

MIRZO ULUG'BEK NOMIDAGI
SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI

“Qurilishni boshqarish” fakulteti

“Qurilishda menejment” kafedrası

DIPLOM LOYIHASI BO'YICHA

T U Sh U N T I R I Sh X A T I

Diplom loyihasi mavzusi: Avtomobillarga suyultirilgan gaz quyish
shaxobchasini garovga qo'yish maqsadida baholash (SPEKTR korxonasi misolida)

Bitiruvchi 402 - KME guruh talabasi:

Botirov D.

Diplom loyihasi rahbari:

Usmonov I.A.

Maslahatchilar:

Abduhamidov A.Ya.

Kafedra mudiri:

Bo'riyev H.T.

Fakultet dekani:

Raximov A.R.

MUNDARIJA

	KIRISH.....	2
I-BOB.	KO'CHMAS MULK OB'EKTLARINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI.....	5
1.1.	O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining rivojlanish asoslari	5
1.2.	Ko'chmas mulk ob'ektlarining xususiyatlari	12
1.3.	Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari.....	18
II.BOB.	MULKNI BAHOLOVCHI KORXONANING XO'JALIK FAOLIYATI TAXLILI VA BAHOLANAYOTGAN OB'EKT TAVSIFI.....	26
2.1.	Kuchmas mulk ob'ektini baxolash korxonasining xujalik faoliyati taxlili	26
2.2.	Baxolash ob'ekti tarkibi va xududining tavsifi.....	32
III. BOB.	KO'CHMAS MULK OB'EKTLARINI BAHOLASHNING ASOSIY YONDASHUVLARI VA ULARNI KULLASH USULLARI	36
3.1.	Xarajat yondoshuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash	36
3.2.	Daromad yondoshuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash.....	42
3.3.	Kiyosiy yondashuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash.....	44
3.4.	Baxolash usullari natijalarini muvofiklashtirish	46
IV.	XULOSA	49
V	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RUYXATI.....	54

Kirish

Diplom loyihasining dolzarbligi. Mamlakatimizda chukur uzgarishlar, siyosiy va ijtimoiy-iktisodiy xayotning barcha tomonlarini izchil islox etish va liberallashtirish, jamiyatimizni demokratik yangilash va modernizatsiya kilish jarayonlari jadal sur'atlar bilan rivojlanib bormokda. Bunda kuchli fukarolik jamiyatini shakllantirish yulida belgilab olingan va izchil ravishda amalga oshirilayotgan ulkan vazifalar mustaxkam zamin yaratmokda. Bozor iktisodiyoti sharoitida mulkchilik munosabatlarning uzgarishi va xususiy mulkning vujudga kelishi kupgina soxalar kabi jumladan kuchmas mulk bozori va baxolash faoliyati rivojlanishiga turtki buldi. Bugungi kunda butun jaxon kuchmas mulk bozori uta tez sur'atlari bilan rivojlanib, tobora takomillashib bormokda. Xozirda butun dunyo mamlakatlari boshidan kechirayotgan jaxon moliyaviy-iktisodiy inkirozi kuchmas mulkka bulgan ishonch va kizikishning bexuda emasligini yana bir bor tasdikladi.

Shu urinda e'tirof etish kerakki, Respublikamiz Prezidenti va xukumati tomonidan kuchmas mulkni baxolash, mulkni davlat tasarrufidan chikarish, fukarolarimizning mulkka bulgan lokayd karashlarini tubdan uzgartirish, mulkiy egalik kilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iktisodiy va xukukiy savodxonligini oshirishga mustakilligimizning dastlabki yillardanok aloxida e'tibor karatib kelinayotganligi davlatimiz tanlagan bozor iktisodiyotiga utishning «uzbek modeli» nakadar okilona va uzokni kuzlangan dastur ekanligini tasdikladi. Zero, Prezidentimiz I.A.Karimov ta'kidlaganlaridek, “2009 yil, moxiyat e'tiboriga kura, avvalo, eski ma'muriy-buyrukbozlik, taksimlash tizimidan bozor munosabatlariga asoslangan boshkaruv tizimiga utish buyicha biz tanlagan, mashxur besh tamoyilni uz ichiga olgan uzbek modeli, davlatimiz va iktisodiyotimizni boskdchma-boskdch, izchil islox etish va tadrijiy rivojlantirish strategiyasi uchun tom ma'noda sinov yili buldi, deb aytishga barcha asoslarimiz bor”¹.

Mamlakatimizda mustakillikka erishganimizdan keyin juda kup soxalar

¹ - Каримов И.А. “Жахон молиявий иктисодий инкирози, Узбекистон шароитида уни бартараф этишининг йуллари ва чоралари” - Тошкент, Узбекистон, 2009. - 56 б.

jadal sur'atlar bilan rivojlanib kelmokda. Shular singari baxolash faoliyati xam aloxida ahamiyat kasb etmokda. Bu esa kuzatilishi mumkin bulgan moliyaviy-iktisodiy inkiroz sharoitida yana xam muximdir. Baxolash faoliyatiga berilayotgan e'tibor kundan-kundan yuksalmokda desak aslo mubolaga bulmaydi. Uni rivojlantirish uchun konunlar va turli xil me'yoriy-xukukiy xujjatlarni ishlab chikilayotganligi buning yakkol dalilidir.

Uzbekiston Respublikasida sunggi yillar mobaynida baxolash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yunalishlari, baxolash faoliyatini islox etish chora-tadbirlari ishlab chikilmokda. Bu esa, uz navbatida, respublikada iktisodiy isloxotlarni amalga oshirish yuzasidan olib borilayotgan katta ishning bir kismidir.

Yurtboshimiz tomonidan kayd etilganidek, "Bugungi kunda xususiy mulk shaklidagi korxona davlat mulki bulgan korxonadan kura ancha samarali ishlashini isbotlab utirishning zarurati bulmasa kerak. Tan olish kerakki, bu xakda gapirganda, ba'zan xususiy mulk tushunchasini nodavlat mulkka asoslangan korxonalar tushunchasi bilan chalkashtiramiz. Mazkur ta'riflarga kat'iy anikdik kiritish va eng muximi, konunlarimizga muvofik ravishda iktisodiyotda xususiy mulkning ustuvorligini amalda ta'minlash, uni kullab-kuvvatlash va daxlsizligini kafolatlash darkor. Ishbilarmonlik - biznes yuritish uchun amaliy kulay sharoit tugdirib berish, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni xar tomonlama kullab-kuvvatlash va ragbatlantirish real iktisodiyotni islox etishning navbatdagi eng muxim yunalishiga aylanmogi zarur"².

Diplom loyihasi predmeti mamlakatimiz iktisodiy rivojlanishida kuchmas mulk bozorining shakllanish jarayonlari va kuchmas mulkni baxolash daromad yondoshuvi munosabatlari faoliyati davomida duch kelishi mumkin bulgan muommolar va ularni xal etish yullari.

Diplom loyihasining ob'ekti. Samarqand viloyati Samarqand tumanida joylashgan "SPEKTR" MChJ ga qarashli ASGKSh.

2 - Каримов И.А. "2014 йил юкори усиш суръатлари билан ривожланиш, барча мавжуд имкониятларни сафарбар этиш, узини оклаган ислохотлар стратегиясини изчил давом эттириш йили булада", Т-., "Ўзбекистон". 2014 й.

Diplom loyihasining maksadi. Uzbekistonda kuchmas mulk bozori xususiyatlarini urganish, mazkur bozorda baxolash faoliyatini rivojlantirishning ahamiyati, kuchmas mulkni baxolashda yondoshuvlarni amalga oshirishni kurib chikishdan iborat.

Diplom loyihasida yukorida kuyilgan maksadga erishish uchun kuyidagi vazifalar belgilangan:

- kuchmas mulkning mazmun mohiyatini nazariy jihatlarini asoslash;
- baxolash tashkilotlarining baxolash faoliyatida tutgan urnini kurib chikish;
- kuchmas mulk bozorini taxlil kilish;
- baholash yondoshuvlari va ularni qo'llash ahamiyati;
- baxolash usullari natijalarini muvofiklashtirish.

Diplom loyihasining nazariy va amaliy asosi. Diplom loyihasining nazariy asosini turli iktisodiy jarayonlar, xususan baxolash tashkilotlarining iktisodiyotdagi faoliyatining rivojlanish istikbollari va muammolariga doir Uzbekiston Respublikasi konunlari, Uzbekiston Respublikasi Prezidenti farmonlari, karorlari, Uzbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining karorlari, Uzbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va boshka kuchmas mulk va baxolash faoliyatiga boglik me'yoriy-xukukiy xujjatlar va yuriknomalar, mavjud iktisodiy adabiyotlar diplom loyihasini yozishda nazariy va uslubiy asosini tashkil etadi.

Diplom loyihasining tashkiliy tuzilishi kirish, uchta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ruyxatidan iborat.

1. BOB. KO'CHMAS MULK OB'EKTLARINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI

1.1. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining rivojlanish asoslari

Baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi respublikada nisbatan yaqinda paydo bo'lgan. Bularga ehtiyoj respublikada iqtisodiyotning ma'muriy-buyruqbozlik boshqaruvi usulidan bozor usullariga o'tish bo'yicha muntazam ishlar olib borilishining boshlanishi bilan vujudga keldi. Bu o'tish davrida, aynan, davlat asosiy islohotchi mas'uliyatini o'z bo'yniga oldi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimov o'zining "Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari" kitobida alohida ta'kidlaganidek, biz "Ma'muriy-buyruqbozlik tizimidan boshqaruvning bozor tizimiga o'tish jarayonida tadrijiy yondashuvni, "Yangi uy qurmasdan turib, eskisini buzmay" degan hayotiy tamoyilga tayangan holda, islohotlarni izchil va bosqichma-bosqich amalga oshirish yo'lini tanladik".³

Eng muhimi, parokandalik va boshboshdoqlik ta'siriga tushib qolmaslik uchun, o'tish davrida, aynan, davlat bosh islohotchi sifatida ma'suliyatni o'z zimmasiga olishi zarur.

Mamlakatimizning uzoq va davomli manfaatlari taqozo etgan holatlarda va keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug'diradigan muammolarni hal etish zarur bo'lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo'llandi va bunday yondashuv oxir-oqibatda o'zini to'la oqladi.

Bozor munosabatlariga asoslangan huquqiy davlat va xo'jalik mexanizmini shakllantirish - hozirgi kunda Respublikada olib borilayotgan islohotlarning asosiy maqsadi hisoblanadi. Bozor mexanizmlarining rivojlanishi o'z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobatchilik muhitining shakllanishini taqozo

³ И.А.Каримов. "Жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари". Тошкент 2009 й.

qiladi. Turli xildagi mulklarni baholash esa bu masalalarni hal qilishga qaratilgandir.

Huquqiy davlatni shakllantirish va rivojlantirish masalalari mulkiy huquqlarni ham hisobga olgan holda, jamiyatning barcha a'zolarini teng huquqlar bilan ta'minlashni qamrab oluvchi butun bir majmuani o'z ichiga oladi. Shuning uchun istalgan huquqiy davlatning bosh maqsadi shu huquqlarni himoya qilish va ularni adolatli iqtisodiy baholash uchun sharoit yaratish hisoblanadi. Shunday qilib, baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o'z ichiga oladi.

24 aprel 2008 y. №PQ-843 sonli "Baholash tashkilotlari faoliyatini takomillashtirish va ko'rsatiladigan xizmatlar sifatiga ularning mas'uliyatini oshirish haqida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidneti Qaroriga muvofiq, O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotida islohotlarni amalga oshirish umumiy jarayonining tarkibiy qismi sanalgan, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish tizimini va mulkni baholashni rivojlantirishni takomillashtirish maqsadi qo'yilgan.

O'zbekiston Respublikasi Prezidneti I.A.Karimov jahon moliyaviy inqirozi oqibatlarini bilan kurashishga barcha diqqat, kuch va resurslarni jamlagan holda, moliya-bank tizimini rivojlantirish, iqtisodiyotning real sektori korxonalari va tarmoqlarining barqaror hamda uzluksiz ishlashini ta'minlash uchun etarli darajada mustahkam zaxiralar yaratish, yangi ishchi o'rinlarni yaratish va aholini ijtimoiy himoyalash bo'yicha chora-tadbirlarni amalga oshirishga alohida e'tibor qaratdi.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy yo'nalishda bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish kontseptsiyasida asos solingan. Keltirilgan yo'nalish quyidagilarni nazarda tutadi:

1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ning rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash sub'ektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi) ning rivojlanishi;
- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;
- mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning rivojlanishi;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

2. Baholash faoliyati sistemasining umumiy rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati sistemasini rivojlantirishning yagona maqsadiga birlashishi;
- baholash faoliyati sistemi ichida barcha elementlarning o'zaro aloqalarini rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) ning o'zaro aloqasining rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasini boshqarishni tashkil qilinishi;

- respublika regionlarida baholash faoliyati sistemasining rivojlanishi.

Baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi, shuningdek, qonunchilik bazasining rivojlanishini ham taqozo etadi. Baholash faoliyatining qonunchilik bazasi rivojlanishining asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati me'yorlarini ishlab chiqish va qabul qilishdagi sistemalilik;
2. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan o'zboshimcha atamalar, ta'riflar va tushunchalarni o'rnatishga yo'l qo'ymaslik;
3. Turli vazirliklar va boshqarmalar tomonidan kelishilmagan, bir birini takrorlovchi yoki inkor etuvchi me'yorlarni qabul qilishga yo'l qo'ymaslik;
4. Baholash va aralash qonunchilik o'rtasida aniq chegaralarni o'rnatish;
5. Ilg'or chet el tajribasini hisobga olgan holda, yagona va ziddiyatsiz baholash faoliyatining qonunchilik bazasini yaratish;
6. Havola qilinuvchi me'yorlar sonini sezilarli kamaytirish va bir vaqtning o'zida to'g'ridan-to'g'ri ta'sirga ega me'yorlarni ko'paytirish.

Baholash uslubiy bazasining rivojlanishi.

Baholash faoliyati uslubiy bazasi rivojlanishining asosiy yo'nalishlari quyidagilar hisoblanadi:

1. Mavjud uslubiy hujjatlar inventarizatsiyasini quyidagi maqsadlarda o'tkazish:
 - mavjud ziddiyatlarni bartaraf etish;
 - eskirgan va dolzarblikka ega bo'lmagan hujjatlarni o'z kuchini yo'qotgan deb hisoblash;
 - hujjatlarni turlari, yo'nalishlari, vedomostlari bo'yicha tasniflash;
 - hujjatlarni mulkni baholashning Milliy standartlariga mos ravishda muvofiqlashtirish.
2. Baholashning xalqaro standartlariga zid kelishi mumkin bo'lgan holatlarni bartaraf etish maqsadida, qonun doirasida, mutaxassis jamoat

birlashmalarining fikrlarini hisobga olgan holda, Davlat mulk Qo'mitasida tegishli metodologik hujjatlarning majburiy uslubiy ekspertizasini yo'lga qo'yish.

3. Mulkni baholashning Milliy standartlarini xalqaro standartlar bilan muvofiqlashtirishni amalga oshirish.

4. Uslubiy va yordamchi materiallarni chop etish, hamda davlat tiliga tarjima qilishni tashkillashtirish.

Baholash sub'ektlari rivojlanishining yo'nalish va bosqichlari:

1. Baholovchilar tashkilotida ishlovchi xodimlarni o'qitish, mutaxassislik konferentsiyalarida, baholash faoliyati sohasidagi tajribalarni almashish bo'yicha seminarlarda ishtiroki orqali doimiy ravishda malakasini oshirish;

2. Arifmetik va uslubiy xarakterdagi xatoliklarga yo'l qo'ymaslik, hamda "buyurtma" qilinishi mumkin bo'lgan baholarni oldini olish maqsadida baholash tashkilotlaridagi hisobotlarning samarali ichki sifat nazoratini ta'minlash;

3. Baholanayotgan mulk turlari va baholash maqsadlari bo'yicha baholovchilarning ixtisosliklarini rivojlantirish;

4. Baholovchilarga mutaxassislik xizmatlarini bajarish jarayonida ma'lum qilingan, buyurtmachining maxfiy va ish bilan bog'liq ma'lumotlarini oshkor tutilishini nazorat qilishni ta'minlash;

5. Baholovchi tashkilotlarga baholash ishlari tariflarini ishlab chiqish va buyurtmachilar bilan ishlayotgan vaqtda shu tariflarga amal qilish;

6. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga shaxsiy veb-saytlarni yaratish va ularni doimiy ravishda qo'llab borishni kiritish. Har bir veb-saytda baholovchi tashkilotning faoliyati, uning ishchilari tarkibi, tajribasi, ko'rsatiladigan xizmatlar ko'lami, hamda mijozlarning mulohazalari haqidagi ma'lumotlar aks ettirilishi kerak;

7. Baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga o'z baholovchilarini xalqaro darajaga javob beruvchi sertifikatlar, masalan, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) sertifikatini olish uchun yo'naltirishini kiritish;

8. Baholovchi tashkilotlarni moliyaviy holati qismida ham, mutaxassis kadrlar tarkibi qismida ham yiriklashtirish yo'nalishida rivojlantirish.

Baholash faoliyati ma'lumot manbalarini rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholovchilarni baholash ob'ekti bo'yicha bachaga ruxsat etilgan ma'lumotlar bilan ta'minlash;

2. Baholash ob'ekti bo'yicha tasdiqlashni talab qilmaydigan ma'lumotning aniqligi va etarliligi;

3. Ma'lumotlarni sifatli va tez to'plash, tahlil qilish, saqlash va uzatish mexanizmini yaratish.

Baholash faoliyatini litsenziyalovchi organning rivojlanishining (davlat tomonidan berilgan vakolatlar doirasida) asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Baholash faoliyati sohasida yangi me'yoriy-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish va amaldagilariga o'zgartirishlar kiritish;

2. Baholash sohasida milliy standartlar ishlab chiqish va ularni takomillashtirish;

3. Mulkni baholash bo'yicha me'yoriy-uslubiy hujjatlarni tuzish va takomillashtirish ishlarini muvofiqlashtirish;

4. Baholash faoliyatini litsenziyalash;

5. Baholovchilarni sertifikatlash;

6. Baholash faoliyati sohasida qonunga amal qilinishi bo'yicha nazoratni amalga oshirish;

7. Baholash hisobotlarini aniq va ishonchliligini tasdiqlovchi ekspertlar xulosalarini o'rganib chiqish;

8. Sud organlari talablariga binoan kelib tushgan baholash materiallarini ko'rib chiqish bo'yicha, hukumat qaroriga muvofiq tuzilgan, ekspert komissiyasida ishtirok etish.

Yuqorida keltirilgan vazifalarni amalga oshirish uchun ixtisoslashtirilgan kompyuter ma'lumotlar bazasini joriy qilish va personalni u bilan ishlashga

o'rgatishni yo'lga qo'yish orqali litsenziyalovchi organning xizmatini avtomatlashtirish zarur.

Buning uchun quyidagi kompyuter programmalarini ishlab chiqish va joriy etish lozim:

– baholash tashkilotlari haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

– baholovchilar haqida ma'lumotlar bazasini shakllantirish va olib borish bo'yicha;

– litsenziyalovchi organ va baholash tashkilotlari o'rtasida hisobotlarni elektron raqamli imzo vositalaridan foydalangan holda taqdim qilish orqali elektron hujjatlar almashinuvini tashkil etish bo'yicha.

Shuningdek, litsenziyalovchi organga xos bo'lmagan funktsiyalar qismini baholash faoliyati infratuzilmasiga, uning rivojlanish va tayyorlik darajasi bo'yicha bosqisma-bosqich o'tkazishni amalga oshirish ham muhimdir.

Ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishni rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardir:

1. Bo'lajak mutaxassis-baholovchilarga sifatli ta'lim berish;
2. Baholovchilarning malakasini samarali oshirish;
3. Baholash bo'yicha fanlardan malakali o'qituvchilarni tayyorlash;
4. O'qitishning samarali dasturlarini ishlab chiqish va joriy etish;
5. O'qitishning zamonaviy usullarini joriy etish;
6. Baholash sohasida ilmiy tadqiqot ishlarini tashkil qilish va amalga oshirish.

Yuqorida qo'yilgan vazifalarni bajarish uchun, birinchi navbatda, baholash faoliyati sub'ektlariga, o'z talab va qiziqishlariga maksimal darajada mos keluvchi, u yoki bu tashkilotning a'zosi bo'lishni tanlash huquqini berish maqsadida, baholovchi tashkilotlar Assotsiatsiyasini yaratish kerak.

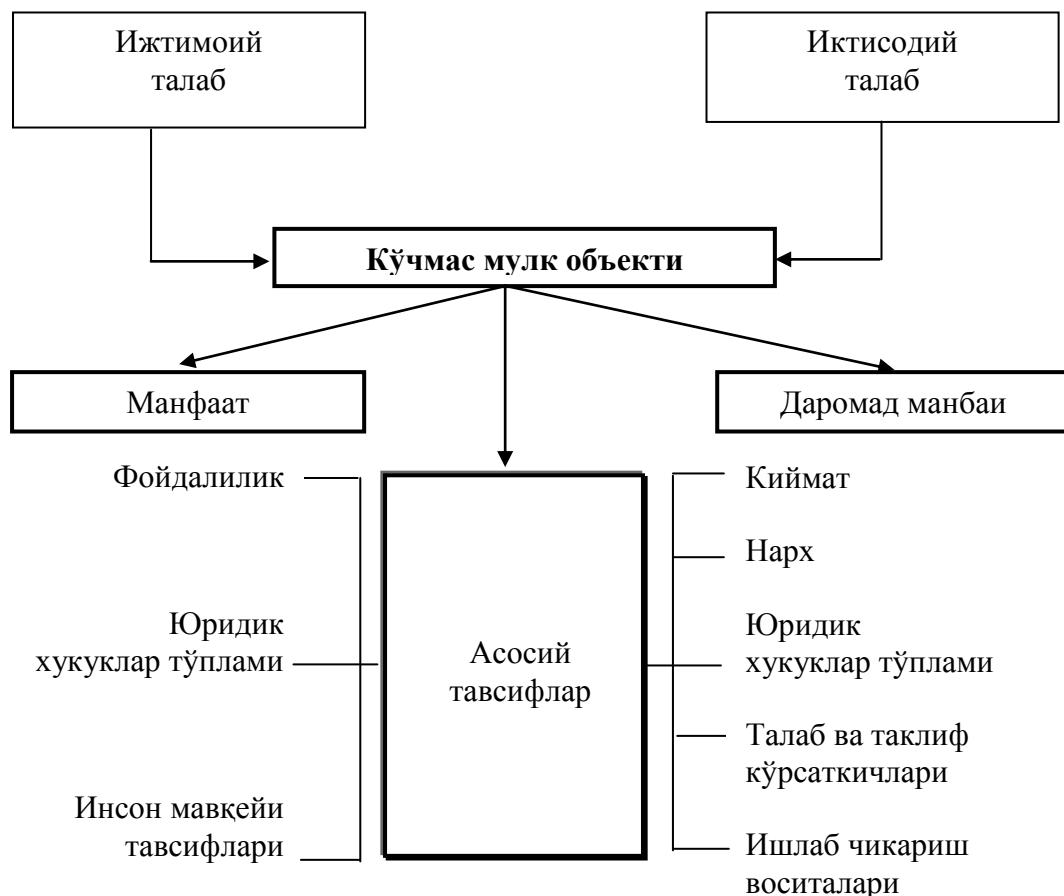
Shuningdek, tajribalarni almashish va baholash faoliyati uslubiy bazasini rivojlantirishni qo'llash maqsadida turli mamlakatlarning mutaxassis jamoat tashkilotlari bilan xalqaro aloqalar borasidagi ishlarni faollashtirish, hamda

respublika oliy ta'lim muassasalari va o'quv markazlari bilan hamkorlikda tegishli ta'lim dasturlarini tayyorlash, o'quv jarayonida, imtihon komissiyalari ishida ishtirok etishni tashkil qilish lozim.

1.2. Ko'chmas mulk ob'ektlarining xususiyatlari

Iqtisodiyot nuqtai nazaridan ko'chmas mulk ob'ektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin (1.3.rasm).

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 manfaatlarda hech qanday farqlar ajratilmaydi.



1.3.расм. Кўчмас мулк объектларининг
моҳиятига кўра тавсифи

Ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyatini aniqlovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum ob'ektga tegishli bo'lgan turlarga bo'linadi. Masalan, er qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta'minlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo'lgan er-qishloq xo'jalik ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investitsiyalash ob'ekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish ob'ekti, tabiat boyliklari manbai (ko'chmas mulk ob'ektlari orasida yagona) hisoblanadi. Ko'chmas mulkning turar joy ob'ektlari daromadning tug'ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi ob'ekti sifatida turar joy daromadning to'g'ridan-to'g'ri manbai bo'lib hisoblanadi, turar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma ob'ektlari qurilishi, savdo korxonalari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.

O'zbekistonning iqtisodiy rivojlanishi tarixi davomida turar joyga manfaat va daromad manbai sifatida qarash turlicha bo'lgan. Sovet davrida turar joy daromad manbai bo'lib hisoblanmagan. U to'raligicha davlat mulki tarkibiga kirib, davlat taqsimoti va qayta taqsimoti orqali ijtimoiy iste'mol ob'ekti bo'lib xizmat qilgan.

Ko'chmas mulkka daromad manbai sifatida qarashdan oldin, turli tashkilotlar uchun biznes sohasidagi ko'chmas mulk ob'ektlarining ahamiyatini va rolini aniqlab olish lozim (1.4.rasm).

Kichik biznes	O'rta biznes	Yirik korporatsiyalar
Ko'chmas mulk kompaniyaning asosiy biznesidagi ta'minlovchi resurs sifatida		
Kompaniya aktivlaridagi minimal hajmlar (birinchi navbatda ijara)	O'z firmasi doirasida aktivlarning integratsiyasi: ko'chmas mulk ob'ektlari va tashkilot infratuzilmasining aralash tizimlari	Regionlar va sho'ba tuzilmalar bo'yicha ixtisoslashgan ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishni tashkil qilish
Ko'chmas mulk bilan bog'liq faoliyatlarni amalga oshiruvchi kompaniyalarning ixtisoslashuvi		
Biznes turlari: baholash, ishonchli boshqaruv, ko'chmas mulk bitimlari, development, konsalting va h.k.	Bir qator firmalar uchun ko'chmas mulk sohasida uzluksiz xizmatlarni tashkil qilish.	Korporatsiyalar ko'chmas mulklari portfelini boshqarish. Ko'chmas mulkka investitsiyalar kiritish.

1.4.rasm. Turli xildagi va masshtabdagi tashkilotlarda ko'chmas mulkning ahamiyati.

Biznes faoliyati ko'chmas mulk operatsiyalariga asoslanmagan tashkilotlar uchun ko'chmas mulk ob'ektlari faoliyatni ta'minlovchi resurs bo'lib xizmat qiladi. Bunday korxonalar uchun mahsulot ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatishga asoslangan tashkilot asosiy biznesining maqsad va vazifalariga ko'chmas mulk ob'ektlari tuzilishi, tarkibi va sifati belgilangan tarzda mos kelishi muhimdir.

Bunday kompaniyalarning tuzilmaviy qayta tashkil qilinishi, qoidaga asosan, mulk majmuining qayta tashkil qilinishi, mulkning qayta taqsimlanishi, investitsiyaviy loyihalarning amalga oshirilishi, shuningdek, yangi ishlab

chiqarishlar va alohida biznes-liniyalarning rivojlanishi bilan birga kuzatiladi. Bundan tashqari, bunday tashkilotlarda ko'chmas mulk operatsiyalari qo'shimcha biznes tariqasida ham ahamiyatga molik bo'lishi mumkin, misol uchun, norentabel aktivlarning sotilishi yoki foydalanilmayotgan ko'chmas mulk ob'ektlari (ishlab chiqarish maydonlari, ma'muriy binolar, er uchastkalari) ni ijaraga berilishini keltirish mumkin.

Ikkinchidan, ko'chmas mulk ob'ektlari tashkilot ixtisosligining predmeti, ishbilarmonlik faolligining ob'ekti, daromadning asosiy manbai sifatida ham maydonga chiqishi mumkin. Misol sifatida, investitsiya, sug'urta va nafaqa fondlaridagi turar joy hamda noturar joy ko'chmas mulk ob'ektlarining katta hajmli portfellari ko'rib chiqiladi.

Aktivlarining va kasbiy faoliyatlarining asosini ko'chmas mulk ob'ekti tashkil qiluvchi tashkilotlarning boshqa bir toifasi sifatida qurilish korxonalari hisoblanadi. Ularning biznesi mohiyatan er uchastkalarini sotib olish, rivojlanish, investitsion loyihalarni amalga oshirish orqali amlga oshiriladi. Misol uchun, keyinchalik sotish sharti bilan olingan er uchastkalariga turar joy va noturar joy ob'ektlarini qurish bir necha bor qimmat narxlarda ko'chmas mulk bozorida sotishni tushunish mumkin.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining ahamiyati va roliga tashkilotning ixtisoslashuvi hamda faoliyat ko'lamini so'zsiz ta'sir qiladi. Masalan, zamonaviy va ilmiy hajmdor va avtomatlashtirilgan ishlab chiqarishda ko'chmas mulk ob'ektlari alohida ahamiyatga ega bo'ladi, virtual biznesda esa ijaraga olingan bino bilan ham kifoyalansa bo'ladi, ya'ni bunda jismoniy ishlab chiqarishning minimum darajasi kuzatiladi.

Ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog'liq xarajatlar va tavakkalchilik "yuki" bilan bevosita bog'liqdir. O'ziga qarashli mol-mulkni saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulkdor zimmasidadir.⁴

⁴ ЎЗР ФК 174-модда.

Mol-mulkning tasodifan nobud bo'lish yoki buzilish havfi, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulk egasining zimmasidadir.⁵ Mulkning bexosdan barbod bo'lishi yoki buzilishi tavakkalchiligini boshqa shaxslarga yuklatish, mulk egasining ular bilan tuzgan shartnomalari orqali (masalan, aniq ijara shartnomasi shartlari orqali), hamda Qonunda belgilangan shartlarda (xususan, bunday tavakkalchilik vasiy sifatida qaramog'idagi mulk egasining ko'chmas mulk ob'ekti boshqaruvchisi bo'lgan, hamda xo'jalik yuritish huquqi sub'ekti sifatidagi unitar korxonaga yuklatilganda) amalga oshirilishi mumkin.

Tarkibiy qismi sifatida er uchastkasiga ega bo'lgan barcha sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk ob'ektlari) ularni er bilan bog'liq bo'lmagan ob'ektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega (1.5.rasm):

1. *Statsionarlik, muqimlik, qo'zg'almaslik*-bu belgilar ko'chmas mulk ob'ektining er 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 xarakat qiladi. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-hatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, er 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. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy ob'ekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi kuzatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va harakatlari, tabiiy kuchlar insonlarning hulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.

² ЎЗР ФК 175-модда.

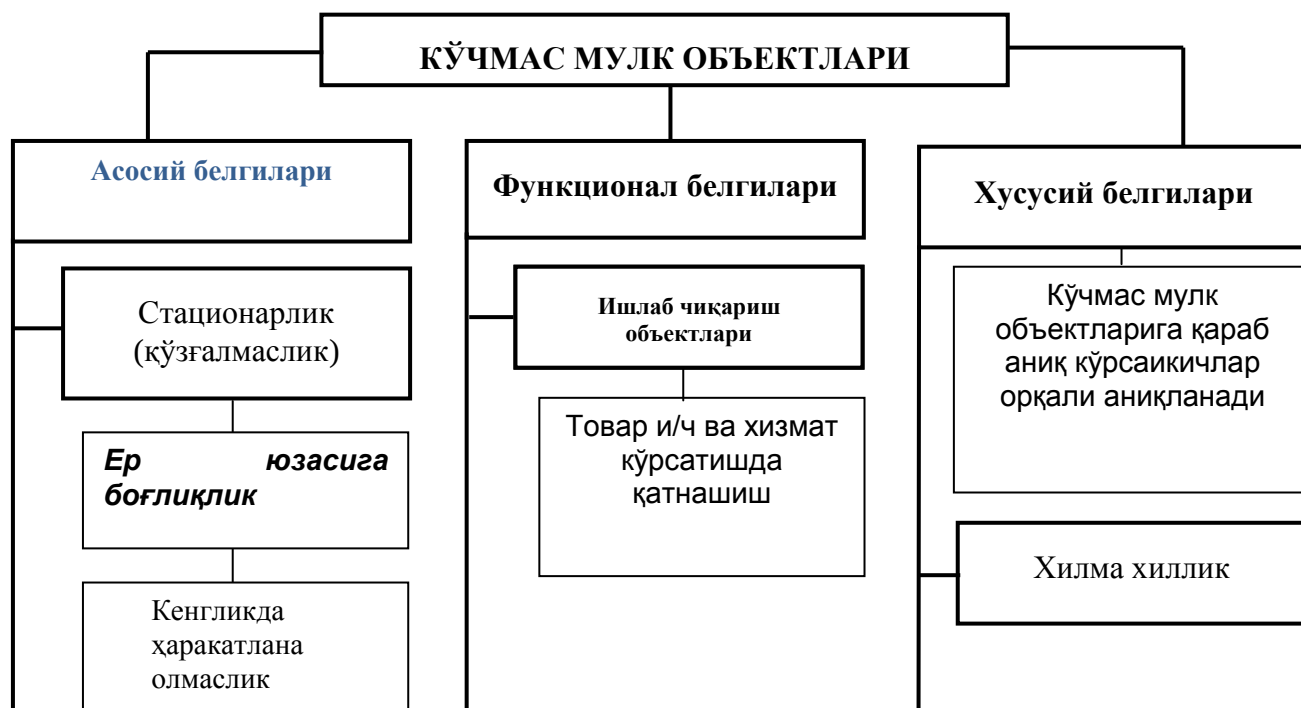
3. Ko'chmas mulk ob'ektlarining *umrboqiyligi* qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yorlari va qoidalari (ShNK)ga asosan, asosiy konstruktsiyalari (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.

Er aylanishining davomiyligi uni to'g'ri qo'llaganda cheksizdir, ammo noto'g'ri qo'llashdagi xatoliklar qaytarib bo'lmas yo'qotishlarga olib keladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarni ajratish mumkin. Bu xos bulgilarni shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi. (1.5.rasm).

Aynan ikkita bir xil xonadon, ikkita bir xil alohida hovli yoki qurilish deb aytish mumkin emas, chunki ularda albatta boshqa ko'chmas mulk ob'ektlariga, infratuzilmaga va qolaversa, er shari qutublariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa har bir ko'chmas mulk ob'ektining turlichaligi, o'ziga xos noyoblighi va betakrorligidan dalolat beradi.

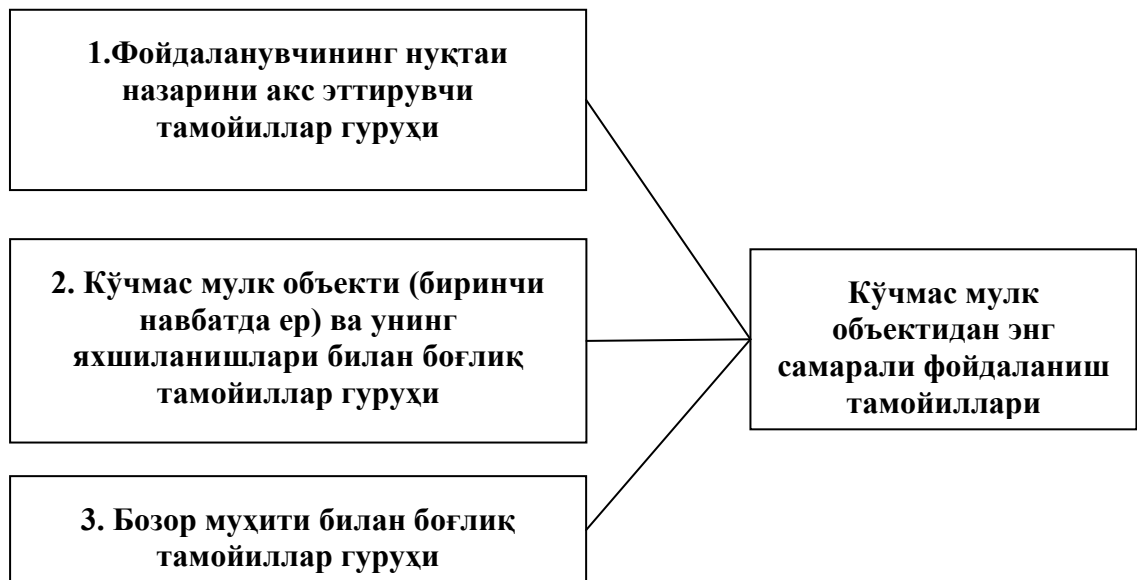
Ko'chmas mulk ob'ektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, ko'chmas mulk ob'ektlari konstruktiv murakkablik bilan ajralib turadi va ularni kerakli holatda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.



1.5.rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari

1.3. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari – bu ko'chmas mulk ob'ekti qiymatiga ta'sir etuvchi turli omillarning ta'sir darajasini aniqlovchi uslubiy qoidalar to'plamidir. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonida uch element – sub'ekt, ob'ekt va bozor muhiti, o'zaro aloqada bo'lishi bois, mutaxassislar tomonidan uch guruh tamoyillar farqlanadi (.rasm).



.rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillarining guruhlari

Aniq ko'chmas mulk ob'ektiga baravariga bir nechta tamoyillar qo'llanishi mumkin, shu o'rinda, baholash jarayonida vujudga kladiga har bir holatda ham bu tamoyillarni to'liq hajmda qo'llab bo'lmaydi. Ko'chmas mulk bozori sub'ektlari ko'pincha oqilona mulohazalarga amal qilmaydilar. Shuning uchun, quyida keltirilgan *tamoyillar guruhlari ko'chmas mulk bozori sub'ektlarining iqtisodiy harakati tendentsiyalarini aks ettiradi, lekin bunday harakatning realligini kafolatlamaydi.*

1. *Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi tamoyillar* (foydalilik, o'rindoshlik, kutish), ob'ektning foydaliligini, uning maqbul narxini va ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilishdan kutiladigan foydani aniqlashga imkon beradi.

Foydalilik tamoyilida aytilishicha: ko'chmas mulk, faqatgina, potentsial egasining ma'lum iqtisodiy funktsiyani bajarishi uchun foydali bo'lsagina, qiymatga ega bo'ladi. *Ko'chmas mulk ob'ektining foydaliligi – bu mazkur joyda va aniq vaqt mobaynida foydalanuvchining ehtiyojlarini qondirish qobiliyati.* Professional baholovchilar o'z ishlarida ushbu tamoyildan keng foydalanadilar.

Odatda, xaridor ko'chmas mulk ob'ektiga boshqa huddi shunday foydalilikka ega ob'ekt uchun so'raladigan summadan ko'p bo'lgan pulni

bermaydi. Bunday yondashuv o'rindoshlik tamoyiliga asoslangan, va odatda, u xaridor uchun variantlar mavjudligini nazarda tutadi.

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

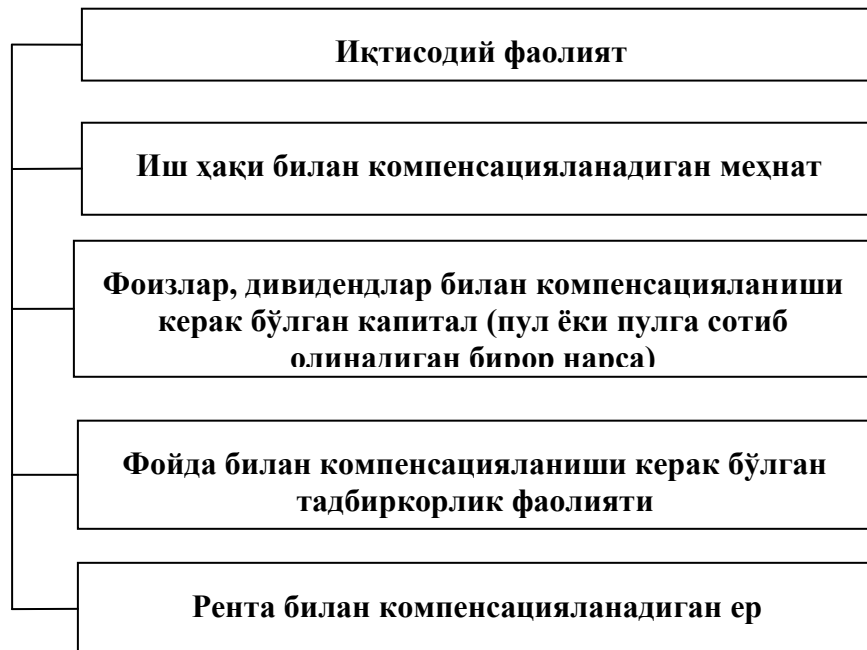
Ko'chmas mulk ob'ektining foydaliligi daromadlarni kutish bilan bog'liq.

Kutish tamoyilida aytilishicha: ko'chmas mulk ob'ektining qiymati barcha kelgusi foydalarning joriy qiymatini o'z ichiga olishi va talabning o'sishi hamda taklifning cheklanishi ta'sirida bu qiymatning doimiy o'sishini hisobga olishi kerak.

2. Ko'chmas mulk ob'ekti (birinchi navbatda er) va uning yaxshilanishlari bilan bog'liq tamoyillariga quyidagilar kiradi:

- erning qoldiq mahsuldorlik tamoyili;
- hissa tamoyili;
- o'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili;
- muvozanatlilik tamoyili;
- optimal miqdorlar tamoyili;
- iqtisodiy bo'linish tamoyili.

Normal sharoitlarda iqtisodiy faoliyat ishlab chiqarish omillarining mavjudligini talab qiladi, ular rasmda ko'rsatilgan.



.rasm. Ishlab chiqarish omillari

Er jismonan ko'chmas bo'lganligi sababli, mehnat, kapital va tadbirkorlik faoliyati omillari u bilan qandaydir tarzda bog'liq bo'lishi kerak. Har qanday ko'chmas mulk ob'ekti bo'lgani kabi er ham qldiq qiymatga ega va u ishlab chiqarishning boshqa omillari to'lovidan keyin qoldiq qolsagina qandaydir qiymatga teng bo'ladi. Shu ma'noda, qoldiq qiymat barcha ishlab chiqarish omillari qiymati qoplangandan keyin er uchastkasidan foydalanishdagi sof daromad bilan belgilanadigan erning qoldiq mahsuldorligiga tenglashtiriladi. Bunda avval shu ishlab chiqarish omillaridan foydalanganlik uchun kompensatsiya to'lanadi, qolgan qiymat esa er egasiga renta sifatida to'lanadi.

Er uchastkasi mulkdori uchun sof foyda keltirishi mumkin, agar:

- uchastka odamlarga qulay va oson boriladigan joyda joylashgan bo'lsa. Bu holda magazin egasi er uchastkasi ijarasi uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi, er egasi esa deyarli qo'shimcha xarajatlarsiz maksimal daromadga ega bo'ladi;
- uchastka ishlab chiqarish uchun qulay joyda (shahar chetida, lekin federal avtomobil yo'liga yaqin) joylashgan bo'lsa. Bunda avtomobillarga texnik xizmat ko'rsatish stantsiyasining egasi unchalik nufuzli bo'lmagan, ammo o'ziga

qulay er uchastkasi uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi, er egasi esa hududni obodonlashtirish uchun minimal xarajatlar qilgan holda daromadga ega bo'ladi;

- uchastka daryo bo'yida, yoqimli joyda joylashgan bo'lsa, buning uchun dala hovlining kelgusi egasi o'zining maxsus ehtiyojlarini qondirish uchun katta pul berishga tayyor bo'ladi.

Erning qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga muvofiq er uchastkasining egasi uni obodonlashtirish uchun minimal xarajatlar qilgan holda maksimal daromadga ega bo'lishi mumkin (aniq ko'chmas mulk ob'ekti yordamida foydalanuvchining maxsus ehtiyojlarini qondirish yoki o'zi uchun foydali tarzda bu uch variantni biriktirgan holda maksimal daromad olish). Deyarli shu tamoyil yangi qurilishning maqsadga muvofiqligini aniqlashda qo'llaniladi.

Baholashning *hissa tamoyili* mulkdorning ko'chmas mulk ob'ektiga qo'shimcha pul qo'yilmasini ifodalaydi, ammo ko'chmas mulkning yangi tarkibiy qismi summasini emas (masalan, uyga yopishtirib qurilgan garajning qiymati), balki ko'chmas mulk ob'ektining shu yangi tarkibiy qism bilan birgalikdagi summasi (ya'ni, uy bilan garajning qiymati) ni nazarda tutadi. Qo'shimcha tarkibiy qismlar ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini uni yaratishga qilingan xarajatlar hajmidan ko'proq summaga oshiradi, garchi qiymatni kamaytirish ham bunda istisno qilinmaydi.

Ko'chmas mulk egasi yaxshilangan ko'chmas mulk ob'ektlari katta qiymatga ega bo'lishini va bozor bahosini oshirishini esda tutgan holda, o'z vaqtida ko'chmas mulkka aniq ob'ektlarni kiritsa (yoki chiqarib tashlasa), qo'shimcha sof foydaga erishishi mumkin.

O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyilining mohiyati shundan iboratki, erga sarmoya va mehnatni qo'shib borgan sayin daromadlilik ma'lum kattalikkacha o'sib boradi va shunday vaqt kelishi mumkinki, xarajatlar ko'chmas mulk ob'ekti qiymatidan ko'p bo'ladi.

Aniq er uchastkasida ko'p yoki kam ko'chmas mulk ob'ekti qurilishi mumkin. Ikkala holatda ham "qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga" muvofiq erning qiymati yo'qoladi. Bunga yo'l qo'ymaslik uchun barcha ishlab chiqarish omillari

muvozanat holatda bo'lishi kerak. Shunda erdan olinadigan umumiy daromad maksimal darajada bo'ladi.

Muvozanatlilik tamoyilini hisobga olgan holda, er uchastkasining egasi aniq hududda o'z ishlab chiqarishini erning qiymatini maksimal darajada oshirish imkonini beruvchi masshtabgacha kengaytirishi mumkin. Erdan foydalanuvchilarning har bir turi uchun, uning maksimal qiymatini ta'minlovchi, er uchastkasidagi qurilishlarning optimal hajmi mavjud.

Baholashning *optimal miqdorlar tamoyili* er uchastkasining ma'lum hududda shakllangan bozor kon'yukturasiga optimal ravishda muvofiq bo'ladigan qiymatini aniqlashga imkon beradi.

Qurilishning maqbul masshtabi bozorning raqobatchi shartlari va foydalanuvchilar talablariga qarab aniqlanadi. Yaxshi joyda joylashgan er uchastkasining narxi anchayin yuqori bo'lishi mumkin. Aytaylik, yo'llar chorrahasida joylashgan er uchastkasi yoqilg'i quyish shohobchasi qurilishi uchun mo'ljallanmoqda. Agar u kichik bo'lsa, mashinalar to'xtashi, ularga xizmat ko'rsatish va yoqilg'i moylash-materiallarni saqlash bilan bog'liq muammolar tug'iladi. Agar uchastka katta bo'lsa, er mazkur shohobchaga qo'shimcha foyda keltirmaydi. Birinchi holatda yoqilg'i quyish shohobchasining egasi qo'shimcha er uchastkasini sotib olishi, ikkinchi holatda esa, ortiqcha erdan voz kechishi kerak bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ektiga bir vaqtning o'zida bir nechta mulkdor egalik qilishi mumkin. Qonun tomonidan tan olinadigan, mulkiy huquqlarni shunday tarzda taqsimlash yoki birlashtirish mumkinki, natijada ko'chmas mulk ob'ektini realizatsiya qilish jarayonidada uning umumiy qiymati oshadi.

Mulkiy huquqlarni taqsimlash turli xil usulda amalga oshirilishi mumkin (.rasm).



rasm. Mulkiy huquqlarning taqsimlanishi

Iqtisodiy bo'linish tamoyili ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ikki yoki undan ortiq mulkiy manfaatlarga bo'lish mumkin bo'lgan holatda qo'llaniladi, mulkdorlar bu manfaatlarni har xil vaqtda va turlicha usullarda realizatsiya qilib, ko'chmas mulkning umumiy qiymatini oshirishlari mumkin.

3. Bozor muhiti bilan bog'liq tamoyillar: talab va taklif, raqobatchilik, o'zgarishlarga bog'liq holda.

Bu guruh tamoyillarini to'g'ri qo'llash ko'chmas mulk ob'ekti egasiga aniq iqtisodiy vaziyatda optimal daromad olish imkonini beradi.

Tobe'lik tamoyiliga ko'ra, ko'chmas mulk ob'ekti qiyamati tevarak atrofdagi boshqa ob'ektlar qiyamatiga bog'liq bo'ladi. Masalan, bir vaqtda turli firmalar tomonidan bitta er uchastkasida o'xshash uylar qurish taklifi ko'p bo'lishi, ob'ektiv ravishda, ko'chmas mulk ob'ektlari qiyamatining pasayishiga olib keladi.

Tobe'lik tamoyili ko'chmas mulk ob'ekti qiyamatining o'zi joylashgan joyga bog'liqligini hamda yangi ko'chmas mulk ob'ektlarining arxitekturaviy ko'rinish va qulayliklar (sharoit) darajasi bozor talablariga qanchalik mosligini aniqlashga imkon beradi. Agar uyning qurilishida ortiqchaliklarga yo'l qo'yilgan bo'lsa va qurilish xarajatlari boshqa uylarnikiga nisbatan bir necha baravar ko'p bo'lsa, qimmatroq uyning bozor qiyamati uning real qiyamatini aks ettirmaydi (bitimning

narxi qurilishga qilingan real xarajatlardan kamroq bo'ladi). Va aksincha, qo'shni ko'chmas mulk ob'ektlarining rekonstruksiya va faol ishlab turishi natijasida uning narxi ko'tarilishi mumkin.

Talab va taklif muvofiqligi tamoyilining mohiyati shundaki, talabning oshishi yoki taklifning kamayishi natijasida ko'chmas mulk ob'ektining qiymati ko'tariladi va shunga muvofiq talabning qisqarishi va taklifning ko'payishi natijasida – kamayadi.

Baholashning *raqobat tamoyilining* mohiyati shundaki, bozor talabi ko'chmas mulk bozoridagi raqobat va daromadni yuzaga keltiradi. Buzgunchi raqobat ortiqcha daromad olishga sabab bo'ladi, chunki raqobatning o'sishi ko'chmas mulk bozoridagi taklifning ko'payishiga olib keladi. Ortiqcha daromad buzgunchi raqobatga olib keladi, chunki raqobatning o'sishi bozordagi taklifning ortishiga zamin yaratadi. Bunday vaziyatda, agar, misol uchun, talab oshmasa, ko'chmas mulk ob'ektlarining narxi pasayadi.

Ko'chmas mulk ob'ektining mazkur joyda bo'ladigan foydaliligidagi o'zgarishlarni xarakterlovchi tamoyil *o'zgarishlar tamoyili* deb ataladi. Ma'lumki, ko'chmas mulk ob'ektlari doimo yaratiladi vaturli sabablarga ko'ra tugatiladi, vaqt o'tishi bilan erdan foydalanish xarakteri ham o'zgaradi. Pul massasi hajmi va foiz stavkalarining o'zgarishi ro'y beradi. Yangi iqtisodiy shartlar paydo bo'ladi, zamonaviy texnologik va ijtimoiy tendentsiyalar ko'chmas mulk ob'ektlariga yangi talablar qo'yadi. Demografik rivojlanish turli xil turar joy uylariga bo'lgan talabni tug'diradi.

Barcha omillar vaqt ta'sirida o'zgaradi va shuning uchun, ko'chmas mulk ob'ektini baholash aniq sana uchun amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk ob'ektidan eng yaxshi va samarali foydalanish (EYaSF) tamoyili – bu yuqorida ko'rilgan uchala guruh tamoyillarining sintezidir. Shunga e'tiborni qaratish lozimki, EYaSF tamoyili baholovchilar tomonidan rasmiyatchilik nuqtai nazaridan bajariladi, ba'zida esa umuman bajarilmaydi. Ko'chmas mulk ob'ekti baholovchisi tajribasidan kelib chiqib, hisobotlarning EYaSF tahlilida keng tarqalgan xatoliklarini quyida keltirish lozim:

- 1) mavjud yaxshilanishlar hisobga olinmaydi;
- 2) huquqiy cheklovlar ko'rib chiqilmaydi;
- 3) joriy foydalanish asossiz ravishda eng yaxshi foydalanish deb qabul qilinadi;
- 4) ob'ektdan foydalanish variantlarining hajmiy-loyihaviy echimlari ishonchli (haqiqiy) tahlil bilan tasdiqlanmaydi;
- 5) EYaSF natijalari keyingi hisob-kitoblarda qo'llanilmaydi;
- 6) EYaSF dagi hisob-kitoblar boshqa bo'limlarga zid bo'ladi;
- 7) EYaSF tahlili joriy foydalanishda bozor qiymatini baholashda amalga oshiriladi.

EYaSF tamoyili baholovchiga ko'chmas mulk ob'ektdan foydalanishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng yaxshisini va eng daromadlisini aniqlashga va, aynan, uni baholash uchun ishlatishga imkon beradi. Bu tamoyilga muvofiq, er uchastkasi "bo'sh" degan nuqtai nazardan baholanadi (ya'ni, baholashda, birinchi navbatda, erning daromadliligi, keyin esa umumiy ko'chmas mulk ob'ektining daromadliligi haqida so'z boradi). Bunda, faqatgina, huquqiy me'yorlarga mos keladigan, jismonan va moliyaviy jihatdan amalga oshirilishi mumkin bo'lgan, hamda ko'chmas mulk ob'ektining eng yuqori qiymatini ta'minlaydigan (iqtisodiy samaradorlik) ko'chmas mulk ob'ektdan foydalanish variantlari hisobga olinadi.

Ob'ekt eng yuqori narxga sotilishi mumkin bo'lgan foydalanish varianti tanlanadi. Agar uchastka yaxshilanishlarga ega bo'lmasa, undan foydalanishning eng samarali variantidan kelib chiqib, baholovchi qanday ob'ekt qurish kerakligini aniqlaydi.

2 BOB. MULKNI BAHOLOVCHI KORXONANING XO'JALIK FAOLIYATIGA TAXLILI VA BAHOLANAYOTGAN OB'EKT TAVSIFI.

2.1. Kuchmas mulk ob'ektini baxolash korxonasining xujalik faoliyati taxlili

Xukukiy nazoratning ob'ekti bulgan baxolash faoliyati bir tomondan baxolovchilarning - bozor narxini aniklash buyicha bulgan mustakil ekspertlar - xizmatlari, boshka tomondan - baxolash ob'ektining narxini aniklovchi xukukiy faktni takdim kiladi. Xukukiy fakt - real borlikning fakti bulib, u bilan Konuniy munosabatlar paydo bulishi, uzgarishi va tuxtatilishi boglanadi. Baxolash faoliyatida xakidagi konunchiligiga kura baxolash faoliyati ostida baxolash faoliyatining sub'ektlarining faoliyati

kuriladi, ularning faoliyati ob'ektlarning bozor yoki boshka narxlarini aniklashga yunaltirilgan.

1-jadval

2015-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyatini baxolash faoliyati asosiy texnik- iktisodiy kursatkichlari taxlili.

№	Kursatkichlar	Joriy yilda	Shu jumladan choraklar buyicha			
			I	II	III	IV
1	Jami tashkilot buyicha bajarilgan baxolash ishlarining xajmi, ming sum	294004,3	73600,01	67376,10	73401,99	79626,2
2	Tashkilotni uz kuchi bilan bajarilgan baxolash ishlarining xajmi, ming sum	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
3	Xodimlarni ruyxat buyicha urtacha soni, kishi	12	12	11	12	13
4	Xodimlarni ish xaki fondi, ming sum	95731,8	23900,95	21938,5	23958,95	25933,5
5	Bajarilgan baxolash ishlarining xizmat kursatish tannarxi,	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25

	ming sum					
6	Balans foyda,ming sum	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42

Yukoridagi jadval ma'lumotlaridan kurinib turibdiki jamiyat tomonidan bajarilgan ishlar xajmi jami bulib yil davomida 294004,3 ming sumni tashkil qilgan. Uni choraklar buyicha taksimlaydigan bulsak eng kup kursatkich IV chorakiga tugri kelgan ya'ni 79626,2 ming sumni tashkil qilgan.

Jamiyatning asosiy texnik-iktisodiy kursatkichlarini yil davomida kay darajada uzgarishini yanada anikrok taxlil qilish maksadida ushbu kursatkichlarni urganib chikdik.

Taxlil natijalaridan kurinib turibdiki tashkilotni uz kuchi bilan bajargan Baxolash ishlarining xajmi 294004,3 ming sumni tashkil qilgan. Uni choraklar buyicha taksimlaydigan bulsak I chorakda 73600,01 ming sumni, II chorakda 67376,1 ming sumni, III chorakda 73401,99 ming sumni, IV chorakiga esa kolgan choraklarga nisbatan kuprok, ya'ni 79626,2 ming sumni tashkil qilgan.

Xodimlarning ish xaki fondi esa jami bir yilda 95731,8 ming sumni tashkil qilgan. Ish xaki fondining nisbatan yukorirok kursatkichi IV chorakiga tugri kelgan ya'ni 25933,5 ming sumni tashkil qilgan.

Tashkilotning baxolangan ishlari xajmini kursatkichlar jadvali va diagrammasidan kurinib turibdiki, tashkilot yil davomida ishlar xajmi bir tekisda bormagan. Yil boshida 73 600,01 sum bilan boshlab, II chorakda, I chorakga nisbatan 8,5% ga pasaygan, III chorakda 8,9% ga, IV chorakda 8,5% ga oshgan.

Jamiyat yuridik shaxs xisoblanib, uz faoliyatini uz-uzini moliyaviy ta'minlash asossida amalga oshiradi, aloxida mol-mulkka va mustakil balansga ega, unga yuklatilgan majburiyatlarni bajaradi va faoliyat bilan boglik bulgan xukuklardan foydalanadi, mulkiy va shaxsiy nomulkiy xukuklarga ega bulish va majburiyatlarni bajarish, sudda, xujalik sudida javobgar va davogar bulishi

mumkin. Jamiyat cheklanmagan muddatga tashkil etilgan.2-jadval.

**2015-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyati
tomonidan baxolangan ishlari xajmini kursatkichlari taxlili.**

№	Kursatkichlar	Joriy yilda		Shu jumladan choraklar buyicha			
				I	II	III	IV
1	Jami tashkilot buyicha, shu jumladan.	294004,3		73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
2	N choraklarga nisbatan uzgarish sur’ati, %			100%	91,5	108,9	108,5
3	A) tashkilotni uz kuchi bilan bajarilgan baxolangan ishlarning xajmi	Summ	%	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
		294004,3	100				
4	N choraklarga nisbatan uzgarish sur’ati, %			100%	91,54	108,94	108,48
5	N choraklarga nisbatan uzgarish sur’ati,%			100%	0,0	0,0	0,0

Kuyidagi jadval ma’lumotlarida «AFROSIYOB BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyati xodimlarning yillik urtacha soni 12 nafarni tashkil qilgan. Buni choraklar buyicha taksimlaydigan bulsak, unchalik katta uzgarish kuzga tashlanmagan. Oldingi choraklarga nisbatan uzgarish sur’atiga karaydigan bulsak II chorakda 91,67 % ni, III chorakda 109,09 % ni va nixoyat IV chorakda esa 108,33 % ni tashkil qilganini kurishimiz mumkin.

3-jadval.

**2015-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyati
xodimlar sonini uzgarish kursatkichi taxlili.**

№	Kursatkichlar	Joriy yilda	Shu jumladan choraklar buyicha			
			I	II	III	IV
1	Xodimlarni ruyxat buyicha urtacha soni, kishi	13	13	11	12	14
2	Oldingi	100%	100%	91,67	109,09	108,33

	choraklarga nisbatan uzgarish sur'ati foizda					
3	1 chorakga nisbatan uzgarish sur'ati, foizda		100%	91,7	100,0	108,3
4	1 mln sum baxolash ishlariga tugri keladigan xodimlarning soni, kishi		163,04	163,26	163,48	163,26
5	Oldingi choraklarga nisbatan uzgarish sur'ati, foizda		100%	100,13	100,1	99,9
6	1 chorakka nisbatan uzgarish sur'ati, %		100%	100,13	100,27	100,13

Endi taxlilning yana bir asosiy kismlaridan biri bulgan 1 mln sum baxolash ishlariga tugri keladigan xodimlar sonini kurib chikamiz. I chorakda bu kursatkich 163,04 kishini, II chorakda 163,26 kishini, III chorakda 163,48 kishini sunggi IV chorakda esa 163,26 kishini tashkil kilgan. Agar kursatkichlarga e'tibor karatadigan bulsak II va IV choraklarda kursatkichlar bir xil bulganini kurishimiz mumkin buladi.

Taxlil natijalari shuni kursatadiki 1 mln sum baxolash ishlariga tugri keladigan xodimlarning sonini I chorakga nisbatan uzgarish sur'atini kuradigan bulsak II chorakda bu kursatkich 100,13 % ni, III chorakda 100,27 % ni, IV chorakda esa 100,13 % ni tashkil kilganini kurishimiz mumkin buladi.

Xodimlarning ruyxat buyicha urtacha soni va 1mln sum baxolash ishiga tugri keladigan xodimlarning soni uzgarishi yukoridagi rasmda yakkolrok namoyon buladi. Ushbu orkali shuni kurishimiz mumkinki tashkilot xodimlari soni uzgarishi va 1 mln sum baxolash ishlariga tugri keladigan xodimlarning soni uzgarishlarga ega. Bunda I chorakdan III chorakgacha usib borib, IV chorakda nisbatan kamayganini kurishimiz mumkin.

Korxonadagi xodimlar soni uzgarishiga ragbatlantirish, mexnat ta'tillarini va oylik

maoshlarini kay darajada berib borishi sabab bulishi mumkin.

Kuyidagi jadvalda baxolash ishlarining shartnoma baxosi jami bir yilda 294004,3 ming sumni tashkil klgan. Buni choraklar buyicha kurib chikadigan bulsak bu kursatkich I chorakda 73600,01 ming sumni, II chorakda 67376,1 ming sumni, III chorakda 73401,99 ming sumni, IV chorakda esa 79626,2 ming sumni tashkil kilgan.

Bajarilgan baxolash ishlarining xizmat kursatish tannarxi jami bir yilda 289304,32 ming sumni tashkil kilgan. Bu kursatkichni xam choraklar buyicha taksimlab chikadigan bulsak I chorakda 72326,08 ming sumni, II chorakda 66298,91 ming sumni, III chorakda 72326,08 ming sumni, IV chorakda esa 78353,25 ming sumni tashkil kilgan.

Ishlarning tannarxi va shartnoma baxosi urtasidagi fark jami bir yilda 4699,98 ming sumni tashkil kilgan. Bu farkning eng yukori kursatkichi I chorakda kuzatilgan, ya'ni 1273,93 ming sumni tashkil kilgan.

4-jadval.

**2015-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyati
baxolash ishlarining tannarxi uzgarish dinamikasi taxlili.**

№	Kursatkichlar	Joriy yilda	Shu jumladan choraklar buyicha			
			I	II	III	IV
1	Baxolash ishlarining shartnoma baxosi, ming sum	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
2	Bajarilgan baxolash ishlarining xizmat kursatish tannarxi, ming sum	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25
3	Ishlarning tannarxi va shartnoma baxosi urtasidagi fark (1p-2p), ming sum	4699,98	1273,93	1077,19	1075,91	1272,95
4	Shuni uzi ishlarning shartnoma baxosiga nisbatan, %	1,6	1,7	1,6	1,5	1,6

5	Tannarxni uzgarish dinamikasi: Oldingi choraklarga nisbatan uzgarish sur'ati, %		100%	84,6	99,9	118,3
6	I chorakga nisbatan uzgarish surati, %		100%	84,6	84,5	99,9

Ishlarning tannarxi va shartnoma baxosi urtasidagi farkni topish uchun, Baxolash ishlarining shartnoma baxosidan, bajarilgan Baxolash ishlarining xizmat kursatish tannarxini ayirish yuli bilan aniklanadi. Bizda I chorak boshka choraklarga nisbatan yaxshi kursatkichga ya'ni, 1,7 % ega ekanligini kursatadi. I chorakga nisbatan uzgarish sur'atining eng kam foizi III chorakda kuzatilgan ya'ni 84,5 % ni tashkil qilgan.

5-jadval.

2015-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyati foyda va daromadi taxlili.

№	Kursatkichlar	Joriy yilda	Shu jumladan choraklar buyicha			
			I	II	III	IV
1	Binolar va mashinalarni baxolashdan olingan foyda, ming sum	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
2	Yordamchi xujalik	-	-	-	-	-
3	Xizmat kursatish resurslarini realizatsiya qilishdan olingan foyda	-	-	-	-	-
4	Dividend shaklidagi daromad	4187,02	1046,06	958,79	1048,92	1133,25
5	Boshka realizatsiya natijalari	-	-	-	-	-
6	Jami balans buyicha foyda	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
	Daromad	179460,2	44833,03	41226,19	45001,06	48399,87

Jamiyatning foyda va daromadlari taxlili ma'lumotlaridan kurinib turibdiki tashkilotning yil davomida binolar va mashinalrni baxolashdan olingan foydasi

83728,35 ming sumni tashkil qilgan. Buni choraklar buyicha taksimlab chikadigan bilsak I chorakda bu kursatkich 20932,08 ming sumni, II chorakda 19287,74 ming sumni, III chorakda 21042,11 ming sumni va nixoyat IV chorakda esa 22466,42 ming sumni tashkil qilganini kurishimiz mumkin.

Binolar va mashinalarni Baxolashdan olingan foyda tashkilot faoliyatining IV chorakiga tugri kelgan.

Tashkilotning dividend shaklidagi daromadi esa jami bir yilda 4187,02 ming sumni tashkil etgan. Bu kursatkichni eng yukori darajasi IV chorakka tugri kelgan ya'ni 1133,25 ming sumni tashkil qilgan. Ikkinchi urinda esa III chorak kursatkichi turibdi, ya'ni 1048,92 ming sumni tashkil qilgan. Uz navbatida bu kursatkich xam tashkilot faoliyatida muxim axamiyat kasb etadi desak mubolaga bulmaydi.

Tashkilotning foyda va daromadi taxlilidan yil boshidan II chorakgacha pastlab, yil oxirigacha usib borganini kuramiz. Bunga sabab kilib, dividend shaklidagi daromadlarning usib borishini xam kursatishimiz mumkin.

2.2. Baxolash ob'ekti tarkibi va xududining tavsifi

Garovga kuyilayotgan kuchmas mulklar xususiy mulk bulib, ASGKSh kompleksidan xamda doimiy foydalanishda bulgan 2 430,24 kv.m. maydonga ega bulgan er maydonidan iborat:

№ tr	Garov mol-mulklari nomi	Kurilish maydoni kv.m.	Kurilish xajmi m.kub.	Izoxlar
1	ASGKSh kompleksi	251,14	390,07	bir kavatli temir ustun va shlako blokdan kurilgan.

Er uchastkasiga bulgan mulkiy xukuklar tugrisida.

Baxolanayotgan kuchmas mulk tarkibida bir kator urnatilgan kuchmas mulklar bulib, mazmun jixatdan muskaxkam bir biridan ajralmas kislardan iborat. Bunga isitish tizimlari, ventilyatsiya, elektr ta'minoti, urnatilgan, binolardagi aloxida urnatish uchun konsruktiv elementlar, mulkdor ushbu kuchmas mulkdan eng samarali foydalanishni ta'minlaydi.

Buyurtmachi (mulk egasi) takdim etgan xujjatlarga xamda ob'ektni vizual kurikdan utkazish natijalariga asoslangan xolda uning tavsifi va bugungi kundagi xolati tugrisida quyidagilar aniklandi:

Ob'ekt joylashgan manzil taxlili

Baxolash ob'ekti xizmat kursatish va savdo sotik binosi bulib, Samarkand viloyat Samarkand tumanida joylashgan.

Baxolash ob'ekti Samarkand tuman xududi xisoblangan bulib, mazkur ob'ekt atrofida axoli yashash punktlari, turli xizmat kursatish va savdo sotik tijorat korxonalari va boshka turli noturar joy ob'ektlari mavjud. Xududdagi binolar kavatlilik darajasi asosan 1 kavatni tashkil etadi. Samarkand shaxar markazigacha bulgan masofa esa 11-12 km ni tashkil etadi. Shuning uchun xam bu xududda kuchmas mulkka bulgan talab doimo yaxshi bulishi urganildi.

Xududda transport katnovi muammosiz, shaxar yunalishi buyicha transport katnovi yulga kuyilgan. Bundan tashkari xam shaxsiy va transport vositalari katnovi mavjud.

Baxolash ob'ekti tarkibi

Baxolanayotgan ob'ektning umumiy maydonlari: ASGKSh kompleksi kurilish osti maydoni 251,14 kv.m bulib, umumiy foydali maydoni 215,09 kv.m ni tashkil etmokda. Samarkand tumanida joylashgan ASGKSh kompleksi 1 kavatdan tashkil topgan bulib, atrofida binolar va ochik er maydonchasidan iborat va chegara tusik bilan chegaralangan. Ob'ektda kushimcha kurilishlar mavjud.

Baxolash ob'ektining vazifasi va undan joriy foydalanish

Baxolanayotgan ob'ekt, jumladan ASGKSh kompleksi nomi bilan davlat ruyxatidan utgan bulib, xozirda xizmat kursatish va savdo sotik maksadda mulk egalari tomonidan foydalanilmokda.

Er uchastkasi (maydoni) ning tavsifi

Er maydoni joylashgan manzil: Samarkand viloyat Samarkand tumanida joylashgan.

Maydonning umumiy yuzasi: 2 430,24 kv.m,

Maydon shakli: Kuzdan kechirish jarayonida – trapetsiya shaklida.

Maydonning chegaraviy xududlari: – Ochik er maydon, binolar va avtomobil yuli bilan chegaradoshdir.

Maydonning tusiklari: Er maydonida bino inshootdan tashkari aloxida devor tusiklar bor, baxolash ob'ektlari chegara devor va binolar poydevorining tashki tomoni bilan chegaralangan.

Er osti va usti muxandislik kommunikatsiyalari: uchala baxolash ob'ektida xam elektr uzatish tarmogi (220-380 V) va suv ta'minoti (shaxsiy artizan kudugi) mavjud.

Maydonning seysmik xolati: xududning seysmik xolati, ya'ni zilzilaga bardoshliligi 7-8 ballni tashkil etadi.

Maydon va uni atrofi obodonligi (kukalamlashtirish, xududning yoritilishi, tozaligi): ob'ektlar maydoni atrofi urtacha xolatda obodonlashtirilgan, tozalik darajasi urtacha xolatda, zaxira er maydonlari mavjud.

Xududning ekologik darajasi: Xudud va uni yaqin atrofida xar xil turdagi tashkilotlar bor, inson sogligiga jiddiy ta'sir etuvchi yomon ekologik vaziyat mavjud emas.

Shovkin darajasi: Ob'ektlar atrofida shovkin darajasi yuk.

Transport ta'minoti

Ob'ekt joylashgan manzil shaxarning asosiy kuchalaridan birida bulgani uchun shaxarga olib boruvchi transportlar katnovi mavjud. Transport ta'minoti bilan boglik kuyidagi kursatkichlarni keltirish lozim topildi:

Ob'ekt joylashgan joydan shaxar markazigacha bulgan masofa: ob'ekt shaxarda joylashgan.

Maxsus transport katnovi mavjud kuchalar va ulargacha bulgan masofa: ob'ekt xam transport katnaydigan kucha yonida joylashgan.

Ob'ektga kirish yullarining xolati: ob'ektlarga transport vositasining kirish yuli shaxar kuchasidan bulib, uning bugungi kundagi xolati a'lo darajada.

Ob'ektning me'moriy-rejaviyismi

№	Li-ter	Bino va xonalar nomi	Kuril . yili	Maydonni xisoblash	Maydoni, kv.m.	Balandligi, m	Xajmi, kub.m.
1	A	Operator binosi	2010	16,00*6,10	97,60	3,85	375,76

2	A1	Avtomobillarga yokilgi kuyish ayvoni	2010	8,02*12,16	97,52	-	-
3	V	Tsisterna saklash ayvoni	2010	7,15*7,05	50,41	-	-
4	G	Xojatxona	2010	2,55*2,20	5,61	2,55	14,31
Jami				X	251,14	X	390,07

Ob'ektning konstruktiv kismi va ularning xolati

Baxolanishi suralgan ASGKSh kompleksing konstruktiv kislari kuyidagi elementlardan tashkil topgan:

№	Konstruktiv elementlar	Texnik tavsifi va turi	Vizual kurik davridagi xolati
1	Poydevori	beton	a'lo darajada
2	Devorlar va ora devor	blok, temir truba	a'lo darajada
3	Orayopma	tG'ferma, yogoch	a'lo darajada
4	Tomi	shifer	a'lo darajada
5	Poli	beton, kafel, asfalt	a'lo darajada
6	Eshik va romlari	akfa, yogoch	a'lo darajada
7	Pardozlash ishlari ichki Tashki	suvok	a'lo darajada
		suvok	a'lo darajada
8	Boshka ishlar	kushimcha ishlar yuk	-

III-BOB. KO'CHMAS MULK OB'EKTLARINI BAHOLASHNING ASOSIY YONDASHUVLARI VA ULARNI KULLASH USULLARI

3.1. Xarajat yondoshuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash

Xarajatli yondashuv usuli deganda emirilishi xisobga olingan xolda baxolanish ob'ektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniklaydigan usullar yigindisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maksadi – baxolanish vaktida mulkning tiklanish qiymatini aniklash uchun mulkning umumiy eskirishini xisobga olgan xolda umumiy xarajatlarni aniklashdan iborat. Ushbu yondashuv me'yoriy yondashuv deb xisoblanadi va me'yoriy xujjatlardan kelib chikadi.

Er uchastkasidan foydalanish xukukini baxolash normativ narxini aniklashda er uchastkalarining joylashgan regionini buyicha er solik stavkalaridan foydalanilgan xolda maxsus koeffitsientlar asosida baxolandi.

Erdan foydalanish xukuki baxosi, belgilangan urtacha yillik er soligidan tushgan pul okimini UzR Markaziy banki tomonidan baxolash davriga takdim kilingan kayta moliyalash koeffitsienti orkali diskontlash yoki kapitalizatsiya yuli bilan bugungi kundagi baxosi sifatida kabul kilingan Ushbu metodika Uzbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan 2009 yil 18 noyabrda 2044-son bilan ruyxatga olingan «Uzbekiston Respublikasi mulkni baxolash milliy standarti (10-son MBMS) «Kuchmas mulk qiymatini baxolash» ni tasdiqlash xakidagi karoidan kelib chikib xisoblab chikildi.

Demak yukoridagilarga asosan quyidagi xisob-kitoblar bajarildi:

T.r.	Kursatkichlar	Ulchov birligi	Natijalar
1	Er uchastkasi maydoni	Ga	0,243024
2	Er solik stavkasi bir yil uchun	SumG'ga	5525506
3	Bir yil uchun er soligi	Sum	1342831
4	Stavka refinasirovaniya RUz	%	10
5	Joriy yilga utkazish koeffitsienti	Barobar	10,00
6	Erdan foydalanish xukukining baxolanish qiymati	Sum	13428306

Baxolash ob'ektlari buyicha er maydoniga bulgan mulkiy xukuklari kiymati yukoridagi jadvalda keltirilgan mikdorida aniklandi.

Baxolash ob'ektining xarajat baxosini aniklash.

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

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymatini aniklash 1999 yil 30 martda №682 son bilan Uzbekiston Respublikasi Adliya Vazirligida ruyxatdan utgan xamda Vazirlar Maxkamasi koshidagi Uzgeodezkadastr bosh boshkarmasi, Uzbekiston Respublikasi Kommunal xizmat Vazirligi tomonidan tasdiklangan GKKNP-18-013-2004 yil «Turar joy bulmagan bino va inshootlarning tiklanish baxolari umumlashtirilgan kursatkichlari tuplami»dan foydalanilgan xolda amalga oshiriladi.

$$C_{п.б.} = S \times C_{ей} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$$

Bunda: $C_{п.б.}$ – binoning 1991 yil xolatiga tiklanish baxosi

S - baxolanayotgan obektning xajmi M_3 (maydon M_2 , uzunlik p.m)

$C_{ей}$ - UPVSNZiS tablitsasi buyicha 1991 yil baxosiga utish birligi

K_1 – kapital guruxi (gruppu kapitalnost)

K_2 - sesmik rayoni (seysmichnost rayona)

K_3 - xududiy koeffitsent (territorialno'y koeffitsent)

K_4 - tashki va ichki pardozlash ishlari

K_5 - santexnik jixozlar va boshkalar

Baxolanayotgan obektning tulik tiklangan kiymatini aniklash uchun kuyidagi formuladan foydalanamiz:

$$C_{п.в.} = C_{п.б.} \times И_y$$

$C_{п.в.}$ - Binoning baxolash davridagi tulik tiklangan kiymati

$C_{п.б.}$ - Binoning 1991 yil xolatiga tiklanish baxosi

$И_y$ - Baxolash davriga xokimlikning kurilish materiallarining kimmatlashishini inobatga olgan xolda kupaytuvchi.

Samarkand viloyat xokimining 2010 yil 13 maydagi №38-sonli karori buyicha 61,8 va 8,57*1,1 koeffitsientlari va Uzbekiston Davlat Statistika Kunitasining kimmatlashish koeffitsientlaridan foydalanamiz:

$$K_{\text{И}} = 61,8 \times 8,57 \times 1,01 \times 1,208 \times 1,215 \times 1,213 \times 1,219 \times 1,221 = 1\,417,47$$

1998 yil (Indeks udorjaniya SMR na 1998 g) - 61,8

2010 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya SMR na 01.01.2010 g) - 8,57

2010 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.01.2010 g) - 1,010

2011 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.01.2011 g) - 1,208

2012 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.01.2012 g) - 1,215

2013 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.01.2013 g) - 1,213

2014 yil 1 yanvar (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.01.2014 g) - 1,219

2014 yil 1 aprel (Indeks udorjaniya Minmakroekonomstata na 01.04.2014 g) - 1,221

Ushbu koeffitsientlardan kelib chikgan xolda xarajat yondashuvida bino inshootlarning baxolanish kiymati xisoblangan kurilish materiallarining kimmatlashish indeksidan foydalangan xolda xisob kitoblar amalga oshiriladi.

Liter	Binoning turi	1991 yilga baxosi	Indeksatsiya koeffitsienti	Tiklanish kiymati
1	Operator binosi	25690,00	1417,47	36414804,3
2	Yoqilgi kuyish ayvoni	4479,90	1417,47	6350123,9
3	Tsisterna saklash ayvoni	2012,99	1417,47	2853352,9
4	Xojatxona	929,67	1417,47	1317779,3
5	Chegaralash blok devori	10620,67	1417,47	15054481,1
6	Asfalt maydon	2893,70	1417,47	4101732,9
7	Tsisterna 2 dona 3 m ³	3502,50	1417,47	4964688,7

Tadbirkorning daromadi xisobi.

Er uchastkasidan foydalanish xukukini sotib olish, unda yaxshilanishlarni yaratish va keyinchalik sotish (eki foydalanish) – mukofotni talab etuvchi mustakil

biznesdir. Xarajat yondashuvida tadbirkorning dromadi tadbirkoning (investorning) shaxsiy kapitalini (investitsiyalarini) kuchmas mulk ob'ektini yaratish uchun ishlatish tavakkalchiligi uchun oladigan mukofotni anglatuvchi bino bozor qiymatini bir kismi sifatida belgilanadi.

Tadbirkorning daromadini xisoblash (tafsilotlarga berilmagan xolda) quyidagi formula buyicha amalga oshirilgan:

$$TДк = 0,5 n Y_a [1 + n Y_a / 3 + C_0 (1 + 2 n^2 Y_a^2/3) 100\%],$$

Bu erda: $TДк$ – tadbirkor daromadi, %;

C_0 – tulovlarning umumiy summasidagi avans tulovi ulushi, %

n – kurilish yillari soni (davr);

Y_a – kuyilgan kapitaldan olinadigan yillik daromad me'yori.

Taxminan uxshash ob'ektlar uchun kurilish davomiyligi (n) «Kurilish davomiyligi va korxonalar, binolar va inshootlar kurilishining zaxira me'yori» SnIP 1.04.03-85 buyicha belgilangan. Baxolanayotgan ob'ekt uchun kapitallashtirish koeffitsienti 16,0 foizni tashkil kildi.

Tadbirkorning daromadini xisoblash.

Kurilish yillarining soni (n)	Avans tulovlari ulashi (C_0)	Kuyilgan kapital buyicha daromadning yillik me'yori (Y_a)	Tadbirkorlik foydasi (Π_{np}), %
1 yil	30%	16%	11

Yukorida keltirilgan formulaga binoan tadbirkorning daromadi baxolash ob'ekti uchun kariyb 11% foizni tashkil kiladi yoki $TДк = 1,11$ dir.

Kuchmas mulkning eskirishining xisoblanishi.

Kuchmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funktsional va tashki eskirish kursatkichlari yigindisi sifatida aniklanadi. Eskirish foiz va qiymat xisobida ulchanadi.

Bino va inshootlar texnik xolatining yiriklashtirilgan mezonlari

Jismoniy eski-rish, %	Asosiy bino konstruksiyalarining xolati	Ichki konstruktiv elementlar xolati	Texnik xolatining umumiy tavsifi	Texnik xolatiga baxo
0-20%	Buzilgan va deformatsiyalangan (shakli uzgargan) xolatlari yuk va	Pol va potoloklar xolati tekis, ravon, pardozlash ishlari koplamlarida	Ayrim nosozliklar mavjud bulib, kaysiki joriy ta'mirlash jarayonida bartarf	Yaxshi

	shuningdek, defektlarni bartaraf etish izlari kuzatilmokda	gorizontal yoriklar mavjud emas	etilgan bulishi mumkin va umuman olganda binodan foydalanishda ta'sirga ega emas	
21-40%	Shkastlangan va defektlar, shu jumladan bukilgan xolatlar yuk. Ayrim joylarida turli ta'mirlash xolati izlari, jumladan eshik va deraza oraliklarida va tepadan (peremo'chka) larda kichik yoriklar kuzatiladi	Pol va potoloklar xolati tekis, potolokning ayrim joylarida sochsimon yoriklar kuzatiladi. Zinapoya pillapoyalarda kichik shikastlanishlar mavjud. Eshik va romlar ochilishi kuch ta'siri bilan ochiladi	Ob'ekt umuman olganda foydalanish uchun yarakli, ammo foydalanishning ushbu boskichida joriy ta'mirlash talab etiladi	Konikarl i
41-60%	Ta'mirlashning yangi izlari mavjud. Tashki pardoqlash ishlarida yoriklar kuzati-ladi, gorizontal liniya kiyshaygan joylarining bartaraf etilgan izlari bor. Blok va devor teriluvidagi eskirishlar, yoriklar borligi bilan xarakterlanadi	Pol kismining ayrim joylari kalkib, gorizontaldan ogish xo-latlar bor. Potolok kismining kuplab joylarida yoriklar yopil-gan bulib, kayta yoriklar paydo bulganligi mavjud. Pol koplamarining ayrim joylarida tashlab ketish xollari va zinapoyalarda kuplab shikastlangan joylari kuzatiladi	Ob'ektdan foydalanish uchun ta'mirlash ishlari olib borilgan sharoitda foydalanish mumkin	Konikar siz
61-80%	Turli davrlar oraligida kelib chikkan ochik yoriklar, shu jumladan, gishtlarning kundalangiga eskirish ta'sirida ogirliklar tushgan. Gorizontal liniyada katta egilish xolatlari va ayrim joylarida devorning vertikal dan ogish xolatlari kuzatiladi	Polning katta kismalarida kal-kish xolatlari va katta ulchamda gorizontaldan ogish xolatlari, pol koplamasining kata mavjud emas va katta kismida shikastlanish xolatlari, potolokning kuplab joylari pardoqlari tushgan. Kuplab deraza va rom-lar tob tashlagan. Zinapoyalarda katta xajmda shikastlanishlar, zinalar oraligida ochik joylar va nuksonlar mavjud	Ob'ektning xolati avariya darajasida. Maksudli foydalanish uchun tulik aloxida kislarni, tarmoklarining almashtirgandan sung yoki ta'mirlash ishlarini olib borgandan sung foydalanish mumkin	Avariya xolatida
81-100%	Bino xavfli xolatda	Polda katta nukson va	Ob'ekt foydalanish	Yaroksi

	devor kislmlari xarobaga aylan-gan, shakli uzgarib joylar-da teshik xolatlar, tepalar-da, deraza orala-rida butun devor buyicha yoriklar, gori-zontal liniyada katta egil-gan xolat bulib, devorning kulab tushish extimoli bor	ogishlar bor. Potolokning sezi-larli darajasida bukilgan xolatlari bor. Eshik va rom-larning yogoch va kislmlarida chirish xolatlari mavjud. Zinapoyaning zinalari zinalar etishmaydi. Ichki pardozlash ishlari tulik vay-ronagarchilik xolatiga kelgan	uchun tulik yaroksiz xolatga kelgan	z
--	---	---	-------------------------------------	---

*Baxolanayotgan ob'ektning yig'ilgan eskirish qiymati **ajratish usuli** bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:* $\mathfrak{E}_{\text{й}} = \mathfrak{E}_{\text{жис}} + \mathfrak{E}_{\text{функ}} + \mathfrak{E}_{\text{юз}}$.

Ob'ekt baxosini aniklashda koldik baxoni aniklash usuli kullaniladi, bunda umumiy yigilgan emirilish I_n xisobga olinadi:

$$C = C_6 (1 - I_n/100);$$

Bu erda: C_6 – dastlabki (tiklanish) baxosi;

I_n – yigilgan emirilish;

$$I_n = (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100)(1 - I_{\text{фун}}/100)(1 - I_{\text{экс}}/100)100.$$

Yigilgan emirilish jismoniy emirilishi $I_{\text{физ}}$ „, funktsional $I_{\text{фун}}$ va iktisodiy $I_{\text{экс}}$ eskirishini uziga mujassam kilgan.

Binoning jismoniy emirilishi kuyidagi formula bilan aniklanadi:

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

Бу ерда:

Bu erda:

$I_{\text{физ}}$ – binoning jismoniy emirilishi, %;

I_i – konstruktiv elementning jismoniy emirilishi,%;

L_i – tiklanish baxosiga mos koeffitsient i – konstruktiv elementi.

n – binoda konstruktiv elementlar soni.

Baxolanishi suralgan obe'ktning xozirgi kurilgan binolardan fark kilmaganligi

funksional eskirish kiymati xisoblanmadi va kuyidagi natijaga erishamiz.

Liter	Binoning turi	Binoning tiklanish kiymati	Tadbirkorlik koeffitsienti	Binoning eskirish darajasi	Baxolanish kiymati
1	Operator binosi	36414804,3	1,12	15 %	34604989
2	Yoqilgi kuyish ayvoni	6350123,9	1,12	15 %	6034523
3	Tsisterna saklash ayvoni	2853352,9	1,12	15 %	2711541
4	Xojatxona	1317779,3	1,12	15 %	1252286
5	Chegaralash blok devori	15054481,1	1,12	15 %	14306273
6	Asfalt maydon	4101732,9	1,12	15 %	3897877
7	Tsisterna 2 dona 3 m ³	4964688,7	1,12	15 %	4717944
	Jami				67525432

Xarajat (zarat) usulida baxolash natijasi.

Demak kuchmas mulkning bugungi kundagi taxminiy bozor kiymati erdan foydalanish xukukining baxosi bilan xisoblanganda kuyidagicha:

T.r.	Kursatkichlar	Xisoblangan kiymatlar
1	Kuchmas mulkning baxolanish kiymati, (sum)	67525432
2	Erdan foydalanish xukukining baxolanish kiymati, (sum)	13428306
Xarajat usulda xisoblangan jami baxolanish kiymati, (sum)		80953738

Bino inshootlarini joyida kurib chikib taxlil kilinganda kuyidagi natijaga erishdik: **80 953,7 ming (Sakson million tukkiz yuz ellik uch ming etti yuz) sum.**

3.2. Daromad yondoshuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash

Daromadli yul (poxdod) – baxolanayotgan ob'ektdan kutilayotgan daromatlarni aniklash usullarini uziga mujassamlashtiradi.

1m² maydon uchun olinadigan ijara xaki baxolash davriga kuyidagi formula yordamida aniklanadi.

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

Bu erda:

T_s – bir yilga 1 kv.m. uchun ijara tulovi

$\mathcal{E}_c$ – bir yilga 1kv.m. uchun eng kam stavka

K_z – xududiy zona koeffitsienti

K_k – kurilish turi buyicha koeffitsient

K_x – tutashib ketgan xududdan foydalanish koeffitsienti

K_o – tijorat maksadida foydalanish kulaylik koeffitsienti

Baxolanishi suralgan obekt uchun mos ravishda tugri keladigan ulchov birliklar kuyidagilarni tashkil etmokda.

$\mathcal{E}_c$ – bir yilga 1kv.m. uchun eng kam stavka – **9 000 sum.**

K_z – xududiy zona koeffitsienti – **1,5 koeffitsienti.**

K_k – kurilish turi buyicha koeffitsient – **1,5 koeffitsienti.**

K_x – tutashib ketgan xududdan foydalanish koeffitsienti – **0,8 koeffi.**

K_o – tijorat maksadida foydalanish kulaylik koeffits. – **0,6 koeffi.**

$$T_c = 9000 * 1,5 * (1,5 + 0,8 + 0,6) = 39\ 150 \text{ сўм.}$$

Baxolanayotgan obektlarning bir yilda keltirishi mumkin bulgan daromadini ijaraga berish orkali xisoblab chikadigan bulsak, baxolanishi suralgan binolarning ishchi koeffitsienti birni kullagan xolda kuyidagi natijaga erishamiz:

T.r.	Binolar	Binolarning maydoni m ²	1 m ² bino uchun olinadigan yillik ijara xaki	Yillik ijara xaki (sum)
1	Bino inshootlar	251,14	39150	9832131,0

Ushbu olinishi kuzda tutilayotgan foydani yillar davomida usib borishini prognoz kiladigan bulsak kuyidagi natijaga erishamiz:

Prognoz kilinayotgan yillar	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil	6-yil
Usib borish foizi		10%	10%	10%	10%	5,0%
Olinishi kutilayotgan sof foyda (ming sumda)	9 832	10 815	11 897	13 087	14 395	15 115

Ushbu kuchmas mulklardan kelgusi besh yillikda olinishi kuzda tutilayotgan foydani diskontlash orkali bugungi kundagi baxosini aniklaydigan bulsak kuyidagi natijaga erishamiz:

Kapitallashtirish koeffitsienti kummulyativ usuli bilan aniklangan va uning xisob-kitobi kuyidagi jadvalda keltirilgan.

Tavakkalsiz mikdori (kayta moliyalash stavkasi)	10,0 %
Boshkaruv kamchiliklari bilan boglik tavakkal	1,0 %
Loyixalarni noliqvidligiga tavakkal	1,0 %
Xukuk ustivorligiga boglik tavakkal	1,0 %
Moliyaviy doirasida va banklarni siesati uzgarishiga boglik moliyaviy tavakkal	1,0%
Kapitallash koefitsienti	14,0%

Shunday kilib, diskont stavkasi. $r \approx 14,0 \%$ deb olamiz.

Demak ushbu bino va inshootlarni ijaraga barish orkali keltirishi mumkin bulgan daromadini diskontlash orkali xisoblab kuradigan bulsak kuyidagi natijaga erishamiz:

Prognoz yillari			1 yil	2 yil	3 yil	4 yil	5 yil	6 yil
Usib borishi				10%	10%	10%	10%	5%
Sof foyda			9832	10815	11897	13087	14395	15115
Amartizatsiya (m.sumda)		3376,3	3376,3	3376,3	3376,3	3376,3	3376,3	3376,3
Pul okimi			13208	14192	15273	16463	17771	18491
Diskont stavkasi	14%							
Joriy qiymat koefitsenti			0,8772	0,7695	0,6750	0,5921	0,5194	0,4556
Joriy qiymat			11586	10920	10309	9747	9230	
Prгноz kilingan davrdagi joriy qiymat yigindisi			51793					
Prognoz kilingan yilning oxiriga sof foyda								205458
revers joriy baxosi			93604					
Bozor baxosi	Ming sumda		145 396,61					

Shunday kilib daromad yondashuvida ob'ektning baxolanish qiymati kuyidagi natijani tashkil etmokda. **145 396,6 ming (Bir yuz kirk besh million uch yuz tukson olti ming olti yuz) sum.**

3.3. Kiyosiy yondashuvi buyicha ob'ekt baxosini aniklash

Kiyosiy (takkoslash) yondashuv – ma'lum bir ob'ektlar oldi-sotdi muomalalari xakida xabarlarini bilib, uxshash (analog) ob'ektlarning baxolanish baxosi bilan takkoslash asosida amal-ga oshiriladigan baxolash usullari tuplamidir.

Kiyoslash omillari nomi	Baxolash ob'ekti	Analog ob'ekt №1	Analog ob'ekt №2	Analog ob'ekt №3
Ob'ekt nomi	ACFKIII	A3C	ATII	A3C
Ma'lumot olingan manba	Buyurtmachi va vizual kurik ma'lumoti	www.arka.uz	www.zor.uz	www.arka.uz

Ob'ektning baxosi, sumda		200 000 000	198 175 320	200 000 000
Kurilish osti maydoni	251,14	400,00	99,00	400,00
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	2 001 771	500 000
Kiymatning yuzaga kelish vakti	19.06.2014y.	19.06.2014y.	19.06.2014y.	19.06.2014y.
Vakt buyicha tuzatish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	2 001 771	500 000
Kiymatning yuzaga kelish sharti	Bozor kiymati	sotilish baxosi	sotilish baxosi	sotilish baxosi
Sotuv sharti buyicha tuzatish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	2 001 771	500 000
Ob'ektlar joylashgan manzili	Samarkand tuman	Kattakurgon tum.	Toshkent shahar	Kattakurgon tum.
Tuzatish kiritish		1	0,7	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Er uchastkasi yuzasi, kv.m	2430,24	4800	630	4800
Tuzatish kiritish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektning kurilgan yili	2010	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk
Tuzatish kiritish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektning konstruktiv echimi (kurilish materiallari)	temirbeton konstruktsiya	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk
Tuzatish kiritish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektlar kavati soni	1 kavatli	1 kavatli	1 kavatli	1 kavatli
Tuzatish kiritish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektning xolati (pardozlash ishlari)	a'lo darajada	a'lo darajada	a'lo darajada	a'lo darajada
Tuzatish kiritish	1	1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektni arxitekturaviy uslubi	zamonaviy uslubda	zamonaviy uslubda	zamonaviy uslubda	zamonaviy uslubda
Tuzatish kiritish	1	1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 401 240	500 000
Ob'ektda sharoitining mavjudligi	Tulik mavjud	Tulik mavjud	Tulik mavjud	Tulik mavjud
Tuzatish kiritish	1	1	0,85	0,85
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 191 054	425 000
Ob'ektda transport ta'minoti	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk
Tuzatish kiritish		1	1	1
Tuzatishdan keyingi kiymat		500 000	1 191 054	425 000
1 m2 xisoblangan baxosi, sum	705 351			
Baxolash ob'ektini urtacha baxosi, sum	177 141 908			

Shunday kilib kiyosiy yondashuvda ob'ektning baxolanish kiymati quyidagi

natijani tashkil etmokda. **177 141,9 ming (Bir yuz etmish etti million bir yuz kirk bir ming tukkiz yuz) sum.**

3.4. Baxolash usullari natijalarini muvofiklashtirish

Natijalarni kelishtirish va ob'ektning Bozor baxosi xakida xulosa.

Kullanilgan yullar (podxod) okibatida baxolanayotgan ob'ekt xakida kuyidagi natijalarga erishildi. Uch xil baxolash usulida olingan ma'lumotlar kuyidagi jadvalda keltirilgan.

Yullar (podxodo')	Baxo kursatkichi, m.sum
Xarajatli yondoshuvi	80 953,7
Daromadli yondoshuvi	145 396,6
Takkoslash yondoshuvi	177 141,9

Baxolash natijalarini kelishuvi Ierarxiya (ITU) usulida echiladi.

Xar kanday masalani echimini topishda elementlarning ierarxik kurinishda tasvirlash bu - Ierxiya taxlil usulidir.

Ushbu usul xar kanday murakkab masalani uni tashkil etuvchi bir necha oddiy masalalarga bulib, kelajakda baxolovchi tomonidan ketma-ket kayta ishlanadigan juft takkoslashlardir.

Ushbu baxolash maksadi kuyidagi kelishuv kiriteriyalari ishlatiladi.

- A. Souvchi va popentsial investorning asl xoxishini va imkoniyatini kursatish;
- B. Turi, sifati va barcha ma'lumotlarga asosan olib boriladigan taxlil;
- V. Bozor kon'yukturasining uzgarishi xisobga olib kulanilgan usullarning parametr kobiliyatini kursatish;
- G. Aloxida spetsifik obektning uning baxosiga etish kobiliyati.

Ierarxiya shaklida kelishuv natijalarining muammolari kursatilganda kuyidagi ketma-ketlik bajariladi.

Barcha tuzatishlar xisob natijasi kuyida keltirilgan

Solishtirma ogirlik xisob kitobi

1. Kriteriyalardagi prioritet xisoblanadi						
Matritsa sravneniya i raschet znacheniya prioritetov kriteriev						
	A	B	B	Г	Xisob	Barcha kriteriya
A	1,0	3,0	3,0	5,0	2,590	0,48
B	0,3	1,0	5,0	7,0	1,848	0,34
V	0,3	0,2	1,0	0,3	0,386	0,07
G	0,2	0,1	3,0	1,0	0,541	0,10
Yigindi:					5,365	1,0
2.1. Sotuvchi va potentsial investorning asl xoxishini va imkoniyatini kursatish (A)						
	Xarajat	Daromad	Takkoslash	A kriteriya buyicha barcha usul		
Xarajat	1	0,3	1,00	0,69	0,19	
Daromad	3	1	1,0	1,44	0,40	
Takkoslash	1	3	1	1,44	0,40	
Yigindi:				3,58	1,00	
2.2. Turi, sifati va barcha ma'lumotlarga asosan olib boriladigan taklif. (B)						
	Xarajat	Daromad	Takkoslash	B kriteriya buyicha barcha usul		
Xarajat	1	0,3	1,00	0,69	0,19	
Daromad	3	1	1,0	1,44	0,40	
Takkoslash	1	3	1	1,44	0,40	
Yigindi:				3,58	1,00	
2.3. Bozor konyukturasining uzgarishi xisobga olib kullanilgan usullarning parametr kobiliyatini kursatish (V)						
	Xarajat	Daromad	Takkoslash	V kriteriya buyicha barcha usul		
Xarajat	1	0,3	1,00	0,69	0,19	
Daromad	3	1	1,0	1,44	0,40	
Takkoslash	1	3	1	1,44	0,40	
Yigindi:				3,58	1,00	
2.4. Aloxida spetsifik obektning uning baxosiga etish kobiliyati (Г)						
	Xarajat	Daromad	Takkoslash	G kriteriya buyicha barcha usul		
Xarajat	1	0,3	1,00	0,69	0,19	
Daromad	3	1	1,0	1,44	0,40	
Takkoslash	1	3	1	1,44	0,40	
Yigindi:				3,58	1,00	
Xar bir usul ogirligi natijaviy kursatkichi xisoblanadi						
	A	B	B	Г	Solishtirma ogirlik	
	0,48	0,34	0,07	0,10		
Xarajat	0,19	0,19	0,19	0,19	0,2	
Daromad	0,40	0,40	0,40	0,40	0,4	
Takkoslash	0,40	0,40	0,40	0,40	0,4	

Baxolanayotgan kuchmas mulkning jamlanma kattaligi bozor baxosida

T.r.	Kullanilgan usullar	Aniklangan kiymat, (sum)	Nufuzlilik ulushi koeffitsienti	Xisoblangan baxo, (sum)
	Xarajatli yondoshuvi	80953700	0,2	16190740
	Daromadli yondoshuvi	145396600	0,4	58158640
	Takkoslash yondoshuvi	177141900	0,4	70856760
				145206140

Ushbu jadvaldan kurinib turibdiki, Samarkand viloyat Samarkand tuman joylashgan 251,14 kv.m. kurilish maydoniga ega bulgan ASGKSh kompleksing baxosi 2014 yil iyun xolatiga: Yukorida kayd etilganlarga asosan baxolashning xisob natijalari xar bir baxolash ob'ekti buyicha baxolash natijalari kuyidagicha: Baxolash ob'ektining yakuniy kiymati: «SPEKTR» MChJ qarashli ASGKSh kompleksing tavsiya etiladigan bugungi kundagi jami bozor baxosi: **145 200 000 sum.**

XULOSA

Mamlakatimizda chukur uzgarishlar, siyosiy va ijtimoiy-iktisodiy xayotning barcha tomonlarini izchil islox etish va liberallashtirish, jamiyatimizni demokratik yangilash va modernizasiya kilish jarayonlari jadal sur'atlar bilan rivojlanib bormokda. Bunda kuchli fukarolik jamiyatini shakllantirish yulida belgilab olingan va izchil ravishda amalga oshirilayotgan ulkan vazifalar mustaxkam zamin yaratmokda. Bozor iktisodiyoti sharoitida mulkchilik munosabatlarning uzgarishi va xususiy mulkning vujudga kelishi kupgina soxalar kabi jumladan kuchmas mulk bozori va baxolash faoliyati rivojlanishiga turtki buldi. Bugungi kunda butun jaxon kuchmas mulk bozori uta tez sur'atlari bilan rivojlanib, tobora takomillashib bormokda. Xozirda butun dunyo mamlakatlari boshidan kechirayotgan jaxon moliyaviy-iktisodiy inkirozi kuchmas mulkka bulgan ishonch va kizikishning bexuda emasligini yana bir bor tasdikladi. Shu urinda e'tirof etish kerakki, Respublikamiz Prezidenti va xukumati tomonidan kuchmas mulkni baxolash, mulkni davlat tasarrufidan chikarish, fukarolarimizning mulkka bulgan lokayd karashlarini tubdan uzgartirish, mulkiy egalik kilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iktisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga mustakilligimizning dastlabki yillardanok aloxida e'tibor karatib kelinayotganligi davlatimiz tanlagan bozor iktisodiyotiga utishning «o'zbek modeli» nakadar okilona va uzokni kuzlangan dastur ekanligini tasdikladi.

Mamlakatimizda mustakillikka erishganimizdan keyin juda kup soxalar jadal sur'atlar bilan rivojlanib kelmokda. Shular singari Baxolash faoliyati ham aloxida ahamiyat kasb etmokda. Bu esa kuzatilishi mumkin bulgan moliyaviy-iktisodiy inkiroz sharoitida yana ham muximdir. Baxolash faoliyatiga berilayotgan e'tibor kundan-kundan yuksalmokda desak aslo mubolag'a bulmaydi. Uni rivojlantirish uchun konunlar va turli xil me'yoriy-huquqiy hujjatlarni ishlab chikilayotganligi buning yakkol dalilidir. Shuningdek kredit munosabatlarning rivojlanishi ham baxolash faoliyatiga bulgan ehtiyojni yanada kuchaytiridi. Shu jumladan yukorida ta'kidlab utilgan soxalar faoliyati ob'ekti hisoblangan, aloxida turar joy binolari (yer uchastkalari) kiymatini baxolashning me'yoriy asoslari

yildan yilga takomillashib kelmokda.

O'zbekiston Respublikasida sunggi yillar mobaynida Baxolash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yunalishlari, baxolash faoliyatini islox etish chora-tadbirlari ishlab chikilmokda. Bu esa, uz navbatida, respublikada iktisodiy isloxotlarni amalga oshirish yuzasidan olib borilayotgan katta ishning bir kismidir.

Ko'chmas mulk bozorida baholvchi tashkilotlarning boshqaruv strukturasi shundan iboratki: Baholash tashkilotlari asosan boshqarishning **chiziqli – shtabli strukturasidan** foydalanadi. Bu strukturada asosan tashkilotni rahbari sifatida direktor boshqaradi so'ngi o'rinda bir xil lavozimga ega oliy ma'lumotli sertifikati bor baholovchilar va tashkilotning bosh buxgaltiri turadi. Undan keyingi o'rinlarda esa sertifikatsiz oliy ma'lumotli xodimlari turadi va undan keyingi lavozimlarda esa tashkilotning qorovullari va boshqalari turadi. Ushbu boshqaruv tizimida tashkilotni direktor boshqaradi va hamma xodimlar esa direktorga buy sinadi direktorlar esa o'z lavozimidan kelib chiqqan holda kelgan mijozlarni baholash ob'ekti katta kichikligiga qarab xodimlarga baholash ishlarini topshiradi chunki bu baholash kasbi juda ma'sulyatli kasb hisoblanadi va bu tashkilotda sertifikatli xodimlar va sertifikati yo'q xodimlar ham bor katta binolarni baholashga to'g'ri kelib qolsa, sertifikati yo'q xodimni tajribasi yetmaydi. Shu sababli katta binolarni baholash ishlarini tashkilot rahbarlari asosan sertifikati bor xodimlarga topshiradi. Agar sertifikati bor xodimlar baholash ishlari bilan band bo'lib qolsalar, sertifikati yo'q xodimlar o'z tajribasidan kelib chiqqan holda baholash ishlarini bajaradi. Sertifikati bor xodimlar esa sertifikatsiz xodimlarni ishlarini tekshiradi, ishlarida xatoliklar bo'lsa tuzatadi va sertifikati bor xodimlar direktorlar bilan birga tasdiqlaydi. Bu baholash tashkilotlarning ko'pchiligida sertifikati bor xodimlar yetishmaganligi uchun ish olib borish jarayoni sekinroq kechadi.

Kunda «AFROSIYOB BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyatining ishlab chikarish dasturini tahlil qilishda tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlar va ishlar

qiymati, ularning dinamikasi yilning choraklari bo'yicha aniqlanadi va tahlil qilinadi.

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

Tahlil qilinayotgan tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlar hajmini tahlil qilish uchun dastlabki ma'lumotlarni 2.2-jadvalda keltiramiz:

Tashkilotning bajarilgan xizmatlar hajmini to'la harakterlash uchun yilning kvartallari bo'yicha o'zgarish sur'atlarini har bir kvartalning ko'rsatkichlarini oldingi davr va birinchi davr bilan taqqoslash yo'li bilan aniqlaymiz. Hisoblashlarni 2.3- jadvalda olib boramiz.

Jadvaldan ko'rinib turibdiki, ishlar hajmining o'zgarish dinamikasi %-larda hisoblangan. Taqqoslash bazasi 100% deb olingan, ya'ni 1 kvartal taqqoslash bazasi sifatida olingan. "AFROSIYOB BAHO" mas'uliyati cheklangan jamiyatini 2015 yilda bajarilgan xizmatlarining hajmi 294004,3 ming so'mni tashkil qilgan. Jumladan, 1-kvartalda 73600,01 ming so'mlik, 2-kvartalda esa 67376,1 ming so'mlik ish, 2-kvartalda esa 73401,99 ming so'mlik, 4-kvartalda esa 79626.2 ming so'mlik ish bajarilgan.

Yuqorida keltirilgan ma'lumlardan ko'rinib turibdiki, tashkilot tomonidan bajarilgan xizmatlarining hajmi yil davomida o'zgaruvchan bo'lgan, ya'ni yilning 2-kvartalida ish hajmi pasaygan va keyingi kvartallarda ish hajmi oshib borgan.

Mehnat ko'rsatkichlarini tahlil qilishning asosiy manbai hisobotning 1-MB, 1-T formasi, buxgalteriya hisobi ma'lumotlari va boshqa ma'lumotlar hisoblanadi.

Mehnat ko'rsatkichlarining tahlili quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- kadrlar harakatining dinamikasi;
- mehnat unumdorligi.

Tahlil jarayonida tashkilot xodimlari soni aniqlanadi va ularni yil davomida harakatiga baho beriladi. Tahlil uchun dastlabki ma'lumotlarni 2.4-jadvalda keltiramiz.

“AFROSIYOB BAHO” MCHJ xodimlarining ro‘yxat bo‘yicha o‘rtacha soni 2015 yilda 13 kishini tashkil qildi. Jumladan, 1-kvartalda 13 kishini, 2-kvartalda 11 kishini, 3-kvartalda 12 kishini va 4-kvartalda 14 kishini tashkil qilgan. Xodimlar sonining o‘zgarish dinamikasining tahlili shuni ko‘rsatadiki, bu ko‘rsatkich yilni davomida deyarli o‘zgarmagan.

1-kvartalda xodimlarni ro‘yxat bo‘yicha o‘rtacha soni 13 kishini tashkil qilgan bo‘lsa, 2-kvartalda xodimlar soni 1-kvartalga nisbatan 2 kishiga kamaygan yoki 91,7 % ni tashkil qilgan. 3-kvartalda xodimlar soni 1-kvartalga nisbatan 1 kishiga kamaygan yoki 92,3 % ni tashkil qilgan, 1-kvartalga nisbatan 4-kvartalda bu ko‘rsatkich oldingi kvartalga nisbatan 1 kishiga oshgan ya’ni 108,3 %.

2014-yilda «AFROSIYOB BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyati baxolash ishlarining tannarxi uzgarish dinamikasi taxlili Ishlarning tannarxi va shartnoma baxosi urtasidagi farkni topish uchun, Baxolash ishlarining shartnoma baxosidan bajarilgan baxolash ishlarining xizmat kursatish tannarxini ayirish yuli bilan aniklanadi. Bizda I chorak boshka choraklarga nisbatan yaxshi kursatkichga ya’ni, 1,7 % ega ekanligini kursatadi. I chorakga nisbatan uzgarish sur’atining eng kam foizi III chorakda kuzatilgan ya’ni 84,5 % ni tashkil qilgan.

Jamiyatning foyda va daromadlari taxlili ma’lumotlaridan kurinib turibdiki tashkilotning yil davomida binolar va mashinalarni baxolashdan olingan foydasi 83728,35 ming sumni tashkil qilgan. Buni choraklar buyicha taksimlab chikadigan bulsak I chorakda bu kursatkich 20932,08 ming sumni, II chorakda 19287,74 ming sumni, III chorakda 21042,11 ming sumni va nixoyat IV chorakda esa 22466,42 ming sumni tashkil qilganini kurishimiz mumkin. Binolar va mashinalarni Baxolashdan olingan foyda tashkilot faoliyatining IV chorakiga tugri kelgan.

Tashkilotning dividend shaklidagi daromadi esa jami bir yilda 4187,02 ming sumni tashkil etgan. Bu kursatkichni eng yukori darajasi IV chorakka tugri kelgan ya’ni 1133,25 ming sumni tashkil qilgan. Ikkinchi urinda esa III chorak kursatkichi turibdi, ya’ni 1048,92 ming sumni tashkil qilgan. Uz navbatida bu kursatkich xam tashkilot faoliyatida muxim axamiyat kasb etadi desak mubolaga bulmaydi.

Tashkilotning foyda va daromadi taxlilidan yil boshidan II chorakgacha pastlab, yil oxirigacha usib borganini kuramiz. Bunga sabab kilib, dividend shaklidagi daromadlarning usib borishini xam kursatishimiz mumkin.

Baxolash ob'ekti xizmat kursatish va savdo sotik binosi bulib, Samarkand viloyat Samarkand tumanida joylashgan.

Baxolash ob'ekti Samarkand tuman xududi xisoblangan bulib, mazkur ob'ekt atrofida axoli yashash punktlari, turli xizmat kursatish va savdo sotik tijorat korxonalari va boshka turli noturar joy ob'ektlari mavjud. Xududdagi binolar kavatlilik darajasi asosan 1 kavatni tashkil etadi. Samarkand shaxar markazigacha bulgan masofa esa 11-12 km ni tashkil etadi. Shuning uchun xam bu xududda kuchmas mulkka bulgan talab doimo yaxshi bulishi urganildi.

Xududda transport katnovi muammosiz, shaxar yunalishi buyicha transport katnovi yulga kuyilgan. Bundan tashkari xam shaxsiy va transport vositalari katnovi mavjud.

Baxolanayotgan ob'ektning umumiy maydonlari: ASGKSh kompleksi kurilish osti maydoni 251,14 kv.m bulib, umumiy foydali maydoni 215,09 kv.m ni tashkil etmokda. Samarkand tumanida joylashgan ASGKSh kompleksi 1 kavatdan tashkil topgan bulib, atrofida binolar va ochik er maydonchasidan iborat va chegara tusik bilan chegaralangan. Ob'ektda kushimcha kurilishlar mavjud.

Baxolanayotgan ob'ekt, jumladan ASGKSh kompleksi nomi bilan davlat ruyxatidan utgan bulib, xozirda xizmat kursatish va savdo sotik maksadda mulk egalari tomonidan foydalanilmokda.

Ushbu jadvaldan kurinib turibdiki, Samarkand viloyat Samarkand tuman joylashgan 251,14 kv.m. kurilish maydoniga ega bulgan ASGKSh kompleksing baxosi 2014 yil iyun xolatiga: Yukorida kayd etilganlarga asosan baxolashning xisob natijalari xar bir baxolash ob'ekti buyicha baxolash natijalari kuyidagicha: Baxolash ob'ektining yakuniy kiymati: «SPEKTR» MChJ qarashli ASGKSh kompleksing tavsiya etiladigan bugungi kundagi jami bozor baxosi: **145 200 000 sum.**

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RUYXATI

1. Uzbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. T.-“Uzbekiston” 2009
2. y. (uzgartirish va kushimchalar bilan)
3. Uzbekiston Respublikasining “Mulk tugrisida”gi Konuni 31 dekabr 1990 y. 13 dekabr 2002y 447-II-son Konunga muvofik uzgartirishlar kiritilgan.
4. Uzbekiston Respublikasining “Baxolash faoliyati tugrisida”gi Konun 19 avgust 1991y. (uzgartirish va kushimchalar bilan)
5. Uzbekiston Respublikasining “Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chikarish tugrisida”gi Konun 19 noyabr 1991 y.
6. Uzbekiston Respublikasining “Garov tugrisida”gi Konun 9 dekabr 1992 y.
7. Uzbekiston Respublikasining “Investitsiya faoliyati tugrisida”gi Konun 24 dekabr 1998 y.
8. Uzbekiston Respublikasining “Kimmatli kogoslar bozori tugrisida”gi Konun 22 iyul 2008 y.
9. Uzbekiston Respublikasining mulkni Baxolash milliy standartlari (MBMS)
10. Uzbekiston Respublikasi Prezidentining “Bank tizimining moliyaviy barkarorligini yanada oshirish va investitsion faolligini kuchaytirish chora-tadbirlari tugrisida”gi 2010 yil 6 apreldagi PK-1317- sonli Karori.
11. Karimov I.A. Jaxon moliyaviy-iktisodiy inkirozi, Uzbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yullari va choralari. - Toshkent, Uzbekiston, 2009. - 56 b.
12. Karimov I.A. Asosiy vazifamiz - vatanimiz tarakkiyoti va xalkimiz farovonligini yanada yuksaltirishdir. - Toshkent, Uzbekiston, 2010. - 80 b.
13. Karimov I.A. “Bosh maksadimiz - keng kulamli isloxotlar va modernizatsiya yulini kat’iyat bilan davom ettirish” - Toshkent, Uzbekiston, 2013.- 64 b.
14. Karimov I. “2014 yil yukori usish sur’atlari bilan rivojlanish, barcha mavjud imkoniyatlarni safarbar etish, uzini oklagan isloxotlar strategiyasini izchil davom ettirish yili buladi” T. Uzbekiston 2014 yil 64 b.
15. Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko’chmas mulkning tiklanish qiymatini aniklash 1999 yil 30 martda №682 son bilan Uzbekiston Respublikasi Adliya Vazirligida ruyxatdan utgan xamda Vazirlar Maxkamasi koshidagi

Uzgeodezkadastr bosh boshkarmasi, Uzbekiston Respublikasi Kommunal xizmat Vazirligi tomonidan tasdiklangan GKKINP-18-013-2004 yil I kism va GKKINP-18-013-01 yil III kism «Turar joy bulmagan bino va inshootlarning tiklanish baxolari umumlashtirilgan kursatkichlari tuplami»;

16. Alimov R, Berkinov B va boshkalar “Kuchmas mulkni baxolash” 2005 y 256 b.
17. Matmurodov F “Baxolash ishi” T.: 2011y 129b.
18. N.J.Tuychiev, G.A.Nigmanova “Mulki baxolash” Ukuv kullanma Toshkent.: 2011y 133 b.
19. Xodiev B. Yu, Berkinov B.B, Kravchenko A.M “Biznes qiymatini baxolash” Toshkent “Iktisod-moliya” 2007 y 184 b.
20. Berdikova T.V “Otsenka tsennix bumag” Uchebnoe posobie.-Myu: INFRA-M, 2006 g 252 s.
21. Larchenko A.P. Otsenka biznesa. Podxodo’ i metodo’ PRTeam 2008 g. 269 s.
22. Volkov D. L. Ekonomika i finanso’ nedvijimosti. - SPb.: Izd- vo Sankt-Peterburgskogo universiteta, 1999. 312 s.
23. Butikov I. “Kimmatli kogoslar bozori” T.Konsauditinform 2001yil 543b;
24. Gozibekov D. “Problemo’ investitsiy” T.Moliya 2003g. 365 s;
25. Shoxa'zamiy SH. SH. “Korporativ siyosat” T. Fan va texnologiya 2012 y 204 b.
26. Shoxa'zamiy SH. SH. “Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar” Fan va texnologiya 2012 y 440 b
27. Shoxa'zamiy SH. SH. “Bozor asoslari” T. Fan va texnologiya 2012 y 204 b.
28. Shoxa'zamiy Sh. Sh. “Mulk nazariyasi, qiymati va narxi” Toshkent Fan va texnologiya, 2012 y. 264 b
29. <http://www.review.uz>.
30. <http://www.uzland.uz>.
31. <http://www.rating.uz>.
32. <http://www.uzse.uz>.
33. <http://www.avestagroup.uz>.