlab chiqarish hajmi 2014 yilda 9,4 foiz, shu jumladan, oziq-ovqat mahsulotlari ishlab chiqarish 8,7 foiz, nooziq-ovqat mahsulotlari ishlab chiqarish 10 foizga o'sdi. Influat siua darajasi yil uakunlari bo'yicha 6,1 foizni tashkil etdi. Bu prognoz ko'rsatkichlariga nisbatan sezilarli darajada pastdir.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Islom Karimovning mamlakatizmini 2014 yildan ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2015 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustivor yo'nalishlarga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasidagi ma'ruzasi 17.01.2015 y.

O'tgan yili soliq yuki 20,5 foizdan 20 foizga, daromad solig'i stavkasi esa 9 foizdan 8 foizga kamaytirilgan bo'lsa-da, davlat byudjeti ualpi ichki mahsulotga nisbatan 0,2 foiz profitsit bilan bajarildi.

Yuqoridagilarni inobatga olgan holda, tijorat sohada foydalaniladigan bino va inshootlarni kapital ta'mirlash va rekonstruktsiua qilish uchun, avvalo, ularning qurilish konstruktsiyalariga ekspluatatsiua qilish jarayonida turli-tuman omillar ta'sirini o'rganish masalasi **dolzarblig**i namoyon bo'ldi.

Binolarni texnik ekspluatatsiuasi xizmatining asosiy vazifasi, butun xizmat muddati davomida unsur va tizimlarning me'yoriy ekspluatatsiyaviy holatini ta'minlab beruvchi majmuiy tadbirlar bo'lib qoladi.

Bino va inshootlarni kapital ta'mirlash ularni muddatidan avval ishdan chiqishini oldini oladi, umrboqiyiligini oshiradi, foydalanish sifatini tiklaydi va uaxshilaydi, xonalardagi shinam(komfort)likni oshirishni ta'minlaydi. Ta'mirlashdan so'nggi ijtimoiy natija mustaqil xalqimizning hayot va maishiy sharoitlarini uaxshilashdir.

Respublikamiz mustaqillikka erishgandan so'ng turli sharoitlarda mavjud bino va inshootlarni ta'mirlash masalalariga uning hajmini to'xtovsiz oshishi tufayli katta e'tibor berilmoqda.

Kapital ta'mirlashning asosiy vazifasi fan va texnika yutuqlari asosida mamlakat aholisini kundan-kunga ma'naviy ehtiyoji talablariga javob beradigan asosiy fondlarni tashkil qilishdir.

Kapital ta'mirlashga sarflanadigan mehnat, moddiy-texnikaviy va moliuaviy manbalardan foydalanish samarasini oshirish masalasi hozirgi kunda o'ta dolzarbligini ko'rsatadi.

Ta'mirlash-qurilish ishlab chiqarishini jadallashtirish bo'yicha tadbirlar majmuasida zarur zvenolardan biri tashkiliy-texnikaviy tayyorgarlikni takomillashtirish bo'lib, ishlarni bajarish bo'yicha texnikaviy hujjatlarni ishlab chiqish uning asosiy bo'limiga kiradi.

Ta'mirlash bilan bir qatorda bino va inshootlarni qayta qurish (rekonstruktsiua) ham baravar olib borilib, unda bunday ob'ektlarni asosiy

texnikaviy-iqtisodiy ko'rsatkichlarini o'zgartirish bilan bog'liq bo'lgan ishlarni amalga oshiriladi.

Mazkur bitiruv malakaviy ishida yuqorida aytilgan masalalar, hamda ko'chmas mulk obektlarining boshqaruv xarajatlarini optimallashtirish yo'llarini ko'rib chiqiladi.

Bitiruv malakaviy ishining maqsadi. Bitiruv malakaviy ishdan maqsad – ko'chmas mulk obektlarini boshqarishda xarajatlarni kamaytirish bo'yicha amaliy taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Bitiruv malakaviy ishining vazifalari. Bitiruv malakaviy ishining bosh maqsadidan kelib chiqib, quyidagi vazifalar belgilandi:

- ko'chmas mulk obektlarining tasniflanish tizimini nazariy tahlil qilish;
- ko'chmas mulk obyektlarini ekspluatatsiya harajatlari tarkibini o'rganish;
- ko'chmas mulk obyektlarining smeta xarajatlaridagi mamuriy xarajatlarni bo'limini o'rganish;
- ko'chmas mulk ob'ektiga kommunal xizmatlar ko'rsatish jarayonida yangi texnologiyalarni qo'llagan holda harajatlarni kamaytirish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

BMI uchun tanlangan obyekt, “Yunusobod tumani, 14-mavzesida joylashgan “Beshyog'och kommunal servis” shirkati

Bitiruv malakaviy ishining predmeti: O'zbekiston Respublikasida foydalaniladigan ko'chmas mulk ob'ektlariga xizmat ko'rsatish munosabatlari.

Bitiruv malakaviy ishining metodologik va nazariy asosi bo'lib, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A. Karimovning asarlari va farmonlari, O'zbekiston Respublikasi Qonunlari, Vazirlar Mahkamasi Qarorlari, Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi qaror va me'yoriy hujjatlari, vatanimiz hamda xorijiy olimlarning ilmiy ishlari, shuningdek, bino va inshootlarni qurishga oid boshqa adabiyotlar tashkil etadi.

Bitiruv malakaviy ishining tarkibiy tuzilishi. Bitiruv malakaviy ishi kirish, uch bob, xulosa va takliflar, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat.

I.BOB KO‘CHMAS MULK OB’EKTINI BOSHQARISHNING NAZARIY ASOSLARI

1.1. Ko‘chmas mulk ob’ektlari, xususiyatlari va o‘ziga xos jihatlari

Jahon moliyaviy – iqtisodiy inqirozi jahondagi ko‘plab rivojlangan mamlakatlar iqtisodiyotiga sezilarli ta’sir ko‘rsatayotgan hamda bu mamlakatlarning ko‘chmas mulk bozorida murakkab va o‘zgaruvchan sharoitni yuzaga keltirib turgan hozirgi kunda respublikamizda ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirish hozirgi kunning ustuvor vazifalaridan biri hisoblanadi .

Mamlakatimizda shakllanib kelayotgan ko‘chmas mulk bozorida hamda iqtisodiyot tarmoqlarida ko‘chmas mulk ob’ektlari ishtirokida amalga oshiriladigan barcha iqtisodiy jarayonlarda ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholash bilan bog‘liq faoliyatni tashkil etish va uni respublikamiz iqtisodiyotining turli sohalari xususiyatidan kelib chiqqan holda takomillashtirish masalalaridan biri sifatida qarash mumkin.

Respublikamizda shakllantirilgan ko‘chmas mulk bozori faoliyatini tashkil etish va ko‘chmas mulki baholash bilan bog‘lik uslubiy asoslarini o‘rganish hamda baholash faoliyati bilan bog‘liq jarayonlarni takomillashtirish mamlakatimizda ko‘chmas mulk bozori infrastrukturasi rivojlantirish imkonini beradi.

Ko‘chmas mulk ob’ektlari, xususiyatlari. “Ko‘chmas mulk” deb, qo‘llanish sohasi bo‘yicha va o‘zining tavsiflari hamda xususiyatlariga zarar yetkazmagan holda foydalanilishi ko‘chishini inkor etadigan mulk hisoblanadi. Ularga: binolar, inshootlar, yer uchastkalari va yer bilan bog‘liq bo‘lgan boshqa mulklar kiradi.

“Ko‘chmas mulk” so‘zi ba’zi tasavvurlarga ko‘ra rus tilidagi uch so‘zdan hosil bo‘lgan “qo‘zg‘almas”, “mulk”, “mulkka egalik”.

Kelib chiqishiga ko‘ra ko‘chmas mulk ob’ektlari quyidagi turlarga bo‘linadi:

- insonning ishtirokisiz tabiat tomonidan yaratilgan ko‘chmas mulk ob’ektlari;
- inson mehnati natijasida yaratilgan ko‘chmas mulk ob’ektlari;

•inson mehnati bilan yaratilgan, lekin tabiat bilan uzviy bog‘liq bo‘lib, u siz faoliyat ko‘rsata olmaydigan ko‘chmas mulk ob‘ektlari.

Iqtisodiyot nuqtai nazaridan ko‘chmas mulk ob‘ektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin.

Manfaat tushunchasiga iqtisodiyot nazariyasida iste‘molchi talabini qoniqtira oladigan (farovonlik darajasini oshira oladigan) har bir iste‘molchi tanlovi ob‘ekti deb qaraladi. Predmetlar bilan birgalikda harakatlar ham manfaat sifatida xizmat qilishi mumkin (bu holda, ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ko‘chmas mulk bozorida ko‘rsatiladigan xizmatlar tushuniladi). Shuni ta‘kidlash lozimki, bunda moddiy va nomoddiy xarakterga ega manfaatlar orasida hech qanday farqlar ajratilmaydi.

Tarkibiy qismi sifatida yer uchastkasiga ega bo‘lgan barcha sun‘iy qurilishlar (ko‘chmas mulk ob‘ektlari) ularni yer bilan bog‘liq bo‘lmagan ob‘ektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega :

1. *Statsionarlik, muqimlik, qo‘zg‘almaslik*-bu belgilar ko‘chmas mulk ob‘ektining yer bilan mustahkam jismoniy bog‘liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishlarsiz bo‘shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

2. *Moddiylik*-ko‘chmas mulk ob‘ekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko‘chmas mulk ob‘ektining jismoniy tavsiflari uning o‘lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-hatar, atrof-muhit, kelish yo‘llari, kommunal xizmatlar, yer usti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma‘lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig‘indisi ko‘chmas mulk ob‘ekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi ob‘ektning jismoniy foydaliligini ko‘rsatadi.

3. Ko‘chmas mulk ob‘ektlarining **umrboqiyligi** qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O‘zbekistonning amaldagi shaharsozlik me‘yorlari va qoidalari (SHNK)ga asosan, asosiy konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari) ning materialiga qarab turar joy binolarining me‘yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo‘lgan 6 guruhga bo‘linadi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining hayotiy sikli.*Ko'chmas mulk ob'ektlarining jismoniy ob'ekt sifatidagi hayoti davomiyligi* - bu ko'chmas mulk ob'ektlarining loyihaga muvofiq shakllantirilishidan to tugatilganiga (utilizatsiya qilinganiga) qadar mavjud bo'lish jarayonlarining ketma-ketligidir.

Ko'chmas mulk ob'ektlari hayot siklining bosqichlari quyidagicha nomlanadi: loyiha oldi, loyihalash, qurilish, ekspluatatsiya, tugatilish.

1. **Loyiha oldi (boshlang'ich) bosqich** o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk ob'ektini tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investitsiyaviy tahlil, boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investitsiyaviy kredit resurslarni jalb qilish.

2. **Loyihalash bosqichi** o'z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy sxemani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.

3. **Qurilish bosqichi** pudratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish, hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o'z ichiga oladi. Bu bosqichda qurilayotgan ob'ektni ko'chmas mulk bozori segmentining hayoti davomiyligini mantig'i bilan asoslangan talablariga qay darajada mos kelishi haqida real dalillar paydo bo'ladi.

4. Ko'chmas mulk ob'ektini **ekspluatatsiya qilish bosqichi** ob'ektlarni ekspluatatsiya qilish, ularga xizmat qilish va ta'mirlashlarni nazarda tutadi. Ko'chmas mulk ob'ekti ekspluatatsiyasi jarayonida kutilmagan paytlarda ham avariya holatlari kelib chiqishi mumkin, negaki hech kim yong'indan, suv bosishidan va boshqa noxushliklar ro'y berishidan yoki fors-major holatlari (suv toshqini, yer silkinishi va h.k.) dan kafolatlanmagan

Ko'chmas mulkni baholash sohasidagi qonuniy asoslar Ko'chmas mulkni texnik, huquqiy va iqtisodiy baholash operatsiyalari, ularning dastlabki yillarda sotish narxini aniqlash, yer kodeksi va kadastr hamda baholash faoliyati to'g'risidagi qonun, ma'lum qonuniy va meyoriy hujjatlar asosida amalga oshirilayapti.

Shu hujjatlarning tegishli qismlarini keltiramiz. O'zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrdan kuchga kirgan «Davlat tasarrufidan

chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida» gi Qonuni (31.08.95- yildagi №118-1; 26.12.97- yildagi №349-1 qarorlarda O'zR Qonuniga o'zgartirishlar kiritilgan).

Yer kodeksi to'g'risida. O'zbekiston Respublikasining «Yer kodeksi» 1998-yil 1-iyuldan kuchga kirgan va u O'zbekiston Respublikasida yerdan foydalanishning huquqiy xususiyatlarini boshqaradi.

Davlat yer kadastr to'g'risida. O'zbekiston Respublikasining «Davlat yer kadastr to'g'risida» gi Qonuni 1998-yil 28-avgustdan kuchga kirgan. Davlat yer kadastr yer maydonlarini boshqarishning tashkiliy-huquqiy asoslarini tartibga soladi.

«Baholash faoliyati to'g'risida» gi Qonun. Qonun O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 19.08.1999- yildagi Qarori bilan tasdiqlangan.

Mazkur hujjat 22 ta moddadan iborat bo'lib, baholash faoliyati maqsadini, tushunchasini, baholash ob'ektlarini, baholanayotgan ob'ekt qiymatining turlarini, baholash andozalarini, baholashni o'tkazish va uning natijalaridan foydalanish huquqini, baholashni o'tkazishning shartligini, baholashni o'tkazish asoslarini, baholash shartnomasiga qo'yiladigan talablarni, baholovchining huquq va majburiyatlarini, baholovchining mustaqilligini, hisobotning mazmuniga qo'yiladigan umumiy talablarni, hisobotning aniqligini, baholovchining mas'uliyatini, baholovchilarning fuqarolik mas'uliyatini sug'urtalanishini, baholovchilarning professional birlashmalarini va bahslarning hal qilinishini aks ettiradi.

Ko'chmas mulkni baholashning me'yoriy - texnik asoslari Ko'chmas mulk ustidagi ammallar va uni baholash jarayoni ma'lum me'yoriy va huquqiy hujjatlar asosida tashkil qilinadi. Uni baholash O'zbekiston Respublikasining quyidagi me'yoriy-texnik hujjatlari asosida amalga oshiriladi

- **«Asosiy fondlar qiymatini amaldagi narxlarga ko'ra qayta hisoblash bo'yicha ishni tashkil etish to'g'risida»** O'zR Prezidenti huzuridagi Vazirlar Mahkamasining 18.06.92-yildagi №293 Qarori. №1-ilova. 1992- yilda asosiy fondlar qiymatini xalq xo'jaligi tarmoqlari bo'yicha qayta hisoblash indeksleri.

- **«Pul to'lab ajratib olinishi, sotilishi, hissadorlik jamiyatlari va mas'uliyati cheklangan jamiyatlarga o'zgartirilishi lozim bo'lgan davlat**

korxonalari va tashkilotlari mulkining qiymatini baholash to'g'risidagi qoida» O'zR Prezidenti huzuridagi Vazirlar Mahkamasining 26.06.92-yildagi №171-Qarori.

- **1993-yilda asosiy vositalarning yemirilishiga qarab ularning qiymatini qayta baholash koeffitsienti.** «O'zbekiston Respublikasining asosiy vositalarni qayta baholashni o'tkazish tartibi», 9.06.1993-yilda tasdiqlangan. №1-ilova.

- **Asosiy vositalar qiymatini qayta hisoblash indeksleri.** Vazirlar Mahkamasining 01.06.1993- yildagi №261-Qarori. №1-ilova.

- **1995- yilda asosiy vositalar qiymatini qayta baholash indeksleri.** Vazirlar Mahkamasining 28.11.1994- yildagi №572-Qarori. №1-ilova.

- Vazirlar Mahkamasining 23.11.1994- yildagi №575 Qarorida yordamchi xo'jalikni yuritish uchun (0,06 ga) va turarjoy qurilishi uchun (0,04 ga) yer maydonlari uchun umrbod meros qilib olinadigan egalik huquqini mamlakat fuqarolariga sotish ko'zda tutilgan.

- **«Alohida korxonalar va mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning ba'zi masalalari to'g'risida»** O'zR Oliy Majlisining Qarori. Oliy Majlisning 31.08.1995- yildagi №119-1-qaroriga №2-ilova «O'zR Vazirlar Mahkamasining qaroriga ko'ra davlat tasarrufidan chiqarilishi va xususiylashtirilishi amalga oshiriladigan ob'ektlar ro'yxati».

- **Jismoniy shaxslarga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan bino va inshootlarni baholash, qayta baholash to'g'risidagi qoida.** O'zR Vazirlar Mahkamasining 29.12.1995- yildagi №478 Qarori bilan tasdiqlangan.

- **Jismoniy shaxslarga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan binolar va inshootlar bo'yicha inventarizatsion-baholash ishlarini o'tkazish to'g'risida.** O'zR Vazirlar Mahkamasining 21.01.1998- yildagi №35 qarori.

- **O'zbekiston Respublikasi davlat mulki ob'ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi.** O'zR Davlat mulk qo'mitasining Raisi tomonidan 1997- yil 23- mayda tasdiqlangan. (O'zR Adliya vazirligi tomonidan 23.05.1997- yil, №345 bilan ro'yxatga olingan).

- **Amortizatsiya bo'yicha chegirmalar.** O'zbekiston Respublikasi Soliq kodeksi. 23-modda.

- **Turarjoy binolari jismoniy yemirilishini baholash to'g'risidagi qoida.** QMQ 2.01.16-97.

- **Fuqarolar turmaydigan bino va inshootlar tiklanma qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami.** GKKINTP – 18-01-99. T., 1999- yil.

Ko'chmas mulk ustida bajariladigan amallarga doir yana bir necha texnik va meyoriy hujjatlar mavjud, yangilari joriy etilyapti.

Ko'chmas mulkni baholashning milliy andozalari Mulkni baholash andozalari Xalqaro qo'mitasi (MBAXQ) 1981-yilda tashkil etilib, 1985-yilda BMT Reestriga kiritilgan edi. Moliya hisobida foydalanish uchun mulkni baholash tadbiri bo'yicha andozalar va amaliy tavsiyalarni jamiyat manfaatlari maqsadida qo'llash va e'lon qilish MBAXQ ning asosiy vazifalariga kiradi. Ushbu tashkilot homiyligida Xalqaro baholash andozalari (XBA) yaratilgan bo'lib, ular mulkni baholashning asosiy ta'riflarini belgilaydi va voqea-hodisalarga boy o'zgaruvchan dunyoda faoliyat yuritishning asosiy tamoyillarini taklif etadi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitlaridagi ko'chmas mulkni baholashning xalqaro me'yorlari talablariga aynan o'xshash ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashning amaldagi tizimi O'zbekistonda mavjud emas edi.

Mavjud me'yori usullar ikkilamchi bozor talablariga javob bermaydi, xorijiy investitsiyalarni hisobga olmaydi, bozor iqtisodiyoti sharoitlariga mos kelmaydi.

Ko'chmas mulkni baholash andozalarining umuman yangi tizimini yaratish uchun asosiy shart-sharoitlar va talablar quyidagilardan iborat:

- rivojlanayotgan mamlakatning iqtisodiy sharoitlari;
- o'tish davrida xatolarga yo'l qo'yimaslik;
- ko'chmas mulkni baholash bilan bog'liq fan va texnikadagi barcha yangiliklarni tadbiq etish;
- to'plangan xalqaro tartibdan foydalanish;

- andozalarning ishlab chiqilishi zamonaning maqsadigina emas, balki talabi hamdir.

Bizning respublikamizda 1997-yilning may oyida Toshkent Davlat Aviatsiya instituti, Respublika loyiha tashkilotlari, Toshkent Arxitektura-qurilish institutining mutaxassislari va olimlari tomonidan grant bo'yicha bajarilgan «Ko'chmas mulkni baholashning texnik andozalarini ishlab chiqish» deb nomlangan tegishli hujjatlar paketi yakunlandi va taqdim etildi. Loyiha ko'rinishidagi mazkur ish AQSH Xalqaro taraqqiyot agentligi (AID) taqdim etgan mablag'lar hisobiga evrosiyo jamg'armasi yordamida grant asosida amalga oshirildi.

Mazkur ish O'zbekiston Respublikasidagi o'ziga xos sharoitlarni hisobga olgan holda ko'chmas mulkni baholashning xalqaro tan olingan texnik andozalarini ishlab chiqish va joriy etish bo'yicha xalqaro tajribani o'rganish asosida bajarildi.

Andozalar ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash texnologiyasiga muvofiq bo'lgan tartibda ishlab chiqildi.

Ko'chmas mulkni baholashning texnik andozalari (KMBTA) tizimi O'zbekiston Respublikasida rivojlanayotgan bozor munosabatlari iqtisodiy sharoitlariga muvofiq tarzda, amaldagi qonunlar, me'yorlar, qoidalar va davlat andozalari negizida yaratilgan. Texnik andozalarni ishlab chiqishda yetakchi xorijiy davlatlar tajribalari hisobga olingan, mazkur sohadagi fan va texnika yutuqlari tadbiq etilgan, ushbu loyiha mualliflarining yangi ilmiy asarlaridan foydalanilgan.

Korxonalar va baholovchi-mutaxassislarning mustaqilligi va tashabbuskorligi rivojlanishi sharoitidagi ko'chmas mulkni xolisona baholash hamda iste'molchilarning huquq va manfaatlarini himoya qilishdan iborat.

Ham xorijiy tajribadan, ham mamlakatimizdagi o'ziga xos shart-sharoitdan kelib chiquvchi O'zbekiston Respublikasi uchun ko'chmas mulkni baholash texnik andozalarining quyidagi xususiyatlarini va xulosalarni ta'kidlab o'tish zarur:

- deyarli barcha mamlakatlarda ko'chmas mulk kadastri bo'yicha hujjatlar tuzilib, kompyuterlarga kiritilgan. Ular texnik andozalar asosida muntazam aniqlashtiriladi, yangilanadi va ko'chmas mulk monitoringi darajasiga etkaziladi;

- chet elda ko'chmas mulkni baholash, texnik andozalar va me'yoriy-huquqiy negiz asosida ob'ektni xolisona, malakali va mustaqil baholash maqsadida mustaqil, nodavlat organlar tomonidan amalga oshiriladi;

- ko'chmas mulkni baholash, mustaqil sug'urta kompaniyasi ishtirokida, turli falokatlar ro'y berganida mulkning sug'urtaviy ta'minlanishiga imkon yaratadigan sug'urta summasini ma'lum qilish bilan birga amalga oshiriladi;

- texnik andozalar respublikaning qonuniy-huquqiy negiziga asoslangan, texnik me'yor va qoidalar hamda rayonlarning zilzilaviy ko'rsatkichlari, mintaqamizning yerlari, tuproq sharoitlari xususiyatlari hisobga olingan;

- imorat va inshootlarni baholashda ularning hozirgi kundagi texnik xolati: mustahkamligi, bikrligi, ustivorligi, ishonchliligi hamda zilzilabardoshliklar asos qilib olingan.

Hozirgi vaqtda Respublikada ko'chmas mulkni baholashning me'yoriy (nobozor) usullari keng qo'llanilmoqda, biroq ikkilamchi bozor (xususiylashtirish jarayonidan so'ng) va xorijiy investitsiyalarni katta miqdorda jalb etish zaruriyati ko'chmas mulkni baholashning bozor usullarini tobora ko'proq qo'llashni taqozo etayapti.

Xalqaro va mamlakatimizdagi andozalash amaliyotida ko'p tarqalayotgan uslubiy tamoyillardan foydalanish ushbu masalani yechish borasidagi asosiy vositalardan biridir. Me'yoriy hujjatlarda asoslash va hisob-kitob usullarining mufassal ta'rifi keltirilgan, avval foydalanilgan yondoshuvlardan farq qilib, bu yerda taqdim etilgan tizim birinchi navbatda iste'molchilar talablariga asoslangan baholash tariflarini o'z ichiga olgan.

KMBTAda bino va inshootlarning ishonchliliga aniq baho berish masalasiga oid andozalar (standartlar) berilgan bo'lib, bunda loyiha mualliflari ishlab chiqqan orginal uslubdan foydalanilgan; shuningdek mazkur hujjatda, inshootlar ishonchliligi va mustahkamligi nazariyalarining so'ngi yutuqlariga suyangan holda, ko'chmas mulk ob'ektlarini zilzilabardoshlikka doir qurilish me'yorlari (normalari) talablariga javob berish-bermasligi masalasiga ham baho berilgan.

Sanoat, jamoat, fuqaro binolari va inshootlarini pasportlashtirish ishlarini tashkil etish muammosi ham o‘z aksini topgan.

Shu davrda xalqaro andozalar va yaratilgan baholashning texnik andozalari va shu kabi dolzarb muammolar yuzasidan Respublika markaziy gazetalarida, radio va televideniya chiqishlar uyushtirildi. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulkni boshqarish va tadbirkorlikni rivojlantirish qo‘mitasi 1997 yil oktyabr oyida mualliflardan joriy etish maqsadida ishlab chiqilgan Texnik andozalarni oldi.

Davlat mulkni boshqarish qo‘mitasi tomonidan quyidagi baholash andozalarini joriy etdi:

-“Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari” 2006 yil 14-iyundagi buyrug‘i 01/19- 19-sonli qarori

-“Bozor qiymati baholash bazasi sifatida” 2006 yil 14-iyundagi buyrug‘i 01/19- 20-sonli qarori

-“Bozor qiymatini farqlanuvchi baholash bazasi” 2006 yil 14-iyundagi buyrug‘i 01/19- 21-sonli qarori

-“Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash” 2006 yil 14-iyundagi buyrug‘i 01/19- 22-sonli qarori

-“Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta’minlash uchun baholash ” 2006 yil 14-iyundagi buyrug‘i 01/19- 23-sonli qarori

-“Harbiy texnik mulkni baholash” 2008 yil 5 fevraldagi 01/19-18/01, 3-son qarori bilan

-“Ichki qoidalar” 19 avgust 2008 yil 01/19-18/13-sonli qarori bilan (2008 yil 15 sentabrdan kuchga kiradi)

-“Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash” 2009 yil 6 oktabrdagi 01/19-18/20-sonli qarori bilan

-“Biznes qiymatini baholash” 2009 yil 6 oktabrdagi 01/19-18/19-sonli qarori bilan

-“Ko’chmas mulk qiymatini baholash”

-“Xususiylashtirish maqsadida davlat uy – joy fondining qiymatini baholash” 2011 yil 19 sentabrdagi 01/19-18/06-sonli qarori

-“Soliq solish maqsadida baholash usullari bilan ko‘chmas mulk qiymatini baholash” 2012 yil 25 martdagi 01/19-18/06-sonli qarori

-“Intellectual mulk ob’ektlari qiymatini baholash” 2012 yil 22 maydagi 01/19-18/09-sonli qarori

Bu andozalar Respublikaning shu yo‘nalishida katta ijobiy yutuq bo‘lsada, hali ham bu andozalar zamonning yuqori talablariga to‘la javob berolmaydi, andozalarda Respublika xususiyati, uning texnik-me‘yoriy hujjatlari, xususan respublika territoriyasi seysmik zonalarga aloqadorligi yetarlicha inobatga olinmagan.

Hozirgi paytda baholashga taalluqli bo‘lgan boshqa yangi andozalarni yaratish va amaldagilarni muvofiqlashtirish ustida ishlar olib borilmoqda. Baholash jarayonini mukammallashtirish va ularni xalqaro talablarga moslashtirish xaqida Respublika gazetalarida chiqishlar 1999 yil O‘zbekiston Respublikasi baholovchilar jamiyatini yaratilishiga sezilarli turtki bo‘ldi.

Yuqorida sanab o‘tilgan me‘yoriy-qonuniy hujjatlar va huquqiy aktlar ham baholash faoliyatini tashkil etishda, ham baholovchi mutaxassislarni tayyorlashda asosiy negiz bo‘lib xizmat qiladi.

Baholash tamoyillari Baholash tamoyillari bozorda ko‘chmas mulk holati tahlil qilinadigan nuqtai nazarlarni shakllantiradi va belgilaydi. Qiymat baholangan vaqtda, baholash ob’ektini turli nuqtai nazarlardan tartib bilan ko‘rib chiqish va tahlil etish amaliyotda keng qo‘llaniladi .

Baholash tamoyillari - foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o‘zaro munosabatlarini, ko‘chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish nuqtai nazarlarini aks ettiradi.

Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

- foydalilik tamoyili;
- o‘rindoshlik tamoyili;
- kutish tamoyili.

Foydalilik tamoyili – bu muayyan ko‘chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati.

Ko'chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy va h.k. Ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo'lgan taqdirdagina qiymatga ega bo'ladi. Masalan, agarda kimdir ko'chmas mulk uchun pul to'lashga tayyor bo'lsa va shu bilan birga mulkdorga daromad keltirsagina bu ko'chmas mulk foydalidir. Ko'chmas mulk o'z egasini faxrlantirsa yoki mulk egasining oilaviy ehtiyojini qoniqtirsagina foydalidir.

O'rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko'chmas mulkning eng yuqori bahosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa ob'ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

O'ziga xos, tadbirkor xaridor mahalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o'xshash ob'ekt qiymatidan ko'proq pulni ob'ekt uchun to'lamaydi. Bunday xaridor yangi ob'ekt qurilishi qiymatidan ko'proq mablag'ni mulk uchun sarflamaydi.

Kutish tamoyili bo'lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtai nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o'ziga xos tomonlarining o'zgarishi ehtimoli bilan bog'langan bo'lib, bu esa o'z navbatida, mulkning haqiqiy qiymatiga ta'sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining o'zgarishi nazariyasi yotadi.

Iqtisodiy o'lchov tamoyili shu to'g'risida so'z yuritadiki, har bir bozorda maqbul yer maydoni mavjud bo'lib, u mulkning turli xillaridan eng samarali foydalanish uchun zarurdir.

Iqtisodiy bo'linish tamoyiliga ko'ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o'ziga xos bo'lish va birlashtirish lozim bo'ladi.

Bo'linishni mulk huquqlarining turlari uchun qo'llash mumkin:

- jismoniy bo'lish (uchastkalarga, vertikal bo'yicha va h.k.);
- foydalanish huquqlari bo'yicha bo'lish (foydalanish huquqini cheklashlar);
- mulk huquqlari ko'rinishlari bo'yicha bo'lish (birgalikda ijaraga olish, sheriklik, hissadorlik jamiyatlari va h. k.);

- foydalanish vaqti bo'yicha bo'lish (turli muddatlarga ijaraga qo'yish, butun hayot davomida egalik qilish, kelgusi huquqlar).

-

1.2 Ko'chmas mulk ob'ektlarining texnik va iqtisodiy ekspertizasining mohiyati

Bino va inshootlarning texnik holatini baholashning maqsad va vazifalari. Bino va inshootlarning texnik holatini baholash ob'ektning holati va xossalarini xarakterlaydigan ko'rsatkichlarni miqdor va sifat jihatdan ko'rsatib berishga qaratilgan bo'lib, baholash orqali konstruksiyalarda ro'y beradigan jarayonlar o'rganiladi hamda foydalanish davrida materiallar, konstruksiya elementlarida hosil bo'ladigan faktli ekspluatasion xossalar aniqlanadi va ularning texnik talablarga qanchalik mos kelishi o'rnatiladi.

Bino va inshootlardagi konstruksiyalar hamda muhandislik jihozlari bo'yicha izlanish va tekshirishlar olib borish ya'ni ularni texnik ko'rikdan o'tkazish qurilish konstruksiyalari elementlarining qanday sifatda tayyorlanganligi va jihozlar montajining sifatini nazorat qilish metodlarini o'z ichiga oladi. Bu metodlar bo'yicha olib borilgan nazorat orqali ob'ektdagi qurilish konstruksiyalari elementlari va jihozlar montajining loyihaviy parametrlarga mos kelishi va ularning ekspluatasiya jarayonida haqiqiy ishlashini qanday darajada ta'minlay olishi belgilanadi.

Ekspluatasiya qilinayotgan konstruksiyalarning holatini o'rganishda ham aynan ularning tayyorlanish sifatini nazorat qilishda qo'llaniladigan metodlardan foydalaniladi. Biroq ko'p hollarda ekspluatasiya qilinayotgan ob'ektlar uchun ularning tashqi faktorlar ta'siridagi real ishlash sharoitlarini o'rganish zaruriyati tug'iladi. Bunday vaziyatlarga, masalan, sistemaning konstruktiv va injenerlik ishlash qobiliyatini uning parametrlarining hisobiy qiymatlardan og'ishini hisobga olgan holda baholash zarur bo'ladi.

Montaj eski ekspluatasiya jarayonida konstruksiyalarning shikastlanishi oqibatida sodir bo'ladigan, hamda insonlar hayotiga xavf soladigan avariya sabablarini tahlil qilishda qo'llaniladigan texnik ko'rikdan o'tkazish metodlariga

yanada yuqori talablar qo'yiladi. Bino va inshootlar texnik holatining baholanishi xarakterli bo'lgan defektlarni aniqlash va konstruksiyalarni hisoblash metodini tanlash, ularning ishonchlilik darajasini oshirish, konstruksiyalarni tayyorlash, ularni montaj va ekspluatatsiya qilish texnologiyasini takomillashtirish bo'yicha tavsiyalar ishlab chiqish talab etiladi.

Bino va inshootlarni murakkab kuchlanish-deformasiyalanish holatida ishlaydigan ko'p sonli elementlardan tarkib topgan sistema deb qarash mumkin. Qurilish konstruksiyalari va injenerlik jihozlari ulardan foydalanish davrida ro'y berishi mumkin bo'lgan hodisalarni "ko'z"da tutadigan bir qator faktorlar bilan xarakterlanadi. Bu faktorlar materiallarning mustahkamlik harakteristikalari, bino elementlariga ta'sir etuvchi yuklar, atrof-muhit va h.k. Alohida elementlarni taye'rlash jarayonida, ularni tashishda va montaj qilishda konstruksiya parametrlarining berilgan qiymatlardan chetga og'ishi ro'y berishi mumkin. Shuning uchun bino, inshoot yoki injenerlik sistemalarining texnik holatini baholash uchun ulardagi elementlarning o'zaro aloqadroligini va xossalar shakllanishining ehtimoliy xarakterini hisobga olgan holda ularning keyingi ekspluatatsiya qilinishini oldindan bashorat qila bilish kerak. Buning uchun, texnik diagnostikadan tashqari ob'ektning ishonchlilik darajasini aniqlash lozim bo'ladi.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun avval uning texnik holatini, yemirilganlik darajasini va so'ngra ma'lum iqtisodiy usullardan foydalanib, uning bozor bahosini aniqlashni taqazo etadi.

Bino va inshootlarni hujjatlashtirish, ya'ni pasportlashtirish va inventarizatsiyalash, ularning texnik holatini majburiy tekshirishni ko'zda tutadi.

Bino va inshootlar konstruksiyalarini texnik baholash, konstruksiyalarning mustahkamligi va shikastlanganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar olish, shuningdek, ko'rib chiqilayotgan konstruksiyalarning ekspluatatsiya uchun yaroqliligini umumiy baholash uchun amalga oshiriladi.

Konstruksiyalar holati va yuk ko'tarish qobiliyatini hamda ularni ekspluatatsiyaga yaroqliligini baholash uchun maxsus mutaxassislar yordamida tekshiruv o'tkaziladi.

Tekshirishdan maqsad – baholovchiga turli xildagi ko‘chmas mulk obyektlari konstruksiyalarining, elementlarining xavfli bo‘lgan joylarini aniqlash, ularni baholash usullarini ko‘rsatish, qaysi xildagi mutaxassisni jalb qilishni aniqlashdan iborat.

Ish hajmi katta bo‘lmagan hollarda qisman (lokal) tekshiruv o‘tkaziladi.

Loyihadan og‘ish juda katta bo‘lganda, turli xildagi talofotlar mavjud hollarda esa har xil mutaxassislar, maxsus asbob -uskunalar bilan birgalikda jalb qilinib, asosiy (mufassal) tekshiruv ishlari o‘tkaziladi.

Ekspyert tekshiruv guruhlarini o‘z ishida barcha amaldagi me‘yoriy va yo‘riqnoma hujjatlariga, tadqiqot ishlari, loyihalash, qurilish, qayta tahrirlash va qurilish ob’ektlaridan foydalanish bo‘yicha davlat andozalariga amal qilishi kerak.

Bino va inshootlar konstruksiyalarining haqiqiy yuk ko‘tarish qobiliyatini aniqlashda amaldagi me‘yoriy qoidalarga amal qilinib, yuklar va ta’sirlar o‘tkazilgan tadqiqotlar asosida aniqlashtiriladi.

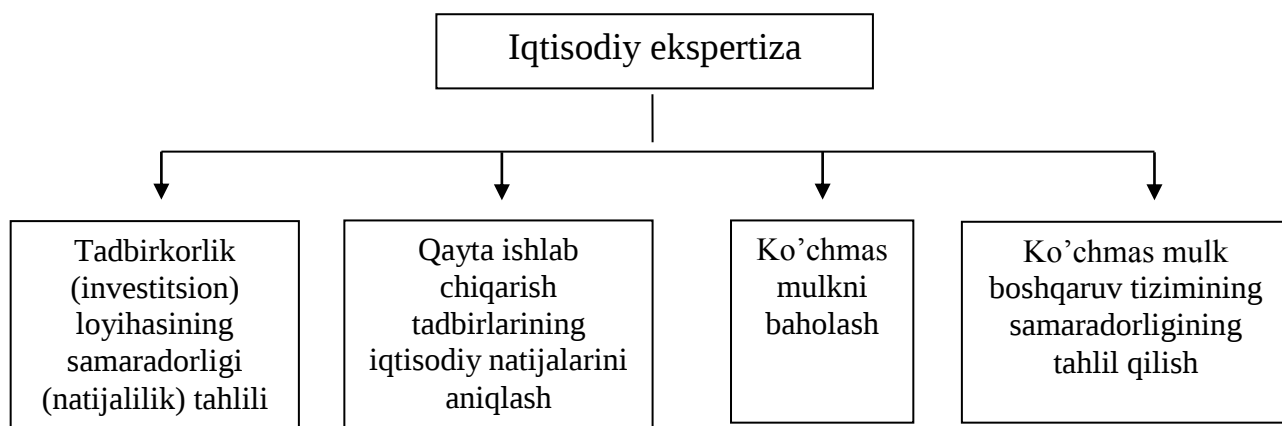
Bino va inshootlarning texnik holati to‘g‘risidagi xulosa, qayta tahrirlashning maqsadga muvofiqligini hal qilish yoki ob’ektda taomirlash-tiklash ishlari o‘tkazish uchun asos bo‘lib xizmat qiladi.

Bino va inshootlarning tekshirilayotgan konstruksiyalari turli nuqson va shikastlanishlarni tizimlashtirish yo‘li bilan turkumlarga ajratiladi (ko‘rinishi, xususiyati, ko‘tarish qobiliyatiga va ishlatishga yaroqliligiga ta’sir darajasi bo‘yicha).

Shikastlanishlarning tizimlashtirilgan mufassal alomatlarini bo‘yicha qurilish konstruksiyalari texnik holatining toifasi o‘rnatiladi.

Ob’ekt qurilish konstruksiyalarining texnik holatini baholash (buyurtmachi bilan kelishilgan holda, asboblarni yordamida o‘tkazilgan sinov natijalarini tahlil qilish, yuklar va ta’sirlar tugatilib aniqlanib, yuk ko‘taruvchi konstruksiyalarning tekshiruv hisoblarini o‘tkazish) kabi tekshiruvning asosiy bosqichlari bajarilganidan keyin amalga oshiriladi. Bunda, tekshiruv natijalari bo‘lgan dastlabki ma’lumotlarga asoslaniladi. Ma’lumotlarni qayta ishlashda, matematik statistika, ehtimollar nazariyasi usullari va h.k. usullarni qo‘llash mumkin.

Iqtisodiy ekspertiza. Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati shundan iboratki, KMOdan aniq va taxminiy (kutilayotgan) ko'rsatkichlarni xarakterlab, retrospektiv (kutilgan) va perspektiv (kutilayotgan) hisob-kitob ko'rsatkichlarini hisoblab tahlil qiladi va ular asosida ko'chmas mulkdan tahminiy iqtisodiy samaradorligidan foydalanishni professional xulosa chiqaradi, shuningdek, vositalar qaytimi, ushbu ob'ektning egalik qilishga ketgan xarajatlarini xisobga oladi.



1.2.-rasm. Ko'chmas mulk iqtisodiy ekspertizasining asosiy vazifalari

Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash. Ko'chmas mulkni baholashdagi bosh muammo – bu asos sifatida ob'ektning o'tmishi va hozirgi ahvoli to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati mahqbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondoshuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

Mutaxassislarda eng ko'p tanilgan, shu tasnif bo'yicha ko'chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashgan: 1) xarajatli yondoshuv; 2) daromadli yondoshuv; 3) qiyosiy yondoshuv.

1. Xarajatli yondoshuv usullari.

1.a Balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli. Ko'chmas mulk (korxona) ning qiymati u o'tmishda qanday salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans (yoki kitobiy) qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgaltyeriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish

natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

1.b O'rindoshlik usuli. Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini byeradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega yerishish uchun qancha mablag' zarur? Mazkur usul baholanadigan mulkning funksional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxona mulkining iqtisodiy qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

1.v Tugatish qiymati usuli. Tugatish qiymati korxona tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlar to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zahiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan xarajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi. Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxona mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi.

1.q Tiklash usuli Tiklash usuli deganda binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish meoyorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini byeradi: hozir mavjud bo'lgan ob'ektni tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud ob'ektda o'xshash natijaga yerishish uchun qancha mablag' lozim? Bu usul smeta hujjatlardagi summani, indeksatsiya koeffitsientiga ko'paytirish yo'li bilan ob'ekt qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi

2. Daromadli yondoshuv usullari.

Bu yondoshuvda bir necha usullar qo'llanishi mumkin.

2.a Daromadni kapitallashtirish usuli Aktivlarni baholash asosida korxona qiymatini aniqlashning hamma usullari bitta umumiy kamchilikka egadir – ular

korxona ishining hozirgi va kelgusida kutiladigan natijalariga bog'liq emas. O'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullarga daromadni kapitallashtirish usullari ham kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxona daromadlariga tayanadi.

2.b Pul oqimlarini diskontlash usuli Korxonani uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. SHu usul bilan korxonani baholashning eng murakkab va mas'uliyatli usuli, korxona daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin 5 yilga mo'ljallangan bashoratini tuzishdan iboratdir.

3. Qiyosiy yondoshuv usullari

Sotuvni qiyoslash usuli, shuningdek bozor va bozor axboroti usuli, to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli baholashning keng qo'llaniladigan usuli hisoblanadi. Har xil nomlariga, turli mamlakatlarda har xil qo'llanishiga qaramasdan, usulning mohiyati bir xil, yaoni mulk qiymati o'xshash ob'ektlarning yaqindagi oldi-sotdi baholariga solishtirish yo'li bilan aniqlanadi.

Baholash usullarining mohiyati, mazmuni va qo'llash ketma-ketliklari kitobning keyingi boblarida keltirilgan.

Ko'chmas mulkni baholash mexanizmi.Ko'chmas mulkni baholash uslubiyatining mohiyati quyidagilardan iborat:

1. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ekti to'g'risida ma'lumotlarni to'plash va tahlil etish:

- yuridik mulk huquqlari va syervitutlar;
- yer maydonining holati va chegaralari;
- ko'chmas mulk tarkibga kirgan binolar, inshootlar, uzatuvchi moslamalar;

- ko'chmas mulk bo'lmagan, lekin baholanishi lozim bo'lgan mulk;
- ob'ekt qiymatiga ta'sir qiladigan tevarak-atrof va u joylashgan yer;
- ko'chmas mulk ob'ektiga tadbiqan ko'chmas mulk bozorining holati.

2. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektidan hamda u egallagan yer maydonidan bo'sh va qurilmagan yerdan samarali foydalanishni variantlarini tahlil qilish.

3. Shunday ko'chmas mulk ob'ektlari bilan kelishuvlar haqida ma'lumotlarini to'plash va tahlil etish.
4. Yer maydonidan eng samarali foydalanishni iqtisodiy tahlil qilish.
5. Vazifasiga ko'ra shunday bino qurilishiga ketadigan ehtimoli bo'lgan joriy xarajatlarning miqdori bo'yicha qiyosiy tahlil qilish.
6. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy, vazifaviy, manaviy yemirilishlari darajasini baholash.

1.3. Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish, kapital, joriy ta'mirlashning tashkil etish

Binoning barcha konstruktiv elementlari va muxandislik jihozlari foydalanish davomida vaqt o'tishi bilan jismoniy eskirib boradi. Binolardagi konstruktiv elementlari va muxandislik jihozlarini xizmat jarayoni ishtirok etish hamda tashqi va ichki ta'sirlanishiga ko'ra turli darajada eskirib boradi. Ta'mirlash ishlarining tashkil etilishi va ta'mirlash jarayonida binoning eskirishini qayta tiklash darajasiga ko'ra ta'mirlash ishlari quyidagi guruhlariga bo'linadi:

1. Joriy ta'mirlash;
2. Kapital ta'mirlash;
3. Rekonstruktsiya qilish;
4. Qayta uskunalash va fondlarni yangilash;
5. Yangidan jihozlash.

Ammo, bino va inshootlarni ta'mirlash ishlarga loyiha-smeta hujjatlarini shakllantirishda va turli manbalardan mablag' ajratish ta'mirlash ishlari asosan uch guruhga bo'linadi. Bunda tamirlash ishlari joriy ta'mirlash, kapital ta'mirlash va rekonstruktsiya qilish ishlariga bo'linadi.

Binoning konstruktiv elementlari va muxandislik jihozlari ta'mirlash jarayonida qayta tiklash imkoniyatidan kelib chiqqan holda ikki guruhga bo'linadi.

Birinchi guruhga kapital ta'mirlash jarayonida boshlang'ich jismoniy qobiliyati to'liq qayta tiklanmaydigan konstruktiv elementlar (poydevor, tayanch devorlar, qavatlar orasi tom yopqichlari va boshqalar) kiradi. Masalan, binoning

poydevori 35 foizga qadar eskirgunga qadar binodan foydalanish mumkin va mazkur chegaradan o'tgandan keyin bino avariya holatida yoki foydalanishga yaroqsiz deyiladi. Ammo, kapital ta'mirlash orqali poydevorning jismoniy eskirishini 25% qayta tiklash mumkin bo'ladi yoki maksimal darajada eskirgan poydevorni o'zining dastlabki quvvatini 90 foiz qayta tiklash mumkin bo'ladi va u hech qachon yangilik davridagi darajada qayta tiklanmaydi.

Ikkinchi guruhga jismoniy eskirishi maksimal darajasi chegaralangan ammo kapital ta'mirlash jarayonida ularni to'liq yangilash imkoniyati mavjud bo'lgan konstruktiv elementlar va muxandislik jihozlari kiradi. Masalan, pollar maksimal darajada (33 foiz) eskirsa texnika xavfsizligini taminlash maqsadida chirigan va sinib ketish ehtimoli katta bo'lgan poldan foydalanish taqiqlanadi. Kapital ta'mirlash jarayonida esa pollarni to'liq ko'chirib tashlab yangidan pol yotqazish imkoniyati mavjud. Polning konstruktiv elementlari binoning boshqa konstruktiv elementlariga ziyon keltiradigan tarzda bog'liq bo'lmaganligi sababli yangidan pol yotqazish jarayoni ular faoliyatiga zarar etkazmaydi. Xuddi shuningdek, bino va inshootlarning muxandislik jihozlarini (sovuq va issiq suv hamada suv chetlatish oqova quvur tarmoqlari, isitish tizimi, gaz tarmog'i) kapital ta'mirlash jarayonida to'liq yangilash imkoni mavjud bo'ladi. Bunday jihozlarni yangilagandan keyin binoda pardoqlash guruhiga kiruvchi ta'mirlash ishlarini bajarish lozim bo'ladi.

Uy-joy fondini joriy ta'mirlash. Joriy ta'mirlash ishlari - bino va inshootlar hamda ularning konstruktiv elementlari va muhandislik tizimlaridan samarali foydalanishni ta'minlash bilan bog'liq ishlardan tashkil topadi.

Uy-joy fondini joriy ta'mirlash ishlari binoning qismlari, konstruktiv elementlari, jihozlari va muhandislik tizimlari faoliyatini ta'minlash va ularni ekspluatatsiya qilish ko'rsatkichlarini qoniqarli darajada saqlab qolish maqsadida amalga oshiriladigan qurilish va tashkiliy texnik tadbirlardan iborat.

Binoning joriy ta'mirlash ishlarini bajarishni binoning holati, jismoniy eskirish darajasi va mahalliy shart-sharoitlardan kelib chiqib uch yildan besh yilgacha rejalashtirish mumkin. Ayrim hollarda, binoning texnik holatidan kelib chiqib, rejadan tashqari joriy ta'mirlash ishlari bajariladi.

Odatda binolarda joriy ta'mirlash ishlari bajarilganda tom yopqich materiallari 50%gacha, pol va pol qoplamalari 20% gacha, binoning qolgan konstruktsiya va muhandislik jihozlari 15%ga qadar almashtirilishi mumkin.

Foydalanishga yaroqlilik muddati joriy ta'mirlash muddatidan ortiq bo'lmagan bino elementlari va tashqi obodonlashtirish jihozlari joriy ta'mirlash jarayonida to'liq almashtiriladi.

Joriy ta'mirlash ishlari bino va inshootlarni ishga tushurilganidan yoki to'liq kapital ta'mirlanganidan kamida uch yildan keyin amalga oshiriladi. Bunga sabab, SHNK 3.01.04-04 – “Qurilishi tugullangan ob'ektlarni foydalanishga qabul qilib olish. Asosiy tushunchalar”ga muvofiq foydalanishga qabul qilib olingan binoda kafolat muddatida yuzaga keluvchi nosozlik va topilgan kamchiliklar bosh pudratchi tomonidan tuzatilishi ko'rsatilgan. Kafolatni ta'minlash maqsadida qurib ishga tushurilgan binoning umumiy qiymatidan 5 foiziga teng mablag' binoning sinov muddati tugagunga qadar qurilish tashkilotiga to'lab berilmaydi.

Favqulotda holat ro'y berishi, yoki binodan foydalanish texnologiyasining buzilishi natijasida binodan foydalanish imkoniyatini cheklovchi holat yuzaga kelganda rejalashtirilmagan joriy ta'mirlash ishlari amalga oshirilishi mumkin.

Joriy ta'mirlash va kapital ta'mirlash ishlariga binoda bajariladigan ishlar hajmini o'lchovdan o'tkazish yo'li bilan tuzilgan nosozlik dalolatnomalariga asosan, loyihalarsiz smeta hujjatlari tuzish mumkin. Kapital va joriy ta'mirlash ishlari nosozlik dalolatnomalariga asosan tuzilgan smeta asosida bajarilsa ta'mirlash jarayonida binoga rekonstruktsion o'zgartirish kiritilishiga yo'l qo'yilmaydi.

XUJMSHlari tomonidan ekspluatatsiya qilinayotgan bino va inshootlar har yili ikki marta (bahorda va kuzda) maxsus komissiya tomonidan texnik nazoratdan o'tkaziladi. Joriy ta'mirlash ishlari hajmi binolarning texnik holatini nazoratdan o'tkazish jarayonida aniqlanib “Nosozlik dalolatnomasi” tuziladi. Odatda binoni mavsumiy foydalanishga tayyorlash maqsadida bajariladigan ta'mirlash ishlari ham joriy ta'mirlash hisoblanadi.

Bino va inshootlarni kapital ta'mirlash. Kapital ta'mirlash – binoning eskirgan qismlarini qayta tiklash, shu jumladan muxandislik konstruktsiyalarini va

jihozlarini ta'mirlash, yangisiga almashtirish hamda foydalanish ko'rsatkichlarini yaxshilash orqali binodan foydalanish quvvatini uning yangi ishga tushirilgan paytdagi quvvatiga yaqinlashtirishdan iborat.

Binoni kapital ta'mirlash ishlari o'ziga xos murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon bo'lib uning texnologiyasi qurilish-montaj ishlari texnologiyasidan birmuncha farq qiladi. Kapital ta'mirlashda maksimal darajada jismoniy eskirganligi va nurayotganligi sababli, binoning alohida qismlari, konstruktsiyalari va muxandislik jihozlari to'liq almashtiriladi.

Kapital ta'mirlash ikki guruhga bo'linadi:

- **to'liq (kompleks) kapital ta'mirlash**

- **qisman kapital ta'mirlash**

To'liq kapital ta'mirlashda binoning barcha qismlari, konstruktsiyalari va muxandislik jihozlari to'liq qamrab olinadi. Binoning jismoniy va ma'naviy eskirishi to'liq qayta tiklanadi.

Kompleks kapital ta'mirlash binolarni ta'mirlashning asosiy shakli hisoblanadi.

To'liq kapital ta'mirlash muddatlari binolarning kapitallilik darajasidan kelib chiqiladi. Kapital ta'mirlashda binodan foydalanish muddati bilan birga uning texnik holati muhim ahamiyatga ega. Binoning texnik holatini o'rganish uchun "Shaharsozlik qoidalari va me'yorlari"ga muvofiq texnik ekspertiza qilinadi.

Qisman kapital ta'mirlash – binoning ma'lum qismini yoki ma'lum bir turkumdagi muxandislik tizimini ta'mirlash ishlarini o'z ichiga oladi. Bunda binoning kapital ta'mirlashga muhtoj qismi tanlanadi. Tanlama kapital ta'mirlashda binoning ta'mirga muhtoj bo'lgan bir qismi, konstruktiv elementi, yoki jihozlari tanlab olinadi va ular to'liq qayta tiklanadi. Odatda bunday ta'mirlash ishlari binolarning konstruktiv elementlari va muxandislik tizimlari bo'yicha amalga oshiriladi.

Bundan tashqari, bino va inshootlarning texnik holati, ularning loyihasi va rejalashtirilishi hamda obodonlashtirilganlik darajasidan kelib chiqib quyidagi ta'mirlash ishlari amalga oshiriladi:

- asosan muxandislik jihozlarini almashtirish ishlari bajariladigan kapital ta'mirlash;

- navbatdagi rejali kapital ta'mirlashgacha qoldirish chorasi bo'lmagan qisman kapital ta'mirlash, shuningdek, bino tomini, fasadini va muxandislik jihozlarini kapital ta'mirlash;

- kutilmagan holatlarda ro'y bergan avariya (muxandislik tizimlaridan kuchli suv toshishi, tabiiy ofatlar tufayli bino konstruksiyasi va muxandislik jihozlariga ziyon etishi) natijalarini bartaraf etish bo'yicha kapital ta'mirlash;

- yaqin vaqtlar mobaynida buzib tashlash imkoni bo'lmagan ammo xizmatini o'tab, avariya holiga kelgan binodan vaqtinchalik foydalanish uchun kapital ta'mirlash.

Bino va inshootlarni rekonstruktsiya qilish, qayta uskunlash va yangidan jihozlash. Binoning konstruksiyasi va texnik loyihasiga o'zgartirish kiritish natijasida texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari o'zgarishiga (xonalar soni yoki maydoni, qo'shimcha foydalaniladigan maydon o'zgarishi, bino fasadi, qavatlar soni ko'payishi yoki kamayishi va hokazo) olib keladigan kapital ta'mirlash binoni rekonstruktsiya qilish deb ataladi.

Bino va inshootlarni rekonstruktsiya qilish jarayonida binoning eskirgan qismlarini to'liq qayta tiklash bilan birga uning konstruktiv ko'rinishiga o'zgartirish kiritiladi va binoning iqtisodiy samaradorligini oshiruvchi ko'rsatkichlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritiladi. Rekonstruktsiya jarayonida binoning bir qismi yoki muxandislik tizimi buzilishi (demontaj qilinishi), yangidan qurilishi hamda binoga qo'shimcha qurilishi mumkin.

Rekonstruktsiya ishlarini amalga oshirish uchun binoning ishchi loyihalariga binoning tarxini samaradorligini oshirish bilan bog'liq o'zgartirishlar kiritiladi. O'zgartirilgan loyiha asosida smeta hujjatlari tayyorlanadi.

Binolarni rekonstruktsiya qilish ishlarini tashkil etish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 5 avgustdagi 305-son Qaroriga muvofiq tayyorlangan va O'zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasining 2001 yil 15 maydagi 1-son Qarori bilan tasdiqlangan "Investitsiya

loyihasi uchun boshlang'ich-ruxsat berish hujjatlarining tarkibi, ularni ishlab chiqish, kelishtirish va tasdiqlash to'g'risidagi Nizom"ga muvofiq amalga oshiriladi. Rekonstruktsiya ishlariga boshlashga ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibi yangi bino va inshootlarni qurish tartibiga asosan bajariladi.

Hozirgi fan va texnika jadal taraqqiy etib borayotgan bir sharoitda iqtisodiyotning barcha sohaları kabi qurilish va uy-joy, kommunal xo'jaligi sohalariga ham yangi texnika va texnologiyalar kirib kelmoqda. Buning oqibatida bino va inshootlardan foydalanish samaradorligini oshirish, kommunal xizmatlarni tashkil etish, uy joy fondida qo'shimcha qulayliklar yaratish va xonadonlarning obodonlashganlik va shinamlik darajalarini oshirish maqsadida hozirgi kun katta hajmdagi rekonstruktsiya, qayta uskunalash va yangidan jihozlash ishlarini amalga oshirilmoqda.

Rekonstruktsiya singari **binoni qayta uskunalash** ham kapital ta'mirlash ishlari guruhiga kiradi. Turarjoy binolarida asosan lift, kompressor, markazlashgan sovitish qurilmasi, ventilyatsiya va turli xildagi nasoslar singari uskunalardan foydalanilsa, kommunal xizmat ko'rsatuvchi korxonalarda ko'rsatilayotgan xizmat turidan kelib chiquvchi turli-tuman ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish mashina va uskunalaridan foydalaniladi. Qayta uskunalash jarayonida binodagi mavjud (faoliyat ko'rsatayotgan va ishga yaroqsiz) uskunalarni demontaj qilish, yangi uskunalarni o'rnatish uchun maydonchalar (platforma) tayyorlash, uskunalarni o'rnatish (montaj qilish) va ular faoliyatini ta'minlovchi kommunikatsiyalarni yaratish kabi qurilish ishlari amalga oshiriladi. Qayta uskunalash jarayonida alohida e'tiborni qaratilishi lozim bo'lgan jarayon shundan iboratiki, uskunalarni demontaj qilish va maydonchani tayyorlash bilan bog'liq ishlar qurilish ta'mirlash ishlari tarkibiga kirib bino qoldiq qiymatiga qo'shiladi. Yangi uskunalarni o'rnatish va ishga tushurish bilan bog'liq xarajatlar esa bino qiymatiga emas o'rnatilgan uskunalar qiymatiga qo'shiladi va o'rnatish ishga tushurish xarajatlari deb ataladi.

Qayta uskunalashda eng avvalo energiya tejamkor texnika va texnologiyalarni joriy etishga erishiladi. Shu sababli mamlakatimizda kommunal xo'jaligi korxonalari va uy-joy fondini qayta uskunalash ishlariga alohida e'tibor

qaratilmoqda. Buning misolini O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 yil 17 yanvardagi “Respublika budjetidan va mahalliy budjetlardan moliyalashtiriladigan korxonalar va tashkilotlarning ma’naviy eskirgan va tejamsiz bug‘ qozoni agregatlarini 2007-2008 yillarda respublika mintaqalari bo‘yicha almashtirish dasturini tasdiqlash to‘g‘risida”gi 7-sonli Qarori va O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2007 yil 3 yanvardagi “O‘zbekiston Respublikasi uy-joy fondini sovuq va issiq suv hisoblagich asbob-uskunolari bilan jihozlash” investitsiya loyihasini amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-553 sonli Qarorlari ijrosini ta’minlash yuzasida olib borilayotgan ishlar misolida ko‘rish mumkin.

2014-yilning yurtimizda “Sog‘lom bola yili” deb e’lon qilingani xalqimiz tomonidan ko‘tarinki kayfiyat va mamnuniyat bilan kutib olinganligi, joriy yilda ta’lim – tarbiya sohasida 380 ta umumta’lim maktabi hamda 161 ta kasb – hunar kolleji va akademik litseyni rekonstruksiya qilish va kapital ta’mirlash uchun 410 mlrd.so‘mdan ziyod mablag‘ yo’naltirish mo’ljallanganligi, 34 ta oliy o’quv muassasasida qurilish , rekonstruksiya va jihozlash ishlari amalga oshirish uchun 173 mlrd.so‘m mablag‘ ajratish belgilanganligi, xususan Andijon, Qarshi davlat universitetlarida , O‘zbekiston davlat jahon tillari universiteti va boshqa oliy o’quv yurtlarida yangi o’quv binolari va axborot resurs markazlari qurish mo’ljallanishi , shuningdek, 51 mlrd so‘m mablag‘ hisobidan mamlakatimizdagi 17 ta oliy o’quv yurtida kapital tamirlash ishlari belgilanganligini ta’kidlash lozim.

2013-2014 yilda iqtisodiyot tarmoqlarining uzluksiz faoliyat ko‘rsatishini ta’minlash bo‘yicha tegishli tadbirlar rejasi ishlab chiqilib, bosqichma-bosqich amalga oshirilmoqda. Ayni paytda, maktablar, maktabgacha ta’lim hamda tibbiyot muassasalarini, korxona va tashkilotlarni, uy-joylarni qish mavsumiga tayyorlashni, qozonxonalar, issiqlik trassalari, muxandislik-kommunikatsiya tarmoqlarini ta’mirlash, zarur yoqilg‘i zaxirasini yaratish, elektr hamda gaz ta’minoti qurilmalarini tekshirish, mavjud kamchiliklarni bartaraf etish ishlari amalga oshirilmoqda. Bularning barchasi mavsumda iste’molchilarni elektr energiyasi, issiq suv va issiqlik bilan ta’minlashdagi uzilishlarning oldini olish imkonini beradi.

Kommunal xizmat ko'rsatish korxonalari tomonidan, 2013 yilda jami 27 ta issiq qozonlarni kapital va 535 tasini joriy ta'mirlash, 21 km issiqlik, 12 km sovuq suv va 16,9 km gaz quvurlarini kapital ta'mirlash va qayta yotqizish ishlari bajarilgan. Turarjoylar bo'yicha, 7041 ta kirish yo'laklarini joriy ta'mirlash, 722 ta eskirgan yog'och eshiklarni metal eshiklar bilan almashtirish, 446 ta lift kabinalarini joriy ta'mirlash, 194 ming kv.metr ichki yo'l va yo'laklarni asfaltlash, 530 ta bolalar maydonchalarini qurish va ta'mirlash ishlari amaga oshirildi.

Bundan tashqari markaziy issiqlik ta'minotiga ulangan 8691 ta ko'p qavatli turarjoylarning issiqlik tizimlarini bosim bilan yuvish va profilaktik ta'mirlash ishlariga alohida e'tibor qaratilib, bu ishlar tasdiqlangan jadval asosida amalga oshirilmoqda va bugungi kunda 2024 ta turarjoyda ishlar yakunlangan.

Ushbu mavsumga, ayniqsa, ijtimoiy soha ob'ektlari jumladan, 9 ta maktab hamda 21 ta maktabgacha ta'lim muassasasini kapital ta'mirlash, 5 ta maktabni rekonstruksiya qilish, 287 ta maktab, 426 ta maktabgacha ta'lim muassasasi, 5 ta Mehribonlik uyi va 10 ta maktab-internatni joriy ta'mirlash amalga oshirildi. Shuningdek, ijtimoiy sohaga oid muassasalarda 30,3 ming kvadrat metr hajmdagi tom qismlarni ta'mirlash, 14,9 ming kvadrat metrlik deraza oynalarini o'rnatish, 30 ta muassasada isitish, 33 tasida sanitariya tarmoqlari, 32 tasida elektr ta'minoti tizimini ta'mirlash hamda 540 pogon metr issiqlik quvurlarini izolyatsiyalash va 37 ta issiqlik qozonxonasini mavsumga tayyorlash ham mo'ljallangan. Shu bilan birga, 959 ta muassasada issiqlik tizimlarini bosim ostida yuvish, 821 ta issiqlik uzellarini profilaktik ta'mirlash va 821 ta toraytiruvchi moslamalarni o'rnatish, yangilash kabi yumushlar ham rejalashtirilgan.

Bugungi kunda rejadagi maktab, maktabgacha ta'lim muassasalari, Mehribonlik uylari, maktab-internatlari to'liq kapital va joriy ta'mirdan chiqarildi. Sog'liqni saqlash tizimi bo'yicha 2 ta muassasani kapital va 12 ta muassasani joriy ta'mirlash, 1,25 ming kvadrat metr oynalarni o'rnatish, 7,8 ming kvadrat metr tomlarni ta'mirlash, 4 ta muassasada issiqlik tizimini ta'mirlash va 2 ta issiqlik qozonlarini joriy ta'mirlash ishlari izchil davom etmoqda.

9 ta kasb-hunar kolleji va akademik litsey binolarini kapital ta'mirlash, 3 tasida isitish, 5 tasida santexnika tizimini ta'mirlash hamda jami 14,8 ming kvadrat

metr hajmda tom qismlarini ta'mirlash, 1,25 ming kvadrat metr oyna o'rnatish, 1,4 ming pogon metr issiqlik tarmoqlarining izolyatsiyasini tiklash, 1 ta issiqlik qozonxonasini ta'mirlash ishlarining amalga oshirilganligi yuqoridagilarni yana bir isboti desak mubolag'a bo'lmaydi.

Shuningdek, oliy ta'lim tizimidagi 172 ta muassasadagi issiqlik tizimlarini bosim ostida yuvish, 208 ta issiqlik uzellarini profilaktik ko'rikdan o'tkazish hamda ularga 208 ta toraytiruvchi moslama o'rnatish ishlari ham hademay yakunlanadi.

Yana bir iqtisodiyotimiz asosiy bo'g'ini bo'lgan kilometr yo'l qurilish-ta'mirlash ishlari sohasida ham quyidagi ishlarni ko'rishimiz mumkin, obyektida 534 kilometr uzunlikdagi avtomobil yo'llari foydalanishga topshirilishi ko'zda tutilgan. Investitsiya dasturi doirasida mahalliy pudratchi korxonalar 534 kilometr yo'l qurilish-ta'mirlash ishlari uchun 621 milliard so'mlik, shundan "O'zavtoyo'l" kompaniyasi korxonalari 257 kilometr yo'l qurilish-ta'mirlash ishlari uchun 503,4 milliard so'mlik shartnomalar tuzgan bo'lib, qurilish-ta'mirlash ishlari davom etmoqda.

Yana bir e'tiborli tomoni hisobot davrida kompaniya tomonidan 171,1 milliard so'mlik yo'l qurilish, ta'mirlash, saqlash va tashqi pudrat ishlari bajarilishi ko'zda tutilgan.

Mamlakatimizda 42 ming 654 kilometr umumfoydalanishdagi, jumladan, xalqaro, davlat va mahalliy ahamiyatga ega avtomobil yo'llari mavjud. Ularni texnik soz holatda saqlab, transport vositalarining uzluksiz va xavfsiz qatnovini ta'minlash borasida "O'zavtoyo'l" kompaniyasi tomonidan muayyan ishlar amalga oshirilmoqda. Xususan, 2014-yilning 1-choragida xalqaro, davlat va mahalliy ahamiyatga molik avtomobil yo'llarida kompaniya tizimidagi korxona va tashkilotlar tomonidan 12,1 milliard so'mlik kapital ta'mirlash ishlari bajarildi. Bundan tashqari, umumiy foydalanishdagi xalqaro, davlat va mahalliy ahamiyatga ega 42 ming 654 kilometr uzunlikdagi avtomobil yo'llarida 118 milliard so'mlik saqlash va joriy ta'mirlash ishlari amalga oshirildi.

Bu borada kompaniya tarkibidagi hududiy korxonalar, avtomobil yo‘llarini saqlash uchun mas’ul idoralar, ilmiy-tadqiqot instituti va maxsus qurilish korxonalari faoliyati samarali bo‘layotir.

O‘zbek milliy avtomagistrali bo‘ylab yo‘l infrastrukturasini va servisini rivojlantirish choralari ko‘rilmoqda. Yo‘lovchilar va haydovchilarga qulaylik yaratish, xizmat ko‘rsatish sifatini yaxshilash maqsadida hozirga qadar bir qator xizmat ko‘rsatish shoxobchalari, mehmonxonalar qurildi. 2014-2015-yillar davomida servis xizmati ko‘rsatuvchi bunday obyektlar soni yanada ortadi.

Shu o‘rinda aytish joizki, O‘zbekiston istiqboliga erishgan vaqtda ta’lim sohasida qator muammolar edi. Xususan, mamlakatimizda, 8 476 ta maktab mavjud bo‘lib, ulardan 3525 tasi (43%) moslashtirilgan binolar faoliyat yuritgan. Shu jumladan, maktablarning 1167 tasi (33%) o‘tgan asrning 40-60 yillarida hashar yo‘li bilan loy va xom g‘ishtdan qurilgan bo‘lib, belgilangan talablarga javob bermagan. Maktablarning 80%i kapital ta’mirlashni talab qilgan. Mavjud maktablarning 4248 tasi (52%) gazlashtirilmagan, 3581 tasi (44%) ichimlik suvi bilan ta’minlanmagan, 5004 tasi (61%) esa kanalizatsiya tizimi faoliyati sezilarli kamchiliklar mavjud bo‘lgan, 4253 tasi (52%) telefon aloqasi bo‘lmagan.

Respublika bo‘yicha 8476 ta maktab binolari, muxandislik-kommunikatsiya va infratuzilmasini tubdan yangilash , kapital ta’mirlash va rekonstruksiya qilindi. Jumladan, 205 ta yangi maktab barpo etildi, 1174 ta maktab rekonstruksiya qilindi, 2074 ta maktab kapital ta’mirdan chiqarilgan bo‘lsa ,1216 ta maktab joriy ta’minlandi. Bu ishlarga Maktab jamg‘armasi hisobidan jami 600,7 mlrd. so‘m mablag‘ sarflabdi.

E’tiborlisi shundaki, foydalanishga topshorilgan jami 4669 ta ta’lim muassasalaridan 3768 tasi (80,6%) qishloq hududlarda , 120 tasi (2,6%) borishi qiyin bo‘lgan tog‘li hududlarda , qolgan 781 tasi (16,8%) esa shaharlarda barpo etildi. Bu bilan shahar bilan qishloq maktabalari o‘rtasidagi tafovutga barham berildi .

O‘tgan davrlarda olib borilgan qurilish-ta’mirlash ishlari natijasida 1129 ta (11%) maktablar ichimlik suvi bilan ta’minlandi, 687 ta (7,1%) maktablar

gazlashtirildi, 1189 ta (12%) maktablarga telefon aloqalari o'rnatildi, 713 ta (8%) maktablar markaziy kanalizatsiya tarmog'iga ulandi.

II. BOB “BESHYOGOCH KOMMUNAL SERVIS” XUJMSHGA QARASHLI TURAR-JOY BINOSINING TEXNIK-IQTISODIY KO’RSATKICHLARI TAHLILI

2.1 Baholash obyekti – turarjoy binosi haqida umumiy ma’lumotlar

“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH haqida umumiy ma’lumot
“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH Yunusobod tumani 14-mavze 47-
uyda joylashgan .Shirkat ijrochi rahbari- Yakubova S.N .__“Beshyog’och
kommunal servis” XUJMSHga “Yuksalish kommunal ” “Diyonat kommunal”va
“Dav-3” shirkatlari qarashli

“Yuksalish kommunal” ga qarashli

14-mavze, 43-uy , 80-xonadon , 5-qavatli

14-mavze, 44-uy , 80-xonadon , 5-qavatli

14-mavze, 45-uy , 45-xonadon , 5-qavatli

14-mavze, 46-uy , 60-xonadon , 5-qavatli

“Diyonat kommunal” ga qarashli

14-mavze, 49-uy , 40-xonadon , 5-qavatli uy boshqaruvchisi Sharipov

14-mavze, 50-uy , 60-xonadon , 5-qavatli uy boshqaruvchisi Rahimov

14-mavze, 51-uy , 85-xonadon , 5-qavatli uy boshqaruvchisi Umaraliyeva

“Dav-3” ga qarashli

14-mavze, 52-uy , 70-xonadon , 5-qavatli

14-mavze, 54-uy , 70-xonadon , 5-qavatli

14-mavze, 54-uy , 70-xonadon , 5-qavatli

52,53,54-uyalar boshqaruvchisi Aripova Gulchhra

“Beshyog’och kommunal servis”da 630-kishi yashaydi , 210 ta xonadon ,
umumiy maydoni 1150 m² yashash maydoni 879 m² , 16 ta yo’lak , tomning
umumiy maydoni-3888 m² , yerto’la maydoni-3240 m² Toshkent shahri
Yunusobod tumani “Tinchlik” mahallasi 14-mavze “Beshyog’och kommunal
servis” XUJMSHning faoliyati va hududdagi mavjud ob’ektlar holatini yaxshilash
bo’yicha chora tadbirlar .

“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning xodimlar ro’yxati

Yakubova S.N	Ijrochi rahbar
Karimova N.B.	Ish yurituvchi
Halilova B	Bosh hisobchi
Ahmedova Z.R.	Hisobchi
Hoshimov B.T	Slesir
Xalilov P	Santexnik
Lutfullaeva Sh	Farrosh

Baholanayotgan ob’ekt – Toshkent shahar, Yunusobod tumani, 14 - daha, 47-uy manzilida joylashgan.

Turar-joyning qurilish osti maydoni 3872,83 kv.m.ni tashkil etadi.

	Toshkent shahar, Toshkent shahar, Yunusobod
Baholash ob’ekti (nomi va qisqacha tavsifi)	tumani, 14 - daha, 47-uy manzilida
	joylashgan besh qavatli turar-joy binosi
Baholash ob’ekti joylashgan manzil	Toshkent shahar, Toshkent shahar, Yunusobod tumani,
	14 - daha.
Baholovchi	Ro’ziev SH.T.
Baholash ob’ektining tashkiliy-huquqiy shakli	Bino

Baholash natijalariga ta’sir ko’rsatgan farazlar va cheklovchi shartlar.

Baholashga nisbatan farazlar va cheklovchi shartlar ro’yxati quyidagicha:

- ❖ mazkur hisobot to’la hajmda va unda ko’rsatilgan maqsadlardagina ishonchlidir;
- ❖ baholovchi tashkilot baholash ob’ektiga bo’lgan huquqlarning yuridik tavsifi uchun javobgar bo’lmaydi. Baholanayotgan huquqlar, baholash to’g’risidagi hisobotda aytib qo’yilgan cheklashlardan tashqari, har qanday e’tirozlar yoki cheklashlardan xoli deb qaraladi;
- ❖ baholovchi, baholash to’g’risidagi hisobotda ko’rsatilgan omillardan tashqari, baholash natijalariga ta’sir etadigan yashirin omillarning yo’qligini nazarda tutadi. Baholovchi tashkilot bunday omillarning mavjudligi va ularni aniqlash zaruriyati uchun javobgar bo’lmaydi;

- ❖ baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlashda foydalangan dastlabki ma'lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo'lishi va haqqoniy deb hisoblanishi lozim. Baholovchi tashkilot ularning mutlaqo aniqligini kafolatlay olmaydi, shu bois baholash to'g'risidagi hisobotda axborot manbalariga havolalar keltirilishi lozim;
- ❖ baholovchi tashkilot ushbu sanadan keyin vujudga kelishi va baholash ob'ektining bozor qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan iqtisodiy, yuridik va boshqa omillarning o'zgarishi uchun hech qanday javobgarlikni o'z zimmasiga olmaydi;
- ❖ buyurtmachi ham, baholovchi tashkilot ham baholash to'g'risidagi hisobotdan faqat baholash to'g'risidagi shartnomada nazarda tutilgan tartibda foydalanishlari mumkin;
- ❖ baholash to'g'risidagi hisobot baholovchi tashkilotning ob'ekt qiymati xususidagi fikrini o'z ichiga oladi va ob'ekt erkin bozorda ob'ektning mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilgan qiymatiga teng bo'lgan narxda sotilishini kafolatlamaydi;

Baholash jarayoni bosqichlari. Baholash jarayonida quyidagi ishlar amalga oshirildi:

- baholash uchun asos shartnoma tuzildi va baholash vazifasi belgilandi;
- baholash uchun zaruriy hujjatlar to'plami buyurtmachi tomonidan olingan ma'lumotlar asosida tayyorlandi;
- biz haqqoniy deb ishongan buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich hujjatlar o'rganib chiqildi;
- baholanayotgan ob'ekt joyiga chiqib o'rganildi va identifikatsiya qilindi;
- baholashni belgilash xaqidagi vazifaga asosan baholash jarayonida noturar joyni foydalanish turi saqlangan holda baholash belgilanganligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili amalga oshirilmadi;
- buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar hamda qo'shimcha manba'lardan olingan ma'lumotlar asosida baholash ishlari amalga oshirildi;

Umumiy holatlar:

- Konstruksiyalarning , unsurlarning ,injenerlik jihozlarini va butunlay binolarning jismoniy eskirishi , tabiiy-iqlimiy omillar va inson hayot faoliyati natijasida ularning dastlabki texnik ekspluatatsiyaviy sifatlarini yo'qotishlari qbul qilinishi lozim.Baholash vaqtidagi jismoniy eskirish konstruksiyalarning unsurlarning

injenerlik jihozlarini va butunlay binolarning shikastlanishini yo'qotishga ketadigan tadbirlarning xolisona bahosini ularning qayta tiklash bahosiga nisbati bilan ifodalanadi.

- Alohida konstruksiyalarning , unsurlarning, tizimlarning yoki ularning qismlarining jismoniy eskirishini tekshirish natijasida aniqlangan jismoniy tekshirishni solishtirish yo'li bilan baholanadi.

Baholash ob'ekti haqida ma'lumot

Bizga taqdim etilgan hujjatlar asosida Toshkent shahar, Yunusobod tumani, 14 - daha, 47-uy manzilida joylashgan besh qavatli turar joy binosining umumiy maydoni 3872,83 kv.m, umumiy yashash maydoni esa 2038,6 kv.m. tom maydoni 1296 kv.m yerto'la maydoni 810 kv.m ni tashkil etib, 6 ta yo'lak 16ta 1-xonali 24ta 2-xonali 16 ta 3-xonali xonadonlar xonalaridan iborat.

Binoning poydevorlari betondan, devor va devor to'siqlari g'ishtdan,. Binoning eshik va derazalari alyumin profildan qilingan. Old fasad qismi ta'mir holati o'rta, uning ichki qismi esa yangi ta'mirlangan bo'lib, turarjoyning umumiy ta'mir holati yaxshi deb qabul qilindi. Turarjoyda barcha aloqa, kommunal va elektr tizimlari mavjud.

Qurilish ma'lumotlari.

1. - Ob'ektning foydalanishga qabul qilinganligi haqida dalolatnoma – mavjud emas,
2. - Pudratchi tashkilot - ma'lumotlar mavjud emas,
3. - Konstruksiya turi – beton va g'isht,
4. - Qavatlar soni – besh
5. - Zilzilabardoshlik – to'qqiz ballik.

O'lchov natijalari.

6. - Asosiy binolar soni – 1 ta,
7. - Inshootlar soni – yo'q
8. - Umumiy qurilish osti maydoni –3872,83 kv.m,
9. - Er maydoni – mavjud emas.

Muxandislik kommunikatsiyalar ta'minoti.

10. - Elektr ta'minoti – mavjud,
11. - Gaz ta'minoti – mavjud,
12. - Suv ta'minoti – mavjud,
13. - Issiqlik ta'minoti – mavjud,
14. - Telefon – mavjud,

15. - Radio – mavjud emas,
 16. - Avtomobillar kirish yuli va, tuxtash joyi mavjud,
 17. - Boshqa ma'lumotlar – mavjud emas

Ekspluatatsiya kilish ma'lumotlari.

18. - Bajarilgan ishlar:
 19. -qayta tiklash – bajarilmagan,
 20. - joriy ta'mirlash – bajarilmagan,
 21. - mukammal tuzatish – bajarilgan.

Tabiiy va iqlim sharoitlari.

22. - Iqlim – shahar markazi yaqinida
 23. – Yog'ingarchilik – tabiiy,
 24. - Shamolning asosiy yunalishlari – aniqlanmadi,
 25. - Toshqin zonalar – aniqlanmadi,
 26. - Er osti suvlari – aniqlanmadi,
 27. - Tabiiy resurslar – aniqlanmadi.

Atrof-muxitning ekologik holati.

28. - Atmosfera – ifloslanishi kuzatilmadi,
 29. - Suv resurslari - ifloslanishi kuzatilmadi,
 30. - Tuprok - ifloslanishi kuzatilmadi.

2.2.jadval

“Beshyog'och kommunal servis” XUJMSHning haqida ma'lumot

№	Bino nomi	Balandligi, m	Maydoni m ²	Poydevor	Devor	Orayopma	Tom	Pol	Eshik va deraza
1	Turarjoy binosi	16.2	3872,83	Beton	G'isht	Temir beton	Yumshoq qoplama	Yog'och	Temir va alyumin proyl

Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional

imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

Baholash ob'ektidan foydalanishning ehtimol tutilgan variantlarini tanlashga uning jismoniy tavsifi, servitutlar va boshqa qo'shimcha yuklamalar, yaxshilashlarni amalga oshirish mumkin emasligi, ob'ekt joylashgan yer hamda baholovchi aniqlashi shart bo'lgan boshqa omillar muayyan cheklashlar belgilashi mumkin.

Baholash ob'ekti uning faoliyat turi va asosiy yo'nalishini saqlash sharti bilan xususiylashtirilayotgan bo'lsa, eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmaydi. Keyinchalik uning qiymatini hisoblashda baholovchi baholash ob'ektidan uning joriy foydalanilishiga muvofiq foydalaniladi degan farazdan kelib chiqishi lozim.

Bozorga oid axborot etarli emasligi eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilidan voz kechilishiga va baholash ob'ektidan foydalanishning joriy turi eng maqbul deb e'tirof etilishiga sabab bo'ladi.

Baholanayotgan ob'ekt bugungi kunda noturar joy sifatida foydalanayotganligini va kelgusida xam foydalanish turi o'zgarmasligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmadi.

2.2 Ko'chmas mulk ob'ektlarining texnik va iqtisodiy ekspertizasining mohiyati

Korxona faoliyat natijaviyligiga baho berishning asosiy ko'rsatkichlaridan biri rentabellik ko'rsatkichi hisoblanadi. Rentabellik - korxona foydalik darajasini xarakterlaydi. Odatda uning bir necha turlari hisob kitob qilinadi. Bu bevosita mulkning shakli bo'yicha daromadlarning yuzaga chiqish o'zni yoki bazasi bo'yicha, foydaning o'zgarishiga ta'sir etuvchi birliklar bo'yicha yoki mustaqil birliklar bo'yicha aniqlanishi mumkin. Bozor iqtisodiyoti sharoitida iqtisodiyot tarmoqlarida rentabellikning quyidagi turlari aniqlanadi:

1. Ishlab chiqarish xarajatlariga nisbatan rentabellik;

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Ishlab chiqarish xarajatlari}} * 100\%$$

Ushbu ko'rsatkich bir so'mlik ishlab chiqarish xarajati hisobiga olingan foyda summasini xarakterlaydi.

2.Asosiy vositalar rentabelligi. Asosiy vositalar rentabelligi har bir soʻmlik yoki ming soʻmlik asosiy vosita hisobiga toʻgʻri keladigan foyda summasini xarakterlaydi. Ushbu koʻrsatkich sof foyda summasini asosiy vositalarning oʻrtacha yillik qiymatiga boʻlish asosida aniqlanadi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Asosiy vositalarning o'rtacha yillik qiymati}} * 100\%$$

3.Sotish boʻyicha rentabellik. Sotish boʻyicha rentabellik sotilgan mahsulotlarning foydalik darajasini xarakterlaydi. Ushbu koʻrsatkich sotishdan olingan yalpi foyda summasini mahsulotlarni sotishdan olingan tushumga boʻlish asosida aniqlanadi. YAʼni

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Sotishdan olingan tushum summasi}} * 100\%$$

4.Oborot aktivlar rentabelligi. Ushbu koʻrsatkich oborot aktivlarning har bir sumiga toʻgʻri keladigan foyda, sof foyda summasini xarakterlaydi. Oborot aktivlar rentabelligi olingan sof foyda summasini oborot aktivlarning oʻrtacha yillik qiymatiga boʻlish asosida aniqlanadi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{oborot aktivlari o'rtacha yillik qiymati}} * 100\%$$

5.Jami mulk rentabelligi. Ushbu koʻrsatkich korxona mulkining foydalilik darajasini xarakterlovchi asosiy koʻrsatkich hisoblanadi. Bu koʻrsatkich har bir soʻmlik mulkka toʻgʻri keladigan sof foyda summasini ifodalaydi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Korxona mulki jami}} * 100\%$$

6. Oʻz mablagʻlari rentabelligi. Ushbu koʻrsatkich korxonaning oʻziga tegishli boʻlgan mablagʻlarning foydalilik darajasini xarakterlaydi. Korxona sof foydasini uning oʻzlik mablagʻlari manbaiga boʻlish asosida oʻzlik kapitalining foydalilik darajasi oʻrganiladi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Korxona o'zlikmablag'lari}} * 100\%$$

7. Qarz mablagʻlari rentabelligi. Ushbu koʻrsatkich korxona sof foydasini qarzga olingan mablagʻlariga nisbati asosida aniqlanadi. Bu koʻrsatkich har bir soʻmlik qarz mablagʻiga toʻgʻri keladigan foyda summasini ifodalaydi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Qarz mablag'lari jami}} * 100\%$$

8. Asosiy vositalar va moddiy oborot mablagʻlari rentabelligi. Ushbu koʻrsatkich sof foyda summasini korxona asosiy vositalari va moddiy oborot

mablagʻlari oʻrtacha yillik qiymatiga boʻlish asosida aniqlanadi. U har bir soʻmlik asosiy va oborot mablagʻiga toʻgʻri keladigan foyda summasini xarakterlaydi.

$$R = \frac{\text{Sof foyda}}{\text{Asosiy va oborot mablag'lari o'rt.yil.qiym.}} * 100\%$$

Bugungi kunda amaliyotda keng tarqalgan rentabellik koʻrsatkichlarining ayrimlarini quyidagi jadval misolida tahlil qilib chiqamiz.

**2.2. “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning rentabellik
ko‘rsatkichlari, ularning turlari va ta’sir etuvchi omillar tahlili**

2.3-jadval

**“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi
asosiy texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari**

	Ko‘rsatkichlar	O‘l. bir.	2013 yil	2014 yil	Farq (+;-)	O‘zg. nis.%
	1	2	4	5	6	7
1	A’zolik badali	ming so‘m	23700	30672	6972	129,42
	Jami xarajatlar	ming so‘m	23212	29049,6	5837,6	125,15
	Kammunal to’lovlari xarajatlar	ming so‘m	17154	21558	4404	125,67
	Ma’muriy xarajatlar	ming so‘m	4750	5871,6	1121,6	123,61
	Boshqa xarajatlar	ming so‘m	1308	1620	312	123,85
	Yalpi foyda	ming so‘m	488	1622,4	1134,4	332,46
	Ishchilarni o‘rtacha soni	kishi	6	6	0	100,00
	Sof foyda	ming so‘m	488	1622,4	1134,4	332,46
	Ish haqi fondi	ming so‘m	994,649	1258,2	263,551	126,50
	Bir ishchiga o‘rtacha ish haqi	ming so‘m	165,774	209,7	43,926	126,50
	Debitorlik qarzlari	ming so‘m	15805,35	16658,65	853,3	105,40
	Kreditorlik qarzlari	ming so‘m	19936,585	26810,508	6873,923	134,48
	Bir oylik tushum	ming so‘m	1975	2556	581	129,42
	Korxonaning rentabellik darajasi	%	2,1	5,6	3,5	266,67

2.1 - jadvalga keltirilgan ma'lumotlarga ko'ra "Beshyog'och kommunal servis" XUJMSHning ning asosiy texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlaridan, 2013 yilda 23700 ming so'mni, 2014 yilda esa 6972 ming so'mga ortib, 30672 ming so'mni tashkil qilgan. Jami xarajatlari 2013 yilda 23212 ming so'mni, 2014 yilga kelib esa bu ko'rsatkich 5837,6 ming so'mga ortib, 29049,6 ming so'mni tashkil qildi. Yalpi foyda 2013 yilda 488 ming so'mni, 2014 yilga kelib esa, 1134,4 ming so'mga ortib, 1622,4 ming so'mni tashkil qildi. Sof foyda 2013 yilda 488 ming so'mni, 2014 yilga kelib esa, 1134,4 ming so'mga ortib, 1622,4 ming so'mni tashkil qildi. Korxonaning rentabellik darajasi 2013 yilda 2,1 foizni, 2014 yilda 5,6 foizni tashkil qilgan.

Moliyaviy natija - korxona ishining foyda summasi va rentabellik darajasida ifodalanadigan yakunidir. Korxonaning moliyaviy hisobotida moliyaviy natijalar 2-shakl «Moliyaviy natijalar to'g'risida hisobot» asosida aniqlanadi va tahlil qilinadi. Buxgalteriya balansining balans passivi 1-bo'limi «o'z mablag'lari manbalari»da taqsimlanmagan foyda ko'rsatiladi.

O'zbekiston Respublikasi Moliya Vazirligi tasdiqlagan Mahsulot (ishlar, xizmatlar) ishlab chiqarish va uni sotish xarajatlarining tarkibi hamda moliyaviy natijalarni shakllantirish tartibi to'g'risidagi nizomga ko'ra foydaning quyidagi ko'rsatkichlari farqlanadi.

- mahsulotni sotishdan yalpi foyda;
- asosiy faoliyatdan ko'rilgan foyda;
- umumxo'jalik faoliyatidan ko'rilgan foyda;
- soliqlarni to'lashdan oldingi foyda;
- sof foyda;

Mahsulotni sotishdan yalpi foyda (YAP) korxonaning mahsulotni sotishdan olgan daromadini tavsiflaydi va mahsulot sotishdan tushgan sof tushum va sotilgan mahsulot tannarxi o'rtasidagi farq sifatida quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi;

$$YAF = ST - MT \quad (1)$$

Mahsulot sotishdan sof tushum (ST)-mahsulotni sotishdan qo‘shilgan qiymat solig‘i va aksiz solig‘i chiqarilgandan keyingi sof tushum summasidir. Bu ko‘rsatkich korxonaning mahsulotni sotishdan ko‘rgan foydasidir.

Sotilgan mahsulot tannarxi (MT)-korxonaning mahsulotni chiqarish maqsadidagi bevosita va bilvosita, moddiy va mehnat sarflarini o‘z ichiga oladi.

2.4 – jadval

“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi moliyaviy natijalari tahlili (ming so‘m)

№	Ko‘rsatkichlar	2013 yil	2014 yil	O‘zg. nis, %	Farq (+;-)
1	Yalpi foyda	488	1622,4	1134,4	332,46
2	Asosiy faoliyatdan olingan foyda (a‘zolik badali)	23700	30672	6972	129,42
3	Umumxo‘jalik faoliyatidan olingan foyda (a‘zolik badali)	23700	30672	6972	129,42
4	Jami xarajatlar	23212	29049,6	5837,6	125,15
5	Foyda solig‘ini to‘lashdan oldingi foyda	488	1622,4	1134,4	332,46
6	Sof foyda	488	1622,4	1134,4	332,46
7	O‘z sarmoyasi rentabelligi	2,1	5,3	3,2	252
8	Asosiy sarmoya rentabelligi	2,1	5,3	3,2	252
9	Mahsulotni sotish rentabelligi	2,1	5,3	3,2	252
10	Xarajatlar rentabelligi	2,2	5,6	3,4	254

2.2 - jadvalda “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi moliyaviy natijalari tahlil qilingan. Yalpi foyda 2013 yilda 488 ming so‘mni, 2014 yilga kelib esa, 1134,4 ming so‘mga ortib, 1622,4 ming so‘mni tashkil qildi Asosiy faoliyatdan olingan foyda (a‘zolik badali) 2013 yilda 23700 ming so‘mni, 2014 yilda esa 6972 ming so‘mga ortib, 30672 ming so‘mni tashkil qilgan. Umumxo‘jalik faoliyatidan olingan foyda (a‘zolik badali) 2013 yilda 23700 ming so‘mni, 2014 yilda esa 6972 ming so‘mga ortib, 30672 ming so‘mni tashkil qilgan. Foyda solig‘i to‘lashdan oldingi foyda 2013 yilda 488 ming so‘mni, 2014 yilga kelib esa, 1134,4 ming so‘mga ortib, 1622,4 ming so‘mni tashkil qildi. Sof foyda 2013 yilda 488 ming so‘mni, 2014 yilga kelib esa, 1134,4 ming so‘mga ortib, 1622,4 ming so‘mni tashkil qildi.

O‘z sarmoyasi rentabelligi 2013 yilda 2,1 foizni tashkil qilgan bo‘lsa, 2014 yilda 3,2 foizga ortib , 5,3 foizni tashkil qilgan, sababi, shirkatning 2013 yilda sof foyda va boshqa ko‘rsatkichlari ortganligi uchun ham rentabellik ko‘rsatkichlari ko‘tarilgan. Boshqa rentabellik ko‘rsatkichlar ham ortganligini ko‘rishimiz mumkin.

2.3. Rentabellikka ta’sir etuvchi omillar tahlili

Rentabellik o‘zgarishiga ta’sir etuvchi omillarga tahlilda alohida ahamiyat beriladi. Rentabellik o‘zgarishiga ta’sir etuvchi omillarni ularda qatnashuvchi birliklarga nisbatan belgilash mumkin. Masalan, mahsulotni sotishga nisbatan rentabellik o‘zgarishiga sotishdan olingan yalpi foyda summasining o‘zgarishi va sotishdan olingan tushumlar summasining o‘zgarishi ta’sir etsa, asosiy vositalar rentabelligiga korxona sof foydasining o‘zgarishi va asosiy vositalarning o‘rtacha yillik qiymatining o‘zgarishi, umumiy rentabellikka bir so‘mlik tushumga to‘g‘ri keladigan sof foyda summasining o‘zgarishi, asosiy vositalar qaytimining o‘zgarishi va moddiy oborot mablag‘lar qaytimining o‘zgarishlari ta’sir qiladi va h.k. Rentabellik o‘zgarishiga ta’sir etuvchi omillarni quyidagi jadval ma’lumotlari asosida ham aniq ko‘rish mumkin.

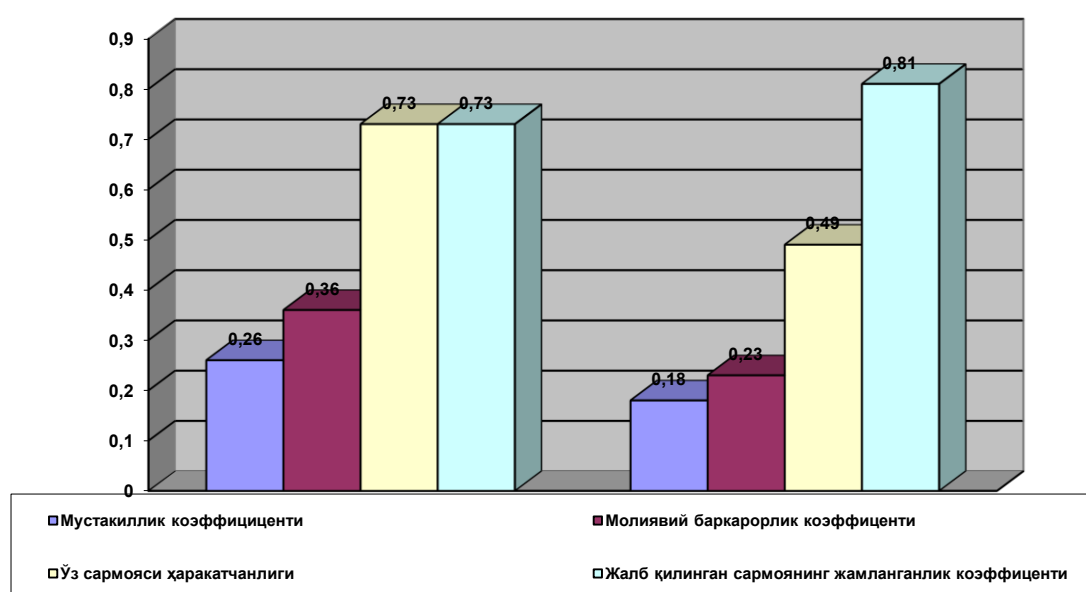
2.5 - jadval.

“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi mol-mulk rentabelligi va uning o‘zgarishiga ta’sir etuvchi omillar tahlili

№	Ko‘rsatkichlar	2013 yil	2014 yil	Farq (+;-)	O‘zg. nis. %
	1	3	4	5	6
1	Mustaqillik koefitsenti	0,26	0,18	-0,08	69,2
2	Moliyaviy barqarorlik koefitsenti	0,36	0,23	-0,13	63,9
3	Moliyaviy qaramlik koefitsenti	3,77	5,40	1,63	143,2
4	O‘z sarmoyasi harakatchanligi	0,73	0,49	-0,24	67,1
5	Jalb qilingan sarmoyaning jamlanganlik koefitsenti	0,73	0,81	0,08	110,9

6	Jalb qilingan va o'z sarmoyalari nisbati ko'effitsienti	2,77	4,40	1,63	158,8
---	---	------	------	------	-------

2.3 - jadvalda “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi moliyaviy barqarorligi tahlil qilingan. Mustaqillik ko'effitsienti 2013 yilda 0,26 ko'effitsientni, 2014 yilda 0,18 ko'effitsientni tashkil qilgan. Moliyaviy barqarorlik ko'effitsienti 2012 yilda 0,29 ko'effitsientni, 2013 yilda 0,36 ko'effitsientni, 2014 yilda 0,23 ko'effitsientni tashkil qilgan.



2.1 -rasm. “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHning 2013-2014 yillardagi moliyaviy barqarorligi diagrammasi

Moliyaviy qaramlik ko'effitsienti 2013 yilda 3,77 ko'effitsientni, 2014 yilda 5,40 ko'effitsientni tashkil etgan. O'z sarmoyasi harakatchanligi 2013 yilda 0,73 ko'effitsientni, 2014 yilda 0,49 ko'effitsientni tashkil etgan. Jalb qilingan sarmoyaning jamlanganlik ko'effitsienti 2013 yilda 0,73 ko'effitsientni, 2014 yilda 0,81 ko'effitsientni tashkil etgan. Jalb qilingan va o'z sarmoyalari nisbati ko'effitsienti 2013 yilda 2,77 ko'effitsientni, 2014 yilda 4,40 ko'effitsientni tashkil etgan.

Biz tahlil qilayotgan “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSHda hisobot yilida mol-mulk rentabelligi o‘tgan yilga nisbatan foizga ortgan. Bunga asosan ikkita omil, ya’ni, sof foyda miqdorining o‘zgarishi hamda a’zolik badali qiymatining o‘zgarishi ta’sir etgan. Ma’lumotlardan ko‘rinadiki, sof foydaning hisobot davrida ortganligi hisobiga asosiy faoliyatdan olingan foyda (a’zolik badali) rentabelligini o‘tgan yilga nisbatan foizga o’sishiga, a’zolik badali qiymatining joriy davrda o‘zgarganligi esa foizga o’sishiga olib kelgan.

Bino elementlarining jismoniy yemirilishi

Poydevorning jismoniy yemirilishi. Baholanayotgan ob’ekt yirik blokli tasmasimon poydevordan tashkil topgan bo’lib umumiy holda jismoniy eskirish 6% ni tashkil etadi

2.6.-jadval.

Yirik blokli tasmasimon poydevorni jismoniy yemirilishi.

No	Elementning umumiy uchastkadagi o’rni $\% (P_j/P_k) \cdot 100\%$	Uchastkaning jismoniy yemirilishi % Φ_i	Bitta element butun elementdagi o’rni %
1	100	22 Blokarning choklarida darzlar , devorlarda sho’rlanish va namlanish izlari, darzlar kengligi 2mm gacha(21 -40%)	22

Izoh: Yirik blokli tasmasimon poydevor jismoniy yemirilishi 22% ni tashkil etadi. Poydevorni ta’mirlash ishlari 2.7-jadvalda berilgan.

2.7-jadval

. Poydevorni ta’mirlash ishlari.

Poydevor uchastkasini nomeri	Jismoniy yemirilish	Ishlarning tahminiy tarkibi
1.	22	Blokarning choklarini to’ldirish; yerto’la suvoqlarini ta’mirlash; vertikal va gorizontal himoyalarini ta’mirlash.



2.2.rasm Poydevorning jismoniy yemirilishi.

Devor va pardevorning jismoniy yemirilishi. Baholanayotgan ob'ektning devor va pardevor jami 5899,48 kv.m tashkil etadi

2.8-jadval

Devor va pardevor haqida umumiy ma'lumot.

№	Fizik koʻrsatkichi	Yuk koʻtaruvchi devor			Pardevor		
1	Yuzi (m²)	4831,6			1067,88		
2	Hajmi (m³)	1830,32 x 0.32=585,70 3001,28 x 0.12=360,15 Jami: 945,85 (88%)			1067,88 x 0.12= 128,15 (12%).		
Darzlar mavjud devorlar							
№	Shartli belgisi	Yuk koʻtaruvchi devor,yuzi m²	Elementning umumiy uchastkadagi oʻrni % $(P_j/P_k) \cdot 100\%$	Darz yuzi m²	Pardevor, yuzi m²	Elementning umumiy uchastkadagi oʻrni % $(P_j/P_k) \cdot 100\%$	Darz yuzi m²
1	I	249.28	4,54	72,28 (28,9%)	285,12	3,2	103,78 (36,4%)
2	II	548,48	9,99	188,02 (34,2%)	782,76	8,8	266,14 (34%)
3	III	670.56	12,21	190.2 (28,4%)	-	-	-
4	IV	362,00	6,59	142,16 (39,2%)	-	-	-
5	V	780.80	14,22	248,16 (31,8%)	-	-	-
6	VI	1771,68	32,27	580,28 (32,7%)	-	-	-
7	VII	448,8	8,18	140,64 (31,3)	-	-	-

2.9-jadval.

Tutuvchi panelli yuk ko'taruvchi devorning jismoniy yemirilishi.

№	Elementning umumiy uchastkadagi o'rni % $(P_i/P_k) \cdot 100\%$	Uchastkaning jismoniy yemirilishi % Φ_i	Bitta element butun elementdagi o'rni %
1	4,54	28,9 Ommaviy qatlamlanib ko'chish, choklarda qorishmaning nurashi, qoplamalarning va panellarning sirtki qatlamlarini zararlanishi; binoning ichida sizib oqish izlari; 20% gacha maydonda zararlanish. (21-30%)	1,31
2	9,99	34,2 Devorlarning sovuq urishi, choklarni buzilishi; 5% xonani sovuq urishi. (31-40%)	3,42
3	12,21	28,4 Ommaviy qatlamlanib ko'chish, choklarda qorishmaning nurashi, qoplamalarning va panellarning sirtki qatlamlarini zararlanishi; binoning ichida sizib oqish izlari; 20% gacha maydonda zararlanish. (21-30%)	3,47
4	6,59	39,2 Devorlarning sovuq urishi, choklarni buzilishi; 5% xonani sovuq urishi. (31-40%)	2,58
5	14,22	31,8 Devorlarning sovuq urishi, choklarni buzilishi; 5% xonani sovuq urishi. (31-40%)	4,52
6	32,27	32,7 Devorlarning sovuq urishi, choklarni buzilishi; 5% xonani sovuq urishi. (31-40%)	10,55
7	8,18	31,3 Devorlarning sovuq urishi, choklarni buzilishi; 5% xonani sovuq urishi. (31-40%)	2,56
			Σ 28,41 $\approx$ 28

Izoh:Yuk ko'taruvchi devorning jismoniy yemirilishi 28% ni tashkil etadi.
Devorni ta'mirlash ishlari 2.10-jadvalda berilgan.

Devorni ta'mirlash ishlari.

Devor uchastkasini nomeri	Jismoniy yemirilish	Ishlarning tahminiy tarkibi
1.	28,9	Qoplamalarni yoki sirtqi qatlamni ta'mirlash, choklarni germetiklash.
2.	34,2	Choklarni ta'mirlash va germetiklash, devorlarni suvoqdan himoyalash.
3.	28,4	Qoplamalarni yoki sirtqi qatlamni ta'mirlash, choklarni germetiklash.
4.	39,2	Choklarni ta'mirlash va germetiklash, devorlarni suvoqdan himoyalash.
5.	31,8	Choklarni ta'mirlash va germetiklash, devorlarni suvoqdan himoyalash.
6.	32,7	Choklarni ta'mirlash va germetiklash, devorlarni suvoqdan himoyalash.
7.	31,3	Choklarni ta'mirlash va germetiklash, devorlarni suvoqdan himoyalash.

Panel rusumidagi tutuvchi pardevorlarning jismoniy yemirilishi.

No	Elementning umumiy uchastkadagi o'rni $\% (P_j/P_k) \cdot 100\%$	Uchastkaning jismoniy yemirilishi % Φ_i	Bitta element butun elementdagi o'rni %
1	3,2	36,4 Yon konstruksiya bilan tutashgan chuqur darzlar va qorishmaning maydalanib chiqishi; shu kabi 5 mm gacha. (21-40%)	1,16
2	8,8	34 Yon konstruksiya bilan tutashgan chuqur darzlar va qorishmaning maydalanib chiqishi; shu kabi 5 mm gacha. (21-40%)	2,99
			$\Sigma 4,15 \approx 4$

Izoh: Pardevorning jismoniy yemirilishi 4% ni tashkil etadi. Devorni ta'mirlash ishlari 2.12-jadvalda berilgan.

III BOB.KO‘CHMAS MULKNI BOSHQARISH XARAJATLARIGA

3.1. Ko‘chmas mulk obektini boshqaruv xarajatlarini tahlili.

Ko‘chmas mulk obektlaridan foydalanish xarajatlarini shartli ravishda 2 guruhga bo‘lamiz:

1. Binodan foydalanish va xizmat ko‘rsatish personali xarajatlari.
2. Binodan foydalanishda kommunal xizmatlar

1. Binodan foydalanish va xizmat ko‘rsatish personali xarajatlari.

YUqorida aytib o‘tganimizdek, Toshkent shaxar Yunusobod tumanida 14 mavzeda joylashgan “Veshyog’och kommunal servis” shirkatni texnik-foydalanish va xo‘jalik bo‘limiga ajratilgan shtat bo‘lib, bu shtatda ishlovchi xodimlar shirkatni obodonlashtirishga va tozalik sanitariua ishlariga o‘zini katta xissalarini qo‘shib kelmoqda. Texnik-foydalanish va xo‘jalik bo‘limiga ajratilgan shtat birliklari va ularga to‘lanadigan oylik maoshlari to‘g‘risidagi malumot 3.1.-jadvalda keltirilgan.

3.1-jadval.

Texnik-foydalanish va xo‘jalik bo‘limiga ajratilgan shtat birliklari to‘g‘risidagi malumot

№	Lavozimi	Soni	2013 yildagi oylik maoshi	2014 yildagi oylik maoshi	O‘zgarishi	
					(+;-)	foizda
1	SHirkat raisi	1	762 408	838648,8	76240,8	110
2	Ish yurituvchi	1	700 154	770169,4	70015,4	110
3	Bosh xisobchi	1	535 400	588940	53540	110
4	Xisobchi yordamchisi	1	335 400	388940	33540	110
4	Elektrik	1	250 000	275000	25000	110
5	Santexnik	1	250 000	275000	25000	110
6	Bog‘bon	1	250 000	275000	25000	110
7	Farrosh	1	250 000	275000	25000	110

Yuqoridagi jadvalda Toshkent shaxar Yunusobod tumanidagi “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH da xizmat ko’rsatayotgan ishchi xodimlarga 2013-2014 yillarda shtat jadvali bo’yicha to’langan oylik ish haqlari, ularning o’zgarish dinamikasi va farqi keltirilgan.

Jadval ma’lumotlarini tahlil qiladigan bo’lsak, “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH da 7 nafar xodim xizmat ko’rsatayotgan bo’lib, ularning oylik maoshlari shtat birliklari bo’yicha to’g’ri taqsimlangan. 2014 yilda 2013 yilga qaraganda yuqori bo’lgani sababli oylik maoshlaridagi 10% li o’zgarishni kuzatishimiz mumkin.

2013-2014 yil uchun Toshkent shaxar YUnusobod tumanidagi “Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH da kommunal xizmatlar harajatlariga to’lovlarni to’langanligi to’g’risidagi ma’lumotlarni quyidagi jadvalda keltiramiz.

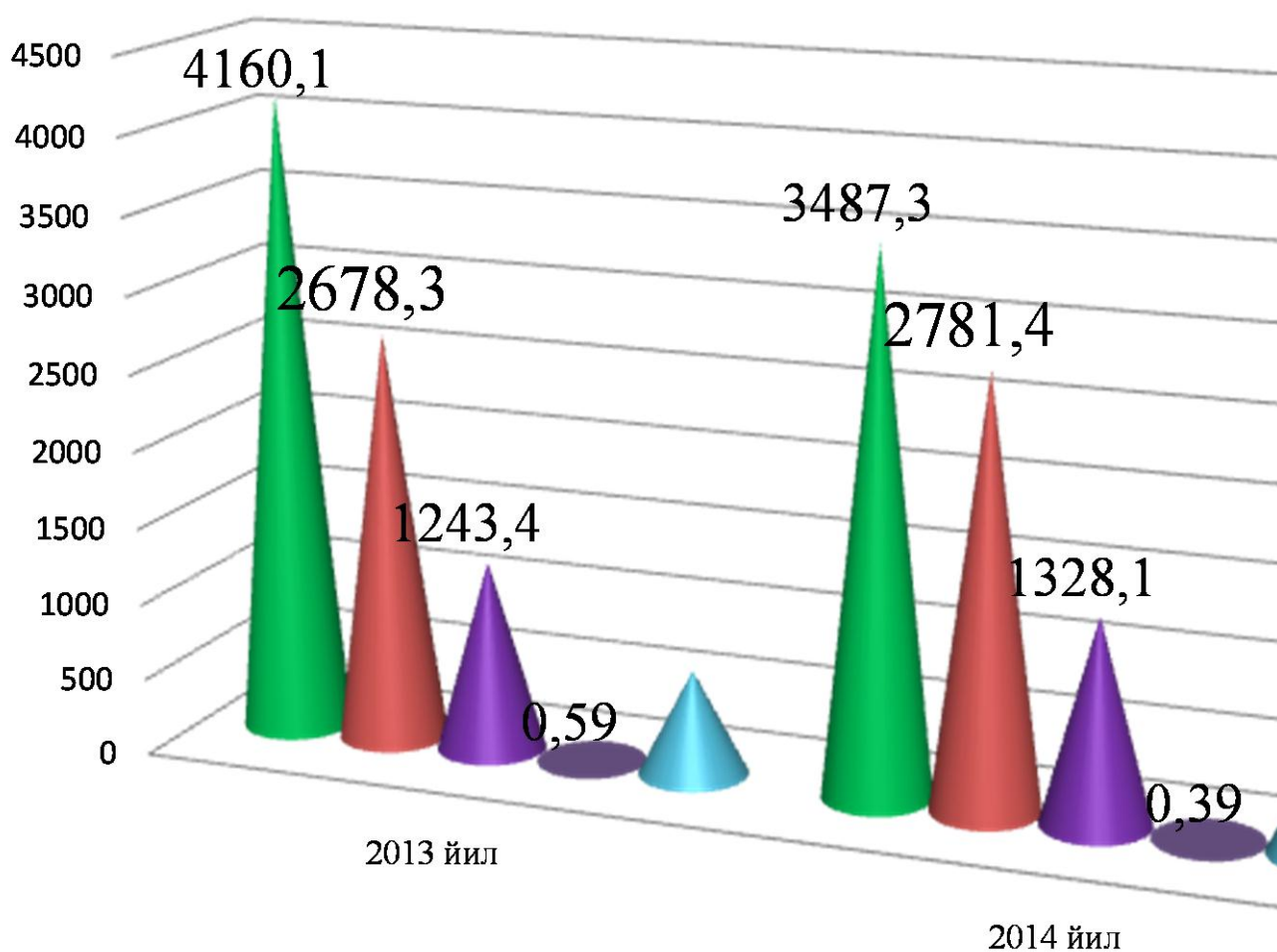
3.2-jadval

**Toshkent shaxar Yunusobod tuman 14 mavzeda joylashgan
“Beshyog’och kommunal servis” XUJMSH dagi 2013 2014 yillarlagi
kommunal xizmatlari**

№	Xarajatlar nomi	O’lchov birliklar i	2013 yil	2014 yil	O’zgarishi	
					(+;-)	foizda
1	Elektro energiya	Kv/s	4160,1	3487,3	-672,8	83,8
2	Issiq suv va issiqlik energiyasi	g/kall	2678,3	2781,4	103,1	103,8
3	Sovuq suv	t.kub/m	1243,4	1328,1	84,7	106,8
4	Chiqindilarni tozalash, olib chiqib ketish bilan bog’liq xarajatlar	tonna	0,59	0,39	-0,2	66,1
5	Gaz xarajatlari	m/kub	679,1	719,2	40,1	105,9

2013-2014 yillartahlil shuni ko’rsatadiki, elektrenergia 2013 yilda 4160,1klv/s ishlatilgan bo’lsa, 2014 yilda bu ko’rsatkich 3487,3klv/sni tashkil

qilgan, bu degani 2013 yilga qaraganda 2014 yilda -672,8 klv/s kamroq elektro energiu sarflangan. 2013 yilda 2678,3g/kall issiq suv va issiqlik energiuasiga sarflangan bo'lsa, 2014 yilda 2781,4g/kallni tashkil qilgan. Bu ko'rsatkich o'tgan yilga nisbatan 103,1 g/kallga ko'p, ua'ni 103,8 foizga oshgan. 2013 yilda binolardan foydalanishda 1243,4 t.kub/m sovuq suv sarflangan, 2014 yilda esa 1328,1 t.kub/mga, ua'ni 84,7 foizga oshib, 106,8 t.kub/mni tashkil qildi. Binolardan foydalanishda 2013 yilda 0,59 tonna, 2014 yilda 0,39 tonna chiqindilarolib chiqib ketilgan. Demak, 0,2 tonna kam chiqindi chiqazilgan. 2013 yilda 679,1 m/kub gaz sarflangan bo'lsa, 2014 yilda 719,2 m/kubni tashkil qilgan. Bu ko'rsatkich o'tgan yilga nisbatan 40,1 m/kubga, ua'ni 105,9 foizga oshgan.



■ Электро энергия

Э.Т.газн. Тўшкент шаҳар 10шубоод туман 14 шавзеда joylashgan

“Beshyog’och kom munal servis” XUJMSH dagi 2013 2014 yillarlagi kommunal xizmatlari

Bugungi kunda fan – texnikaning rivojlanishi, mukammal texnika va texnologiyalar uaratilishi va iqtisodiyotning o’sishi energiya iste’molining ortib borishiga uzviy bog’liq. Bu esa elektroenergetika tizimini modernizatsiyalash, energiya tejashning samarali tizimini joriy etish choralari amalga oshirishni taqozo etadi. Respublikamiz aholi farovonligini yuksaltirish ko’p jihatdan mavjud resurslardan, birinchi navbatda, elektr va energiya resurslaridan qanchalik tejimli foydalana olishga bog’liqdir.

Iste’molchilarning energiyaga nisbatan oshib borayotgan ehtiyojini to’la qondirish, bu jarayonda atrof-muhitga etkazilayotgan salbiy ta’sirlarni kamaytirish vazifasi energetika sohasidagi ishlarni uanada takomillashtirishni, qayta tiklanuvchan, noan’anaviy energiya manbalaridan foydalanishni taqozo etayotir.

Kommunal xo’jaligi tizimida energiyadan samarali foydalanishni joriy etish masalasiga Respublikamiz hukumati tomonidan alohida e’tibor qaratib kelinmoqda va sohaga energiyani tejovchi texnologiyalarni joriy etish maqsadida ulkan ishlar amalga oshirilmoqda.

Bu boradagi O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2005 yil 5 nouabrdagi “Kommunal xo’jaligida energiyani tejaydigan texnologiyalarni joriy etish kompleks dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi 241-sonli qarori;

O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yildagi “Energiya tejaydigan lampalar ishlab chiqarishni tashkil etish va ulardan foydalanishga bosqichma bosqich o’tish chora-tadbirlari to’g’risida”gi 161-sonli Qarorlari aynan shu dolzarb masalani hal etishga qaratilgan.

Energiya resurslarini tejashga oid takliflar quyidagilardan iborat bo’lishi mumkin:

ishlab turgan qozonxonalar va nasos stantsiyalarini zamonaviylashtirib, ularga foydali ish koeffitsienti 92% dan kam bo’lmagan yuqori unumli uskunalari o’rnatish;

- ◆ noan'anaviy energiya manbalari (issiqlik nasoslari, biogaz, geotermal suv, quyosh energiyasi, shamol energiyasi va boshqalar) dan foydalanish;
- ◆ ijtimoiy sohada foydalanilayotgan binolarning devor panellarini penopoliuritan purkash yo'li bilan sovuq o'tkazmaydigan qilish;
- ◆ issiqlik nobudgarchiligini 2-3 barobar kamaytirish imkonini beruvchi penopoliuritan qoplamali quvurlardan foydalanib yangi issiqlik magistrallari yotqizish yoki eskilarini to'liq ta'mirlash;
- ◆ binolarning tashqi devor to'sinlarini qattiq plitalar va egiluvchan matolar yordamida sovuq o'tkazmaydigan qilish;
- ◆ deraza va eshiklarni yangilash natijasida issiqlik energiyasi 20-40% tejiladi;
- ◆ ichiga metall qoplangan plastmassa quvurlardan foydalanib yangi ichimlik suvi tarmoqlari qurish yoki eskilarini to'liq ta'mirlash resurslarni 40% gacha tejaydi;
- ◆ issiqlik va gazdan foydalanish hisoblagichlarini o'rnatish, issiqlik ta'minoti tizimlarini tejimli boshqarish usullariga o'tkazish, jahon sifat talablariga javob beruvchi zamonaviy gaz uskunalardan foydalanish, bu esa o'z navbatida 40% gacha tabiiy gazni tejash imkonini beradi.

Ushbu energiya resurslarini tejash tadbirlarini XUJMSH daromadlaridan, tijorat banklarining imtiyozli kreditlari evaziga amalga oshirish maqsadga muvofiqdir.

Har bir tarmoqda o'zining muammolari bo'lishiga qaramay, tizimda umumiy tusdagi qiyinchiliklar mavjud. Bular tarmoqda ishning yomon tashkil etilishi, xizmat ko'rsatish saviyasining pastligi, mablag' bilan ta'minlash manbalaridan o'ta bog'liqlikni, iste'molchilar talablari bilan etarlicha hisoblashmaslikni, shuningdek atrof-muhitga munosabatda mas'uliyatning etarli emasligini keltirish mumkin.

Ko'rsatkichlardagi farq katta bo'lgani bois, kommunal xizmatlar samaradorligini oshirish natijasida olinishi mumkin bo'lgan foyda va naf bir xil bo'lmaydi. Ammo umuman tarmoq bo'yicha katta ijobiy potentsial mavjudligi islohotlarni zarur va o'zini oqlaydigan qilib qo'ymoqda. Islohotlar natijasida uch turdagi foydani kutish mumkin: subsidiualar kamayishi, kommunal xizmat

ko'rsatuvchi korxonalarni texnik qulayliklarga ega bo'lishi va iste'molchilarga samara keltirishi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini isitish tizimida energiatejamkorlik bo'yicha tadbirlar o'tkazish quyidagi tartibda olib borilishi tavsiya etiladi.

Ko'chmas mulk obektlarida isitish tizimida energiatejash tadbirlari quyidagilardan iborat bo'ladi:

- Balans ventillari va termostatlarni o'rnatish;
- Radiatorlar orqasiga issiqlik qaytaruvchi ekranlar o'rnatish;
- Lokal qozonxonalarni o'rnatish.

Binolarni isitish texnikasi to'xtovsiz o'zlashtirilib, uangi-uangi issiqlik manbalari, texnologik jihozlar, asboblarni yordamida rivojlanib bormoqda.

O'zbekistonda energiya resurslari – issiqlik energiyasi, elektroenergiya va tabiiy gaz qiymati kommunal xizmatlar tannarxining asosiy qismini tashkil etadi.

Issiqlik energiyasi ta'minotida issiqlik ta'minoti tizimini yuqori sifatli qilib loyihalashtirish, qurish va ishlatish orqali ishlab chiqarish xarajatlari va yoqilg'ini maksimal darajada tejashga erishish mumkin. Ammo hozirgi kunda issiqlik energiyasi ishlab chiqarish xarajatlari tizimning texnik iqtisodiy asoslari va loyiha quvvatida belgilangan ko'rsatgichga nisbatan 25-30 % ga ko'p sarflanmoqda. Tizimda me'yordan ortiq sarf-xarajatlarga yo'l qo'yilishning asosiy sabablari quyidagilardan iborat:

- quvur va uzatish jihozlarning himoya qobig'i (izolyatsiya) bilan qoplash ishlarining sifatsiz bajarilganligi va texnologik xatolarga yo'l qo'yilganligi sababli uzatish tarmoqlarida issiqlik energiyasini me'yorga nisbatan ko'p yo'qotilishiga yo'l qo'yilishi;

- isitish tizimida xonalarni bir maromda issiqlik bilan ta'minlash balansining buzilishi. Binolarda isitish tizimini kapital va joriy ta'mirlash jarayonlarida loyihada belgilangan quvvatini ta'minlovchi o'tkazgich va jihozlarni kattaroqlariga almashtirish;

- issiq suvdan tejamkorlik bilan foydalanmaslik. Issiq suv haroratining me'yorga nisbatan pastligi, uzatish tizimlarining etarli darajada issiqlikni

chiqarmaydigan himoua qobig'i bilan qoplanmaganligi sababli uzatish tizimidagi suvning sovib qolishi va iste'molchilarning issiq suvdan foydalanishda suvni etarli haroratga etgunga qadar oqizib qo'yishlari.

- binolar devorlari hamda jihozlarining (deraza romlari, eshiklar) eskirishi tufayli issiqlikni ushlab qolish qobiliyatining pasayishi;

shamollatish jihozlarining eskirishi oqibatida xonaga kiruvchi sovuq havoni isitish uchun me'yordan ortiqcha energiya yo'qotish va boshqalar.

Ko'chmas mulk obektlarini kuz-qish davrida foydalanishga tayyorlashda amalga oshirish uchun quyidagi ishlar amalga oshirilishi lozim:

- xona va ayvon derazalarini sovuq o'tkazmaydigan qilib zichlash.
- singan deraza va eshik oynalarini, shisha bloklarni almashtirish.
- binoning kirish eshiklarini sovuq o'tmaydigan qilish.
- chordoqlarni ta'mirlash va sovuq o'tmaydigan qilish.
- chordoq hamda erto'lalardagi quvurlarni ta'mirlash va issiq sovuqdan himoua qobiqlarini tiklash.
- parapet to'siqlarini mustahkamlash va ta'mirlash.
- chordoqlardan tomlarga chiqish tuynuklariga oyna qo'yish va eshikchalarini yopib qo'yish.
- chordoqlar, erto'lalarda uangi yurish taxtalari va o'tish ko'priklarni yangilash va mavjudlarini ta'mirlash.
- suv ta'minoti va isitish tizimlarini tuzatish sozlash va sinovdan o'tkazish.
- boylerlarni ta'mirlash, himoua qobiqlarini tuzatish.
- tutun tortish-shamollatish kanallarini ta'mirlash, sovuq o'tmaydigan qilish va tozalash.
- sug'orish tizimi qurilmalarini o'rab saqlab qo'yish (muzlashga qarshi).
- bino poydevorlaridagi (tsokol) shamollatish teshiklarini berkitish.

3.2.Ko'chmas mulk obektlaridan boshqaruv xarajatlarini kamaytirish yo'llari.

Bitiruv malakaviy ishidan maqsad .ko'chmas mulk obektlarida boshqaruv xarajatlarini optimallashtirish maqsadida “Beshyog'och kommunal servis ” XUJMSH ko'p qavatli turar joylarda mamuriy xarajatlarni kamaytirish va ko'rsatiladigan kommunal xizmatlarni takomillashtirish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Bitiruv malakaviy ishi mavzusiga mos ravishda tanlangan Toshkent shaxar Yunus obod tuman 14 mavzeda joylashgan “Beshyog'och kommunal servis ” XUJMSH ning boshqaruv xarajatlari tahlili tadqiqot ishi doirasida atroflicha o'rganib chiqildi.

Toshkent shaxar Yunusobod tumanidagi “Beshyog'och kommunal servis” XUJMSH da xizmat ko'rsatayotgan ishchi xodimlarga 2013-2014 yillarda shtat jadvali bo'yicha to'langan oylik ish haqlari, ularning o'zgarish dinamikasi va farqini ko'rdik va shu bilan bir qatorda shtat jadvalidagi xisobchi yordamchisi uchun 1 yilda to'lanadigan ish xaqi miqdori 2013 yil uchun 4024800 so'mni va 2014 yil uchun 4667280 so'mni tashkil etishini taxlil qildik.

Bu xarajatlar boshqaruv xarajatlari xisobiga kirib, taxlil qilish natijasida shunga amin bo'ldikki, “Beshyog'och kommunal servis” shirkatida bu lavozimni ishlovchi ishchi faqatgina axolidan tushadigan tushum pulini yig'ib kompyuterga qo'lda kiritib o'tirar ekan. Biz shu masalani atroflicha o'rganib chiqqanimizda, shirkatning yon boshida joylashgan “Ipoteka bank” ning kichik filiali mavjud bo'lib, u yerga to'lanadigan aholining pul miqdori , yana qaytadan xisobchi yordamchisi tomonidan shirkat kompyuteriga kiritiladi.

Biz shuni taxlil qilish natijasida quyidagi xulosaga keldik.

Agar “Beshyog'och kommunal servis” shirkati kompyuteri va “Ipoteka bank” ning kichik filiali o'rtasi “bank klient ”tarmog'ini o'rnatsak, bank va mijoz bir joyda joylashgan bo'lsa, unga to'lanadigan pul miqdori xozirgi kunda Respublika bo'yicha eng kam ish xaqini 40% tashkil qiladi. Agar Respublika bo'yicha eng kam ish xaqi 118400 so'm ni tashki qiladi deb belgilangan bo'lsa. Uning 40% 47360 so'mni tashkil etadi. Xozirda, uani 2015 yilda 1xisobchi

yordamchisining ish xaqi 1 oyda 473600 so'mni tashkil qilar ekan, bu degani eng kam ish xaqining 4 barobari va unga to'lanadigan yagona ijtimoiy to'lov summasi 118400 so'm ni tashki qiladi. Bu degani xar oyda 592000 so'm shirkat xisobidan to'lanadi. Agar biz bu sistemani o'rnatadigan bo'lsak, xar oyda shirkat 544840 so'mni tejaydi va bu pul miqdori bir yilda 6535680 so'mni tashkil etadi.

Shu qatorda aytib o'tish joizki, bu shirkat joylashgan joyda yana 3 ta shirkat bor. Bular "Davr 3", "Yuksalish kommunal" va "Diyonat kommunal" shirkatlari. Bu shirkatlar xam bu usuldan foydalanishga o'tishlarini aytib o'tdilar.

Mamlakatimizda muqobil energiya manbalaridan, eng avvalo, quyosh energiyasidan foydalanish sohasi keng ravishda rivojlanib bormoqda. Binoyimizni tom qismi rulonli yopmadan iborat bo'lganligi uchun, u yerga quyosh energiyasini elektir energiyaga aylantirib beruvchi qurulma o'rnatish kerak.



3.2-rasim. Quyosh energiyasi

Binonig tom qismi katta maydonga ega bo'lgani uchun va qisman tekis bo'lgani uchun quyosh energiya qurulumalarini o'rnatish qiyinchilik tug'dirmaydi. Undan ajralib chiqqan energiya binonig ayrim elektir qisimlarinitaminlash uchun yetadi. Bundan ayrim elektir sarifini tejash imkonini beradi.

XULOSA

Yurtboshimiz ta'kidlab o'tganidek, "xizmatlar va servis sohasining joriy yilda keskin o'sishi, avvalo qurilish, transport, moliya-bank va axborot-kommunikatsiya sohaslarida, aholiga tibbiy va kommunal-maishiy xizmatlar ko'rsatishda, ayniqsa, qishloq joylarda bu sohani yanada kengaytirish uchun hali-beri foydalanilmayotgan katta imkoniyatlar mavjudligini ko'rsatmoqda. Xizmatlar sohasining rivojlanishi, ko'rsatilayotgan xizmatlar hajmi va sifati bo'yicha biz iqtisodiy rivojlangan mamlakatlardan hamon jiddiy orqada qolmoqdamiz. Eng muhimi, shuni unutmaslik kerakki, katta kapital qo'yilmalar talab qilmaydigan bu soha iqtisodiyotning yuksalishiga, aholi bandligi va daromadlarining ortishiga sezilarli darajada ijobiy ta'sir ko'rsatadi

Mazkur bitiruv malakaviy ishida o'rganilgan mavzu aynan ushbu masalaga yo'naltirilgan bo'lib, olib borilgan tadqiqotlarga asoslangan xolda quyidagi taklif va xulosalarni keltirish mumkin:

Bitiruv malakaviy ishining ikkinchi bobida tanlangan ob'ekt, Toshkent shahar Yunus obod tuman 14 mavzeda joylashgan "Beshyog'och kommunal servis" XUJMSH ni o'rganib chiqildi.

Bitiruv malakaviy ishida shakllantirilgan amaliy tavsiyalar quyidagilardan iborat.

-shirkatning boshqaruv tizimini o'rganib chiqqan xolda smetadagi mamuriy xarajatlar bo'limiga o'zgartirish kiritish.

-shirkat va "Ipoteka bank" filiali o'rtasida "bank klient" tizimini o'rnatish;

-binoning konstruktiv elementlarini tashkil qilgan, eskirish ko'rsatkichiga ega bo'lgan, mavjud qurilish konstruktsiyalarini ta'mirlash ishlarida yangi texnologiyalar va qurilish materiallarini qo'llagan holda binodan foydalanish samaradorligini oshirish;

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

O'zbekiston Respublikasi vazirliklarining huquqiy- me`yoriy hujjatlari

1. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 12 sentyabrdagi 395-sonli "Kapital qurilishda xo'jalik munosabatlari mexanizmini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" Qarori.
2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 12 sentyabrdagi 395-sonli Qarori 3-ilovasi "Ob'ektlarni foydalanishga tayyor holda qurishga doir namunaviy pudrat shartnomasi".
3. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida "Qishloq qurilish invest" injiniring kompaniyasi ishtirokida uy-joylar qurishni tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risidagi" Qarori 2009 y 26 oktyabr. №280 son.
5. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 29 dekabrdagi 509-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Qurilish ob'ektlarini ro'yxatdan o'tkazish va qurilish montaj ishlarini boshlashga ruxsatnoma berish tartibi to'g'risidagi Nizom".

IV. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Islom Karimovning "2013 yilda respublikani ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2014 yilgi iqtisodiy dasturning asosiy ustuvor vazifalari to'g'risida" gi ma'ruzasi. 2014 yil 17 yanvar
2. Karimov. "2012 yil vatanimiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi" . T., "Iqtisodiyot", 2012 yil.I.A.Karimov Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari/-T.: O'zbekiston, 2009.
3. Karimov I.A. Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari / I.A.Karimov. - T.: "O'zbekiston", 2009. - 56 b.
4. Karimov I.A. "Bizning bosh maqsadimiz -jamiyatni demokratlashtirish va yangilash, mamlakatni modernizasiya va isloh etishdir". -T.: O'zbekiston, 2005.
5. Karimov I.A "Mustaqillik ostonasida"-T.: O'zbekiston, 2011

6. Karimov I.A. Mamlakatimiz taraqqiyotining qonuniy asoslarini mustahkamlash faoliyatimiz mezonini bo'lishi darkor. Xalq so'zi, 2006 yil 25 fevral.

V. Darsliklar

1. Yodgorov V.U., Butunov D.YA. Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. T.: TAQI, 2011 y.

VI. O'quv qo'llanmalar

1. Yodgorov V.U. Kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti, 1-qism: O'quv qo'llanma.- T.: TAQI, 2007.

2. Yodgorov V.U., Butunov D.YA. Kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti, 2-qism: O'quv qo'llanma.- T.: TAQI, 2008.

3. To'ychiev N.J., Mirhoshimov A.M., Plahtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.

4. N.J.To'ychiev G.A.Nigmanova «Mulki baholash» o'quv qo'llanma Toshkent – 2012y

VII. Qo'shimcha adabiyotlar

1. "Arxitektura va qurilish" jurnali Toshkent-2013

2. "Arxitektura qurilish va dizayn" jurnali Toshkent-2013 1-soni

3. QMQ 2.01.16-97 "Turarjoy binolarini jismoniy eskirishini baholash qoidalarini"

4. ШНК4.02.12-04 Сборники элементных ресурсных сметных норм на строительные работы. Сборник 12 "Кровли"

5. ШНК 4.02.16-07 Сборники ресурсных сметных норм на строительные работы. Сборник 16 "Трубопроводы внутренние".

VIII. Internet saytlari

1. www.gov.uz -O'zbekiston Respublikasi Davlat hokimiyati portali
2. www.press-service.uz -O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Matbuot hizmati rasmiy sayti
3. www.gkas.uz (O'zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi rasmiy sayti)
4. www.stat.uz (O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi)
5. www.stroyinfo.uz (Kapital qurilishda iqtisodiy islohotlar va narhlarni shakllantirish Markazi sayti)
6. www.UzA.Uz -O'zbekiston milliy axborot agentligi rasmiy sayti
7. www.uzreport.com - biznes axborotlari portali