

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

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

**“BAHOLASH ISHI VA INVESTITSİYALAR”
KAFEDRASI**

**«KO‘CHMAS MULK
QIYMATINI BAHOLASH»
fanidan amaliy mashg‘ulot**

(O‘quv-uslubiy qo‘llanma)

Toshkent – 2017

Xomitov K.Z., Qosimova S.K. “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” fanidan amaliy mashg‘ulotlar. O‘quv-uslubiy qo‘llanma – T.: 2017. - 121 bet.

Mazkur namunaviy misol va masalalar to‘plamini o‘z ichiga olgan amaliy mashg‘ulotlar ko‘chmas mulk qiymatini baholashga bag‘ishlangan. Unda “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” fanima’ruzasidagi nazariy vaziyatlar amaliy shaklda qisqacha ko‘rib chiqilgan hamda ko‘chmas mulk qiymatini baholashning asosiy yondashuvlari, usullari, baholash natijalarini muvofiqlashtirish masalalari ochib berilgan. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash amaliyotida ko‘pincha uchraydigan vaziyatlar tarzidagi masalalar namunaviy misollar yechimi bilan ko‘rsatilgan.

O‘quv-uslubiy qo‘llanma 5A231501-“Baholash ishi va rieltorlik (mulk obyektlari bo‘yicha)” magistratura mutaxassisligi va 5231500-“Baholash ishi” ta’lim yo‘nalishi bo‘yicha ta’lim oluvchi talabalarni tayyorlashda amaliy mashg‘ulotlarni o‘tkazishga mo‘ljallangan.

Qo‘llanma TMI O‘quv uslubiy kengashining 2017 yil 31 yanvardagi yig‘ilishida muhokama qilinib, №6/7-qaror bilan nashrga tavsiya etilgan.

Taqrizchilar: **B.B. Berkinov** – Toshkent Davlat iqtisodiyot universiteti «Makroiqtisodiyot» kafedrası professori, iqtisod fanlari doktori.

T.I. Boboqulov – Toshkent moliya instituti «Bank ishi» kafedrası professori, iqtisod fanlari doktori.

KIRISH

Mustaqillik sharofati bilan mamlakatimizda ulkan o'zgarishlar bo'lmoqda. Xususan, agrar va xom ashyoga yo'naltirilgan markazlashgan iqtisodiyotdan bozor iqtisodiyotiga asoslangan ko'p ukladli iqtisodiyotga o'tish bosqichma-bosqich amalga oshirilmoqda. Bu makroiqtisodiy vaziyatni barqarorlashtirishga, inflyatsiyani pasayishiga, mahsulotlarning muhim turlari bo'yicha iqtisodiy mustaqillikka erishishimizga imkon berdi. Shuningdek, xususiy tadbirkorlik, kichik va o'rta biznesning rivojlanishi uchun shart-sharoitlar yaratildi. Baholash faoliyatining vujudga kelishi va rivojlanishi huquqiy demokratik davlatni tashkil etish va iqtisodiy islohotlarning tarkibiy qismidir. Mamlakatimiz bozor iqtisodiyotiga o'tishi bilan tijorat banklarining mulk garovi ostida kreditlar berishga o'tishi, sug'urta va qimmatli qog'ozlar bozorining rivojlanishi, davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlarining amalga oshirilishi baholash faoliyatining shakllanishi va rivojlanishini taqozo etdi.

Kelajakda mustaqil baholash tizimining rivojlanishi, baholash xizmatlarining sifati va professionallik darajasini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini samarali tartibga soluvchi usullarni tatbiq etish, o'tkazilayotgan baholash ishlarining obyektivligi va baholovchilarni natijalar uchun mas'uliyatini oshirish maqsadida 2008 yil 24-aprelida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi PQ-843-sonli Qarori qabul qilindi. Ushbu Qarorga muvofiq ravishda shu soha bo'yicha mutaxassislarni tayyorlash va baholash xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha ularning ishlari natijalari sifatiga talablar ortdi.

Bozor iqtisodiyotining rivojlanishi turli mulk shakllarini baholash asosida raqobat muhitini shakllantirdi. Shuning uchun so'nggi yillarda baholash xizmatlari bozorining o'sishi obyektiv tarzda baholash faoliyatining ilmiy-uslubiy asoslariga fundamental ishlov berish va mukammallashtirishni, shuningdek, ko'chmas mulkni baholash usullarini bozor sharoitida xalqaro tajriba hamda baholash standartlariga muvofiq lashtirish zarurligini ko'rsatmoqda.

So'nggi yillarda O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha nazariy va amaliy faoliyat mahalliy hamda xalqaro tajribalar asosida rivojlanmoqda. Xalqaro tajribalar ko'chmas mulk qiymatini ba-

holashning asosiy uch yondashuvi (xarajatli, qiyosiy (yoki bozor) va daromad)ga birlashgan ko'plab baholash usullarni o'z ichiga oladi.

Ushbu o'quv-uslubiy qo'llanmaning maqsadi talabalarning ma'ruza mashg'ulotlarida olgan bilimlarini mustahkamlash hamda ularni ko'chmas mulk qiymatini baholashning amaliy mashg'ulotlarida qo'llashdan iboratdir.

O'quv-uslubiy qo'llanmada faqat ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha qisqa nazariy-uslubiy holatlarga emas, shu bilan birga, amaliy misollar, mashqlar va namunaviy masalalar hamda ularni yechish yo'llari ham keltirilgan.

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” kursini o'rganish davomida bo'lajak baholovchi-mutaxassislar iqtisodiy bilim va amaliy malakaga ega bo'lish bilan bir qatorda ko'chmas mulkning oldi-sotdisi, qaytadan tashil etish, garov, soliqqa tortish va boshqa maqsadlari uchun qiymatini aniqlashni o'rganadilar.

Mazkur o'quv-uslubiy qo'llanma materiallari bo'yicha bajarilgan hisob-kitoblar (yechimlar) talabalarning iqtisodiy fikrlashi rivojlanishining muhim elementi bo'lib hisoblanadi. Ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha hisob-kitoblarni mustaqil ravishda amalga oshira turib, bo'lajak mutaxassislar ko'chmas mulk bozori shakllanishi sharoitida, shuningdek, boshqaruv qarorlarini qabul qilishda ularning roli va ahamiyatini tushunib yetadilar. Ko'chmas mulk qiymatini baholash kursini o'rganish yosh mutaxassislarga ishlab chiqarishda, ko'chmas mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida tezda moslashishga, shuningdek, ularga injenerlikka oid iqtisodiy asoslangan qarorlarni qabul qilishga, ular tomonidan boshqariladigan bo'limlarning ishlab chiqarish xo'jalik faoliyatida ijobiy natijalarga erishishiga yordam beradi.

O'quv-uslubiy qo'llanmani yozishda mualliflar mahalliy va xalqaro nashrlardan, o'zlarining chop etilgan ishlari hamda “Baholash ishi” ta'lim yo'nalishi bo'yicha o'qilgan ma'ruza va amaliy mashg'ulotlar materiallaridan foydalanganlar.

1-mavzu. PULNING JORIY VA BO‘LAJAK QIYMATI

Pul birligining joriy qiymati (reversiya) – bu jamg‘arilgan birlik summasiga teskari miqdor, ya’ni kelajakda olinishi lozim bo‘lgan birlikning joriy qiymati:

$$PV = FV / (1+i)^n,$$

bu yerda, PV – pulning joriy qiymati; FV – pulning bo‘lajak qiymati; i – daromad stavkasi n – jamg‘armalar miqdori.

1-misol. 5 yillik jamg‘armalarning bo‘lajak qiymati 100 ming so‘mni tashkil qilishi kerak. Yillik 10 % stavkasida bankdagi depozit qancha bo‘lishi kerak?

Yechish. $PV = 100 / (1+0,1)^5 = 62,1$ ming so‘m.

Pul birligining FV bo‘lajak qiymatini hisoblash uchun, u munozam jamg‘ariladigan foizni keltirgan holda, ma’lum bir vaqt mobaynida ushlanib qoladigan sharoitda foydalaniladi:

$$FV = PV \times (1+i)^n,$$

Joriy qiymat – pul oqimi va qayta sotish (reversiya)dan tushgan tushumning belgilangan stavka bo‘yicha diskontlangan qiymati.

2-misol. 1000 so‘m yillik 10% bilan jamg‘arma bankka qo‘yildi. FV – birlikning 5 yildan so‘ng bo‘lajak qiymatini aniqlang.

Yechish. $FV = 1000 \times (1+0,1)^5 = 1610,5$ so‘m.

Davr mobaynida pul birligini jamg‘arish (annuitetning bo‘lajak qiymati) – belgilangan muddat tugaganida har bir davriy oraliq yakunida deponentga qo‘yilgan summalariga teng seriyalarning qiymati qanday bo‘lishini ko‘rsatadi¹:

¹Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. / Ўз ФА академиги Фуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: “Фан”, 2005. 193-б.

$$FV = PMT \times \frac{(1+i)^n - 1}{i},$$

bu yerda, **FV** – pulning bo‘lajak qiymati; **PV** – to‘lovlarning joriy qiymati; *i* – daromad stavkasi; *n* – jamg‘armalar miqdori.

3-misol. Oila yillik 12% keltiradigan hisob raqamga har oyda 400 ming so‘mdan qo‘yib, 5 yil dan so‘ng kvartira xarid qilishga qaror qildi. Beshinchi yilning yakunida qancha summa jamg‘ariladi?

$$FV = 1000 \times \frac{(1 + 0,12)^{60} - 1}{0,12} = 32667,9 \text{ ming so'm.}$$

Berilgan kredit o‘rnini qoplash fondining (shakllantirish) omili – bu kreditning asosiy summasini qaytarish me‘yori, ya’ni to‘lovlarning joriy qiymatini aniqlashdir, u esa quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

$$PMT = PV \times \frac{(1+i)^n - 1}{i},$$

bu yerda, **PV** – to‘lovlarning joriy qiymati; **PV** – pulning joriy qiymati; *i* – daromad stavkasi; *n* – jamg‘armalar miqdori.

4-misol. Beshinchi yilning oxirida yillik 12% ostida berilgan 5000 ming so‘m kreditni qaytarish kerak. Yillik to‘lovlar qanday bo‘ladi?

$$PMT = 5000 \times \frac{(1 + 0,12)^5 - 1}{0,12} = 787 \text{ ming so'm.}$$

Annuitetning joriy qiymatini hisoblash. **Annuitet** – bir-biridan teng vaqt oralig‘ida . . . teng to‘lovlar seriyasi. U ikki turga bo‘linadi: oddiy annuitet, bunda birinchi to‘lov hozirgi vaqtdan boshlab bir davrdan so‘ng amalga oshiriladi va bo‘nakli annuitet, unda to‘lov har bir davrning boshida amalga oshiriladi¹:

¹Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. / Ўз ФА академиги Фуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: “Фан”, 2005. 195-б.

$$PV = PMT \times \frac{[1 - \frac{1}{(1+i)^n}]}{i},$$

bu yerda, PV – pulning joriy qiymati; PMT – to‘lovlarning joriy qiymati; i – daromad stavkasi; n – jamg‘armalar miqdori.

5-misol. Kvartira ijarasi uchun har oylik to‘lov 100 shartli birlikni (sh.b.) tashkil qiladi. Depozit stavkasi 12%. Ijara muddati 1 yil. To‘lovlarning joriy qiymatini aniqlang.

Yechish

$$PV = 100 \times \frac{[1 - \frac{1}{(1+0,12)^{12}}]}{0,12} = 1125,5 \text{ sh.b.}$$

Namunaviy masalalar (vazifa)

1-masala. Agar hozir hisobga yillik 14% keltiruvchi 1000 shartli birlik (sh.b.) o‘tkazilsa, ikkinchi yilning oxirida hisobda qancha mablag‘ yig‘ilishini aniqlang.

A variant. Foiz o‘tkazmalari har yilning oxirida amalga oshirilsa:

$$PV = 1000 \text{ sh.b.}; i = 14\%; n = 2.$$

$$FV = 1000 \times 1,2996 = 1299,6 \text{ sh.b.}$$

B variant. Foiz o‘tkazmalari har oyning oxirida amalga oshirilsa:

$$PV = 1000 \text{ sh.b.}; i = 14\%; n = 2; k = 12.$$

$$FV = 1000 \times 1,3209871 = 1320,99 \text{ sh.b.}$$

C variant. Foiz o‘tkazmalari har bir kvartalda amalga oshirilsa:

$$PV = 1000 \text{ sh.b.}; i = 14\%; n = 2; k = 4.$$

$$FV = 1000 \times 1,316809 = 1316,8 \text{ sh.b.}$$

2-masala. Yilning oxirida 10% li diskontlash stavkasi asosida olinishi lozim bo‘lgan 1000 sh.b.ning joriy qiymatini aniqlang.

A variant. Foiz o‘tkazmalar yilning oxirida amalga oshirilsa:

$$FV = 1000 \text{ sh.b.}; i = 10\%; n = 1.$$

$$PV = 1000 \times 0,909091 = \mathbf{909,09 \text{ sh.b.}}$$

B variant. Foiz o'tkazmalar har oyning oxirida amalga oshirilsa:

$$FV = 1000 \text{ sh.b.}; n = 1; k = 12; i = 10\%.$$

$$PV = 1000 \times 0,905212 = \mathbf{905,21 \text{ sh.b.}}$$

3-masala. Ofisning ijara shartnomasi 1 yil uchun tuzilgan 11%li diskontlash stavkasida ijara to'lovining joriy qiymatini aniqlang.

A variant. Ijara to'lovi 6000 sh.b. miqdorida yilning oxirida to'lanadi:

$$PMT = 6000 \text{ sh.b.}; i = 11\%; n = 1.$$

$$PV = 6000 \times 0,9009 = \mathbf{5\,405,4 \text{ sh.b.}}$$

B variant. Ijara to'lovi 6000 sh.b. miqdorida har oyning oxirida to'lanadi:

$$PMT = 500 \text{ sh.b.}; i = 11\%; n = 1; k = 12.$$

$$PV = 500 \times 11,314565 = \mathbf{5\,657,28 \text{ sh.b.}}$$

4-masala. 8 yil davomida ko'chmas mulk 20 000 sh.b. miqdorida daromad keltirdi. Daromadlilik stavkasi yillik 14 %. 8 yilning so'nggida ko'chmas mulk obyekti 110 000 sh.b.ga sotildi. Uning joriy qiymatini aniqlang.

To'lovlarning joriy qiymati - $PMT = 20\,000 \times 4,63886 = 92\,777,28 \text{ sh.b.}$

Reversiyaning joriy qiymati $110\,000 \times 0,350559 = 38\,561,49 \text{ sh.b.}$ ni tashkil etadi.

Ko'chmas mulkning joriy qiymati $92\,777,28 + 38\,561,49 = 131\,338,77 \text{ sh.b.}$ ga teng yoki yaxlitlangan 131 000 sh.b.

5-masala. 25 yilga 12% li nominal yillik stavkada berilgan, 20 000,0 ming so'mlik o'z-o'zidan amortizatsiya bo'ladigan kredit bo'yicha oylik to'lovlar qanday bo'lishi mumkin?

$$RMT = 20\,000\,000 \times 0,015322 (n=25; i=12\%) = 306440 \text{ so'm.}$$

6-masala. Har oy teng pul summalarini deponentga qo'ygan holda besh yil mobaynida 1 500 000 so'm jamg'arish talab etiladi. Qo'yilma

bo'yicha stavka 11% ni tashkil etadi, unga foiz esa har oy hisoblanadi. Oylik depozit miqdorini aniqlang:

$$PMT = 1\,500\,000 \times 0,0125758 \text{ (} n=5; i=11\% \text{)} = 18\,864 \text{ c}\check{\text{m}}.$$

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. 5000 sh.b.da sotib olingan yer uchastkasining qiymati har yili 7 % ga ko'payadi. 8 yildan so'ng yer uchastkasining qiymati dastlabki qiymatga nisbatan qancha summaga oshadi?

2-masala. Agar yer uchastkasi inshoot bilan birgalikda 4 yildan so'ng 250 ming so'mga sotilishi taxmin qilinayotgan bo'lsa, qayta sotilishining joriy qiymatini aniqlang. Diskontlash stavkasi yillik 12%ga teng.

3-masala. 4 yildan so'ng yer uchastkasini 400 ming so'mga sotib olish uchun korxona bank hisobiga bir marotaba har kvartalli yillik 16 % da hisobga olingan qanday summani o'tkazishi zarur?

4-masala. Qiymati 300 mln. so'm bo'lgan ma'muriy bino bilan birgalikdagi yer uchastkasini 5 yilga to'lash sharti bilan yillik 10 % da qarzga sotib olingan. Har yilning oxirida qarzni so'ndirish uchun qanday teng kattalikdagi summa o'tkazilishi zarur?

5-masala. Ijara to'lovi har kvartalning boshida 15 ming sh.b. miqdorida depozitga kelib tushadi. Depozit yilliga 12 % daromad keltiradi. Ikki yildan so'ng ijaradan olingan daromad qancha bo'ladi (annuitetni kelajakdagi qiymati)?

6-masala. Yosh oila bahosi 40 ming sh.b. bo'lgan uyni 8 yildan so'ng sotib olishni rejalashtirdi. Uyning bahosi yiliga 4 foizga qimmatlashadi. Ular ixtiyorida ota-onalaridan olingan 10 ming sh.b. bor. Yillik stavkasi 12 % bo'lgan depozitga har yili qanchadan qo'yilganda, ushbu uyni sotib olish mumkin bo'ladi? (2-ilova).

7-masala. Kafeni 3 yilga ijaraga berilganda oyiga 10 mln. so'm daromad keltiradi Uchinchi yilning oxirida ushbu kafeni 850 mln. so'mga sotiladi. Kafeni ijaraga berishdan olinadigan daromad stavkasi 12%, sotishdan olinadigan daromad stavkasi 18%. Ushbu kafeni ijara va sotishdan olinadigan daromadning joriy qiymatini toping.

8-masala. Omborxonani 3 yilga ijaraga berilishi har oyda 20 ming sh.b. daromad keltiradi va u uchuichi yilning oxirida 350 mln. sh.b.ga sotiladi. Agar ijaradan va sotishdan olinadigan foyda normasi yiliga mos ravishda 12% va 18% bo'lsa, jami daromadning joriy qiymatini toping.

9-masala. Ko'chmas mulk ijarasining to'lovi birinchi uch yil davomida yiliga 500 mln. so'm, keyingi 5 yilda 200 mln. so'mga kamayadi va oxirgi ikki yilda 400 mln. so'mga ortadi. Agar yillik foiz stavkasi 10% bo'lsa, jami daromadning joriy qiymatini toping.

10-masala. Investor obyektni 5 yil davomida samarali ishlatsa, u holda undan keladigan daromad 400 mln. so'mni tashkil etadi. Agar daromad stavkasi yiliga 20 %ni tashkil etsa ushbu obyekt uchun investor qancha mablag' to'lashi kerak?

11-masala. Kafe egasi uning ijarasidan 9 yil davomida har yili 75 ming sh.b. daromad olishni va to'qqizinchi yilning oxirida 1,5 mln. sh.b.ga sotishni rejalashtirdi. Sotish xarajatlari kafening sotuv qiymatining 15%ni tashkil etadi. Agar ijaradan va sotishdan olinadigan foyda normasi yiliga mos ravishda 7% va 17% bo'lsa, jami daromadning joriy qiymatini toping.

12-masala. Uy sotib olish qiymati hozirda 800 ming so'mni tashkil qiladi. Ekspertlar fikriga ko'ra 5 yildan so'ng bu uyni 1000 ming so'mga sotish mumkin. Siz uy sotib olishnimi yoki pullaringizni depozitga qo'yishni ma'qul ko'rasizmi? Joriy foiz stavkasi 10 ga teng.

13-masala. Yosh kelin-kuyovlar qiymati 18 000 dollar bo'lgan kvartiraga pul yig'ishga qaror qilishdi. Buning uchun ular schetga har oyda 200 dollar qo'yishmoqda. Agar yillik stavka 12 foiz bo'lsa, ular necha yildan so'ng kerakli summani to'play oladilar?

14-masala. Besh yildan so'ng kvartira solib olish uchun 600 ming so'm yig'ish uchun yillik 10 foiz bilan depozitga qanday summani qo'yish lozim?

15-masala. Besh yildan so'ng 3000 so'm yechib olish uchun yillik 10 foiz bilan depozitga qanday summani qo'yish lozim?

16-masala. Agar birinchi omonat 15 ming soʻmga teng boʻlsa 5 yil davomida schetdan har yili qanday bir xil miqdordagi summani olib turish mumkin? Bankning yillik stavkasi 10 %ga teng.

17-masala. Diskontning yillik stavkasi 10 foiz boʻlsa bir yildan soʻng olinadigan soʻmning joriy qiymati qanday?

18-masala. Siz ikki yil muddatga chet elga ketayapsiz va kvartirangizni oyiga 2000 soʻmga ijaraga berayapsiz. Ijara summasi avans toʻlovi koʻrinishida 12% yillik stavka bilan Sizning schetingizga kelib tushadi. Bunday ijaraning joriy qiymati qanday?

19-masala. Kvartira sotib olish uchun Siz yillik 20 foiz evaziga 16 000 sh.b. kredit oldingiz. Qarzni koʻrsatilgan muddatda toʻla (kreditni ham, kredit boʻyicha foizlarni ham) qoplash uchun sizning kredit boʻyicha yillik toʻlovlaringiz qancha boʻlishi lozim?

20-masala. 10 ming soʻm summaga bir oy davomida yillik 10 foiz stavka bilan oddiy foiz hisoblanadi. Agar bu operatsiya:

- birinchi kvartal davomida qaytarilsa;
- kvartal davomida, kabisa yili boʻlmaganda oʻsgan summa qanday boʻladi?

2-mavzu. ENG SAMARALI FOYDALANISH TAHLILI

Namunaviy masalalar

2.1. Yerdan shartli erkin sharoitda foydalanish

1-masala. Shahar rivojlanishining bosh rejasiga muvofiq individual turar joy qurilishi uchun moʻljallangan yer uchastkasini koʻrib chiqamiz. Bunda ehtimoliy foydalanish varianti sifatida qurilish atrofidagi oʻxshash (analog) ikki turdagi uylar tahlil qilinadi.

Birinchi variant yer uchastkasida yer maydoni bilan birgalikda bozor qiymati 150 000 pul birligida baholanuvchi katta hajmdagi uyni qurishni taxmin qilgan (qurilish uchun xarajatlar – 110 000 pul birligi);

Ikkinchi variant yer uchastkasida yer maydoni bilan birgalikda bozor qiymati 120 000 pul birligida baholanuvchi kichik hajmdagi uyni qurishni koʻzda tutgan (qurilish uchun xarajatlar – 88 000 pul birligi).

Yangi qurilishning qiymatini hisobga olgan holda yerning bozor qiymati hisob-kitobi quyidagi holatga ega bo‘ladi:

1-jadval

Ko‘rsatkichlar	1-variant	2-variant
Bozor qiymati, pul birligida	150 000	120 000
Yangi qurilishning qiymati, pul birligida	110 000	88 000
Yerning qiymati, pul birligida	40 000	32 000

Hisob-kitob natijalaridan ko‘rinib turibdiki, ko‘rib chiqilgan ikkala variant ichida katta hajmdagi uy samarali, chunki u yerning qiymatini oshirmoqda.

2-masala. Hududda joylashgan tijorat maqsadlari uchun foydalanishga mo‘ljallangan yer uchastkasini ko‘rib chiqamiz. Moliyaviy jihatdan maqsadga muvofiq keluvchi muqobil sifatida ikkita variant qo‘llaniladi:

- ofis binosining qurilishi;
- savdo binosining qurilishi.

Qurilish xarajatlari, potensial sof operatsion daromad va ushbu foydalanish uchun qaytarma me‘yorini hisobga olganda, yerning bozor qiymatini aniqlash ketma-ketligi quyidagi holatga ega bo‘ladi:

2-jadval

Ko‘rsatkichlar	1-variant	2-variant
Potensial sof operatsion daromad, pul birligida	50 000	70 000
Kapitallashuvning umumiy koeffitsiyenti	0,10	0,12
Kapitallashgan sof operatsion daromad, pul birligida	500 000	583 300
Yangi qurilishning qiymati, pul birligida	250 000	400 000
Yerning qiymati, pul birligida	250 000	183 000

Shunday qilib, eng samarali foydalanish, bu mazkur hududda kam investirsiya talab etuvchi va yerning qiymatini oshiruvchi ofis binosini qurish maqsadga muvofiqdir.

3-masala. Moliyaviy maqsadga muvofiq keluvchi foydalanishning uchta muqobil varianti mavjud bo‘lgan yer uchastkasini ko‘rib chiqamiz:

- turar joy qurilishi (1-variant);
- savdo markazini qurish (2-variant);
- ofis binosini qurish (3-variant).

Agar avvalgi misolda yerning qiymati mazkur mulk qiymatidan yaxshilanishlarga ketgan xarajatlarni ayirish orqali aniqlangan bo'lsa, bu yerda esa yangilanishlar daromad keltiradigan qurilish uchun yerning qiymatini aniqlashda yer uchun qoldiq texnikasini qo'llash maqsadga muvofiq.

Hisob-kitob uchun dastlabki ma'lumotlar yangi qurilish qiymati, bino hamda yer uchun bozorga ko'ra aniqlangan kapitallashuv koef-fitsiyenti, potensial sof operatsion daromad miqdorlari hisoblanadi. Yer qiymatining hisob-kitobi quyidagi ketma-ketlikda ishlab chiqiladi:

3-jadval

Ko'rsatkichlar (pul birligida)	1-variant	2-variant	3-variant
Yangi qurilishning qiymati	1 500 000	1 300 000	1 000 000
Sof operatsion daromad	200 000	170 000	130 000
Bino uchun kapitallashuv koefitsiyenti	0,12	0,12	0,12
Yer uchun kapitallashuv koefitsiyenti	0,10	0,10	0,10
Binoga to'g'ri keluvchi daromad	180 000	150 000	12 0000
Yerga to'g'ri keluvchi daromad	20 000	14 000	10 000
Yer qiymati	200 000	140 000	100 000

Shunday qilib, yerdan turar joy uylarini qurish uchun foydalanish ko'proq samarali, chunki u yerning qiymatini ko'proq oshiradi.

4-masala. Savdo hududida 50x50 m² maydon sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli asosida 160 ming sh.b.da baholandi. Hududning rivojlanish tendensiyalari mazkur joydan chakana savdo do'koni yoki ofis binosi sifatida foydalanish ko'proq foydali ekanligini ko'rsatmoqda.

4-jadval

Ko'rsatkichlar, sh.b.da	Do'kon	Ofis
Potensial sof operatsion daromad	55 000	60 000
Kapitallashuv koefitsiyenti, %	11	10
Kapitallashgan sof operatsion daromad	500 000	600 000
Qurilish qiymati	(-)300 000	(-)450 000
Yer qiymati	200 000	150 000

Shunday qilib, ushbu uchastkada eng samarali foydalanish tahliliga ko‘ra, chakana savdo do‘konini qurish ko‘proq samara beradi, chunki ushbu loyihada yerning qiymati ofis binosini qurish loyihasidan yuqori.

5-masala. 30x70 m²li maydon turar joy yoki savdo markazini qurish uchun ajratilgan (hududlashgan). Baholovchi foydalanishning mumkin bo‘lgan barcha variantlari bo‘yicha qurulish qiymati, sof operatsion daromad, qaytishning bozor stavkasi bo‘yicha ma’lumotlar yig‘ishi lozim. Qurilish uchun kapitallashuvning bozor koeffitsiyenti - 12 %, yer uchun - 10 % ekanligi aniqlandi.

5-jadval

Ko‘rsatkichlar, sh.b.da	Turar joy	Ofis binosi	Do‘kon
Qurilish qiymati	1 200 000	950 000	800 000
Sof operatsion daromad	162 000	135 000	110 000
Bino uchun daromad (12%)	144 000	114 000	96 000
Yer uchun daromad (10%)	18 000	21 000	14 000
Yer qiymati	180 000	210 000	140 000

Xulosa. Ushbu uchastkada eng samarali foydalanish tahliliga ko‘ra ofis binosini qurish maqsadga muvofiqdir..

2.2. Yaxshilangan sifatida ko‘chmas mulkdan eng samarali foydalanish

6-masala. Ikki qavatli turar joy binosini, undan yanada samarali foydalanish maqsadida ko‘rib chiqamiz.

Mahalliy bozor an‘analaridan kelib chiqib, binodan ikki xil variantda foydalanish mumkin deb taxmin qilamiz:

- bir oilaga yashashi uchun ijaraga berish;
- birinchi qavatni bir oilaga ijaraga berish, ikkinchi qavat xonalarini esa alohida-alohida tartibda ijaraga berish.

Ko‘chmas mulkdan bir oila turar joyi sifatida foydalanishda ijara-chilar tomonidan ekspluatatsiya bo‘yicha barcha xarajatlarni to‘lash sharti bilan, sof ijara to‘lovi oyiga 600 pul birligini tashkil etadi.

Birinchi qavatni va ikkinchi qavatdagi xonalarni alohida tarzda ijaraga berish holatida, birinchi qavatning ijara to‘lovi oyiga - 500 pul birligini, ikkinchi qavatning har bir uchta xonasiga esa ijara to‘lovi oyiga - 100 pul birligini tashkil etadi. Bunda mulkdor yiliga 2000 pul birligini

tashkil etuvchi foydalanish bilan bog‘liq bo‘lgan barcha xarajatlarni o‘z zimmasiga oladi.

Ushbu ko‘chmas mulk turi uchun bozor tahlili asosida aniqlangan kapitallashuvning umumiy koeffitsiyenti – 12 % bo‘lsin.

Taxmin qilingan variantlardan foydalanish hisobga olingan holda mulk qiymatining hisob-kitobi ketma-ketligi quyidagi ko‘rinishlarda bo‘ladi:

6-jadval

Ko‘rsatkichlar (pul birligida)	1-variant	2-variant
Potensial yalpi daromad	7 200	9 600
Foydalanish bo‘yicha xarajatlar	0	2 000
Sof operatsion daromad	7 200	7 600
Kapitallashuvning umumiy koeffitsiyenti	0,12	0,12
Mulk qiymati	60 000	63 300

Shunday qilib, ko‘chmas mulkdan yaxshilanishlar bilan foydalanishda birinchi qavatni butunligicha va ikkinchi qavatni xonalar bo‘yicha ijaraga berish ko‘proq samara beradi.

Bunda shuni qayd etish lozimki, ushbu misolda qo‘shimcha yaxshilanishlar uchun biror bir xarajatlar, rekonstruksiya yoki ta‘mirlash talab etilmaydi.

7-masala. Ushbu misolda, foydalanish variantlarini amalga oshirish uchun dastlabki kapital xarajatlar talab etiluvchi holat ko‘rib chiqilgan.

Savdo porti hududida joylashgan va ishlab chiqarish uskunalari butunlay demontaj qilingan ko‘p qobirg‘ali karkasli sanoat binosidan yanada samarali foydalanish yo‘llarini aniqlash talab etilmoqda, deb taxmin qilaylik.

Bozor tahlili ko‘rsatishicha, ushbu inshootdan moliyaviy jihatdan quyidagi shakllarda foydalanish maqsadga muvofiq:

- bojxona ombori;
- hududning ma‘lum bir qismi ofis binolari bilan ta‘minlangan bojxona ombori.

Ofis binolarining mavjudligi omborxona hududi uchun ijara to‘lovini oshirishga imkon beradi. Birinchi variant bo‘yicha foydalanishda (faqat omborxona) sof daromad 90 000 pul birligini tashkil etadi, xuddi shunday tavsifdagi omborxonaning joriy bozor qiymati esa 700 000 pul birligida baholandi. Shunday qilib, kapitallashuv umumiy koeffitsiyentining bozor o‘lchami 0,129 ni tashkil etadi.

Ikkinchi variant bo'yicha foydalanishda ofis binolarini jihozlash uchun 150 000 pul birligida investitsiya kiritilishi lozim. Bunda sof ijara daromadi 105 000 pul birligida ko'payishi mumkin.

Ikkala variantda foydalanishda mulk qiymatining hisob-kitobi ketma-ketligi quyidagi ko'rinishda bo'ladi:

7-jadval

Ko'rsatkichlar (pul birligida)	1-variant	2-variant
Sof operatsion daromad	90 000	105 000
Kapitallashuvning umumiy koeffitsiyenti	0,129	0,129
Kelajakdagi daromadlarning joriy qiymati	700 000	800 000
Rekonstruksiya uchun xarajatlar	0	150 000
Loyihaning sof joriy qiymati (NPV)	700 000	650 000

Shunday qilib, foydalanishning eng samaralisi ofis binolarisiz bo'lgan ombordir.

8-masala. Omborxona uning mulkdoriga yiliga 75 000 sh.b.da sof daromad keltirishi mumkin bo'lgan narxda ijaraga berilishi mumkin. Mulk egalari omborxonaning muayyan qismini ofisga aylantirish orqali ijara to'lovini oshirmoqchi bo'ldilar. O'zgartirishlar ularga taxminan 125 000 sh.b.ga tushushi hamda obyektning hozirda 600 000 sh.b.da bo'lgan bozor qiymatini oshirishi ehtimoli mavjud.

Baholovchining hisobicha, garchi omborxona binosi maydoni kichraymasada, ofis binolari bilan yillik ijara to'lovini 85 000 sh.b. ga oshirish mumkin. Obyektdan eng samarali foydalanish aniqlansin.

8-jadval

Ko'rsatkichlar, sh.b.	Faqat omborxona	Omborxona ofis bilan
Sof operatsion daromad	75 000	85 000
Kapitallashuv koeffitsiyenti, %	12,5	12,5
Kapitallashgan sof operatsion daromad	600 000	680 000
Rekonstruksiya qiymati	0	125 000
Obyektning bozor qiymati	600 000	555 000

Xulosa. Obyektdan eng samarali foydalanish – joriy.

9-masala. Ayni damda o'rta darajadagi kvartira sifatida foydalanilayotgan shaharning markazida joylashgan obyekt baholanishi lozim. O'tkazilgan bozor tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, mikrorayonda joylashgan ko'plab obyektlarning foydalanish variantlari o'zgartirilgan: turar joylardan ofis sifatida foydalanila boshlangan. Ammo ushbu hududda ofislarga bo'lgan talab avvalgidek qondirilmagan.

Quyida keltirilgan ma'lumotlarni tahlil qiling va baholanayotgan binoning foydalanish variantini o'zgartirish maqsadga muvofiq ekanligini aniqlang:

- obyekt xonadon sifatida foydalanilganda olinadigan daromad – 30 000 sh.b.;
- foydalanish varianti o'zgartirilgandan so'ng kutilayotgan daromad – 380 000sh.b.;
- rekonstruksiya va ijarachilarni jalb etish uchun xarajatlar - 100 000 sh.b.;
- bozorda diskontlash stavkasi – 30 %.

Yechish.

1. Ko'chmas mulk obyektining qiymati: $V_{01} = 300\,000 / 0,3 = \text{sh.b. } 1\,000\,000.$

2. Foydalanish variantlari o'zgartirilgandan so'ng ko'chmas mulk obyektining qiymati: $V_{02} = 380\,000 / 0,3 = \text{sh.b. } 1\,267\,000.$

3. Rekonstruksiya uchun xarajatlarni hisobga olganda:

$$V_{03} = 1\,267\,000 - 100\,000 = \text{sh.b. } 1\,167\,000.$$

Modomiki, rekonstruksiya qilingandan so'ng ko'chmas mulk obyektining qiymati eski foydalanish variantlariga qaraganda yuqori qiymatni tashkil etadi, ya'ni ($V_{03} > V_{01}$). Bundan shuni xulosa qilib aytish mumkinki, ushbu rekonstruksiya ishlarini amalga oshirish maqsadga muvofiq.

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. Noturar joy binosidan eng samarali foydalanish yo'llarini aniqlang. Noturar joy binosidan foydalanish mumkin bo'lgan ko'rinishlar: ofis, restoran yoki kafe, do'kon. Faqat umumiy ovqatlanish joyi tashkilotlaridan tashqari, barcha variantlar jismoniy jihatdan amalga

oshirsa bo‘ladigan, qonun tomonidan ruxsat etilgan va moliyaviy tomondan amalga oshirilishi mumkin.

9-jadval

Ko‘rsatkichlar	Ofis	Do‘kon	Kafe
1. Bino maydoni, m ²	500		
2. Ijaraning bozor stavkasi, yiliga so‘m/m ²	14000	13500	13000
3. Foydalanilmaslikdan yo‘qotishlar, %	10	10	10
4. Operatsion xarajatlar, yiliga so‘m/m ²	2500	2000	3500
5. Kapitallashuv koeffitsiyenti, %	15	15	15
6. Ushbu variantdan foydalanish bo‘yicha obyektidan foydalanishdan avval qilinishi lozim bo‘lgan ta‘mirlash xarajatlari, so‘m	200 000	0	0

2-masala. Hududiy lashtirish qoidalariga ko‘ra bo‘sh yer uchastkasida qurilish ruxsat etilgan: A variant – administratsiya (ma‘muriyat) binosi; B variant – ofis binosi; V variant – savdo kompleksi.

A variant

Administratsiya (ma‘muriyat) binoni qurish qiymati - 420 000 sh.b.

Foydalanish muddati – 50 yil.

Daromadlilik stavkasi – yillik 12 %.

Yer uchun kapitallashuv koeffitsiyenti – 0,102.

Yiliga sof operatsion daromad 70 000 sh.b.ga teng.

B variant

Ofis binosini qurish qiymati - 460 000 sh.b.

Foydalanish muddati – 50 yil.

Daromadlilik stavkasi – yillik 12 %.

Yer uchun kapitallashuv koeffitsiyenti – 0,102.

Yiliga sof operatsion daromad 85 000 sh.b.ga teng.

C variant

Savdo kompleksini qurish qiymati - 625 000 sh.b.

Foydalanish muddati – 50 yil.

Daromadlilik stavkasi – yillik 12 %.

Yer uchun kapitallashuv koeffitsiyenti – 0,102.

Yiliga sof operatsion daromad 110 000 sh.b.ga teng.

Yer uchastkasidan eng samarali foydalanish variantini aniqlang.

3-masala. Baholanayotgan ko'chmas mulk mulk obyekti, yer uchastkasi va undagi alohida qurilgan binodan iborat. Binoni to'la qayta tiklash qiymati 20000000 so'm darajasida hisoblangan, jismoniy eskirish 10%ni, funksional eskirish esa 5 %ni tashkil qilgan. Baholanayotgan obyektning qiymati 18000000 so'm darajasida hisoblangan. Ushbu yer uchastkasining bozor qiymati nimaga teng?

3-mavzu. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHDA XARAJATLI YONDASHUV

3.1. Tiklanish qiymati hisobi

Xarajatli (mulkiy) yondashuv baholash obyekti qiymatiga qilingan xarajatlar nuqtai nazaridan yondashadi va xususiylashtirish maqsadida mulkni baholashda sof aktivlar usuli yordamida amalga oshiriladi.

Ayrim hollarda baholash obyektini xarajatli yondashuv bilan baholashda *tugatish qiymati usulidan* foydalanilish mumkin. Tugatish qiymati baholash obyektining bozor qiymatidan tugatish uchun qilingan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlarni (shu jumladan, shoshilinch va majburiy sotish bo'yicha vaqt omilini) ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

Xarajatli yondashuvni qo'llash uchun bir qator holatlar mavjud:

- yangi qurilgan obyektlar baholanganda;
- yerning eng yaxshi va eng samarali ishlatish variantini aniqlash kerak bo'lganda;
- yangi qurilishning texnik-iqtisodiy asoslash kerak bo'lganda;
- tugallanmagan qurilish obyektlarini baholashda;
- soliqqa tortish maqsadida obyektlarni (bino, yer uchastkalari) baholashda;
- sug'urtalash maqsadida obyektlarni baholashda;
- qiymatni yakuniy muvofiqlashtirishda.

Xarajat yondashuvini qo'llash yordamida baholashning asosiy bosqichlari:

1. Yer uchastkasining bozor qiymatini baholash.

2. Baholanayotgan binoning to'liq qoplash qiymatini baholash.
3. Eskirish miqdorining hisobi.
4. Baholanayotgan obyektning qoplash qiymatini aniqlash;
5. Binoning qoplash qiymatini yer uchastkasining qiymati bilan qo'shish yordamida baholanayotgan obyektning yakuniy qiymati hisobi amalga oshiriladi.

Baholanayotgan obyektning almashtirish qiymati – baholanayotgan obyektning eskirishini hisobga olib, baholash sanasida mavjud bo'lgan bozor narxlarida baholanayotgan obyektga o'xshash obyektни yaratishga ketgan summadir. Baholanayotgan obyektни tiklash qiymati - baholanayotgan obyektning eskirishini hisobga olib, o'xshash materiallar va texnologiyalarni qo'llash yordamida baholash sanasida mavjud bo'lgan bozor narxlarida baholanayotgan obyektga o'xshash obyektни yaratishga ketgan summadir. Tiklash qiymatini hisoblash ma'qulroq. Chunki almashtirganda baholanayotgan obyektдан bir qator tavsiflari bilan farqlanib turgan qurilishga ketgan xarajatlar belgilanadi. Agar baholanayotgan binoda uning tijorat jozibadorligini pasaytiruvchi funksional eskirish alomatlari bo'lsa, almashtirish qiymati hisobini tanlash asosli bo'ladi.

Tiklash (almashtirish) qiymatini aniqlash usulini ko'rib chiqamiz.

Miqdoriy tahlil usuli (miqdoriy usul) barcha ish turlari xarajat smetalarini tuzishdan iborat. Bunday xarajatlar obyektning alohida olingan elementlarini va umuman, obyektни qurish uchun kerak bo'lgan xarajatlardir. Ularga mehnat, materiallar, mexanizatsiya vositalari xarajatlari kiradi. Mazkur xarajatlarga, shuningdek, qo'shimcha xarajatlarni, quruvchining foydasini, moslamalarni loyihalashtirish, qurish, sotib olish, o'rnatishga ketgan xarajatlarni qo'shish lozim. Miqdoriy tahlil usuli eng aniq va shu bilan birga, eng murakab usuldir. Uni qo'llash uchun baholovchining yuqori malakasi va qurilish smetalarni tuzish tajribasi kerak bo'ladi.

Qiyosiy birlik usuli o'xshash binoning qiyosiy birligini ($1m^2, 1m^3$) qurish qiymatini aniqlashdan boshlanadi. Keyin baholanayotgan va o'xshash obyektlar o'rtasidagi farqlarga o'zgartirishlar kiritiladi. Baholanayotgan obyektning to'liq qiymati qiyoslash birlikning to'g'rilangan qiymatini qiyoslashning birlik miqdoriga ko'paytirish bilan aniqlanadi. O'xshash obyektни tanlashda bajarayotgan yagona vazifalarni, jismoniy tavsiflarning yaqinligini, qiyoslanayotgan obyektlarning xronologik vaqtlarini taqqoslash mumkinligini va boshqa tavsiflarni hisobga olish darkor.

Komponentlarga bo'lish usuli (yiriklashtirilgan ish turlari bo'yicha). Yer uchastkalarining bozor qiymati oldingi usuldan farqlanadi. Bunda binoning barcha qiymati uning alohida olingan qurilish komponentlari (fundamentlar, to'sinlar va b.) qiymati sifatida hisoblanadi.

Komponentlar bo'yicha bo'lish usulining bir nechta variantlarini ajratib ko'rsatsa bo'ladi:

- subpudrat usulida quruvchi odatda, subpudratchini ishlarning bir qismini bajarish uchun yollaydi. Mazkur usul qo'llanilganda obyekt qiymati barcha subpudratchilar bo'yicha qilingan xarajatlarni qo'shish yo'li bilan hisoblanadi;

- ishlar yo'nalishi bo'yicha ajratish usuli subpudrat usuliga o'xshash. Bunda alohida olingan mutaxassislarni yo'llash xarajatlari ko'zda tutilgan;

- xarajatlarni ajratib ko'rsatish usuli binolarning turli komponentlarini baholash uchun qiyoslashning turli birliklarini ishlatishdan iborat. So'ngra bu baholar qo'shiladi.

Ko'chmas mulk qiymatini baholash quyidagi tartibda amalga oshiriladi.

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. Ko'chmas mulkning tiklanish qiymati smeta qiymati asosida amaldagi narxlarda loyiha-smeta hujjatlari bo'yicha mulkning smeta qiymatiga smeta hujjatlari tuzilgan vaqtdan boshlab ko'chmas mulkni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indekslarini qo'llash yo'li bilan aniqlanadi (hisoblashlar to'liq bo'lmagan hisobot davri - yil yakunlari bo'yicha amalga oshirilganda):

$$Cd.s.s. = Cc \times I1 \times I2 \times I3 \times \dots Iy,$$

bu yerda: $Cd.s.s.$ - ko'chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

Cc - ko'chmas mulk qurilishining loyiha-smeta hujjatlari bo'yicha smeta qiymati;

$I1, I2, I3, \dots Iy$ – asosiy vositalarni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indekslari.

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymati quyidagi tartibda aniqlanadi.

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S_{v.s.} = S \times Ss.e. \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Ky \times I1 \times I2 \times I3 \times \dots \times Iu,$$

bu yerda: $S_{v.s.}$ - ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati;

S - ko'chmas mulk obyektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.);

$Ss.e.$ - tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

$K1, K2, K3, \dots, Ku$ - tuzatish koeffitsiyentlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsiyent va h.k.);

$I1, I2, I3, \dots, Iu$ - qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymatiga ko'chmas mulk tiklanish qiymatining joriy narxlardagi 10 foizi miqdoridagi tadbirkorlik foydasi summasi qo'shiladi.

4-mavzu. XARAJAT YONDASHUVIDA YEMIRILISH VA YAXSHILANGANLIK ESKIRISHINI BAHOLASH

Namunaviy masalalar

4.1. Yaxshilanganlikning jami qadrsizlanishini baholash

1-masala. Ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati xarajatli yondashuv yordamida 10-jadvalda keltirilgan ma'lumotlar asosida aniqlansin.

10-jadval	
Ko'rsatkichlar	Miqdori
Binoning tiklanish qiymati, sh.b.	990 000
Yer uchastkasining bozor qiymati, sh.b.	190 000
Ekspert asosida aniqlagan samarali yosh, yil	15
Binoning iqtisodiy hayoti muddati, yil	60

Eskirishning umumiy ulushi $15 : 60 = 0,25$ ni tashkil etadi. Demak, jami yaxshilanish qadrsizlanishining miqdori: $990\,000 \times 0,25 = 247\,500$ sh.b.ga teng. Bunda ko'chmas mulk obyektining qiymati

$$990\,000 - 247\,500 + 190\,000 = 932\,500 \text{ sh.b.ga teng.}$$

2-masala. Bozor tanlovi usulining tatbiq etilishini ko‘rib chiqamiz.

11-jadval

Ko‘rsatkichlar	Analog X	Analog Y	Analog Z
Ko‘chmas mulk obyektining sotilish narxi, sh.b.	200 000	180 000	350 000
Yer uchastkasining qiymati, sh.b. (minus)	55 000	45 000	180 000
Binoning qiymati, sh.b.	145 000	135 000	170 000
Binoning tiklanish qiymati, sh.b.	230 000	195 000	275 000
Umumiy eskirish summasi, sh.b.	85 000	60 000	105 000
Eskirish koeffitsiyenti, %	37,0	30,8	38,2

Keltirilgan misolda eskirishning foizli ahamiyati tor diapazonda, ya’ni 30,8 % dan 38,2 % gacha, shuning uchun uni yillik o‘lchamda qaytadan hisoblash kerak emas. Agar baholanilayotgan binoning tiklanish qiymati 270 000 sh.b.ni, eskirish me’yori esa tiklanish qiymatidan o‘rtacha arifmetik 35,3 % darajasida hisoblansa, unda jami qadrsizlanishning qiymat kattaligi $270\,000 \times 0,353 = 95\,310 \text{ sh.b.ni}$ tashkil etadi.

3-masala. Turli xronologik yosh muddatidagi obyektlar uchun bozor tanlovi usulining qo‘llanilishi.

12-jadval

Ko‘rsatkichlar	Analog X	Analog Y	Analog Z
Ko‘chmas mulk obyektining sotilish narxi, sh.b.	900 000	600 000	800 000
Yer uchastkasining qiymati, sh.b. (minus)	180 000	120 000	150 000
Binoning qiymati, sh.b.	720 000	480 000	650 000
Binoning tiklanish qiymati, sh.b.	1 050 000	950 000	1 200 000
Umumiy eskirish summasi, sh.b.	330 000	530 000	550 000
Eskirish koeffitsiyenti, %	31,4	55,8	45,8
Xronologik yosh, yil	9	18	14
Eskirishning o‘rtacha yillik koeffitsiyenti, %	3,5	3,1	3,3

Umumiy eskirishning hisoblangan diapazon koeffitsiyenti – 31,4 dan 55,8 % ni tashkil etadi. Keng amplituda (tebranish kengligi) binoning xronologik yoshi muddatlarida aniqlangan farqlarga korrektirovka kiritishni talab etadi. Buning uchun eskirishning umumiy tuzatish yillik bo'yicha qayta hisoblanadi. Natijada yillik normaning diapazon ahamiyati torayadi (3,1 dan 3,5 % gacha). Agar baholanayotgan binoning haqiqiy yoshi 10 yilni tashkil etsa va o'rtacha arifmetik aniqlangan eskirishning yillik koeffitsiyenti yiliga 3,3 % ni tashkil etsa, unda baholanilayotgan binoning umumiy qadrsizlanish foizi 33 % ni tashkil etadi.

4.2. Jismoniy eskirishni baholash

Yangi obyekt bilan ko'chmas mulkning baholanayotgan obyektning tavsiflaridagi farqlarni hisobga olish uchun eskirishni aniqlash kerak bo'ladi.

Bahodagi eskirish obyektning foyda keltirish xususiyati yo'q bo'lishini bildiradi. Bundan kelib chiqib, obyekt narxi ham baholashda pasayib ketgan bo'ladi.

Eskirishni hisoblashda uchta usul farqlanadi:

- sotuvlarni qiyoslash usuli;
- samarali yoshni aniqlash usuli;
- eskirish turlariga bo'lish usuli.

Eskirish turlariga bo'lish usuli eng ko'p tarqalgan usuldir. Ko'chmas mulkning qiymatini pasaytiruvchi omillarga bog'liq holda eskirish jismoniy, funksional va tashqi (iqtisodiy) turlarga bo'linadi. Jismoniy va funksional eskirish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan turlarga bo'linadi. Iqtisodiy eskirish odatda bartaraf etilmaydi. Agar eskirishni jismoniy jihatdan bartaraf etish imkoni bo'lsa va u iqtisodiy tomondan maqsadga muvofiq bo'lsa, unda eskirishni bartaraf etish mumkin deb hisoblanadi.

Eskirishning barcha ehtimoliy turlarini aniqlash ko'chmas mulk obyektining yig'ilgan eskirishini tashkil qiladi.

Jismoniy eskirish ko'chmas mulkning jismoniy xususiyatlarini vaqt doirasida o'zgarishini aks ettiradi (masalan, qurish elementlaridagi kamchiliklar). Jismoniy eskirish ishlatish omillari yoki tabiiy omillar ta'sirida yuzaga kelishi mumkin.

Jismoniy yemirilishni hisoblashda to'rtta asosiy hisoblash usuli mavjud: ekspertli, me'yoriy (yoki buxgalter), qiymatli va bino hayoti

muddatini hisoblash usuli. Eng aniq va ko‘p mehnat talab qiluvchi usul bu ekspert usuli hisoblanadi. Usul kamchiliklarni aks ettiruvchi qayd-noma tuzishni, shuningdek, bino yoki inshootning barcha qurilish elementlarining eskirish foizini aniqlashni nazarda tutadi.

Jismoniy eskirish hisobining me'yoriy usuli tarmoqlararo yoki boshqarma tomonidan chiqarilgan turli me'yoriy yo‘riqnomalarni ishlatishga asoslangan.

Binoning konstruktiv elementlari jismoniy eskirishi hisob-kitobi misoli 13- jadvalda keltirilgan.

13-jadval

Istalgan konstruksiyaning jismoniy eskirishi hisob-kitobi	
Konstruksiyaning umumiy hajmiga uchastkaning solishtirma og‘irligi, P_i	75%
Konstruksiya uchastkasining jismoniy eskirishi, F_i	30%
Konstruksiya jismoniy eskirishini o‘rtacha og‘irlikdagi qiymatini hisoblash	$(75 / 100\%) \times 30 = 22,5\%$
Konstruksiyaning jismoniy eskirishi, F_{ki}	22%

Jismoniy eskirish binoning barcha konstruktiv elementlari uchun xuddi shunday aniqlanadi. Binoning barcha konstruktiv elementlari solishtirma og‘irligi uyga egalik qilish Pasportidan (bino yoki inshootlar uchun texnik pasport) olinadi.

Umuman olganda, bino uchun *jismoniy eskirish foizi* quyidagi formula orqali hisoblanadi:

m

$$K_{bino} = \sum a_i \times k_i \times 100\%,$$

i = 1

bu yerda **i** – binoning konstruktiv elementlari raqami, $i = 1, 2, 3, \dots m$;
 a_i –binoning umumiy qiymatida element qiymatining solishtirma og‘irligi butunligicha, foizda;

k_i –konstruktiv elementlarning eskirishi foizda, real holatini tekshirish yoki hayot muddati usuli formulasi asosida belgilanadi.

Jismoniy eskirish kattaligining mutlaq ifodasi (pul birligida):

$$K_{bino} \times V_{tikl}$$

$$I = \frac{\quad}{100\%},$$

100%

bu yerda **Vtikl** – o‘rin bosish (almashtirish) yoki tiklash qiymati;
Kbino – bino uchun eskirish foizi.

4-masala. Elementlar bo‘yicha usuli orqali binoning jismoniy eskirishini hisoblash (14-jadval).

14-jadval

№	Binoning konstruktiv elementlari	Binoning umumiy qiymatida konstruktiv elementlarning solishtirma og‘irligi, %	Konstruksiya-ning jismoniy eskirishi, %	Binoning jismoniy eskirishi, %
1.	Fundament	7	12	0,84
2.	Devorlar, to‘siqlar	42	15	6,3
3.	Yangidan qoplash	12	15	1,8
4.	Pollar	6	20	1,2
5.	Oyna va eshiklar	4	20	0,8
6.	Pardoz	8	40	3,2
7.	Tom	3	30	0,9
8.	Texnik tizimlar	12	25	3
9.	Boshqa elementlar	6	10	0,6
Jami:		100	20,8 (o‘rtacha qiymay)	18,64
Binoning jismoniy eskirishi teng				19%

4.1-masala. Bino mustahkam, sifatli qurulishning birinchi guruhiga tegishli, unda aniq bir jismoniy eskirish alomatlari mavjud emas. Agar binodan 18 yil davomida foydalanilsa, uning jismoniy eskirishi Rossa formulasi orqali aniqlansin. $T_{\text{norma}}=150$ yil.

1) Yaxshi foydalanilganda binoning jismoniy eskirishi:

$$F_i = 100 \times (18^2 / 150^2) = 100 \times (324 / 22\,500) = 1,44\%.$$

Shuni aytib o‘tish lozimki, hayot muddati formulasi bo‘yicha aniqlangan o‘tacha (normal) foydalanishda binoning jismoniy eskirishi

$$\Phi_i = 100 \times (t_{xp} / T_{\text{norma}}) = 100 \times 18 / 150 = 12\% \text{ ni beradi.}$$

Jami jismoniy eskirish quyidagi ketma-ketlikda hisoblaniladi:

1. Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirishni baholash – BJE (u bartaraf etish xarajatlariga teng).
2. Bartaraf etib bo'lmaydigan tez eskiruvchi elementlarning jismoniy eskirishini baholash – BBJE (qisqa hayot muddatlari bilan).
3. Hayot muddatlari uzoq bo'lgan elementlarning tiklanish (almash-tirish) qiymatini aniqlash:

$$V_{\text{tikl.uzoq}} = V_{\text{tikl.bino}} - \text{BJE} - V_{\text{tikl.tez esk}},$$

bu yerda **$V_{\text{tikl.tez esk}}$** – tez eskiruvchi elementlarning tiklanish qiymati.

4. Hayot muddatlari uzoq bo'lgan elementlarning eskirishi foizini aniqlaydi – **Kuzoq hayot**.

5. Hayot muddatlari uzoq bo'lgan elementlarning eskirishi summasi baholaniladi:

$$\text{BBJE}_{\text{uzoq}} = K_{\text{bino}} \times V_{\text{tikl.uzoq}}$$

6. Umumiy jismoniy eskirish baholanadi:

$$\text{JE} = \text{BJE} - \text{BBJE}_{\text{tez esk}} + \text{BBJE}_{\text{uzoq}}$$

5-masala. Turar joy binosining jismoniy eskirishini aniqlang. Boshlang'ich yoki dastlabki ma'lumotlarni hisoblash jarayonida keltiramiz.

1. Smeta hujjatlariga asosan yig'ilib qolgan eskirishni baholash uchun tiklanish qiymatini hamda yangi qurilish qiymatini aniqlaymiz:

15-jadval

Bino elementlarining nomi	Tiklanish qiymati, yuz ming so'm
Bevosita xarajatlar (material va asbob-uskuna, mehnat xarajatlari, ustama xarajatlar va pudratchi daromadi) jumladan:	
• fundament qurilmalari	4 900
• tashqi devor qurilmalari	50 000
• yangitdan qoplash qurilmalari	2 500
• tom qurilmalari	2 500

• to'siq qurilmalari	32 500
• osma shiftlar qurilmasi	6000
• pollar qurilmasi	5000
• ichki va tashqi pardozi	6000
• kanalizatsiya tizimi	2000
• elektr ta'minoti tizimi	3500
• isitish tizimi	13 500
• ventilyatsiya va sun'iy iqlim hosil qilish	3500
Bilvosita xarajatlar	10 000
Tadbirkorlik daromadi	21 500
Tiklanish qiymati	174 900

2. Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirishning o'lchamini aniqlaymiz.

16-jadval

Elementlar	Tiklanish qiymati, yuz ming so'm	Ta'mirlashga xarajatlar, yuz ming so'm	Qoldiqli tiklanish qiymati, yuz ming so'm
Tom	2 500	2 000	500
Pollar	5 000	1 000	4 000
Jami:	7500	3000	4500

Shunday qilib, bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirishning o'lchami 300000 ming so'mni tashkil etadi.

3. Qisqa yashovchi elementlar uchun hayot muddati usuli orqali bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishning kattaligini aniqlaymiz:

17-jadval

Bino elementlarining nomi	Elementlar-ning tiklanish qiymati, yuz ming so'm	Xronologik yosh, yil	Umumiy jismoniy hayot, yil	Eskirish, %	Eskirish, yuz ming so'm
Tom	500	5	15	33,3	167
Pollar	4 000	3	10	30,0	1 200
Pardozi	6 000	5	5	60,0	3 600
Kanalizatsiya					

tizimi	2 000	12	15	80,0	1 600
Elektr ta'minoti tizimi	3 500	12	10	80,0	2 800
Isitish tizimi	13 500	12	15	80,0	10 800
Ventilyatsiya va sun'iy havo iqlimi	3 500	12	15	80,0	2 800
Jami	33 000			33,3	22 967

Qisqa yashovchi elementlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishi kattaligi 2296700 ming so'mni tashkil etadi.

4. Uzoq yashovchi elementlar uchun bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish kattaligini aniqlaymiz.

18-jadval

Ko'rsatkichlar	Summa, yuz ming so'm
Tiklanish qiymati	174 900
Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirishning tiklanish qiymati	3 000
Qisqa yashovchi elementlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishining tiklanish qiymati	33 000
Uzoq yashovchi elementlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishining tiklanish qiymati	$174\,900 - 3\,000 - 33\,000 = 138\,900$
Xronologik yosh	12
Umumiy jismoniy hayoti	75
Uzoq yashovchi elementlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishi	$(12 : 75) \times 138\,900 = 22\,224$

Shunday qilib, uzoq yashovchi elementlarda bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishning kattaligi 22 224 ming so'mni tashkil etadi.

5. Binoning jismoniy eskirishi yig'indisining kattaligini aniqlaymiz:

$$300000 + 2296700 + 2222400 = 4\,819\,100 \text{ ming so'm yoki } 27,6\%.$$

4.3. Bartaraf etish mumkin bo'lmagan funksional eskirishni baholash

Mulk qiymatining pasayib ketishi funksional eskirishga kiritiladi. Funksional eskirish konstruktiv va rejali qarorlarning bir biriga mos kelmasligi, qurilish standartlari, dizayn sifatlari, materiallar zamon talablariga javob bera olmasligiga borib taqaladi. Eskirishning bartaraf etish miqdori baholash sanasida yangilangan binoning potensial qiymati va baholash sanasida yangilanmagan binoning qiymati o'rtasidagi farq ko'rinishda belgilanadi (binoning tiklash qiymati va uning almashtirish qiymati o'rtasidagi farq).

Kamchiliklarni bartaraf etishga sarflangan xarajatlarning maqsadga nomuvofiqligi funksional eskirishning bartaraf etilmasligi belgisidir.

Aniq sharoitlarga bog'liq holda bartaraf etilmaydigan funksional eskirishning qiymati ikki guruh omillari yordamida aniqlanishi mumkin:

- binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifatsiz tavsiflari yetarlicha bo'lmashligi;
- alohida olingan elementlarning ortiqchaligi ("o'ta yaxshilangan" holatlarning mavjudligi).

Bartaraf etib bo'lmaydigan va bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirishlar ma'lum bir elementning yo'qligi, uni qo'shish talabi bilan yoki elementning yuqori ta'minlanganligi natijasida yuzaga kelishi mumkin.

Ilgari mavjud bo'lmagan yangi elementni qo'shishni talab etadigan kamchiliklar ushbu elementlarni qo'shish, shu jumladan, ularni o'rnatish qiymati bilan o'lchanadi.

Eski elementni yangiga almashtirishni yoki zamonaviylashtirishni talab etadigan kamchiliklar mavjud elementlarning ularning jismoniy eskirishi hisobga olingan qiymati, minus materiallarni qaytarish qiymati (sotish), plus mavjud elementlarni demontaj qilish qiymati va plus yangi elementlarni o'rnatish qiymati sifatida o'lchanadi.

Ko'chmas mulk obyektida bor bo'lgan va mavjudligi hozirgi vaqtda zamonaviy foydalanish standartlariga mos kelmaydigan elementlar o'ta takomillashtirishlar hisoblanadi. Ular o'ta takomillashtirishlar pozitsiyalarining joriy tiklanish qiymati minus jismoniy eskirish plus demontaj qiymati va minus materiallarni qaytarish qiymati, agar u mavjud bo'lsa (yoki tugatish qiymati) sifatida o'lchanadi.

Bartaraf etilmaydigan funksional eskirish ijara haqidagi yo‘qotishlar summasini yoki ko‘chmas mulk obyektni lozim darajada saqlash uchun ortiqcha ekspluatatsion xarajatlar summasini kapitallashtirish yo‘li bilan aniqlanadi.

Bartaraf etib bo‘lmaydigan funksional eskirishlar bartaraf etish mumkin bo‘lgan funksional eskirishlar kabi ma‘lum bir elementning yo‘qligi, uni qo‘shish talabi bilan yoki elementning “yuqori ta‘minlanganligi” natijasida yuzaga kelishi mumkin.

1-misol. *Elementlarning yo‘qligi (“Yuqori ta‘minlanmaganlik”).*

Lifti mavjud bo‘lmagan vaziyatdagi 3 qavatli ofis binosini ko‘rib chiqamiz. Bozorning ko‘chmas mulk obyektlari segmentini o‘rganish va tahlil qilish shuni ko‘rsatmoqdaki, agar binoda lift o‘rnatilgan bo‘lganida ikkinchi va uchinchi qavatlarida joylashgan xonalarning ijara to‘lovi sof operatsion daromadga 10 000 sh.b.ga oshar edi. Ammo ushbu binoda texnik jihatdan lift o‘rnatish mumkin emas. Shu sababli, ushbu xonalar uchun har yillik ijara to‘lovi o‘zgarmasligicha qolmoqda va bu qancha uzoq davom etishi noma‘lum. Bozorning o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlari segmentini o‘rganish va tahlil qilish asosida daromadning yalpi rental multiplikatori aniqlandi va u 8,0 ga teng.

Yechish

19-jadval

1-bosqich	Mavjud bo‘lgan elementning qiymati	0,000 sh.b.
2-bosqich	Jismoniy eskirish	- 0,000 sh.b.
3-bosqich	Ko‘chmas mulk obyekti qimmatligining yo‘qotilishi qiymati (ijara to‘lovlaridagi kapitallashuv farqlari yoki daromadni yalpi rental multiplikatori orqali)	+ 80 000 sh.b.
4-bosqich	Elementning qiymati (konstruktiv element) yoki bino (inshoot) butunligicha, agar u baholash sanasida yangi qurilish jarayonida o‘rnatilgan bo‘lsa	- 0,000 sh.b.
5-bosqich	Funksional eskirish	80 000 sh.b.

Liftning mavjud emasligi bartaraf etib bo‘lmaydigan eskirish sifatida ko‘riladi, chunki ushbu binoga liftning o‘rnatilishi texnik jihatdan mumkin emas. Binoda liftning yo‘qligi natijasida yuzaga kelgan bartaraf etish mumkin: bo‘lmagan funksional eskirishni daromadning yalpi rental multiplikatori orqali baholashimiz mumkin $10000 \text{ sh.b.} \times 8,0 = 80000 \text{ sh.b.}$ Bunday baholash bino uchun sof ijara to‘lovidagi yo‘qotishlar

farqini kapitallashtirishda yilda kapitallashuv koeffitsiyenti orqali olinadi.

2-misol. “Yuqori ta’minlanganlik”

“Yuqori ta’minlanganlik” natijasida vujudga kelgan funksional eskirishni qoidaga ko’ra, bartaraf etib bo’lmaydi, chunki uni iqtisodiy maqsadga muvofiqlik nuqtai nazaridan bartaraf etish katta miqdorda o’zini oqlamagan xarajatlarni keltirib chiqaradi. Ammo baholash chog’ida “yuqori ta’minlanganlik” mulk (ko’chmas mulk obyekti) bilan bog’liq bo’lgan istalgan favqulodda xarajatlar aniqlanishi va hisobga olinishi zarur.

Ishlab chiqarish binosi balandligi 24 metr bo’lsin va uning tiklanish qiymati 1 200 000 sh.b.ga teng bo’lsin. Ko’chmas mulk bozorining ushbu segmentida shunga o’xshash binolarning balandligi zamonaviy texnologik talablarga muvofiq 16 metr bo’lishi zarur. Hisob-kitoblarning ko’rsatishicha, bunday binoning qurilish xarajatlari 1 000 000 sh.b.ni tashkil etadi. Bino o’zining qolgan jihatlari bilan o’xshash, chunki barcha zaruriy talablarga muvofiq keladi. Binoning ortiqcha balandligi natijasida yuzaga kelgan havo bo’shlig’ini isitish bilan bog’liq bo’lgan ekspluatatsiya xarajatlari balandligi 16 metr bo’lgan binolar uchun o’rnatilgan talablar bilan taqqoslaganda yiliga 5000 sh.b.ga ko’proq.

Mavjud bo’lgan binoning jismoniy eskirishi 10 % ga teng. Ko’chmas mulk bozorining ushbu segmenti uchun kapitallashuv koeffitsiyenti 12,5 % gateng.

Shuni tushunish lozimki, binoning balandligini 24 metrdan 16 metrga o’zgartirish xarajatlari jiddiy bo’ladi (element va yangi qurilmalarni demontaji) va tabiiyki, yiliga qo’shimcha amalga oshirilgan ekspluatatsiya xarajatlari bilan taqqoslab bo’lmaydi, shuning uchun ham ushbu funksional eskirishni bartaraf etib bo’lmaydi (bartaraf etish iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiq emas).

Yechish

20-jadval

1-bosqich	Mavjud bo’gan elementning qiymati (konstruktiv elementni yoki binoni butunligicha) – (1 200 000 sh.b. – 1 000 000 sh.b.) =	200 000 sh.b.
2-bosqich	Jismoniy eskirish – 10% 200 000 sh.b.dan	- 20 000 sh.b.
3-bosqich	Ko’chmas mulk obyekti qiymatidagi yo’qotish qiymati (ijara to’lovidagi farqni kapitallashtirish	+ 40 000 sh.b.

	yoki daromadni yalpi rental multiplikatori orqali) – (5 000 sh.b. / 0,125) =	
4-bosqich	Elementning qiymati (konstruktiv elementni) yoki binoni (inshootni) butunligicha, agar u baholash sanasiga yangi qurilishda oʻrnatilgan boʻlsa va barcha zamonaviy talablarga javob bersa (oʻrin bosish qiymati) – (1 000 000 sh.b.)	- 0,000 sh.b.
5-bosqich	Funksional eskirish	220 000 sh.b.

Bino qiymatidagi farqlar binoning balandligi sababli funksional eskirishga javob boʻla oladi. Jismoniy eskirish miqdorini mavjud binoning tiklanish qiymatining barcha miqdoridan emas, faqat shu farqlardan hisoblash zarur. Bundan tashqari, bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirishga tegishli boʻlgan qoʻshimcha ekspluatatsiya xarajatlari mavjud va tabiiyki ularni koʻchmas mulk obyekti qiymatidagi yoʻqotishlarni uning hisobiga oʻkazilgan kapitallashuv orqali hisobga olish zarur $(5\,000 \text{ sh.b.} / 0,125) = 40\,000 \text{ sh.b.}$

Funksional eskirish miqdorini hisoblash tuzatishlarini asoslash baholovchining malaka va tajribasiga bogʻliq.

3-misol. Ofis binosining bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirishi aniqlansin. Agar mavjud boʻlgan binoda oʻt oʻchirish tizimi yoʻqligi maʼlum boʻlsa, koʻrib chiqilayotgan binoning yangi qurilishi qiymatini aniqlashda oʻt oʻchirish tizimini oʻrnatish hisobga olinmasin. Binoda oʻt oʻchirish tizimining mavjud emasligidan kelib chiqqan daromadning sof operatsion yoʻqotilishi 20 ming soʻm, bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti – 10 %, binoning yangi qurilishida oʻt oʻchirish tizimini oʻrnatish qiymati esa 150 ming soʻm deb taxmin qilindi.

Baholanayotgan bino qavatlar balandligi yuqori va bu bozor nuqtai nazaridan baholanayotgan sana uchun ortiqcha, shu bilan birga, bozor nuqtai nazaridan qavatlar balandligi meʼyorida boʻlgan xuddi shunday binoning joriy tiklanish qiymati 172 900 ming soʻmga teng.

Jismoniy eskirish 40 % darajasida aniqlangan. Har yili mulkdor qavatning yuqori balandligi bilan bogʻliq boʻlgan 500 ming soʻm miqdoridagi qoʻshimcha xarajatlari (isitish, yoritish va h.k.) zimmasida. Bino uchun mavjud kapitallashuv koeffitsiyenti 10 % ni tashkil etadi.

Yechish

1. Uskunalarining yoʻqligi natijasida boy berilgan daromadlar toʻgʻrisidagi bozor maʼlumotlaridan kelib chiqib yangi qurilish qiymatiga kiritilmagan, ammo kiritilishi kerak boʻlgan, kamchiliklar sababli bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirish kattaligini aniqlaymiz (bizning vaziyatda oʻt oʻchirish tizimi):

$$(20 : 0,1) - 150 = 50 \text{ ming soʻm.}$$

2. “Yuqori yaxshilanish” hisobiga bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirishni aniqlaymiz (ushbu holatda - qavatlarining yuqori balandligi):

$$(174\,900 - 172\,900) \times (1 - 0,4) + (500 : 0,1) = 6\,200 \text{ ming soʻm.}$$

Shunday qilib, binoning bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirish qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$50 + 6\,200 = \mathbf{6\,250 \text{ ming soʻm.}}$$

4.4. Bartaraf etish mumkin boʻlgan funksional eskirishni baholash

Yuqorida aytib oʻtganimizdek, funksional eskirish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan boʻladi. Bartaraf etiladigan funksional eskirish:

- ilgari mavjud boʻlmagan yangi elementni qoʻshishni talab etadigan kamchiliklar;
 - eski elementni yangisiga almashtirishni yoki zamonaviylashtirishni talab etadigan kamchiliklar;
 - oʻta takomillashtirishlar (ortiqcha qiymat) bilan belgilanadi.
- Bartaraf etilayotgan eskirishning qiymati quyidagicha aniqlanadi:
- binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifat tavsiflarining mavjud boʻlmasligi;
 - elementlarni almashtirish yoki modernizatsiyalashga boʻlgan ehtiyojlar;
 - alohida olingan elementlarning ortiqchaligi (“oʻta yaxshilangan”

holatlarning mavjudligi).

4-misol. *Elementning mavjud emasligi*

Aytaylik, ofis xonasida sun'iy havo iqlimi tizimi mavjud bo'lmasin. Agar uni o'rnatish, ijara to'lovi yiliga 2000 sh.b.da oshar edi. Joriy yalpi rentali multiplikator 7,0 ga teng u bozorning o'xshash ko'chmas mulk obyektlari segmentini o'rganish va tahlil etish asosida aniqlangan. Eksplyuatatsiyadagi binoga sun'iy havo iqlimi tizimi o'rnatilishining joriy qiymati 12 000 sh.b.ga teng, agar ushbu tizim qurilish davrida o'rnatilganida edi, xarajatlari 10 000 sh.b.ga teng bo'lar edi.

Yechish

Ushbu funksional eskirishni bartaraf etish mumkin, chunki funksional eskirishni bartaraf etishga qaratilgan xarajatlardan, ya'ni 12 000 sh.b.ga nisbatan ko'chmas mulk obyekti daromadlilikining ortishi $2000 \times 7 = 14\,000$ sh.b.da ko'proqdir.

21-jadval

1-bosqich	Mavjud bo'lgan elementning qiymati	0,00 sh.b.
2-bosqich	Jismoniy eskirish	- 0,00 sh.b.
3-bosqich	Demontaj qiymati, montaj qiymati (qurilma, o'rnatish) va (ayirish belgisi) qaytarilgan materiallarning sof qiymati	+ 12 000 sh.b.
4-bosqich	Barcha zamonaviy talablarga muvofiq keluvchi va baholash sanasida mutlaq yangi sifatida (yangi qurilish) o'rnatilgan element qiymati	- 10 000 sh.b.
5-bosqich	Funksional eskirish	2 000sh.b.

5-misol. *Elementni almashtirish*

Binoda tarmoq quvvati 220/380 v bo'lishi kerak bo'lgan, ammo uning o'rniga 127/220 v li elektr quvvati bilan ta'minlovchi nostandart tizim mavjud bo'lsin deylik. Elektr quvvati bilan ta'minlovchi nostandart tizimning tiklanish qiymati 5000 sh.b.ga teng. Tizimning jismoniy eskirishi 50 % yoki 2500 sh.b.ga teng.

Agar elektr quvvati bilan ta'minlovchi nostandart tizimni zamonaviy talablarga muvofiq keluvchi standart tizimga o'tkazilsa, unda ijarachi sof operatsion daromadni 1000 sh.b.ga oshiruvchi qo'shimcha ijara to'lovini to'lashga tayyor.

Aytaylik, ushbu turdagi bino (bozor segmenti) uchun kapitallashuv koeffitsiyenti 10 % ga teng. Elektr quvvati bilan ta'minlovchi nostandart tizimni zamonaviy talablarga muvofiq keluvchi standart tizimga o'tkazish xarajatlari 8000 sh.b.ni tashkil etadi.

Bunday vaziyatda mavjud bo'lgan elektr quvvati bilan ta'minlovchi tizimdan qolgan elementlarning qiymati, misol uchun, elektr o'tkazgichning qiymati agar u qolayotgan va almashtirilmayotgan bo'lsa (ya'ni, qaytarilgan – takror ishlatiladigan materiallarning sof qiymati), qo'shimcha ravishda hisobga olinishi zarur. Bu vaziyatda ularning qiymati nolga teng.

Yechish

22-jadval

1-bosqich	Mavjud bo'lgan elementning qiymati	5000,00 sh.b.
2-bosqich	Jismoniy eskirish	- 2500,00 sh.b.
3-bosqich	Demontaj qiymati, montaj qiymati (qurilma, o'rnatish) va (ayirish belgisi) qaytarilgan materiallarning sof qiymati (buyum, uskuna)	+ 8 000 sh.b.
4-bosqich	Barcha zamonaviy talablarga muvofiq keluvchi va baholash sanasida mutlaq yangi sifatida (yangi qurilish) o'rnatilgan (montaj qilingan, yig'ilgan) element qiymati (elementni (konstruktiv elementni, tizimlarni) yoki bino (qurilma)ni to'laligicha o'rin bosish qiymati hisoblanadi)	- 0, 000 sh.b.
5-bosqich	Funksional eskirish	10 500sh.b.

Ushbu funksional eskirishni bartaraf etish mumkin, chunki funksional eskirishni bartaraf etishga qaratilgan xarajatlardan, ya'ni 8000 sh.b.ga nisbatan ko'chmas mulk obyekti daromadliligining ortishi $1000 \times 0,1 = 10\,000$ sh.b.ga ko'proqdir. Bu vaziyatda yoki o'xshashlikda har doim eski tizimda qoluvchi yoki elementlardan, ya'ni qaytarilgan materiallarning qiymati, buyum, uskunalaridan qayta foydalanish natijasida yana vujudga keluvchi istalgan qiymatni hisobga olish zarur. Funksional eskirish kattaligi ana shu kattalikka nisbatan kamaytiriladi.

6-misol. *Modernizatsiya (Yuqori ta'minlanganlik)*

Ofis binosining ikkita xonasida ularning isitilishi uchun 2 ta o'tin yoqiluvchi pechka joylashgan, deb taxmin qilaylik. Har bir pechka ush-

bu xonalarni butunligicha isitishga tayyor. Ushbu xonadan ofis sifatida foydalanuvchi ijarachi uchun qo‘shimcha maydon zarur va u faqat ushbu maydon pechlardan birini qismlarga ajratish orqali vujudga kelsa, ijara to‘lovini oyiga 200 sh.b. dan ko‘proq to‘lashga tayyor.

Bozorning o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlari sektorini o‘rganish va tahlil etish asosida daromadning yalpi rentali multiplikatori aniqlandi va u 7,0 ga teng. Pudratchi o‘zining pechkalaridan birini qismlarga ajratish va xonani ofis xonalariga qo‘yiluvchi talablarga mos holatga keltirish bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlarni 7 500 sh.b. ga baholadi. Har bir pechkaning joriy tiklanish qiymati 5000 sh.b.ga teng. Pechkalardan birining jismoniy eskirishi 80 %, boshqasini esa 25 %.

Yechish. 23-jadvalni to‘ldiramiz.

23-jadval

1-bosqich	Mavjud bo‘lgan elementning qiymati (konstruktiv element yoki bino butunligicha) – (5000 sh.b. + 5000 sh.b.) =	10 000 sh.b.
2-bosqich	Jismoniy eskirish – (4 000 sh.b. + 1 250 sh.b.) =	- 5 250 sh.b.
3-bosqich	Demontaj qiymati, montaj qiymati (qurilma, o‘rnatish)	+ 7 500 sh.b.
4-bosqich	Elementning (konstruktiv element) yoki bino (inshoot)ning qiymati butunligicha, agar u baholash sanasiga yangi qurilishda o‘rnatilgan bo‘lsa va barcha zamonaviy talablarga muvofiq keluvchi bo‘lsa	- 0,000 sh.b.
5-bosqich	Funksional eskirish	12 250 sh.b.

Pechkalardan birining jismoniy eskirishi 80 %ga teng u yuqori ta‘minlanganlik elementi hisoblanadi, chunki bino xonalarini isitish uchun bitta pechkaning o‘zi yetarli. Ushbu element bartaraf etish mumkin bo‘lgan funksional eskirishni keltirib chiqaradi. Modomiki, pechkalardan birini olib tashlashimiz va shu orqali xonani modernizatsiya qilishimiz hamda shunday modernizatsiyani amalga oshirish uchun ketadigan xarajatlardan ko‘proq bo‘lgan qo‘shimcha daromad olishimiz mumkin. Bu qo‘shimcha daromadning hisob-kitobida ko‘rinmoqda:

$$200 \text{ sh.b.} \times 12 \text{ (oy)} = 2\,400 \text{ sh.b.} \text{ u } 2\,400 \text{ sh.b.} \times 7,0 = \mathbf{16\,800 \text{ sh.b.}}$$

Xarajatlar esa 7 500 sh.b.ni tashkil etmoqda.

7-misol. Agar zamonaviy standartlar binoda sun'iy havo iqlimi o'rnatilishini talab etishi ma'lum bo'lsa, ushbu mavjud bo'lgan binoda sun'iy havo iqlimini o'rnatish 150 000 so'mni tashkil etadi, ushbu binoning qurilishi jarayonida uning o'rnatilishi esa 110 000 so'mni tashkil etardi. Ofis binosining bartaraf etilishi mumkin bo'lgan funksional eskirishini aniqlang.

Binoda o'rnatilgan elektroarmatura zamonaviy bozor standartlariga muvofiq kelmaydi, shu bilan birga, tiklanish qiymatiga kiritilgan mavjud elektroarmaturaning qiymati 350 ming so'mni tashkil etadi.

Mavjud bo'lgan elektroarmaturaning jismoniy eskirishi - 200 ming so'm, mavjud elektroarmaturaning demontaj qiymati - 100 ming so'm, materiallarni qaytarish qiymati - 10 ming so'm, yangi elektroarmaturaning montaj qiymati - 210 ming so'mni tashkil etadi.

Binoda omborxona maydoni mavjud. Eng samarali foydalanish tahlili shuni ko'rsatmoqdaki hozirgi kunda ushbu maydondan ofis sifatida foydalanish maqsadga muvofiq. Shu o'rinda omborxona maydonining joriy tiklanish qiymati 800 ming so'mni, jismoniy eskirishi - 50 ming so'mni, omborxonaning likvidatsion qiymati esa 80 ming so'mni tashkil etadi.

Yechish

1. Elementlarni qo'shish talabi (bizning vaziyatda sun'iy havo iqlimi) kamchiligi bilan yuzaga kelgan bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirishning kattaligini aniqlaymiz:

$$150 - 110 = 40 \text{ ming so'm.}$$

2. Elementlarni almashtirish yoki modernizatsiya qilish talabi (bizning vaziyatda elektroarmatura) kamchiligi bilan yuzaga kelgan bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirishning kattaligini aniqlaymiz:

$$350 - 200 - 10 + 100 + 210 = 450 \text{ ming so'm.}$$

3. "O'ta yaxshilanish" natijasida (bizning vaziyatda omborxona) yuzaga kelgan bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirishning kattaligini aniqlaymiz:

$$800 - 50 + 80 = 830 \text{ ming so'm.}$$

Shunday qilib, binoning bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirish kattaligi $40 + 450 + 830 = 1\,320$ ming so'mni tashkil etadi.

4.5. Tashqi (iqtisodiy) eskirishni baholash usullari

Tashqi (iqtisodiy) eskirish - obyektning qimmatsizlanishi. Bunda tashqi muhitning obyektga nisbatan salbiy ta'siri, ya'ni, obyekt joylashgan joy, bozordagi holat, ko'chmas mulkni ishlatishda servitutlarning ta'siri, atrof infratuzilmaning o'zgarishi, soliqqa oid qarorlarning yangilanib turilishi va b. Shu bilan birga, aksariyat holatlarda tashqi eskirish amalda bartaraf etilish mumkin emasligiga qaramasdan, bozor muhiti-ning ijobiy o'zgarishlari ta'sirida u o'z-o'zidan bartaraf etilishi mumkin.

Baholash usullari. Tashqi eskirishni baholash uchun quyidagi usullar qo'llanishi mumkin.

Ijara to'lovida kapitallashtirish yo'qotishlar usuli - ikki obyektning ijara to'lovidan olinadigan daromadlarni qiyoslash. Bunda obyektlarning bittasi salbiy ta'sir ostida bo'lishi lozim. Mazkur usulni ishlatishda dastlab ko'chmas mulk uchun yo'qotishlar miqdori aniqlanadi, keyin undan binoga to'g'ri kelayotgan yo'qotishlar ulushi ajratiladi. Bu yerda binolar uchun kapitallashtirish me'yorlaridan kelib chiqib, yo'qotishlar kapitallashadi.

Juft sotish usuli qiyoslash uchun yetarlicha sotilgan ko'chmas mulk mavjudligini talab qiladi. Mazkur ko'chmas mulk baholanayotgan obyektдан joylashgan joyi va muhiti jihatidan farqlanishi kerak. Ikki qiyoslanayotgan obyektlarning qiymatidagi farq (ulardan biri tashqi ta'sir ostida eskirish alomatlariga ega) baholanayotgan obyektning tashqi eskirish miqdori haqida xulosa chiqarish imkonini beradi. Sotishni qiyoslash usuli baholanayotgan bino tiklashining to'liq qiymatini bozorda sotilayotgan analoglar baholari bilan qiyoslash yo'li yordamida yig'ilgan eskirish miqdorini aniqlashdan iborat.

Samarali yosh usuli baholanayotgan obyekt qurilmasi ekspertizasiga va samarali yosh (EV) iqtisodiy hayot muddatiga nisbati (SEJ) yig'ilgan eskirishni (I) qayta tiklashning to'liq qiymatiga (PSV) nisbati kabi bo'ladi degan gipotezaga asoslanadi.

1-misol. Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy va funksional eskirish bartaraf etilgandan so'ng tashqi omillar hisobga olinmagan hol-

dagi sof daromad 25 000 ming soʻmni tashkil etishi maʼlum boʻlsa, omborxonaning tashqi (iqtisodiy) eskirishini aniqlang.

Ushbu eskirish turlari bartaraf etilgandan soʻng joriy sof daromad – 21 000 ming soʻm, yer qiymati – 5000 ming soʻm, yer uchun kapitallashuv koeffitsiyenti – 10 %, bino uchun – 15 %.

1. Tashqi omillar hisobiga boy berilgan sof daromadni aniqlaymiz:

$$25\,000 - 2\,100 = 22\,900 \text{ ming soʻm.}$$

2. Binoga tegishli boʻlgan sof daromadni aniqlaymiz:

$$2\,100 - 5\,000 \times 0,1 = 1\,600 \text{ ming soʻm.}$$

3. Binoga tegishli boʻlgan boy berilgan sof daromadni aniqlaymiz:

$$(1 - 500 : 2\,100) \times 22\,900 = 22\,405 \text{ ming soʻm.}$$

Shunday qilib, omborxonaning tashqi eskirish kattaligi quyidagini tashkil etadi:

$$22\,405 : 0,15 = 149\,367 \text{ ming soʻm.}$$

2-misol. Agar buyum bozoridan uzoqda joylashgan analog-obyektning sotilish narxi 600 ming soʻm, buyum bozori yaqinida joylashgan analog obyektning sotilish narxi esa 450 ming soʻmni va analog obyektning jismoniy va boshqa jihatlari orasidagi farq 60 ming soʻm ekanligi maʼlum boʻlsa, buyum bozopridan uzoqda joylashgan omborxonaning tashqi (iqtisodiy) eskirishi aniqlansin.

Omborxonaning tashqi (iqtisodiy) eskirishi kattaligi quyidagini tashkil etadi:

$$600 - 450 - 60 = 90 \text{ ming soʻm.}$$

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. Agar yer uchastkasining qiymati 750 000 ming so‘m bo‘lsa, ko‘chmas mulk obyektining qiymati aniqlansin. Binoning jamlangan eskirishi yig‘indisi 26 % ni tashkil etadi. Binoning qurilish hajmi 1500 m^3 ga teng.

01.01.2015 da 1 m^3 qurilish qiymati, so‘m/ m^3	4954, 65
01.01.2015y. baholash o‘tkazilgan sanadagi narx darajasiga o‘tish ko‘effitsiyenti	1,67
Tadbirkordaromadi	25%
QQS	18%

2-masala. Yer uchastkasida maydoni 2500 m^2 uy bor. Bunda uyning qayta ishlab chiqarish qiymati, to‘g‘ri va egri xarajatlar bilan birga, har kvadrat metriga 50 pul birligini, maydoni 300 m. bo‘lgan garajning qayta ishlab chiqarish qiymati har kvadrat metriga 20 pul birligini, hovlidagi barcha inshootlarning qayta ishlab chiqarish qiymati 10000 pul birligini, bartaraf etiladigan umumiy eskirish 5000 pul birligini, bartaraf etilmaydigan umumiy jismoniy eskirish 5000 pul birligini, taqqoslama sotuvlardan kelib chiqqan yer qiymati 50000 pul birligini tashkil qiladi. Ko‘chmas mulk obyekti to‘la qiymatini, jami badal va bozor qiymatini aniqlang. Bu yerda qanday yondashuv qo‘llaniladi?

3-masala. Agar uchastkada maydoni 2500 m^2 bo‘lgan uy mavjud bo‘lsa, bunda uyning qayta tiklash qiymati, to‘g‘ri va egri xarajatlarni qo‘shib hisoblaganda, 50 pul birligi/ m^2 ni tashkil qilsa, maydoni 300 m bo‘lgan garajni qayta tiklash qiymati 300 pul birligi/ m^2 ni, hovlidagi barcha inshootlarni qayta tiklash qiymati 10000 pul birligini, umumiy bartaraf etiladigan jismoniy eskirish 5000 pul birligini, umumiy bartaraf etilmaydigan funksional eskirish 5000 pul birligini, taqqoslama sotuvlardan kelib chiqqan holda yer qiymati 50000 pul birligini tashkil etsa ko‘chmas mulk obyektining to‘la qiymatini aniqlang. Bu yerda qanday yondashuv qo‘llaniladi?

5-mavzu: YER UCHASTKALARINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH USULLARI

1-masala. Turar joy hududida joylashgan uchastka qiymatini aniqlang. Oxirgi qurilish 95 % ga bitgan, va bu yerda so‘nggi uch yilda birorta bo‘sh uchastka oldi-sotdisi bo‘lmagan. Ammo 24-jadvaldan ko‘rinib turibdiki, baholovchi ushbu hududda yaqin kunlarda amalga oshirilgan bir nechta turar joy uylari bo‘lgan uchastkalarining oldi-sotdisi bo‘yicha ma’lumotlarni aniqladi.

To‘plangan ma’lumotlarni yig‘ish va tahlil qilish davomida xarajatli yondashuvga asosan eskirishni ayirgan holda bino va inshootlar qiymatini baholash amalga oshirildi.

24-jadval

Taqqoslanadigan obyektlar	Uchastka narxi	Eskirishni ayirgan holda bino va inshootning qiymati	Uchastkaning hisob-kitob qiymati	Sotish narxidan qiymat foizda
1	85 000 sh.b.-	68 425 sh.b.=	16 575 sh.b.	19,5%
2	78 000 sh.b.-	61 620 sh.b.=	16 380 sh.b.	21,0%
3	93 000 sh.b.-	75 795 sh.b.=	17 205 sh.b.	18,5%
4	91 000 sh.b.-	73 710 sh.b.=	17 290 sh.b.	19,0%
5	87 000 sh.b.-	66 600 sh.b.=	17 400 sh.b.	20,0%

24-jadvalda keltirilgan ma’lumotlar tahlilidan kelib chiqib, baholovchi uchastka qurilishidan so‘ng yerga umumiy obyekt qiymatidan taxminan 20 % to‘g‘ri kelishini hisobladi. Shunday qilib, baholanayotgan uchastka qiymati 17 000 sh.b.ni tashkil etadi.

2-masala. Tekshirilayotgan massiv maydoni 30 akrni (1 akr = 0,4ga) tashkil etadi. Dastlabki xarajatlar 50 000 sh.b.ga baholanmoqda. Olib borilgan tadqiqotlarning ko‘rsatishicha, har bir akrni uchta lotga bo‘lish mumkin. Har bir lot 10 000 sh.b.ga sotilishi mumkin. Har bir lotni o‘zlashtirish uchun o‘zgaruvchan xarajatlar, sotuv xarajatlari va daromad 4 667 sh.b.ga baholanmoqda. Har yili 30 lot sotilishi mumkin.

Yerni bo‘lishga tayyorlash, uni rejalashtirish, loyihalashtirish ishlari bilan bog‘liq barcha xarajatlar joriy vaqtga oid, ayni damda sotishdan tushgan barcha tushumlar va o‘zgaruvchan xarajatlar har bir mos holdagi yillar oxiriga to‘g‘ri keladi.

Yerni sotib olish bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlarni hisobga olmagan holda pul oqimini tashkil etamiz. Rejalashtirish, loyihalashtirish va hududni dastlabki yaxshilashga joriy xarajatlar 50 000 sh.b. ni tashkil etadi.

1-yil. Uchastkalar sotilishi (30 x 10 000 sh.b.) 300 000 sh.b. *minus*: sotuv xarajatlari, o‘zlashtirish xarajatlari va daromad (30 x 4 667sh.b.)-140 000sh.b.

= 160 000sh.b.

2-yil. Uchastkalar sotilishi (30 x 10 000sh.b.) 300 000sh.b. *minus*: sotuv xarajatlari, o‘zlashtirish xarajatlari va daromad (30 x 4 667sh.b.)-140 000sh.b.

= 160 000sh.b.

2-yil: Uchastkalar sotilishi (30 x 10 000sh.b.) 300 000sh.b.

Minus: Sotuv xarajatlari, o‘zlashtirish

xarajatlari va daromad (30 x 4 667sh.b.)-140 000sh.b.

= 160 000sh.b.

Kapital qiymati va kutilayotgan riskni hisobga olgan holda diskontlash stavkasi aniqlandi va u 10 %.

10 % li diskontlash stavkasida sof joriy qiymat 347 996 sh.b.ni tashkil etadi (25-jadvalga qarang).

25-jadval

Yil	Summa	Diskont omili	Joriy qiymat
0	-50 000 sh.b.x 1,00000 =		-50 000 sh.b.
1	+160 000 sh.b.x 0,90909 =		+145 555 sh.b.
2	+160 000 sh.b.x 0,82645 =		+132 231 sh.b.
3	+160 000 sh.b.x 0,75132 =		+120 210 sh.b.

Yerni o‘zlashtirish qiymatini aniqlash bo‘yicha qilingan taxminlardan kelib chiqib dastlabki quruvchi yer uchun to‘lashi mumkin bo‘lgan maksimal narx 348 000 sh.b.ni (30 akr uchun) yoki 1akr uchun taxminan 11 600 sh.b.ni tashkil etadi.

Xarajatli yondashuvni qo‘llash bo‘yicha masalalar

1-masala. Quyidagi ma’lumotlardan foydalangan holda ko‘chmas mulk obyekting bozor qiymati *Xarajatli yondashuv* asosida aniqlansin.

1. Obyekt tavsifi. Egaligida o'lchami $50 \times 50 \text{ m}^2$ li yer uchastkasidan tashkil topgan omborxona kompleksi hamda maydoni $12 \times 24 \text{ m}^2$, balandligi 7 metr, bo'lgan bino bozorda erkin oldi-sotdisi uchun baholanmoqda.

A.Bino:

- xronologik yoshi - $T_{xr.} = 10$ yil,
 - qisqa yashovchi elementlar (bino qiymatidan 35%)
 - foydalanish sharoitlari yaxshi - $T_{sam.} = 5$ yil,
 - me'yoriy foydalanish muddati - $T_{me'y.} = 20$ yil,
 - uzoq yashovchi elementlar (bino qiymatidan 65%)
 - qurilish sifati past - $T_{sam.} = 5$ yil,
 - me'yoriy foydalanish muddati - $T_{me'y.} = 100$ yil,
 - Quyidagi ishlar bajarilgandan so'ng binodan foydalanish mumkin (ularni bajarilishi ko'rsatilgan qiymat bilan):
 - darvozani almashtirish – 4000 sh.b.,
 - yoritish tizimini ta'mirlash – 1500 sh.b.
 - Quyidagi ishlarni amalga oshirish iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiq:
 - qo'riqlash tizimi uskunasi va yong'inga qarshi signalizatsiya o'rnatish – 12 000 sh.b.,
 - pardadevorlarni qisman ajratish bilan xonalarni qayta loyihalash – 2500 sh.b.,
 - shunga o'xshash binoning, 1 m^3 qurilish hajmi hisobidan tuzilgan qurilish xarajatlari - 40 sh.b./ m^2 ,
 - ushbu bozor segmenti uchun xos bo'lgan developer daromadi – 20 %,
 - bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti - $R_b = 30\%$,
 - shunga o'xshash darajadagi omborxona uchun oyiga o'rtacha bozor ijara stavkasi - 2 sh.b./ m^2 .
- Omborxona bozorning tahlili asosida quyidagi xulosaga kelindi: O'rtacha yil davomida taklif etilayotgan maydonning faqatgina 50 % ijaraga berilishi mumkin.

B.Yer uchatkasi:

- maydon $S = 2500 \text{ m}^2$,
- yiliga yer uchastkasi ijarasining bozor stavkasi – 4 sh.b./ m^2 ,
- yer uchun kapitallashuv koeffitsiyenti $RL = 25\%$.

2. Hisoblash

1. Yangi qurilish qiymati:

$$V_{\text{qur.}} = 40 \times (12 \times 24 \times 7) = 80\,640 \text{ sh.b.}$$

Tadbirkorlik daromadi:

$$0,2 \times 80\,640 = 16\,128 \text{ sh.b.}$$

Shunday qilib, tiklanish qiymati (tadbirkorlik daromadini hisobga olganda)

96 768 sh.b.ga teng.

2. Jismoniy eskirish:

a) bartaraf etish mumkin bo'lgan eskirish (darvozani almashtirish, yoritish tizimini ta'mirlash) – 5 500 sh.b.

Tadbirkorlik daromadi 20 %

Jami: 6600 sh.b.

b) bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish:

- qisqa yashovchi elementlar

- tiklanish qiymati (35%) 33 868 sh.b.

- eskirish foizi $T_{\text{sam.}} / T_{\text{me'y.}} = 5/20$ 25%

- eskirish summasi 8 467 sh.b.

- uzoq muddatli elementlar

- tiklanish qiymati (65%) 62 899 sh.b.

- eskirish foizi $T_{\text{sam.}} / T_{\text{me'y.}} = 15/100$ 15%

- eskirish summasi 9 435 sh.b.

Jami: bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish 17 902 sh.b.

Umumiy jismoniy eskirish: 6 600 sh.b. + 17 902 sh.b. = 24 502 sh.b.

3. Funksional eskirish:

a) bartaraf etish mumkin bo'lgan eskirish:

- signalizatsiyani o'rnatish - 12 000 sh.b.

- pardadevorlarni ajratish - 2 500 sh.b.

summa- 14 500 sh.b.

tadbirkorlik daromadi 20% 2 900 sh.b.

Jami: 17 400 sh.b.

b) bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish

- xona balandligining ortiqchaligi

40 x (2 x 24 x 12) 23 040 sh.b.

tadbirkorlik daromadi bilan 20% 27 648 sh.b.

- uzoq muddatli elementlar uchun eskirish hisobga olinganda (15%) $100\% - 15\% = 85\%$ 23 501sh.b.

Umumiy funksional eskirish:

17 400 sh.b.+ 23 501sh.b. 40 901sh.b.

4. *Tashqi eskirish:*

- olinmagan ijarato'lovi:

$$(2 \text{ sh.b./oy.m}^2 \times 12 \text{ oy.} \times (12 \times 24) \text{ m}^2) \times 50\%$$

$$\text{-----} = 11\,520 \text{ sh.b.}$$

$$100\% \times 0,3$$

5. *Umumiy qadrsizlanish:* $24\,502 + 40\,901 + 11\,520 = \mathbf{76\,923 \text{ sh.b.}}$

6. *Bino qiymati:*

$$V_B = 96\,768 - 76\,923 = \mathbf{19\,845 \text{ sh.b.}}$$

7. *Yer uchastkasi qiymati:*

- butun yer uchastkasining yillik ijara to'lovi:

$$4 \times (50 \times 50) = 10\,000 \text{ sh.b.}$$

- ijaradan daromad kapitallashuvi $R_L = 25\%$:

$$V_L = I_L / R_L = 10\,000 / 0,25 = 40\,000 \text{ sh.b.}$$

8. *Obyekt qiymati:*

$$V_0 = V_B + V_L = 19\,845 + 40\,000 = 59\,845 \text{ sh.b.}$$

yoki yaxlitlangan, **60 000 sh.b.**

9. *Butun obyekt uchun kapitallashuv koeffitsiyenti:*

- yer qiymatining bir bo'lagi obyekt qiymatida:

$$40\,000 / 60\,000 = 0,66$$

$$R_L \times K_3 + R_B \times (1 - K_3) = 25 \times 0,66 + 30 \times (1 - 0,66) = 26,7\%.$$

10. *Obyekt ijarasidan har yillik daromad:*

$$I_0 - V_0 \times R_0 = 61\,000 \times 0,267 = 16\,287 \text{ sh.b.}$$

- Obyektdan har oylik daromad 1 357sh.b.ni tashkil etadi;

- 1 m^2 maydonning har oylik daromadi:

$$1\,357 / (12 \times 24) = 4,71 \text{ sh.b./oy./m}^2.$$

3. Hisob-kitob natijalarini rasmiylashtirish blok-sxemasi:

1. Bino uchun tiklanish qiymati hisob-kitobi:

1.1. Yangi qurilish qiymati –	80 640
1.2. Tadbirkorlik daromadi –	16 128
1.3. Tiklanish qiymati –	96 768

2. Jismoniy eskirish hisob-kitobi:

2.1. Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirish – 6 600

2.2. Bartaraf etish mumkin bo'lmagan jismoniy eskirish

- qisqa yashovchi elementlar – 8 467
- uzoq yashovchi elementlar – 9 435

2.3. Umumiy jismoniy eskirish – 24 502

3. Funksional eskirish hisob-kitobi

3.1. Bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirish – 17 400

3.2. Bartaraf etish mumkin bo'lmagan funksional eskirish – 23 501

3.3. Umumiy funksional eskirish – 40 901

4. Tashqi eskirishni aniqlash – 11 520

5. Yaxshilanish (bino) qiymati – 19 845

6. Yer uchastkasining qiymati – 40 000

7. Baholanayotgan ko'chmas mulk obyekti qiymati – **59 845 sh.b.**

Shunday qilib, baholanayotgan ko'chmas mulk obyekti qiymati Xarajatli yondashuvga asosan **60 000 sh.b.**ni tashkil etadi.

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. Ajratish usulidan foydalangan holda, yer uchastkasining qiymati baholansin. Bir butun ko'chmas mulk obyekti qiymati 130 000 sh.b.ni tashkil etadi. Yer uchastkasida maydoni 3000 m² bo'lgan turar joy uyi va maydoni 250 m² bo'lgan garaj mavjud. 1 m² turar joyning qayta ishlab chiqarish qiymati - 40 sh.b., 1 m² garajniki esa - 18 sh.b. Umumiy bartaraf etilishi mumkin bo'lgan jismoniy eskirish 12 000 sh.b.ga teng, bartaraf etish mumkin bo'lmagan jismoniy eskirish esa - 6 000 sh.b., bartaraf etilishi mumkin bo'lgan funksional eskirish 4500 sh.b.ni tashkil etadi.

2-masala. 150 ta yengil avtomashina uchun ko'p qavatli garaj turar joyi qurilishiga mo'ljallangan yer uchastkasining qiymatini aniqlang.

Namunaviy loyiha bo'yicha bitta garajning qurilishi 120 ming so'm, butun obyektidan kelgan yillik sof operatsion daromad esa 3 mln.so'm bo'lishi taxmin qilinmoqda. Bozor ma'lumotlariga ko'ra, bunday turdagi bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti 15 % ni, yer uchastkasi uchun esa - 12 % ni tashkil etadi.

3-masala. *Uchastkalarga bo'lish usulidan* foydalangan holda maydoni 40 sotix bo'lgan yer massivining qiymatini aniqlang. Ushbu massivni har biri 10 sotix bo'lgan 4 ta uchastkaga bo'lish rejalashtirilmoqda. Barcha uchastkalarning taxmin qilingan sotilish narxi 120 000 sh.b. (har bir uchastka uchun 30 000 sh.b.). Sotish va o'zlashtirish xarajatlari hozirgi vaqtga tegishli va quyidagilarni tashkil etadi (sh.b.da): o'zlashtirish uchun bevosita xarajatlar – 35 000 sh.b., boshqarish, qo'riqlash, nazorat – 5000 sh.b., qoplama xarajatlar – 10 000 sh.b., pudratchi daromadi – 13 000 sh.b., quruvchi daromadi – 18 000 sh.b., sotish bo'yicha xarajatlar – 4000 sh.b., joriy xarajatlar (soliq, sug'urta) – 5000 sh.b. Quruvchi har oyning oxirida bitta uchastkani sotishni rejalashtirgan. Ushbu investitsiya turi uchun oylik diskontlash stavkasi – 2 %.

4-masala. Agar yer uchastkasining qiymati 480000 ming so'mni, ofis binosining to'liq qayta tiklash qiymati 1500000 so'mni, binoning umumiy eskirishi qayta tiklash qiymatining 20 foizini tashkil qilsa, xarajatli yondashuv yordamida aniqlangan ofisning umumiy qiymati qanday?

5-masala. Baholanayotgan ko'chmas mulk mulk obyekti, yer uchastkasi va undagi alohida qurilgan binodan iborat. Binoni to'la qayta tiklash qiymati 11 mln so'm darajasida hisoblangan, jismoniy eskirish belgilari aniqlangan. Qayta tiklash qiymati 105000 so'm darajasida baholangan. Yer uchastkasining bozor qiymati 2000000 so'mni tashkil qiladi. Baholanayotgan obyektning qiymati nimaga teng?

6-masala. Baholanayotgan ko'chmas mulk obyektida yer uchastkasi va unda alohida joylashgan bino mavjud. Agar binoning to'la qayta tiklash qiymati 10000000 so'm darajasida hisblangan bo'lsa, binoning jami yig'ilib qolgan yemirilishi 20% ni tashkil qilsa, binoni qayta tiklash qiymati nimaga teng bo'ladi?

7-masala. Baholanayotgan ko'chmas mulk obyektida yer uchastkasi va unda alohida joylashgan bino mavjud. Agar binoning to'la qayta tiklash qiymati 10000000 so'm darajasida hisoblangan bo'lsa, yer uchastkasining bozor qiymati 2000000 so'mni tashkil qilsa, baholanayotgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymati nimaga teng bo'ladi?

6-mavzu. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHDA QIYOSIY YONDASHUV

Baholash obyektlarini baholashda qiyosiy yondashuv qo'llanilganda quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

- baholash obyekti bilan oldingi bitimlar usuli;
- kapital bozori (kompaniya-analog) usuli;
- bitimlar usuli;
- bozorga oid taqqoslashlar usuli;
- analog bilan to'g'ridan-to'g'ri taqqoslash usuli.

Bunda, baholash metodining tanlanishini baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotda asoslashi lozim.

Qiyosiy yondashuv bilan baholashda, qo'llanilayotgan baholash metodidan qat'iy nazar (baholash obyekti bilan oldingi bitimlar usulidan tashqari), analoglar ro'yxati kamida uch obyektning o'z ichiga olishi lozim.

Ko'chmas mulk baholanishiga qiyosiy yondashishning asosiy tamoyili o'rni qoplash tamoyili hisoblanadi. Unga muvofiq, oqil xaridor foydasi bir xil bo'lgan, ammo narxi yuqori bo'lgan obyektning o'rniga narxi past bo'lgan obyektning sotib olishga harakat qiladi. Qiyosiy yondashuv yaqinda amalga oshirilgan bitimlar haqida ma'lumotlar mavjudligini nazarda tutadi. Baholovchi keyingi vaqtda sotilgan qiyoslanishi mumkin bo'lgan obyektlarni ko'rib chiqadi, ularni baholanadigan obyekt bilan qiyoslaydi. Keyin baholanayotgan va qiyoslanayotgan obyektlar orasidagi farqlarga tuzatishlar kiritiladi. Qiyosiy yondashuvni qo'llash uchun ko'chmas mulkning rivojlangan bozori mavjud bo'lishi lozim. Agar mazkur bozor rivojlanmagan bo'lsa, unda bu metodni qo'llash maqsadga muvofiq bo'lmaydi.

Qiyosiy yondashuv asosida ko'chmas mulkni baholashda to'rtta asosiy bosqichlarni farqlasa bo'ladi.

Birinchi bosqichda ko'chmas mulk bozorining holati va rivojlanish tendensiyalari va ayniqsa, baholanayotgan obyekt taalluqli bo'lgan bozor segmenti har tomonlama o'rganiladi. Taqqoslanayotgan obyektlar-

ning so‘nggi sotilishlari aniqlanadi.

Ikkinchi bosqichda obyekt-analoglar bo‘yicha ma'lumotlar yig‘iladi. Yig‘ilgan ma'lumotlar tahlil qilinadi va baholanayotgan obyekt bilan qiyoslanadi. Baholovchi sotilgan obyektlar baholangan obyektlarga to‘g‘ri kelishiga ishonch hosil qilishi lozim. Bitim haqidagi barcha ma'lumot tekshirilishi lozim. Baholovchi juda tez sodir bo‘lgan bitimlarga yoki bo‘lmasa, bitimda ishtirok etganlar qarindosh bo‘lgan holatlarga diqqat bilan yondashishi lozim.

Uchinchi bosqich. Qiyoslashning elementlari va birliklari aniqlanadi. Qiyoslash elementlariga quyidagilarni kiritsa bo‘ladi:

- baholash obyektiga bo‘lgan huquq;
- moliyalashtirish shartlari;
- sotish shartlari(bitimning sofligi);
- sotish vaqti;
- joylashgan joyi;
- jismoniy ta'rifi (materialning o‘lchami, sifati, obyektning holati va yemirilish darajasi va hokazo);
- jismoniy ta'rifi;
- iqtisodiy ta'rifi;
- maqsadli ishlatilishidan chetga chiqib ketganligi;
- ko‘chadigan mulkning mavjudligi.

Qiyoslash elementlari bo‘yicha baholanadigan obyekt analog bilan taqqoslanadi.

Baholash obyektini qiymatini aniqlashda qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun baholovchi kamida uchta analogni tanlab olishi lozim. Taqqoslash analoglarini tanlash uchun asosiy mezon baholash obyektiga o‘xshash bo‘lgan eng samarali foydalanishdir.

Baholash obyektini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholashda taqqoslash birligini tanlash, qoida tariqasida, ko‘chmas mulk tipi bilan belgilanadi. Taqqoslash birligi sifatida quyidagilar qo‘llaniladi:

- bino yoki yer uchastkasining maydon birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;
- binoning hajm birligi (kub metr) narxi;
- tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan baholash obyektlari uchun o‘rin, nomer narxi va boshqa o‘lchov birliklari.

Baholovchi qaysi taqqoslash elementi bo‘yicha analog va baholash obyektini o‘rtasidagi farqni aniqlagan bo‘lsa, shu taqqoslash elementi analogining narxiga tuzatishlar kiritadi.

Topshiriladigan mulkiy huquqlarga tuzatishlarni hisoblash uchun analog daromadining manbalari, tuzilishi va uni ijaraga berish shartlari haqida axborot mavjud bo'lishi lozim.

Moliyalashtirish shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitimlar tuzishda baholash obyektiga nisbatan kreditlash sxemalari va haq to'lash shakllarida farqlar mavjud bo'lganda, amalga oshiriladi.

Sotuv shartlariga qarab kiritiladigan tuzatishlar xaridor va sotuvchi o'zaro munosabatlarining tahlili asosida aniqlanadi.

Xariddan keyingi xarajatlarga masalan, bino yoki uning bir qismini demontaj qilish xarajatlari, yer uchastkasining ifloslanishini bartaraf etish xarajatlari kabi xarajatlar kiradi.

Bozor shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitim tuzilgan sanadan baholash obyektini baholash sanasiga qadar o'tgan vaqtga qarab sotuvlarning narxlariga tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Analog joylashgan yerga qarab, uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan obyektlar joylashgan yer bilan bog'liq farqlarni aniqlashi va ko'chmas mulk obyektining narxiga bu farqlar qo'shgan hissani hisoblashi lozim.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritish qiymatga mazkur farq qo'shgan hissa bilan belgilanadi. Tuzatish kiritishni amalga oshirish chog'ida o'rganiladigan fizik tavsiflarga quyidagilar kiradi: binoning katta-kichikligi, qurilish sifati, qurilish materiallari, arxitekturaviy uslub, binoning yoshi va holati, funksional jihatdan foydaliligi, yer uchastkasi hajmi va unda qurilgan imoratlar maydoni, jalb qiluvchanligi, obodonlashtirilganligi va qulayliklari, uchastka ekologiyasi.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritishda obyektning uning daromadiga ta'sir etadigan tavsiflari, chunonchi: foydalanish xarajatlari, boshqarish sifati, ijarachilarning ishonchliligi, ijara narxidagi chegir-malar, ijara shartnomasi shartlari, ijara shartnomasi tugaydigan muddat, ijarani uzaytirish variantlari o'rganiladi.

Foydalanish turiga qarab tuzatish kiritish analog sifatida baholash obyektini bilan mos kelmaydigan eng samarali foydalanishli obyekt tanlangan holda qo'llaniladi.

Agar analog qiymatiga ko'chmas mulk hisoblanmaydigan komponentlar (masalan, biznes uchun asbob-uskunalar, mebel) kiritilgan bo'lsa, ularning qiymati analog qiymatidan chegirib tashlanishi lozim.

Analoglar soni bilan tuzatishlar kiritish amalga oshirilayotgan taqqoslash elementlarining nisbatiga doir mavjud axborotga qarab, baho-

lovchi tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy va sifatga oid usullarini qoʻllaydi.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka koʻpaytirilgan baholash obyekti bilan taqqoslashni amalga oshirishda qoʻllanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan koʻproq yoki unga teng boʻlsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

- taqqoslash elementiga qarab kiritiladigan tuzatishni mazkur elementga koʻra farq qiladigan ikki obyektning taqqoslash yoʻli bilan aniqlash imkoniyatini beradigan maʼlumotlar juftligini tahlil qilish usuli;

- vaqt yoki joy belgisiga koʻra qiymat oʻzgarishining statistik qonuniyatlarini aniqlash maqsadida maʼlumotlarning sotuv narxi yoki joylashgan yer kabi oʻzgaruvchilar boʻyicha guruhlashni nazarda tutadigan maʼlumotlar guruhlarini tahlil qilish usuli;

- chiziqli tenglamalar sistemalarini matritsa sifatida yechishga asoslangan chiziqli algebra usuli;

- koʻchmas mulk obyektlarini korrelyatsion-regression yoki klasterli tahlil yordamida baholash usulini analoglar soni taqqoslash elementlari sonidan besh baravar koʻproq boʻlgan holda qoʻllash maqsadga muvofiqdir;

- grafik tahlil usuli, bunda baholovchi narxlarning oʻzgarish grafiklari tahlili asosida qiymatning oʻzgarish xususiyati haqida xulosalar chiqaradi;

- xarajatlarni tahlil qilish usuli. U analogning texnik yoki huquqiy tavsiflarini baholash obyekti bilan taqqoslash uchun mazkur analogga nisbatan qilinishi lozim boʻlgan xarajatlar haqidagi maʼlumotlardan foydalanishga asoslanadi. Bunda tuzatishlar oʻrtacha bozor koʻrsatkichlariga muvofiq kelishi lozim;

- koʻchmas mulk boʻyicha ixtisoslashgan nashrlarda keltirilgan tavsiyalarga asoslangan ikkilamchi maʼlumotlarni tahlil qilish usuli;

- baholash obyekti bilan taqqoslaganda analogning kamchiliklari yoki afzalliklari bilan belgilangan ijara stavkalaridagi tafovutni kapitalashtirish yoʻli bilan tuzatishlarni hisoblashga asoslangan ijara farqlarini kapitalashtirish usuli.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka koʻpaytirilgan baholash obyekti bilan taqqoslashni amalga oshirishda qoʻllanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan kamroq boʻlsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning sifatga oid usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga

quyidagilar kiradi:

- analoglar narxlarining oʻsib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash obyektining oʻrnini aniqlash maqsadida baholash objekti va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;
- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarning baholash objekti va analoglar xususidagi subyektiv fikriga asoslangan ekspertiza yoʻli bilan baholash usuli.

Baholash obyektini baholash uchun qoʻllaniladigan tuzatishlarni hisoblash usullarining turlari va sonini tanlash baholovchining vakolatiga kiradi va baholash toʻgʻrisidagi hisobotda baholovchi tomonidan asoslantirilishi lozim.

Toʻrtinchi bosqichda obyekt-analoglarning kelishilgan narxleri muvofiqlashtiriladi va qiyosiy yondashuv asosida koʻchmas mulk objekti bozor qiymatining yakuniy miqdori hisoblab chiqariladi.

1-misol. Solishtirma obyektlar boʻyicha tahlilchi quyidagi maʼlumotlarni toʻpladi (26-jadvalga qarang). Aniqlansin:

- 1) maydon orasidagi farqning korrektirovka;
- 2) bogʻning mavjudligiga korrektirovka;
- 3) garajning mavjudligiga korrektirovkasi.

26-jadval

	1-obyekt (SO1)	2-obyekt (SO2)	3-obyekt (SO3)	4-obyekt (SO4)
Maydoni, kv.m.	150	150	200	200
Garaj	Bor	Bor	Bor	Yoʻq
Bogʻ	Bor	Yoʻq	Bor	Yoʻq
Sotish narxi, sh.b.	32 000	30 000	45 000	40 000

Yechish. Maydonning farqi, garaj va bogʻning mavjudligi boʻyicha korrektirovkani hisoblash uchun ketma-ket uch marta *juftli sotish uslubi*dan foydalanamiz:

- $$1) SO1 \text{ va } SO3: \frac{45\,000 - 32\,000}{200 - 150} = 260 \text{ sh.b./m}^2;$$
- $$2) SO1 \text{ va } SO2: 32\,000 - 30\,000 = 2\,000 \text{ sh.b.};$$
- $$3) SO3 \text{ va } SO4: 45\,000 - 40\,000 - 2\,000 = 3\,000 \text{ sh.b.}$$

2-misol. Olingan natijalar bo'yicha maydoni 250 kv.m., garaji bor, lekin bog'i bo'lmagan "Uch qoya yonida" villasining bozor narxi aniqlansin.

Yechish

1)OO SO2 dan faqat maydoni bilan farq qiladi:

$$250 - 150 = 100 \text{ kv.m.};$$

2)maydondagi farq korrektirovkasining miqdorini aniqlaymiz:

$$260 \times 100 = 26\,000 \text{ sh.b.};$$

3)SO2 ning korrektirovkalangan sotilish narxi:

$$30\,000 + 26\,000 = 56\,000 \text{ sh.b.}$$

Shu sababli, "Uch qoya yonida" villasining bozor narxi **56 000 sh.b.**ni tashkil etadi.

3-misol. Baholanilayotgan omborxona (ham inshoot, ham yer maydoni) xususiy egalikka tegishlidir. Yaqindagina 1mln.so'mga sotilgan o'xshash omborxonaning maydoni 4000 m² ga teng va 5 yilga (sotilgunga qadar) uzoq muddatli ijaraga to'liq topshirilgan. U hokimiyatdan ijaraga olingan yer maydonida joylashgan. Ko'chmas mulk bozorining ushbu segmentini tahlili bozor ijara narxini – 1 m² uchun 125 so'm va diskontlangan foiz stavkasi – 25% ekanligini aniqlashga imkon berdi.

Korrektirovka qiymati va omborxonaning korrektirovkalangan sotilish narxi aniqlansin.

1. Hududda shakllangan ijara haqi stavkalariga nisbatan omborning sotilish narxini tahlil qilamiz. Buning uchun ijara muddatining qolgan 5 yilida 25% diskont stavkasida omborning 1 mln.so'm joriy narxiga nisbatan kelib chiqqan holda yillik ijara daromadining darajasini hisoblaymiz:

$$1\,000\,000 \times 0,37185 = 371\,850 \text{ so'm,}$$

bu yerda, 0,37185 – pul birligida amortizatsiya uchun badal (murakkab foizlar jadvaliga qarang).

2. Omborxonaning joriy qiymati 1 mln. so'm bo'lganda, omborxonaning 1 m² uchun hisob-kitob (bitim) ijara haqining miqdorini aniqlaymiz:

$$371\,850 : 4\,000 = 93 \text{ so'm.}$$

Shunday qilib, 1 m^2 omborxonaning hisob-kitob (bitim) ijara haqining qiymati bozor narxidan $125 - 93 = 32$ so'mga kam.

3. Pasaytirilgan hisob-kitob ijara haqiga muvofiq omborxonani sotishda *boy berilgan foydaning* qiymatini aniqlaymiz:

$$32 \times 4\,000 \times 2,68928 = 344\,228 \text{ so'm,}$$

bu yerda, 2,68928 – birlik annuitetining joriy qiymati koeffitsiyenti (murakkab foizlar jadvaliga qarang).

4. Agar kapitallashuv koeffitsiyenti – 8%, yillik ijara haqi esa 850 so'mga teng bo'lsa, ijaraga berilgan yer maydonining qiymatini aniqlaymiz:

$$850 : 0,08 = 10\,625 \text{ so'm.}$$

5. Omborxonani sotish narxining korrektirovkalash kattaligi:

$$344\,228 + 10\,625 = 354\,853 \text{ so'm (yaxlitlanganda, } 354\,850 \text{ so'm).}$$

Shu sababli, baholanayotgan omborxonaga (inshootga va yer maydoniga egalik huquqi) nisbatan sotilgan omborxonaning korrektirovlangan narxi miqdori (ijaraga olingan maydonda) quyidagini tashkil qiladi:

$$1\,000\,000 + 354\,850 = \mathbf{1\,354\,850 \text{ so'm.}}$$

4-misol. Boshlang'ich to'lovi 25 000 sh.b.ga (shaxsiy mablag') teng bo'lgan 125 000 sh.b.ga sotilayotgan uyni ko'rib chiqamiz, bu yerda sotuvchi 8% stavkaasosida 100 000 sh.b. qiymatdagi kreditni (qarz mablag'lari) moliyalashtiradi. Kredit 8 yillik balli(шаповой)to'lov bilan 25 yil davomida so'ndiriladi. Mos keluvchi chegirma qiymatini aniqlash uchun, baholovchi o'xshash kredit sxemasi bo'yicha moliyalashtirilgan sotuv predmetiga taalluqli bozor konyukturasini tekshiradi

va 8% stavkalik 80 000 sh.b.likdagi veksel 65 000 sh.b.ga sotilganini aniqlaydi. Bunday veksel uchun chegirma quyidagicha hisoblanadi:

$$(80\,000 - 65\,000) : 80\,000 = 0,1875 \text{ yoki } 18,75\%.$$

Demak, ipoteka kreditining pullik ekvivalenti qiymatini topish uchun 100 000 sh.b.dagi kredit summasini ana shu chegirma miqdoriga kamaytirish lozim:

$$100\,000 - (100\,000 \times 0,1875) = 81\,250 \text{ sh.b.}$$

Plyus 25 000 sh.b.likda boshlang'ich to'lov. Bundan *moliyalashtirishga tuzatish* bilan bo'lgan sotuv narxi, quyidagiga teng:

$$81\,250 + 25\,000 = \mathbf{106\,250 \text{ sh.b.}}$$

5-misol. Baholovchi boshlang'ich to'lovi 25 000 sh.b.da bo'lgan, 110 000 sh.b.ga sotilgan bir oilalik uyning solishtirma sotilishini aniqlashi kerak. Bunda sotuvchi tomonidan taqdim etilgan kredit 10% stavka bo'yicha 20 yilga 85 000 sh.b.ni tashkil qildi.

Bunday uylar bozor konyunkturasiga muvofiq, odatda 20 yil davomida xususiy egalikda bo'ladi, bozor stavkasi esa 13% teng bo'ladi. Bitimni moliyalashtirish shartlarini quyidagicha korrektirovkalash mumkin:

Kredit – 85 000 sh.b., 20 yilga, 10%.

Oylik to'lovlar $85\,000 \times 0,00965 = 820,25 \text{ sh.b.}$

Joriy qiymat $820,25 \times 8,35513 = 70\,012 \text{ sh.b.}$ (yaxlitlanganda, 70 000 sh.b.).

Boshlang'ich to'lov 25 000 sh.b.ga teng.

Moliyalashtirishga korrektirovkalash bilan sotish narxi:

$$70\,000 + 25\,000 = \mathbf{95\,000 \text{ sh.b.}}$$

5.1-misol. Avvalgi misolda keltirilgan kreditlashning xuddi o'sha, faqat qarz oluvchi kreditni 7 yilga olgandagi shartlarini ko'rib chiqamiz. Bunda kreditning joriy narxi ikkita tashkil etuvchining summasi: kutilayotgan kredit muddati uchun bozor foiz stavkalaridagi kredit to'lovlarining joriy narxi va bozor foiz stavkalari bo'yicha bo'lajak kredit ba-

lansi (balli to'lov) sifatida hisoblanadi. Oxirgi ko'rsatkichni olish uchun, avval 7 yildan keyin qolayotgan 13 yil davomidagi kelishuv stavkasi bo'yicha oylik to'lovlarni hisoblash zarur va undan keyin butun summaning joriy narxini hisoblash lozim.

Oylik to'lovlar – 820,25 sh.b.

13% stavka bo'yicha 7 yil muddat uchun joriy qiymat quyidagiga teng:

$$820,25 : 0,01819 = 45\,090 \text{ sh.b. (yaxlitlanganda, } 45\,000 \text{ sh.b.)}$$

10% stavka bo'yicha 13 yil muddat uchun joriy qiymat:

$$820,25 : 0,01148 = 71\,450 \text{ sh.b.}$$

71 450 sh.b.lik kredit balansining joriy qiymati 13% stavkada 7-yilda yaxlitlanganda, 30 000 sh.b.ni tashkil qiladi.

Kreditning joriy qiymati: $45\,000 + 35\,000 = 75\,000 \text{ sh.b.ga teng}$.

Boshlang'ich to'lov – 25 000 sh.b.

Moliyalashtirishga korrektirovka bilan sotish narxi:

$$75\,000 + 25\,000 = \mathbf{100\,000 \text{ sh.b.}}$$

6-misol. Bozor sotuvlarining quyidagi ma'lumotlari mavjud:

27-jadval

	1-obyekt (SO1)	2-obyekt (SO2)	3-obyekt (SO3)	4-obyekt (SO4)
Maydoni, kv.m.	1 000	1 000	1 200	1 200
Garaj (mashina-o'rinlar soni)	2	2	2	1
Kamin	Bor	Yo'q	Bor	Yo'q
Sotish narxi, sh.b.	78 000	76 500	83 000	80 000

Bozor ma'lumotlarining tahlilini bajarib, *maydondagi farqning korrektirovkasi*, shuningdek, garajdagi joylar soni va kamin mavjudligiga farq korrektirovkasi aniqlansin.

Yechish

1) *Maydondagi farqning korrektirovkasini* aniqlaymiz. Solishtirish uchun SO1 va SO2 ni (tanlangan obyektlarning qolgan solishtirilayotgan elementlari bir xil) tanlaymiz:

$$83\,000 - 78\,000 = 5\,000 \text{ sh.b.}$$

2) *Garajdagi mashinalar o'rtasidagi farqning korrektirovkasini aniqlaymiz. Solishtirish uchun SO2 va SO4 tanlaymiz:*

- SO2 ning maydon bo'yicha korrektirovkasini amalga oshiramiz:
 $76\,500 + 5\,000 = 81\,500 \text{ sh.b.}$
- Garajlar o'rtasidagi farqga korrektirovkani amalga oshiramiz:
 $81\,500 - 80\,000 = 1\,500 \text{ sh.b.}$

3) *Kaminning borligiga korrektirovkani aniqlaymiz. Solishtirish uchun SO1 va SO2 tanlaymiz:*

$$78\,000 - 76\,500 = 1\,500 \text{ sh.b.}$$

7-misol. Agarda solishtirish obyekti 6 oy avval 50 000 sh.b.ga sotilgan bo'lsa, baholanayotgan obyektning bozor narxi aniqlansin. Yillik inflyatsiya – 0%.

28-jadval

Korrektlash elementi va turi	Solishtirish obyekti (SO)	SO narxiga tuzatish
<i>Ketma-ket korrektlashlar</i>		
Sotish sanasi	6 oy avval	+ 5%
Korrektirovkalangan narx		52 500 sh.b.
<i>Mustaqil</i>		
Joylashgan joyi	Berilganga nisbatan 8% ga yaxshi	– 8%
Qulayliklar	Berilganga nisbatan 10% ga yomon	+ 10%
Holati	Berilganga nisbatan 4% ga yomon	+ 4%
Umumiy (tuzatish) korrektirovka		+ 6%
Korrektirovka qilingan narx		55 650 sh.b.

Shu sababli, baholanilayotgan obyektning bozor narxi **55 650 sh.b.**ni tashkil etadi.

8-misol. Agarda 34 000 sh.b.ga sotilgan boshqa ombor haqida ma'lumotlar mavjud bo'lsa, "Sergeli" industrial hududidagi oziq-ovqat omborining bozor narxi aniqlansin.

29-jadval

№ t/r	Korrektirovka turi	Korrektirovka miqdori	SO ning sh.b.dagi korrektirovkalangan narxi
Ketma-ket korrektirovkalar			
1.	Ijara	+ 10%	37 400
2.	Tugatish	+ 10%	41 400
3.	Bozor sharoitlari (omborlarning narxi tushib ketmoqda)	– 7%	38 260,20
Ketma-ket korrektirovkalashlarni o'tkazgandan keyingi korrektirovkalangan narx			38 260,20
Mustaqil			
4.	Holati	+ 3%	
5.	Kirish	+ 5%	
6.	Qo'riqlash choralari	– 9%	
Jami korrektirovka		– 1%	
Solishtirish obyektining korrektirovkalangan narxi		37 877,60 sh.b.	

Bundan kelib chiqadiki, baholanilayotgan obyektning bozor narxi 37 877,60 sh.b.ni yoki yaxlitlanganda 37 880 sh.b.ni tashkil qiladi.

9-misol. Baholovchi yiliga potensial daromadning 25 000 pul birli-gini yuzaga keltiruvchi ko'chmas mulk obyektining bozor narxini aniq-lashi lozim. Ma'lumotlar bazasida yaqinda sotilgan analoglar haqidagi axborotlar mavjud:

30 - jadval

Analog	Sotish narxi, pul birligi	Potensial yalpi daromad, pul birligida
1	100 000	20 000
2	95 000	21 000
3	120 000	27 000

Analoglar bo'yicha o'rtacha GRM (yalpi renta multiplikatori)ni hisoblab chiqamiz:

$$(100\,000 : 20\,000 + 95\,000 : 21\,000 + 120\,000 : 27\,000) : 3 = 4,656.$$

GRM baholanayotgan obyekt va solishtiriladigan analoglar o'rta-sidagi farqni korrektirovka qilmaydi, chunki, GRM hisob-kitobining

asosida ko‘rsatilgan farqlar hisobga olingan haqiqiy ijara haqi va sotish narxlari qo‘yilgan.

Baholanayotgan obyektning bozor qiymati:

$$25\,000 \times 4,656 = 116\,402 \text{ pul birl. yoki yaxlitlanganda } \mathbf{116\,400 \text{ pul birl.}}$$

10-misol. Agarda “Atlas” savdo markazining GRM 120 000 sh.b. ni tashkil qilsa, ushbu ko‘chmas mulk obyektining narxi aniqlansin,. Tahlilchi quyidagi solishtirma sotuvlarni aniqladi:

31 - jadval

№ t/b	Sotish narxi (sh.b.)	PVD (sh.b.)	GRM
1	600 000	100 000	6,00
2	750 000	128 000	5,86
3	450 000	74 000	6,08
O‘rtacha GRM			5,98

Yechish

- 1) o‘rtacha GRM ni topamiz (= 5,98);
- 2) “Atlas” savdo markazining taxminiy sotish narxini aniqlaymiz:

$$V_o = 5,98 \times 120\,000 = 717\,693,24 \text{ sh.b. yoki yaxlitlanganda } \mathbf{717\,700 \text{ sh.b.}}$$

11-misol. Obyektning bozor ijara haqining miqdori oyiga 150 sh.b. ga baholangan. Agar tahlilchida solishtirilayotgan obyektlar bo‘yicha quyidagi ma’lumotlar mavjud bo‘lsa, GRMni qo‘llab turib, obyektning qiymati aniqlansin:

32 - jadval

№ t/r	Sotish narxi (sh.b.)	Ijara haqi (sh.b./oy)	GRM
1	17 300	130	133,08
2	18 700	140	133,57
3	21 000	150	140,00
4	21 000	160	131,25
5	19 300	145	133,1
O‘rtacha GRM			132,75

Baholanilayotgan obyektning narxi:

$$V_o = 150 \times 132,75 = 19\,912,5 \text{ (sh.b.) yoki yaxlitlanganda } \mathbf{20\,000 \text{ sh.b.}}$$

ni tashkil qiladi.

12-misol. Istiqboldagi yilda sofooperasion daromadi 25 000 pul birligini tashkil etuvchi ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymati baholanmoqda. Oldi-sotdi bitimlari to‘g‘risidagi ma’lumotlar bazasi 33-jadvalda keltirilgan.

33 - jadval

Analog	Sof operasion daromad, pul birligida	Bozor narxi, pul birligida
1	21 000	115 000
2	24 000	120 000
3	30 000	150 000

OKR (rentabellik/daromadlilikning umumiy koeffitsiyenti) quyidagini tashkil qiladi:

$$21\,000 : 115\,000 + 24\,000 : 120\,000 + 30\,000 : 150\,000 : 3 = 0,18$$

Baholanilayotgan obyektning bozor qiymati:

$25\,000 : 0,18 = 138\,889$ pul birl. yoki yaxlitlanganda **139 000 pul birl.**ni tashkil qiladi.

13-misol. “Atlas” savdo markazining bozor narxi aniqlansin, agar-da ushbu obyektning SOD 65 000 sh.b.ni tashqil etsa. Tahlilchi quyidagi solishtirma sotuvlarni topdi:

34 - jadval

N _o t/b	Sotish narxi (sh.b.)	SOD, (sh.b.)	OKR
1	600 000	72 000	0,120
2	750 000	82 500	0,110
3	450 000	47 250	0,105
OKRning o‘rtacha qiymati:			0,112 yoki 11,2%

Yechish

Obyektning narxi quyidagini tashkil qiladi:

$$V_o = \frac{65\,000}{0,112} = 580\,375 \text{ sh.b. yoki yaxlitlanganda } \mathbf{580\,000 \text{ sh.b.}}$$

Qiyosiy sotuvlar usuliga (QSU) misollar

Yanada murakkab masalalar misolida solishtirma yondashuvning *Sotuvlarni taqqoslash usuli* qanday qo'llanilishini ko'rsatamiz.

1-masala. Gulzor ko'chasining janubiy qismida joylashgan 10 000 kv.m.li № 25 burchak lotining taxminiy sotilishi mumkin bo'lgan narxini aniqlash talab etiladi.

Yer uchastkalarining sotilishi to'g'risidagi quyidagi ma'lumotlar mavjud.

35-jadval

1. Sotuv – 36 Lot	
Sotish narxi	20 000sh.b.
Lot o'lchami	10 000 kv.m
Kv.m. uchun narx	2,000sh.b.
Sotish sanasi	2 oy avval
Joylashgan joyi	Gulzor ko'chasining janubiy qismi
Blokdagi joylashuvi	Burchak lot
Avvalgi sotuv	12 oy avval, 19 000sh.b. ga sotilgan
2. Sotuv – 55 Lot	
Sotish narxi	22 500sh.b.
Lot o'lchami	10 000 kv.m
Kv.m. uchun narx	2,25 sh.b.
Sotish sanasi	2 oy avval
Joylashgan joyi	Mevazor ko'chasining janubiy qismi
Blokdagi joylashuvi	Burchak lot
3. Sotuv – 60 Lot	
Sotish narxi	21 000sh.b.
Lot o'lchami	10 000 kv.m
Kv.m. uchun narx	2,10 sh.b.
Sotish sanasi	2 oy avval
Joylashgan joyi	Mevazor ko'chasining janubiy qismi
Blokdagi joylashuvi	Ichki lot

Yechish

1) bozor sharoitlariga (sotish sanasiga) tuzatishlar qiymatini aniqlash.

36 - jadval

Element	1-sotuv (avvalgi)	1-sotuv
Sotish narxi, sh.b.	19 000	20 000
Sotish sanasi	12 oy avval	2 oy avval

Bundan kelib chiqadiki, narxlar 10 oy ichida 1 000 sh.b.ga ko'tarilgan, demak, narx oyiga 100 sh.b.ga o'sgan.

2) joylashuviga (ko'cha) tuzatishlar miqdorini aniqlash.

37 - jadval

Element	1-sotuv	2-sotuv
Sotish narxi, sh.b.	20 000	22 500
Ko'cha	Gulzor ko'chasi	Mevazor ko'chasi

Demak, ko'cha bo'yica joylashganligiga tuzatish **2 500 sh.b.**ni tashkil qilmoqda.

3) blokda joylashganlikka tuzatish qiymati aniqlash.

38 - jadval

Element	2-sotuv (avvalgi)	3-sotuv
Sotish narxi, sh.b.	22 500	21 000
Blokda joylashuvi	Burchak lot	Ichki lot

Demak, uchastka blok burchagida joylashganda "burchak lot"ga tuzatish **1 500 sh.b.**ni tashkil qiladi.

4) korrektirovka katagini tuzamiz:

39 - jadval

Element	Baholanilayotgan 25 lot	1-sotuv 36 lot	2-sotuv 55 lot	3-sotuv 60 lot
Narxi, sh.b.		20 000	22 500	21 000
Sotish sanasi	Hozirda	2 oy avval	2 oy avval	2 oy avval
Korrektirovkalash, sh.b.		+ 200	+ 200	+ 200
Joylashuvi	Gulzor ko'ch.	Gulzor ko'ch.	Mevazor ko'ch.	Mevazor ko'ch.
Korrektirovkalash, sh.b.		-	- 2 500	- 2 500
Lot joylash.	Burchak	Burchak	Burchak	Ichki
Korrektirovkalash, sh.b.		-	-	+ 1 500
Korrektirovkadan keyingi oxirgi narx, sh.b.		20 200	20 200	20 200

Shunday qilib, baholanilayotgan № 25 lotning bozor narxi **20 200 sh.b.**ga teng.

2-masala. AQSHdagi ko‘chmas mulk obyektni baholash talab etiladi. Qulayliklarning tavsifi:

bino maydoni – uchta 40 000 fut kv.li seksiyalarga bo‘lingan 120 000 fut kv.; har bir seksiya – bu 20% ofis xonalari va 80% ombor xonalari. Qurilgan yili – 1977.

Solishtirma sotuvlar to‘g‘risidagi ma’lumotlarning qidiruvi natijasida quyidagi uchta bitim ajratib olingan. Barcha sotuvlar xaridor, sotuvchi va broker tomonidan tasdiqlangan. Sotish shartlariva xaridor motivatsiyasi to‘g‘risida ma’lumotlar olindi:

40-jadval

1-sotuv – (qulayliklar mavjud uchastka)	
Manzil / joylashuvi	2100 Industrial Uey
Sotish sanasi	16 oy avval
Sotish narxi	3 225 000 \$
Bino o‘lchamlari	150 000 fut kv.
Fut kv. uchun narx	21, \$
Ko‘chmas mulkka berilgan huquqlar	Mutlaq xususiy mulk
Sotish shartlari	Odatiy
Moliyalashtirish	Odatiy (naqd pulda)
Qurilgan yili	1985
Shift balandligi	24 fut
Sof operatsion daromad	Yo‘q
Ko‘rsatilgan daromadlilik umumiy koeffitsiyenti	Yo‘q
2-sotuv – (qulayliklar mavjud uchastka)	
Manzil / joylashuvi	1850 Mak Kinli Drayv
Sotish sanasi	2 oy avval
Sotish narxi	2 430 000 \$
Bino o‘lchamlari	90 000 fut kv.
Fut kv. uchun narx	27,0 \$
Ko‘chmas mulkka berilgan huquqlar	Mutloq xususiy mulk
Sotish shartlari	Odatiy
Moliyalashtirish	Sotuvchi past foizli 99 000 \$miqdordagi kreditni taqdim qiladi
Qurilgan yili	1980
Shift balandligi	24 fut
Sof operatsion daromad	Yo‘q

Ko'rsatilgan daromadlilikning umumiy koeffitsiyenti	Yo'q
3-sotuv – (qulayliklar mavjud uchastka)	
Manzil / joylashuvi	146 Aute Drayv
Sotish sanasi	10 oy avval
Sotish narxi	2 640 000 \$
Bino o'lchamlari	110 000 fut kv.
Fut kv. uchun narx	24,0 \$
Ko'chmas mulkka berilgan huquqlar	Ijara huquqi (egalik huquqiga korrektirovkani talab etmaydi)
Sotish shartlari	Odatiy
Moliyalashtirish	Odatiy (naqd pulda)
Qurilgan yili	1975
Shift balandligi	24 fut
Sof operatsion daromad	303 600 \$
Ko'rsatilgan daromadlilikning umumiy koeffitsiyenti	11,5 %

Keyingi ma'lumot yetarli hajmdagi tadqiqotlar olib borilgandan keyin olindi, xususan: juftli sotuvlar tahlili amalga oshirildi hamda bozor ishtirokchilari ustida, shu jumladan, ko'chmas mulk bo'yicha brokerlar, ijara bo'yicha agentlar, boshqa baholovchilar, mulk egalari va sarmoyachilar orasida so'rovlar o'tkazildi.

- *Sotish sanasi.* Ko'chmas mulkning narxi (bozor sharoitlari) 18 oy avval oyiga 0,5 foizga pasayishni boshlagan. Narxning bu pasayishidan keyin, so'nggi olti oy davomida barqarorlashgandek tuyuldi.

- *Joylashuvi.* Barcha solishtirilayotgan obyektlar bitta industrial hududda joylashgan.

- *Binolar o'lchamlari.* Mazkur bozor binoning 90 000 fut kv. o'lchamlarini a'lo deb tan oladi. Xaridorlar binoning qo'shimcha 1 000 fut kv. uchun 0,5 foizga kamroq to'laydilar.

- *Binoning yoshi.* Yangiroq binolar nisbatan yuqori qiymatga ega. Odatda, bozor har bir qo'shimcha yosh yili uchun 1% ga kamroq to'laydi.

- № 2-sotuv uchun *moliyalashtirish shartlariga korrektirovka:*

$$\text{Kredit / maydon} = \frac{99\,000}{90\,000} = 1,1 \text{ $/fut}^2.$$

Ushbu ma'lumotni qo'llab, *sotuvlarni taqqoslash usuli* bilan ko'chmas mulkning bahosini aniqlaymiz.

Yechish

41-jadval

Element	1-sotuv	2-sotuv	3-sotuv
1 fut² sotish narxi (\$/fut²)	21,5	27,0	24,0
Berilgan egalik huquqlariga korrektirovka	-	-	-
Korrektirovkalangan*, (\$/fut ²)	21,5	27,0	24,0
Moliyalashtirishga korrektirovka, \$	-	- 1,1	-
Sotish sharoitlariga (motivatsiyaga) korrektirovka	-	-	-
Korrektirovkalangan **, (\$/fut ²)	21,5	25,9	24,0
Bozor sharoitlariga korrektirovka (sotish sanasi), %	-5	-	- 2
Korrektirovkangan***, (\$/fut ²)	20,43	25,90	23,52
Bino o'lchamiga korrektirovka, %	+ 15	- 15	- 5
Yoshiga korrektirovka, %	- 8	- 3	+ 2
Jami korrektirovka, %	+ 7	- 18	- 3
So'nggi korrektirovkalangan sotish narxi, (\$/fut ²)	21,86	21,24	22,81
Kelishuv maqsadlari uchun:			
• dollardagi umumiy korrektirovka (\$)	+ 0,36	- 5,76	- 1,19
• sotuv narxidan foizdagi (%) umumiy korrektirovka	+ 2	- 21	- 5

* - Berilgan egalik huquqlariga korrektirovkalangan 1 fut kv. sotish narxi.

** - Keyingi moliyalashtirish va sotish shartlariga korrektirovkalangan 1 fut kv. sotish narxi.

*** - Keyingi bozor sharoitlariga korrektirovkalangan 1 fut kv. sotish narxi.

Sotishning o'rtacha arifmetik korrektirovkalangan narxi 1 kv.fut:

$$(21,86 + 21,24 + 22,81) : 3 = 21,97(\$/\text{fut}^2)$$

yoki yaxlitlanganda **22,0 \$/f²**.

Shu tarzda, maydoni 120 000 fut² bo'lgan baholanayotgan ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati quyidagiga teng:

$$22,0 \times 120\,000 = 2\,640\,000 \text{ doll.}$$

Shunday qilib, baholanayotgan ko'chmas mulk obyektining qiy-mati

2 640 000 dollarni tashkil etadi.

Qiyosiy yondashuvni qo'llash bo'yicha masalalar

Obyektlar haqida quyidagi ma'lumotlar mavjud:

42-jadval

Baholash obyekti	Bir qavatli individual turar joy uyi
Manzil	Tutzor ko'chasi, 22
O'lcham kv.m	200
Garaj	Metall
Qurilish sifati	O'rtachadan yuqori
Uchastka o'lchami, kv.m	800
Tom	Cherepitsa
Yerto'la	Yo'q
Kamin	Bor
Holati	O'rtacha
Taqqoslanadigan oldi-sotdi obyektlari	
Oldi-sotdi-1	
Baholash obyekti	Bir qavatli individual turar joy uyi
Manzil	Tutzor ko'chasi, 28
Taqdim etilgan huquq	To'liq egalik
Moliyalashtirish	Oddiy bozorli
Sotuv sanasi	15 oy avval
O'lcham, kv.m	220
Garaj	Metall
Qurilish sifati	O'rtacha
Uchastka o'lchami, kv.m	700
Tom	Cherepitsa
Yerto'la	Yo'q
Kamin	Yo'q
Holati	O'rtacha
Taqqoslanadigan oldi-sotdi obyektlari	
Oldi-sotdi-2	
Baholash obyekti	Bir qavatli individual turar joy uyi
Manzil	Bedil ko'chasi, 80
Taqdim etilgan huquq	To'liq egalik
Moliyalashtirish	Oddiy bozorli
Sotuv sanasi	12 oy avval
O'lcham, kv.m	170
Garaj	To'xtash joyi

Qurilish sifati	O'rtachadan yuqori
Uchastka o'lchami, kv.m	1000
Tom	Metall
Yerto'la	Yo'q
Kamin	Bor
Holati	O'rtachadan yuqori
Taqqoslanadigan oldi-sotdi obyektlari	
Oldi-sotdi-3	
Baholash obyekti	Bir qavatli individual turar joy uyi
Manzil	Tutzor ko'chasi, 25
Taqdim etilgan huquq	To'liq egalik
Moliyalashtirish	Oddiy bozorli
Sotuv sanasi	1 hafta avval
O'lcham, kv.m	210
Garaj	Metall
Qurilish, sifati	Yaxshi
Uchastka o'lchami, kv.m	800
Tom	Cherepitsa
Yerto'la	Bor
Kamin	Bor
Holati	O'rtacha

O'tkazilgan korrektirovkalarga izoh

Uylar uchun bir qator sotuvlarni o'rganishdan so'ng quyidagi korrektirovka kattaliklari kiritildi:

- 2 ta sifat darajasi yaqin bo'lganlar o'rtasida qurilish sifati o'rtacha, o'rtachadan yuqori va yaxshilar o'rtasidagi farq 5 %.
- O'rtacha, o'rtachadan yuqori va yaxshi holatlar o'rtasidagi farq ham 5 % ni tashkil etadi.
- Uchastka o'lchamidagi farq kv.metr uchun 1 sh.b. me'yorida korrektirovkalanadi, agar farq 200 kv.metrdan kichik bo'lmasa.
- Joylashgan ko'cha bo'yicha Tutzor ko'chasi Bedil ko'chasiga nisbatan 500 sh.b.dan yuqori baholangan.
- Katta uylar kichkina uylarga nisbatan kv.metriga 15 sh.b. qimmatroqqa sotiladi.
- Isitiladigan g'ishtli garaj obyekt qiymatiga 450 sh.b.ni, metallisi – 250 sh.b.ni, avto turar joy – 100 sh.b.ni qo'shadi.
- Cherepitsali tom metall tomga nisbatan uy qiymatiga 300 sh.b.dan ko'proq qiymatni qo'shadi.
- Kaminning qiymatga qo'shilishi 150 sh.b.ni tashkil etadi.

- Bozor sharoitlari tahlili ko'rsatishicha, oxirgi 2 yil davomida obyektlar qiymati bir me'yorda - yiliga 10 % ga o'sgan.

Korrektirovkalar jadvali:

43-jadval

	Baholash obyekti	1-sotuvlar	2-sotuvlar	3-sotuvlar
Sotuv narxi		9000	8200	10 000
Taqdim etilgan huquq		Mulkdorlik huquqi	Mulkdorlik huquqi	Mulkdorlik huquqi
Moliyalashtirish		Oddiy	Oddiy	Oddiy
Sotish sharoitlari		Oddiy	Oddiy	Oddiy
Bozor sharoitlariga korrektirovka		15 oy 1 125 sh.b.	12 oy 1 070 sh.b.	Hozir 0
Korrektirovkalangan narx		10 125 sh.b.	9 020 sh.b.	10 000 sh.b.
Manzil	Tutzor ko'chasi	Tutzor ko'chasi 0	Bedil ko'chasi 500 sh.b.	Tutzor ko'chasi 0
O'lcham, kv.m	200	220 -300sh.b.	170 450 sh.b.	210 150 sh.b.
Garaj	Metall	Metall	Avtoturar joy	Metall
Qurilish sifati	O'rtacha- dan yuqori	O'rtacha 506,2 sh.b.	O'rtachadan yuqori 0	Yaxshi 1000 sh.b.
Uchastka o'lchami, kv.m	800	7000	1000 -200 sh.b.	800 0
Tom	Cherepitsa	Cherepitsa 0	Metall 300 sh.b.	Cherepitsa 0
Yerto'la	Yo'q	Yo'q 0	Yo'q 0	Bor -500 sh.b.
Kamin	Bor	Yo'q 150 sh.b.	Yo'q 150 sh.b.	Bor 0
Holati	O'rtacha	O'rtacha	O'rtachadan yuqori -451 sh.b.	O'rtacha 0
Umumiy korrektirovka		356 sh.b.	890 sh.b.	-1 050 sh.b.
Sotishning korrek- tirovkalangan narxi		10 451 sh.b.	10 160 sh.b.	8 950 sh.b.

Quyidagi savollarga javob bering

1. Qaysi obyektning bozor sharoitlari korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
2. Qaysi obyektning bino maydoni korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
3. Qaysi obyektning garaj mavjudligi korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
4. Qaysi obyektning tom materiali korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
5. Qaysi obyektning kamin mavjudligi korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
6. Qaysi obyektning qurilish sifati korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
7. Qaysi obyektning yer uchastkasi o'lchami korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
8. Qaysi obyekt bo'yicha obyekt holati korrektirovkasida xatolikka yo'l qo'yilgan?
9. Qaysi obyekt bo'yicha korrektirovka to'g'ri amalga oshirilgan?

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. Baholovchi kaminning mavjudligiga tuzatishni baholashi zarur. 61-jadval kerakli bo'lgan to'rtta oldi-sotdi bo'yicha ma'lumotlar bilan to'ldirilgan. Kaminga tuzatishlarni aniqlash uchun foydalaniladigan juft sotuvlar:

44-jadval

	1-juftlik	2-juftlik	3-juftlik	4-juftlik
Kamini bor bo'lgan uy, sh.b.	80 000	95 000	84 000	91 000
Kamini yo'q uy, sh.b.	78 600	93 000	82 300	89 100
Farqi, sh.b.	1 400	2 000	1 700	1 900

Kaminning mavjudligiga o'rnatilgan tuzatishlar quyidagilarni tashkil etadi:

- A) 1 750sh.b.
- B) 1 850sh.b.
- C) 1 600sh.b.

2-masala. Sizdan 500 tao‘ringa (joyga) ega bo‘lgan teatrning qiymatini baholashni so‘rashdi. Shu bozorning o‘zida yaqindagina 3 ta taqqoslama obyektlar sotilgan:

45-jadval

Obyektlar	Umumiy narx, sh.b.	O‘rinlar (joylar) soni	1 ta o‘rinning (joyning) qiymati, sh.b.
TO 1	230 000	450	511
TO 2	275 000	550	500
TO 3	195 000	375	520
BO	?	500	505

- A) 225 500sh.b.
- B) 250 000sh.b.
- C) 252 500sh.b.

3-masala. Quyidagi ma’lumotlar mavjud:

46-jadval

Sotuv narxi, sh.b.					
		2-juftlik	3-juftlik	4-juftlik	5-juftlik
Bolaxonali uy	53 000	40 000	65 000	48 500	58 000
Bolaxonasiz uy	45 000	32 500	57 000	40 200	50 000

Bolaxonani qurishga xarajatlar 12 000 sh.b.ni tashkil etadi. Bolaxonaning mavjudligiga korrektirovka quyidagilarni tashkil etadi:

- A) 7 500.
- B) 8 000.
- C) 12 000.
- D) 32 500.

To‘g‘ri javobni doiracha bilan belgilang.

4-masala. Agarda 50 000 sh.b.ga sotilgan solishtirma obyekt haqida axborot ma’lum bo‘lsa, berilgan ko‘chmas mulk obyektining qiymatini aniqlang:

47-jadval

Nºt/b	Tuzatish xarakteri	Tuzatish kattaligi, (%)
1.	Imtiyozli moliyalashtirish	-10
2.	Sotish sharoitlari	+5
3.	Bozor sharoitlari	-5
4.	Joylashuvi	-7
5.	Holati	+6
6.	Obyektdan ko‘rinish	+3
7.	Kirish	-10
8.	Fikstura	+5

5-masala. Individual turar joy uyi oldi-sotdisi bo‘yicha navbatdagi ma’lumotlar mavjud:

48-jadval

Taqqoslanayotgan element	1-TO	2-TO	3-TO	4-TO
Maydon, (kv.m)	120	120	140	140
Bolaxona	Bor	Bor	Bor	Yo‘q
Hovuz	Bor	Yo‘q	Bor	Yo‘q
Sotish narxi (sh.b.)	55 000	52 500	63 000	58 000

Quyidagilar uchun korrektirovkani aniqlang:

- maydon farqi uchun;
- bolaxonaning mavjudligiga;
- hovuzning mavjudligiga.

6-masala. Joylashish yeri bilan farqlanadigan bir-biriga o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlari aniqlangan. Shahar markazidagi obyektning narxi – 14700000 so‘m/m², chekka hududdagining narxi – 12800000 so‘m/m², sanoat zonasi yonidagining narxi – 11500000 so‘m/m². Turli baholash vaziyatlari uchun joylashishning koeffitsiyent korrektirov-kasini aniqlang va korrektirovkaning 49-jadvalini to‘ldiring.

49-jadval

Baholash obyekti	Obyekt-analog		
	Markaz	Chekka hudud	Sanoat zonasi
Markaz			
Chekka hudud			
Sanoat zonasi			

7-masala. Balkonli 2 xonali kvartira, xuddi shunday balkonsiz kvartiradan 500 ming soʻmga qimmatroq sotildi. Balkonli 3 xonali kvartira, xuddi shunday balkonsiz kvartiradan 490 ming soʻmga qimmatroq, sotildi. Balkonli 1 xonali kvartira, xuddi shunday balkonsiz kvartiradan 520 ming soʻmga qimmatroq, sotildi. Balkon mavjudligi uchun kiritiladigan tuzatish qiymatini aniqlang.

8-masala. Baholash obyekti metro yaqinidagi ikki xonali kvartira toʻrtinchi qavatda, liftsiz, balkonli, alohida sanuzelli, juftlashgan telefon bilan. Quyidagi maʼlumotlar mavjud: ikki xonali, maydoni 70 m^2 , telefonli, ikkita balkonli, sanuzeli qoʻshilgan, metro stansiyasidan uch bekat narida joylashgan kvartiraning oʻrtacha qiymati $V_{sr} = 2,5 \text{ mln soʻm}$.

Tuzatish (korrektirovka) maʼlumotlari:

– qoʻshimcha maydon qiymatni har m^2 uchun 22,5 ming soʻmga oshiradi;

– metro stansiyasiga yaqinligi qiymatni 7%ga oshiradi;

– telefonning mavjudligi qiymatni 25 ming soʻmga oshiradi;

– alohida sanuzel qiymatni 4%ga oshiradi;

– liftning mavjudligi 30 ming soʻmga baholanadi;

– balkonning mavjudligi 22,5 ming soʻmga baholanadi.

Ikki xonali kvartiraning bahosini aniqlang.

9-masala. Koʻchmas mulk obyekti baholash davomida baholovchi shu sektordagi xuddi shunday obyekt 350000 soʻmga sotilganini aniqladi. Bu obyekt boʻyicha hisobotni qayta tuzib chiqqanidan soʻng, baholovchi undan sof operatsion daromad 85000 soʻmni tashkil qilishini aniqladi. Kapitallashuvning umumiy stavkasini aniqlash talab qilinadi.

10-masala. Bozorda mazkur obyektga oʻxshash obyektning bahosi 50000 soʻm/m^2 , uning joylashuv baholanayotganga qaraganda yaxshiroq (qoʻyilma 10%) va baholanayotgandan farqli ravishda taʼmirdan chiqarilgan (qoʻyilma 20%). Agar maydoni 100 m^2 boʻlsa baholanayotgan obyektning qiymatini aniqlang.

11-masala. Taqqoslanayotgan obyektning bahosi 10000000 soʻm, uning joylashuvi obyektidan yomonroq (qoʻyilma 750000 soʻm) va baholanayotgan obyektidan farqli ravishda telefoni bor (qoʻyilma 50000 soʻm). Baholanayotgan obyektning qiymatini aniqlang.

7-mavzu. KO'CHMAS MULKNI BAHOLASHDA DAROMADLI YONDASHUV

Daromadga asoslangan yondashuvda bir necha usullar qo'llanilishi mumkin. Ularning asosiylari daromadlarni kapitallashtirish usuli va pul oqimlarini diskontlash usulidir.

Daromadlarni kapitallashtirish usuli sof operatsion daromadni (SOD) kapitallashtirish koeffitsiyentiga bo'lish yo'li bilan uni to'g'ridan-to'g'ri qiymatga aylantirishga asoslangan.

Kapitallashtirish koeffitsiyenti - bu daromadlar oqimini yagona qiymat summasiga keltirishda qo'llaniladigan stavka. Biroq, bizning fikrimizcha, mazkur holat berilgan ko'rsatkichning matematik mohiyatini tushuntiradi. Iqtisodiy nuqtai nazardan kapitallashtirish koeffitsiyenti investorning daromad normasini aks ettiradi.

Daromadni kapitallashtirish usuli quyidagi holatlarda, ya'ni:

- daromad oqimlari barqaror manfiy o'lchamlarda bo'lganda;
- daromad oqimlari barqaror izchil jadallik bilan oshib borganda qo'llaniladi.

Mazkur usulni quyidagi holatlarda, ya'ni:

- daromadlar oqimi barqaror bo'lmaganda;
- ko'chmas mulk obyekti qurilishi tugatilmagan bo'lsa yoki obyekt katta hajmda rekonstruksiya ishlarini talab qilsa;
- ko'chmas mulk obyektlari sotilishi va ijara olish haqida real bitimlar, ekspluatatsiya xarajatlari bo'yicha ma'lumot yoki sof operatsion daromad va kapitallashtirish stavkani hisoblashga qiyinlashtiruvchi boshqa ma'lumot bo'lmaganda, qo'llash tavsiya etilmaydi.

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

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

Agar daromad oqimlari beqaror bo'lsa yoki baholash obyekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruksiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, qo'llanilmaydi.

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

Ko'chmas mulk obyektidan boshqa daromadlar ko'chmas mulk faoliyatidan olinishi va ijara haqiga kirmasligi mumkin (masalan, garaj yoki avtotransport uchun to'xtash joyidan foydalanganlik uchun haq, saqlash kameralarini taqdim etishdan olingan daromad). Bunda daromad manbai baholash obyekti bilan bevosita va uzviy bog'liq bo'lishi lozim.

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

- mazkur mintaqada baholash obyekti mansub bozor segmentiga xos bo'lgan bozor ijara stavkalari;
- ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.
- bozor ijara stavkasidan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan to'la mulkdorlik huquqini baholashda foydalaniladi. Kontrakt ijara stavkasi ijaraga beruvchining qisman mulkiy huquqlarini baholash uchun qo'llaniladi.

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

- ko'chmas mulk obyektidan yil davomida olinadigan potensial yalpi daromad (PYAD) ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi;
- haqiqiy yalpi daromad (HYAD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlarni PYADdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi;
- HYADdan operatsion xarajatlarni ayirib, sof operatsion daromad olinadi.

Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatkichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy obyektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yo'qotishlar qiymati baholash obyektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi.

Diskontlashgan pul oqimi (DPO) usuli universal usul bo'lib, u kelajakdagi pul oqimlarining haqiqiy qiymatini aniqlashga imkon beradi. Pul oqimlari o'z-o'zidan o'garishi, bir maromda kelib tushmasligi va yuqori riskli bo'lishi bilan farqlanib turadi. Bu esa ko'chmas mulkning o'ziga

xosligi bilan bog'liqdir. Ko'chmas mulk asosan investor tomonidan kelajakda foyda olish maqsadida sotib olinadi. Investor ko'chmas mulkka kelajakda unga ustuvorlik keltiradigan obyekt sifatida yondashadi. Investor ko'chmas mulk qiymatini kelajakda sotiladigan mulk narxida qanday ustuvorlik keltirishi nuqtai nazardan uni baholaydi.

Prognoz qilinadigan pul oqimlari va qoldiq qiymatdan iborat bo'lgan daromadning joriy qiymati asosida DPO usuli ko'chmas mulk qiymatini baholashga imkon beradi.

DPO usuli qo'llanganda obyektidan olinadigan daromadning bir necha turlari quyidagi izchilikda hisoblanadi:

- potensial yalpi daromad;
- haqiqiy yalpi daromad;
- sof operatsion daromad;
- soliq to'lovigacha bo'lgan pul oqimi;
- soliq to'lovidan keyin bo'lgan pul oqimi.

1-misol. Agar shartnomali yillik ijara to'lovi (rejali ijarasi) - 300 ming so'm, o'zgaruvchan daromad - 200 ming so'm, yillik bozor ijara to'lovi (bozor ijarasi) -100 ming so'm ekanligi va boshqa daromadlar mavjud emasligi ma'lum bo'lsa, to'lanmaslik va ta'minlanmaganlikdan boy berilgan daromadlarni aniqlang. Mahalliy ko'chmas mulk bozori tahlili asosida so'nggi 12 oylik bo'yicha quyidagi ko'rsatkichlar aniqlandi:

50-jadval

Ko'rsatkichlar	Ko'chmas mulk obyekti			
	1	2	3	4
Ushbu ko'chmas mulk obyekti turi uchun ta'minlanmaganlik koeffitsiyenti (ijaraga berilayotgan asosiy xonalar bo'yicha)	0,15	0,20	0,15	0,20
O'tgan yillar davomida ijara to'loviga kiritilmagan ushbu turdagi ko'chmas mulk obyekti xonasining ulushi (ijaraga berilayotgan asosiy xonalar bo'yicha)	0,10	0,15	0,15	0,10
O'tgan yillar davomida ijara to'loviga kiritilmagan oylar soni (ijaraga berilayotgan asosiy xonalar bo'yicha)	1,0	0,5	1,0	0,5
Salmoq koeffitsiyenti, Y_i	0,3	0,25	0,25	0,2

1. *Yuklanmaganlikdan daromad yo'qotish koeffitsiyenti o'lchami* ning hisobiy qiymatini aniqlaymiz:

$$K_v = 0,3 \times 0,15 \times \frac{12}{12} + 0,25 \times 0,20 \times \frac{12}{12} + 0,25 \times 0,15 \times \frac{12}{12} + 0,2 \times 0,2 \times \frac{12}{12} = 0,1825$$

2. To'lanmaganlik sababli daromad yo'qotish koeffitsiyenti o'lchamining hisobiy qiymatini aniqlaymiz:

$$K_i = 0,3 \times 0,1 \times \frac{1}{12} + 0,25 \times 0,15 \times 0, \frac{5}{12} + 0,25 \times 0,15 \times \frac{1}{12} + 0,2 \times 0,1 \times 0, \frac{5}{12} = 0,0085$$

3. Yuklanmaganlik va to'lanmaganlikdan daromad yo'qotishini hisoblaymiz:

$$V\&L = (300 + 200) \times 0,1825 + 100 \times (0,1825 + 0,0085) = 110,35 \text{ mingso'm.}$$

2-misol. Ijaraga tegishli bo'lgan, umumiy maydoni 10 000 kv.m., 400 kv.m. bo'sh bo'lgan, qolgani esa bir yilga kv.m uchun 12 sh.b.ga ijaraga berilgan binoning operatsion xarajatlar koeffitsiyenti 45%PYDni tashkil etadi. PYD, RYD, SOD kattaliklari qanday bo'ladi?

Yechish

1. PYD = 10 000 m² x 12sh.b./ m² = **120 000sh.b.;**
2. Yo'qotish: 400 m² x 12sh.b./m² = 4 800sh.b.;
3. RYD = 120 000 sh.b. – 4 800 sh.b. = **115 200sh.b.;**
4. OX = 0,45 x 120 000 sh.b. = 54 000sh.b.;
5. SOD = 115 200 sh.b. – 54 000 sh.b. = **61 200sh.b.**

3-misol. Agar baholanilayotgan obyekt uchun potensial yalpi daromad hamda real yalpi daromad muvofiq ravishda 1 270 ming so'm va 1 020 ming so'mda aniqlanganligi ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati yalpi daromadning texnik multiplikatoridan foydalanigan holda aniqlansin. Mahalliy bozorda baholanilayotgan obyektga o'xshash (analog) bo'lgan ko'chmas mulk obyekti bilan bog'liq bo'lgan quyidagi bitimlar qayd etilgan:

51-jadval

Ko'rsatkichlar	Shartnoma, ming so'm			
	1	2	3	4
Sotish narxi	3 000	5 700	3 700	5 000
Potensial yalpi daromad	910	1 750	1 190	1 480
Real yalpi daromad	740	1410	910	1220
Salmoq koeffitsiyenti, Yj	0,3	0,25	0,25	0,2

Potensial yalpi daromad hamda real yalpi daromad multiplikatorlarining o'rtacha bozor kattaliklarini aniqlaymiz:

$$MPGI = 0,3 \times \frac{3000}{910} + 0,25 \times \frac{5700}{1750} + 0,25 \times \frac{3700}{1190} + 0,2 \times \frac{5000}{1480} = 3,256$$

$$MEGI = 0,3 \times \frac{300}{740} + 0,25 \times \frac{5700}{1410} + 0,25 \times \frac{3700}{910} + 0,2 \times \frac{5000}{1220} = 4,063$$

Topilgan multiplikatorlardan foydalangan holda ko'chmas mulk obyektining qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 1\,270 \times 3,256 = 4\,135 \text{ ming so'm.}$$

$$V_0 = 1\,020 \times 4,063 = 4\,144 \text{ ming so'm.}$$

Hisob-kitob natijalari juda yaqin, shuning uchun ko'chmas mulk obyektining yakuniy qiymati sifatida o'rtacha arifmetik kattalikdan foydalanish mumkin:

$$(4135 + 4144) : 2 = 4\,140 \text{ ming so'm.}$$

4-misol. Agar quyida ko'satilganlar ma'lum bo'lsa, *mulk komponentlarni guruhi texnikasidan* foydalangan holda ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlansin. Mahalliy bozor tahlilining ko'rsatishicha, yaqin atrofdagi baholanilayotgan obyektga o'lchami bo'yicha o'xshash bo'lgan yer uchastkasini 500 ming so'mga sotib olish mumkin. Baholanilayotgan obyektga o'xshash bo'lgan binoni qurishning smeta qiymati 1 500 ming so'mni tashkil etadi. Yer uchun kapitallashuv koeffitsiyentining bozor kattaligi – 0,3, yaxshilanishlar uchun kapitallashuv koeffitsiyentining bozor kattaligi – 0,20. Baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm miqdorida aniqlandi.

1. Butun obyektning bozor qiymati kattaligida yer uchastkasining ulushini aniqlaymiz:

$$L = 500 / (500 + 1500) = 0,25.$$

2. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlaymiz:

$$R_0 = 0,3 \times 0,25 + 0,2 (1 - 0,25) = 0,225.$$

3. Ko'chmas mulk obyekti qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 910 : 0,225 = 4\,044 \text{ ming so'm.}$$

5-misol. Agar, ipoteka krediti summasi 1000 ming so'm; qarzning xizmat ko'rsatish qiymati yiliga 250 ming so'm; ko'chmas mulk obyektiga investitsiya qilingan o'z kapital summasi 2 900 ming so'm; baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm miqdorida aniqlangan; sof yalpi daromad – 650 ming so'm; mahalliy bozorda baholanilayotgan obyektga o'xshash ko'chmas mulk obyektining o'rtacha narxi 4300 ming so'mni tashkil etgani ma'lum bo'lsa, *kapital komponentlarni guruhi texnikasidan* foydalangan holda ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlansin.

1. Butun obyektning bozor qiymati miqdorida jalb qilingan kapital qiymatining ulushini aniqlaymiz:

$$M = 1\,000 / 4\,300 = 0,233.$$

2. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlaymiz:

$$R_0 = 250 / 1000 \times 0,233 + 650 / 2900 = 0,23.$$

3. Ko'chmas mulk obyekti qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 910 : 0,23 = 3\,956,52 \text{ yoki yaxlitlanganda } \mathbf{3\,960 \text{ ming so'm.}}$$

6-misol. Agar, ipoteka krediti summasi 1000 ming so'm; qarzning xizmat ko'rsatish qiymati yiliga 250 ming so'm; ko'chmas mulk obyektiga investitsiya qilingan o'z kapital summasi 2 900 ming so'm; baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm miq-

dorida aniqlangan; mahalliy bozorda baholanilayotgan obyektga o'xshash ko'chmas mulk obyektining o'rtacha narxi 4300 ming so'mni tashkil etgani ma'lum bo'lsa, *qarzni qoplash koeffitsiyenti texnikasidan* foydalangan holda ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlansin.

1. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlaymiz:

$$R_0 = \frac{250}{1000} \times 0,233 \times \frac{910}{250} = 0,212$$

2. Ko'chmas mulk obyektini qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 910 / 0,212 = 4\,290 \text{ ming so'm.}$$

7-misol. Agar, baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm miqdorida aniqlangani, mahalliy bozorda baholanilayotgan obyektga o'xshash ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha quyidagi shartnomalar qayd etilgani ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *qiyosiy tahlil texnikasidan* foydalangan holda aniqlansin.

52-jadval

Ko'rsatkichlar	Bitim, ming so'm			
	1	2	3	4
Sotish narxi	3 000	5 700	3 700	5 000
Sof operatsion daromad	625	1 090	750	1 050
Salmoq koeffitsiyenti, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

1. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlaymiz:

$$R_0 = 0,3 \times \frac{625}{3000} + 0,25 \times \frac{1090}{5700} + 0,25 \times \frac{750}{3700} + 0,2 \times \frac{1050}{5000} = 0,203$$

2. Ko'chmas mulk obyektini qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 910 / 0,203 = 4\,480 \text{ ming so'm.}$$

8-misol. Agar real yalpi daromad multiplikatori 4,063 ni tashkil etishi hamda baholanilayotgan obyekt uchun operatsion xarajatlar va real yalpi daromad mos holda 1 020 ming so'm va 110 ming so'm ekanligi ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *operatsion xarajatlar koeffitsiyenti texnikasidan* foydalanilgan holda aniqlansin.

1. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlaymiz:

$$R_0 = \frac{1 - 110 / 1020}{4,063} = 0,22.$$

2. Ko'chmas mulk obyekti qiymatini aniqlaymiz:

$$V_0 = 910 : 0,22 = 4\,140 \text{ ming so'm.}$$

9-misol. Agar baholanilayotgan obyektga o'xshash yangi binoning qurilish qiymati 1 500 ming so'm, baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm, yer uchun kapitallashuv bozor koeffitsiyenti kattaligi 0,3, bino uchun esa 0,2 ekanligi ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *yer uchun qoldiq texnikasidan* foydalangan holda aniqlansin.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$V_0 = 1500 + (910 - 1500 \times 0,2 / 0,3) = 3530 \text{ ming so'm.}$$

10-misol. Agar quyida ko'satilganlar ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *yaxshilanishlar uchun qoldiq texnikasidan* foydalangan holda aniqlansin. Mahalliy bozor tahlilining ko'rsatishicha yaqin atrofda baholanilayotgan obyektga o'lchami bo'yicha o'xshash bo'lgan yer uchastkasini 500 ming so'mga sotib olish mumkin. Baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi 910 ming so'm miqdorida aniqlandi. Yer uchun kapitallashuv bozor koeffitsiyenti kattaligi 0,3, bino uchun esa 0,2.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$V_0 = 500 + (910 - 500 \times 0,3 / 0,2) = 4300 \text{ ming so'm.}$$

11-misol. Yaqindagina qurilgan yaxshilanishlar qiymati - 450 000 sh.b., ularning iqtisodiy hayotining davom etishi $T_{iq} = 50$ yil, investitsiya daromadliligining stavkasi - 12 %, birinchi yil uchun sof operatsion daromad 65 000 sh.b. *To'g'ri chiziqli rekapitallashtirish usulidan* foydalangan holda ko'chmas mulk obyektining qiymati aniqlansin.

Yechish

Ushbu variantda binodan olinadigan daromad har yili 2 % ga pasayadi va 50 yilda, ya'ni, binoning iqtisodiy hayotining yakunida ushbu daromad 0 ga teng bo'ladi, deb taxmin qilinadi.

1. Bino uchun rekapitallashtirish koeffitsiyenti: $100 : 50 = 2\%$.
2. Bino uchun talab etilayotgan daromad stavkasi: $12\% + 2\% = 14\%$.
3. Yaxshilanishni talab etadigan daromad: $450\,000 \text{ sh.b.} \times 0,14 = 63\,000 \text{ sh.b.}$
4. Yerga tegishli bo'lgan daromad qoldig'i: $65\,000 \text{ sh.b.} - 63\,000 \text{ sh.b.} = 2\,000 \text{ sh.b.}$
5. Yer vaqt davomida o'z qiymatini yuqotmaydi, shuning uchun chegaralanmagan vaqt davomida yerdan daromad olish mumkinligi taxminidan kelib chiqib, investitsiyani daromad stavkasi bo'yicha kapitallashtiramiz:
 $2\,000 \text{ sh.b.} : 0,12 = 16\,666 \text{ sh.b.}$
6. Obyektning umumiy qiymati: $450\,000 \text{ sh.b.} + 16\,666 \text{ sh.b.} = 466\,666 \text{ sh.b.}$ yoki yaxlitlanganda **467 000 sh.b.**

11.1-misol. Shartlar xuddi shunday, ammo rekapitallashuv individual tarzda o'tkaziladi.

Yechish

1. Bino uchun rekapitallashuv koeffitsiyenti (aniqlashda amortizatsiya uchun badal birligi formulasidan foydalanamiz): $N = 50$, $P/Y = 1$, $1/Y = 12\%$, $FV = 1$, $PMT = ?$) olib 0,00042 ga tenglaymiz .
2. Bino uchun umumiy daromad stavkasi: $12\% + 0,042\% = 12,042\%$.
3. Yaxshilanishlardan daromad: $450\,000 \text{ sh.b.} \times 0,12042 = 54\,187 \text{ sh.b.}$
4. Yerga tegishli bo'lgan daromad qoldig'i: $65\,000 \text{ sh.b.} - 54\,187 \text{ sh.b.} = 10\,813 \text{ sh.b.}$
5. Yer qiymati: $10\,813 \text{ sh.b.} : 0,12 = 90\,104 \text{ sh.b.}$
6. Obyekt qiymati: $450\,000 \text{ sh.b.} + 90\,104 \text{ sh.b.} = 540\,104 \text{ sh.b.}$ yoki yaxlitlanganda, **540 000 sh.b.**

12-misol. Yer uchastkasi sotuvlarni taqqoslash usuli bo'yicha 50 000 sh.b. ga baholandi; investitsiya uchun daromad stavkasi - 12 %; obyektning sof operatsion daromadi - 65 000 sh.b.; binoning iqtisodiy hayoti muddati - 50 yil. Obyekt qiymatini aniqlang.

Yechish

To 'g'ri chiziqli rekapitallashuv usulini qo'llaymiz:

1. Rekapitallashuv koeffitsiyenti: $100 : 50 = 2\%$.
2. Bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti: $12\% + 2\% = 14\%$.
3. Yerga tegishli bo'lgan sof operatsion daromad: $50\,000 \text{ sh.b.} \times 0,12 = 6\,000 \text{ sh.b.}$
4. Binoga tegishli bo'lgan sof operatsion daromad: $65\,000 \text{ sh.b.} - 6\,000 \text{ sh.b.} = 59\,000 \text{ sh.b.}$
5. Binoning qiymati: $59\,000 \text{ sh.b.} : 0,14 = 421\,429 \text{ sh.b.}$
6. Obyekt qiymati: $421\,429 \text{ sh.b.} + 50\,000 \text{ sh.b.} = 471\,429 \text{ sh.b.}$ yoki yaxlitlanganda, **471 000 sh.b.**

12.1-misol. Shartlar xuddi shunday. Obyektning qiymati *bir me'yorda annuitetli rekapitallashuvlash usulidan* foydalangan holda aniqlansin.

1. Bino uchun rekapitallashuv koeffitsiyenti: ($FV=1$, $P/Y=1$, $N=50$, $1/Y=12\%$, $PMT=?$) olib $0,000417$ ga tenglaymiz.
2. Bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti: $12\% + 0,0417\% = 12,0417\%$.
3. Bino qiymati: $59\,000 \text{ sh.b.} : 0,120417 = 489\,965 \text{ sh.b.}$
4. Obyekt qiymati: $489\,965 \text{ sh.b.} + 50\,000 \text{ sh.b.} = \mathbf{539\,965 \text{ sh.b.}}$ yoki yaxlitlanganda **540 000 sh.b.**

13-misol. Binoning iqtisodiy hayoti muddati - 50 yil, obyektning kutiladigan sof operatsion daromadi - $65\,000 \text{ sh.b.}$ da doimiy bo'lishi taxmin qilinadi (demak, *bir me'yorda annuitetli rekapitallashuvlash usuli* qo'llanilishi shart), yerning qiymati sotuvlarni taqqoslash usuli bo'yicha aniqlangan (doimiy hisoblanadi) $-50\,000 \text{ sh.b.}$, investitsiya uchun daromad stavkasi - 12% . Obyekt qiymatini aniqlang.

Yechish

1. Obyektdan tushadigan daromadning joriy qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $PMT=65\,000$, $N=50$, $PV=?$). U $539\,792 \text{ sh.b.}$ ni tashkil etadi.
2. Reversiya bo'lganda yerning joriy qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $N=50$, $FV=50\,000$, $PV=?$). U 173 sh.b. ga teng.
3. Obyektning joriy qiymatini aniqlaymiz: $539\,792 \text{ sh.b.} + 173 \text{ sh.b.} = 539\,965 \text{ sh.b.}$, yoki yaxlitlanganda **540 000 sh.b.**

13.1-misol. Shartlar xuddi shunday, lekin binodan olinadigan daromadning tizimli tarzda pasayishi kutilmoqda. Obyektning qiymati aniqlansin.

To'g'ri chiziqli rekapitallashuv usulini qo'llash maqsadga muvofiq. Bunday holatda binodan va yerdan olinadigan daromadlarni bo'lish va ularni alohida kapitallashtirish kerak.

1. Yerdan olinadigan daromad: $50\,000 \text{ sh.b.} \times 0,12 = 6\,000 \text{ sh.b.}$
2. Binodan olinadigan daromad: $65\,000 \text{ sh.b.} - 6\,000 \text{ sh.b.} = 59\,000 \text{ sh.b.}$
3. Yer uchastkasining qiymati ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $PMT=6\,000$, $N=50$, $PV=?$) $49\,827 \text{ sh.b.}$ ga teng.
4. Bino uchun rekapitallashuv koeffitsiyenti: $100:50 = 2\%$ yilda.
5. Bino uchun kapitallashuv koeffitsiyenti: $12\%:2\% = 14\%$.
6. Yaxshilanish qiymati: $59\,000 \text{ sh.b.} : 0,14 = 421\,429 \text{ sh.b.}$
7. Yer uchastkasi uchun reversiyaning joriy qiymati ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $N=50$, $FV=50\,000$, $PV=?$) 173 sh.b. ga teng.
8. Obyekt qiymati: $471\,429 \text{ sh.b.}$ yoki yaxlitlanganda **471 000 sh.b.**

14-misol. Binoning iqtisodiy hayoti muddati - 50 yil; obyekt 10 yildan keyin qayta sotiladi; obyektidan har yilgi sof operatsion daromad - $65\,000 \text{ sh.b.}$; yerning qiymati sotuvlarni taqqoslash usuli bo'yicha aniqlanganda - $50\,000 \text{ sh.b.}$ Obyekt qiymatini aniqlang.

Yechish

1. Daromadning joriy qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $PMT=65\,000$, $N=40$, $PV=?$), $535\,845 \text{ sh.b.}$ ga teng.
2. Yer uchastkasi uchun reversiyaning qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $N=40$, $FV=50\,000$, $PV=?$) u esa 537 sh.b. ni tashkil etadi.
3. To'liq 10 yildan keying obyekt reversiyasi qiymatini aniqlaymiz:

$$535\,845 \text{ sh.b.} + 537 \text{ sh.b.} = \mathbf{536\,382 \text{ sh.b.}}$$

14.1-misol. Shartlar avvalgidek. Misolni yechishda davom etamiz - obyekt joriy qiymatini *davr boshida* aniqlaymiz ($n = 0$):

1. Daromad oqimining joriy qiymati (10 yil uchun) ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $PMT=65\,000$, $N=10$, $PV=?$) $367\,265 \text{ sh.b.}$ ga teng.
2. 10 yildan keyin reversiyaning joriy qiymati ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $N=10$, $FV=536\,382$, $PV=?$) $172\,700 \text{ sh.b.}$ ni tashkil etadi.

3. Joriy qiymat yig'indisi: $367\,265\text{sh.b.} + 172\,700\text{sh.b.} = 539\,965\text{sh.b.}$, yoki yaxlitlanganda **540 000sh.b.**

Yechish

4. Obyektdan tushadigan daromadning joriy qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $PMT=65\,000$, $N=50$, $PV=?$). U $539\,792\text{sh.b.}$ ni tashkil etadi.

5. Reversiya bo'lganda yerning joriy qiymatini aniqlaymiz ($P/Y=1$, $1/Y=12\%$, $N=50$, $FV=50\,000$, $PV=?$). U 173sh.b. ga teng.

6. Obyektning joriy qiymatini aniqlaymiz: $539\,792\text{sh.b.} + 173\text{sh.b.} = 539\,965\text{sh.b.}$ yoki yaxlitlanganda, **540 000sh.b.**

15-misol. Agar quyida ko'satilganlar ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *o'z kapitali uchun qoldiq texnikasidan* foydalangan holda aniqlansin. Ipoteka krediti summasi 1000 ming so'mni, qarzga xizmat ko'rsatish qiymati esa yiliga 250 ming so'mni tashkil etadi. Ko'chmas mulk obyektiga investitsiya qilingan o'z kapital summasi - 2900 ming so'm. Baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi - 910 ming so'm, sof yalpi daromadi esa - 650 ming so'm miqdorida aniqlangan.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati quyidagiga teng:

$$V_0 = 1000 + (910 - 1000 \times 250 / 1000) : (650 / 2900) = \mathbf{3940 \text{ ming so'm.}}$$

16-misol. Agar quyida ko'satilganlar ma'lum bo'lsa, ko'chmas mulk obyektining qiymati *jalb etilgan (qarz kapital) mablag' uchun qoldiq texnikasidan* foydalangan holda aniqlansin. Ipoteka krediti summasi 1 000 ming so'mni, qarzga xizmat ko'rsatish qiymati esa yiliga 250 ming so'mni tashkil etadi. Ko'chmas mulk obyektiga investitsiya qilingan o'z kapital summasi - 2900 ming so'm. Baholanilayotgan obyektning sof operatsion daromadi - 910 ming so'm, sof yalpi daromadi esa - 650 ming so'm miqdorida aniqlangan.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati quyidagiga teng:

$$V_0 = 2900 + (910 - 2900 \times 250 / 2900) : (250 / 1000) = \mathbf{3940 \text{ ming so'm.}}$$

Mustaqil yechish uchun masalalar

1-masala. Yer uchastkasining baholanish qiymatini aniqlang. Unda joylashgan binoning qiymati 3000 ming so'mni, uning iqtisodiy hayoti muddati - 25 yilni tashkil etadi. Kapitalning to'lov me'yori *to'g'ri chiziq usuli* bo'yicha aniqlanadi. Investitsiya uchun daromad stavkasi 18 %. Obyektdan olinadigan sof operatsion daromad birinchi yili 700 ming so'mni tashkil etdi.

2-masala. Qiymati 450 mln.so'm bo'lgan, yaqinda qurilgan inshoot joylashgan yer uchastkasining qiymatini aniqlang. Inshootning iqtisodiy hayoti davom etishi - 40 yil, investitsiya uchun daromadning muvofiq keluvchi stavkasi esa 12 %. Foydalanishning birinchi yili yer uchastkasi inshooti bilan 65 mln so'm sof operatsion daromad keltirdi. Inshoot uchun kapitalni qaytarish me'yori *annuitetli usul* bo'yicha hisoblanadi.

3-masala. Uch ustunga (kolonkaga) mo'ljallangan yoqilg'i quyish shahobchasini qurish uchun mo'ljallangan yer maydonining qiymatini aniqlang. Bitta ustunga kapital qo'yilma 40 500 sh.b.ni tashkiletadi.

Joylashgan o'rni bo'yicha o'xshash bo'lgan faoliyat yuritayotgan avtoyoqilg'i quyish shoxobchasining tahlili quyidagi ma'lumotlarni beradi: bir soat davomida 1 ta kolonkadan o'rtacha sutkasiga 30 litr benzin sotiladi; 1 litr benzindan olinadigan sof daromad 6 sentni tashkil etadi. Avtoyoqilg'i quyish shoxobchasining iqtisodiy hayoti muddati 10 yilni tashkil etadi. Avtoyoqilg'i quyish shoxobchasiga investitsiyani qaytarish *to'g'ri chiziq usuli* orqali amalga oshiriladi. Personal smenasini almashtirishga vaqt sarfi, joriy ta'mir va boshqa yo'qotishlarni hisobga olganda AYOQSH yiliga 300 kun ishlaydi. Investitsiyaga rejalashtirilayotgan daromad 16 %ni tashkil etadi.

4-masala. Agar baholanilayotgan obyektning potensial yalpi daromadi 92000 sh.b.ni tashkil etsa, omborxonasi mavjud bo'lgan yer uchastkasining qiymatini daromadning yalpi multiplikatori yordamida hisoblang. Uchta yaqindagina sotilgan omborxonasi bor bo'lgan yer uchastkalari bo'yicha ma'lumot mavjud:

53-jadval

Yer uchastkasi	Sotish narxi, sh.b.	Potensial yalpi daromad, sh.b.
1-yil	400 000	105 000
2-yil	500 000	122 250
3-yil	300 000	73 171

5-masala. Barqaror sof operatsion daromadi yiliga 1,5 mln so‘m bo‘lgan do‘kon qiymatini baholang. Ammo kelajakda obyekt qiymati eskirish hisobiga pasayishi prognoz qilinmoqda, uning dastlabki qiymati baholash sanasiga 20 yildan so‘ng obyekt qiymatining yo‘qolishi prognoziga ko‘ra 20 %. Tavakkalchiliksiz stavkasi 7 %, ko‘chmas mulkka qo‘yilma kiritish riski uchun mukofot – 2,5 %, past likvidlilik uchun mukofot - 1,2 %, investitsion menejment uchun mukofot - 1 %. Kapitalning qaytarish me‘yorini *Ring usuli* orqali aniqlang.

6-masala. 1-yil - 700 ming so‘m, 2-yil - 1100 ming so‘m, 3-yil - 1300 ming so‘m, 4-yil - 900 ming so‘mda sof operatsion daromad olinishi prognoz qilinayotgan noturar joy qiymatini baholang. Prognoz qilinayotgan davr oxirida (4 yildan so‘ng) ko‘chmas mulk objekti 4500 ming so‘mga sotilishi prognoz qilinmoqda. Risksiz stavka - 8 %, ko‘chmas mulkka qo‘yilma kritish riski uchun mukofot - 2,5 %, past likvidlilik uchun mukofot - 1,5 %, investitsion menejment uchun mukofot - 1,5 %.

7-masala. Agar o‘xshash ko‘chmas mulk objekti oldi-sotdisi bo‘yicha ma‘lumotlar ma‘lum bo‘lsa, yillik sof operatsion daromadi 4 500 000 so‘m bo‘lgan do‘konning tijorat ko‘chmas mulk objekti sifatida qiymati baholansin:

54-jadval

Ko‘rsatkichlar	Analog obyektlar			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Sotilish narxi, so‘m	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
Sof operatsion daromad, so‘m	2 200 000	305 000	310 000	215 000

8-masala. Kafe egasi ijaradan 6 yil davomida yiliga 200 ming so‘m miqdorida daromad olmoqchi. Oltinchi yil oxiriga kelib kafe 4000 ming so‘mga sotiladi. Likvidatsiya xarajatlari sotuv narxining 5 foizini tashkil qiladi. Ijaradan olinadigan daromad prognozi obyektini ko‘rsatilgan narxda sotish imkoniyatidan ko‘proq ehtimollikka ega. Risk darajasidagi farqlar ijara va sotuvdan keladigan daromad uchun diskont stavkasi baholovchi tomonidan mos ravishda 8% va 20% miqdorida belgilandi. Kafe qiymatini aniqlang.

9- masala. Agar do‘kon ijarasi egasiga 3 yil davomida har yili 750 ming so‘m daromad keltirgan bo‘lsa, keyingi 5 yilda yillik daromad 650

ming soʻmni tashkil qiladigan boʻlsa, yalpi daromad joriy qiymatini aniqlang. Diskont stavkasi 10%.

10-masala. Ofis 5 mln. sh.b.ga baholandi. Ofisning baholanish vaqtida hukumat oʻrta muddatli obligatsiyalarining daromadliligi 8,5%ni tashkil qilgan. Ekspert-baholovchining fikriga koʻra, hukumat obligatsiyalariga qilingan investitsiyalarga nisbatan ofisga qilingan kapital qoʻyilmalarning qoʻshimcha riski 5% ga teng. Investitsiyalarni boshqarish xarajatlari (kapital qoʻyish sohalarini izlash va b.) 2 % ni tashkil qiladi. Zarur boʻlib qolganda mazkur obyektni sotish bir qancha vaqt olgani uchun (hukumat obligatsiyalarini tezda sotish imkoniyatiga nisbatan), ekspert-baholovchi yetarli boʻlmagan likvidlilik uchun 2% miqdorida mukofot oladi. Qoʻyilgan kapitalni qaytarish uchun talab qilinadigan vaqt, oddiy investor hisob-kitoblariga koʻra 20 yilni tashkil qiladi. Shu sababli, kapitalni qaytarish stavkasi 5%ni (1/20) tashkil qiladi. Kumulyativ usul bilan kapitallashuvning umumiy koeffitsiyentini aniqlang.

11-masala. Olti yil davomida koʻchmas mulk 50 ming soʻmga ijaraga beriladi. Toʻlovlar yil oxirida kelib tushadi. Diskontlash stavkasi 14%. Oltinchi yil oxirida koʻchmas mulk obyekti 500 ming soʻmga sotiladi. Koʻchmas mulk obyektining joriy qiymati qanday?

12-masala. Bino 5 yildan soʻng 3,0 mln soʻmga sotilishi moʻljallanmoqda. Agar shu 5 yil davomida binodan kelgan daromad faqat unga xizmat koʻrsatish xarajatlarinigina qoplash imkonini bersa, mazkur loyihalarga investitsiyalarning talab qilinayotgan daromad stavkasi yillik 25% ni tashkil qilsa, bugungi kunda binoga toʻlanadigan maksimal summa qanday boʻladi?

13-masala. Koʻchmas mulk obyektidan haqiqiy yalpi daromad yiliga 1200000 soʻmni, operatsiya xarajatlari yiliga 1000 soʻm/m² ni, bino maydoni 300 m² ni tashkil qiladi, kapitallashuv stavkasi 10% darajasida hisoblangan boʻlsa, mazkur koʻchmas mulk obyektining qiymati qancha boʻladi?

14-masala. Koʻchmas mulk obyektidan sof operatsion daromad 4 mln soʻmni tashkil qiladi. Oʻz kapitali uchun kapitallashuv koeffitsiyenti 25%, ipoteka doimiysi 15%, qarz mablagʻlari ulushi 50%. Baholanayotgan koʻchmas mulk obyektining investitsion qiymatini aniqlang.

15-masala. Agar koʻchmas mulk obyektidan kutilayotgan (potensial) yalpi daromad kvartaliga 250000 ming soʻmni, yetarli darajada yuklanmaganligi va ijara toʻlovlarini toʻlamaslikdan yoʻqotishlar koeffitsiyenti 10 foizni tashkil qilsa, operatsion xarajalar yiliga 150000

soʻmga teng, kapitallashtirish koeffitsiyenti 10 % darajasida hisoblangan boʻlsa, mazkur obyektning qiymati qanday boʻladi?

16-masala. Ofis obyektlari uchun yalpi renta multiplikatori 6 ni, savdo obyektlari uchun 5 ni tashkil qiladi. Baholanayotgan ofis xonalari uchun potensial yalpi yillik daromad 500000 soʻmni, sof operatsion daromad esa 300000 soʻmni tashkil qiladi. Baholanayotgan ombor qiymatini aniqlang.

17-masala. Koʻchmas mulk mulk obyektidan haqiqiy yalpi daromad oyiga 100000 soʻmni tashkil qiladi, yetarli darajada yuklanmaslikdan yoʻqotishlar koeffitsiyenti 10% ga teng, operatsion xarajatlar yiliga 1000 soʻm/m², bino maydoni – 100 m², kapitallashtirish stavkasi 10% darajasida hisoblangan. Mazkur koʻchmas mulk obyekti qiymati nimaga teng?

18-masala. Ofis obyektlari uchun yalpi renta multiplikatori 6 ni, savdo obyektlari uchun – 5 ni tashkil qiladi. Baholanayotgan ofis xonalaridan potensial yalpi daromad har kvartalda 400000 soʻmni, sof operatsion daromad oyiga 100000 soʻmni tashkil qiladi. Baholanayotgan ombor qiymatini aniqlang.

19-masala. Agar koʻchmas mulk obyektidan sof operatsion daromad yiliga 1200000 soʻmni tashkil qilsa, kapitallashuv stavkasi 12 % darajasida hisoblangan boʻlsa, unda mazkur koʻchmas mulk obyekti qiymagi nimaga teng boʻladi?

20-masala. Agar koʻchmas mulk obyektidan haqiqiy yalpi daromad yiliga 1200000 soʻmni tashkil qilsa, operatsion xarajatlar yiliga 1000 soʻm/m² ga, bino maydoni 200 m² ga teng boʻlsa, kapitallashuv stavkasi 10% darajasida hisoblangan boʻlsa, mazkur koʻchmas mulk obyektining qiymati qanday?

21-masala. Agar koʻchmas mulk obyektidan sof operatsion daromad yiliga 1200000 soʻmni tashkil qilsa, kapitallashuv stavkasi 12% darajasida hisoblangan boʻlsa, mazkur koʻchmas mulk obyektining qiymati qanday boʻladi?

22-masala. Agar sotish maqsadida xarid qilinayotgan koʻchmas mulkka qilingan investitsiyalardan kutilayotgan daromad stavkasi 15% tashkil qilsa, qancha vaqtdan soʻng koʻchmas mulk qiymati 8040000 soʻmdan 18600000 soʻmgacha ortishini aniqlang.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi.-T.: "O'zbekiston", 2014-yil.
2. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi./ O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 29.08.1996-yil 257-I-sonli Qaroriga muvofiq 1997-yilning 1-martidan kuchga kiritilgan.
3. O'zbekiston Respublikasining "Yer kodeksi" 30.04.1998y.
4. O'zbekiston Respublikasining "Yer to'g'risida"gi qonuni, 20.06.1990y. (O'zgartirish 07.05.1998y.).
5. O'zbekiston Respublikasining "Mulkchilik to'g'risida"gi qonuni, 31.10.1990y.
6. O'zbekiston Respublikasining "Garov to'g'risida"gi qonuni, 09.12.1992y.
7. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. 1999-yil 19-avgustda qabul qilingan.
8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-sonli Qarori.
9. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi "Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari" Mulkni baholash milliy standarti (1-MBMS).
10. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi "Bozor qiymati baholash bazasi sifatida" Mulkni baholash milliy standarti (2-MBMS).
11. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi "Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi" Mulkni baholash milliy standarti (3-MBMS).
12. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi "Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash" Mulkni baholash milliy standarti (4-MBMS).
13. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi "Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash" Mulkni baholash milliy standarti (5-MBMS).
14. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009-yil 12-oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (10-MBMS).

15. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений-Т.; "NORMA", 2011. - 448с.

16. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. / ЎзФА Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан", 2005. -231 б.

17. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, KONSAUDITINFORM-NASHR, 2010. -232 с.

18. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.

19. Касяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Эсипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие / .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.

20. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: Издательство РОО, 1997.

21. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.

22. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 704 с.

23. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.

24. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.

25. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999.

26. Теория и методы оценки недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.

27. To'ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: "Adolat", 2000.

28. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995.

29. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. –М.: Филин, 2002.

30. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. –М.: Филин, 2002.

ILOVALAR

«Ko‘chmas mulkning bozor qiymatini baholash haqidagi hisobotni tuzish bo‘yicha ko‘rsatmalar» dan ko‘chirma (PKKINP-18-036-00)

II. Ko‘chmas mulkni baholash haqidagi to‘liq hisobotning namunaviy shakli va mazmuni

16. Ko‘chmas mulkni baholash haqidagi to‘liq hisobot quyidagi asosiybo‘limlarni o‘z ichiga oladi:

- titul varag‘i;
- ilova xati;
- asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni;
- asosiy shart-sharoitlar, taxminlar va cheklovlar;
- baholash natijalarini chop etishga ruxsat beruvchi sharoitlar ro‘yxati yoki ularga tayanish;
- ko‘chmas mulkning texnik holatini aniqlash sanasi va hajmi;
- baholash bazasini aniqlash;
- tekshirish hajmi va bosqichlari;
- obyektning bozor qiymatini aniqlash:
- natijalarni kelishish va ko‘chmas mulkning bozor qiymati haqida xulosa;
- ko‘chmas mulk bozor qiymatining sertifikat;
- foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati;
- baholovchi to‘g‘risida umumiy ma’lumotlar;
- ilovalar.

17. Titul varag‘i baholash obyektining nomi va manzilini, baholash sanasini, mijoz va baholovchining nomini o‘zida mujassamlashtirishi kerak.

18. Mijoz nomiga ilova xati hisobot haqida xabar beradi. Unda baholash ishlarining yakunlanganligi tasdiqlanadi, baholash obyektining asosiy xususiyatlari va baholash natijasida olingan ko‘chmas mulk qiymatining miqdori keltiriladi.

19. Asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni quyidagilarni o‘zida mujassamlashtiradi:

- baholash uchun texnik topshirishning asosiy qoidalari;
- ko‘chmas mulk qiymatining miqdoriga nisbatan muhim ahami-

yatga ega bo'lgan qo'shimcha axborot;

- dastlabki axborotni tahlil qilish va qayta ishlash vaqtida olingan asosiy natijalar.

Mazkur bo'lim materialini mijozni bajargan ishlarning asosiy mazmuni bilan tezkor tanishtirish uchun mo'ljallangan va 2-jadval ko'rinishida keltirilishi mumkin.

20. Baholovchi foydalanadigan shart-sharoitlar, taxminlar va cheklovlar hisobotning majburiy elementi hisoblanadi. Mijoz tomonidan ko'rsatilgan va baholashdagi andazaviy yondashuvlar mos kelmaydigan holatlar alohida ta'kidlanadi.

1-jadval

Asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni

Obyektning manzili	
Kadastir raqami	
Baholash maqsadi	
Baholanilayotgan huquqlar: yer uchastkasi yaxshilanishlar	
Yuridik izoh	
Ko'chmas mulk obyektining xili	
Yer uchastkasining o'lchami	
Yaxshilanishlar (binolar va inshootlar)	
Eng yaxshi va samarali foydalanish: yaxshilanishlarsiz uchastka yaxshilanish kiritilgan uchastka	
Eng ehtimoliy xaridorlar	
Atrof-muhit tufayli sodir bo'lgan xavf-xatar	
Tabiiy madaniy, ko'ngilochar yoki ilmiy obyekt sifatida qadr-qimmati	
Shahar qurilishi zonasi	
Baholash sanasi	
AQSh dollarining kursi	
Baholangan marketing vaqti	
Imorat solinmagan uchastkaning qiymati	
Quyidagi usullar bilan hisoblab chiqilgan bozor qiymati: xarajatli usul sotuvlarni bevosita qiyosiy tahlil qilish usuli daromadli usul	
Obyektning bozor qiymati haqida yakuniy xulosa	

Ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholashda shart-sharoitlar, taxminlar va cheklovlarga quyidagilar kiradi:

a) baholash haqidagi hisobot faqat to'liq hajmda ishonchli bo'ladi. Alohida va xulosalardan hisobot kontekstidan tashqari foydalanish noaniq bo'ladi va tadqiqotlar natijalarining buzilishiga olib kelishi mumkin;

b) natijalar va hisobot mazmuni faqat texnik topshiriqda ko'rsatilgan baholash maqsadi uchun ishonchli;

v) hisobot mazmuni mijoz va uning maslahatchilari uchun maxfiy hisoblanadi. Baholovchining uchinchi shaxs oldidagi javobgarligi yoki majburiyatlari istisno etilgan;

g) hisobot mazmuni baholovchi uchun maxfiy hisoblanadi, uni sertifikatlash, litsenziyalash, shuningdek, munozarali vaziyatlar yuzaga kelganda sifatni nazorat qilish maqsadlarida tegishli organlarga taqdim etish holatlari bundan mustasno;

d) baholash natijalarining noaniq izohlanishiga yo'l qo'ymaslik uchun hisobot materiallariga tayanish, shuningdek, baholovchining tegishli tahriri va ruxsatisiz hisobotni xorijiy tillarga tarjima qilishga ruxsat etilmaydi;

e) baholash obyektning texnik holatini aniqlash ishlari mijoz bilan kelishilgan holda bajariladi (agar baholovchining fikriga ko'ra, tadqiqot yetarlicha chuqur bo'lmasa, ushbu fakti ko'rsatish zarur);

j) ekologik vaziyatni maxsus tadqiq etish baholash uchun texnik topshiriqda nazarda tutilmagan (agar nazarda tutilgan bo'lsa, qanday hajmdaligini bildirish lozim);

z) ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning yuridik jihatlarini ekspertizadan o'tkazilmaydi. Baholanayotgan ko'chmas mulk hisobotda ko'rsatilganlardan tashqari uchinchi shaxslar tomonidan qilinadigan barcha e'tirozlardan xoli hisoblanadi.

i) baholovchining olingan qiymat miqdoriga nisbatan fikri faqat baholash sanasida haqiqiy. Baholovchi baholash sanasi tugaganidan so'ng baholash obyektining qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan vaziyatning o'zgarishi uchun javobgarlikni o'z zimmasiga olmaydi;

k) baholash natijasi foydalaniladigan axborotning aniqligiga va qilingan taxminlarga bog'liq. Buning natijasida olingan bozor qiymatining miqdori ehtimoliy xususiyatga ega;

l) baholash haqidagi hisobot baholovchining texnik topshiriqda ko'rsatilgan baholash maqsadi uchun baholash qiymatiga nisbatan fik-

rini o'zida mujassamlantirgan va baholash obyekti erkin bozorda mazkur hisobotda olingan qiymatga teng narxda sotilishiga kafolat bo'lmaydi.

Ushbu ro'yxatga, masalan, agar baholash yetarli hajmdagi zarur axborotsiz bajarilgan bo'lsa, agar mijoz baholash maqsadini ochib bermagan bo'lsa va h.k. hollarda baholovchining fikriga ko'ra natijaga ta'sir ko'rsatuvchi qo'shimcha bandlarni kiritish lozim. Bunday hollarda baholovchi ko'chmas mulk qiymati haqida yakuniy xulosa chiqarish uchun qo'shimcha axborot va tadqiqot zarurligini ko'rsatishi shart.

21. Agar baholashni o'tkazish shartnomasiga muvofiq baholash natijalarini chop etish, ularga ochiqcha tayanish nazarda tutilgan bo'lsa, u holda hisobotni taqdim etish bilan bir vaqtning o'zida baholovchi chop etish yoki tayanish uchun material loyihasini ham taqdim etishi kerak. Mazkur loyiha baholash natijalarining noto'g'ri izohlanishiga yo'l qo'ymaslik imkonini beruvchi eng zarur axborotni o'zida mujassamlantirishi lozim. Bundan tashqari, baholovchi yozma ravishda shuni bildirishi kerakki, rozilik berishdan oldin u ko'zda tutilyotgan material shakli va mazmuni loyihasi bilan tanishishi hamda uni o'rganib chiqishi zarur. Baholovchi matbuotda chop etilishidan oldin signal nusxani olishi va unga imzo qo'yishi kerak.

Barcha holatlarda materialga tayanish quyidagilarni o'z ichiga olishi kerak:

- baholovchining ismi, malakasi va maqomi;
- baholash sanasi va bazasi;
- baholash ularga muvofiq o'tkazilgan andazalarni ko'rsatish;
- alohida taxminlar va baholashni o'tkazishda qabul qilingan andozalardan chetga chiqishlar;
- ushbu baholashni o'tqazishda o'rin tutgan mijozning cheklovlari va ko'rsatmalari.

22. «Ko'chmas mulkning texnik holatini aniqlash sanasi va hajmi» bo'limida ko'chmas mulk obyektining texnik holatini aniqlash sanasi yoki u bajarilgan davr, ekspertlar yoki baholovchilarning familiyasi va malakasi, bajarilgan ishlarning hajmi keltiriladi. Agar baholash jaryonida batafsil texnik ekspertizaning zarurligini ko'rsatuvchi faktlar aniqlansa, u holda qo'shimcha ma'lumotlarning obyekt qimmatiga ta'siriga nisbatan mutaxassislarning fikri keltiriladi.

Agar qandaydir sababga ko'ra obyekt yoki bino va inshootning alohida elementlariga yo'l topish qiyinlashgan bo'lsa, ushbu fakt ham ko'rsatilishi kerak.

23. «Baholash bazasini aniqlash» bo‘limida texnik topshiriqda keltirilgan baholash bazasining to‘liq ta’rifi va tegishli izohlar keltiriladi.

Bunda O‘zbekiston Respublikasining qonun hujjatlarida qabul qilingan baholash obyektining bozor qiymati tushunchasi qo‘llaniladi.

O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘grisida»gi qonuniga muvofiq baholash obyektining bozor qiymati deganda «eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko‘ra mazkur baholash obyekti ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo‘lgan holda o‘z manfaatlarini yo‘lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland- pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi».

Baholashning xalqaro standartlariga binoan bozor qiymati - bu sotuvchi va xaridor halol va ongli ravishda harakat qilib, narxlar ostida belgilanmaydigan adolatli savdolarni qanoatlantiradigan barcha sharoitlar mavjud bo‘lgan hollarda obyekt ochiq raqobat bozorida sotilishi mumkin bo‘lgan eng ehtimol tutilgan narx. Bu ta’rif shuni nazarda tutadiki, ma’lum sanada sotuvni amalga oshirish va yuridik huquqning sotuvchidan xaridorga o‘tishi quyidagi shartlarga amal qilingan holda bajariladi:

- sotuvchi va xaridor o‘ziga xos motivirovkalar asosida qonun doirasida harakat qiladi;
- ikkala tomon ham bitim narsasi haqida yaxshi xabardor qilingan va o‘z manfaatlarini eng yaxshi qondirish maqsadida harakat qiladi;
- obyekt ochiq bozorda yetarli vaqt mobaynida qo‘yilgan,
- narx maxsus kreditlash yoki bitimda ishtirok etuvchi qaysidir tomonning olishi yoki berishi oqibati emas;
- to‘lov pul shaklida (naqd va naqdsiz) va qo‘shimcha shartlar bilan kuzatilmaydi.

24. «Tekshirish hajmi va bosqichlari» bo‘limi ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatini baholash bosqichlarining yoritilishini o‘z ichiga oladi.

1-bosqich. «Umumiy ma’lumotlarni yig‘ish va ularni tahlil qilish» obyekt joylashuvining mintaq, shahar va tuman miqiyosida obyektning bozor qiymatiga ta’sir ko‘rsatuvchi tabiiy, iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni tavsiflovchi ma’lumotlarni yig‘ish va tahlil qilishni o‘z ichiga oladi.

2-bosqich. «Maxsus ma'lumotlarni yig'ish va tahlil qilish» baholanayotgan obyektga hamda u bilan taqqoslanayotgan, yaqinda sotilgan yoki ijaraga berilgan boshqa obyektga taalluqli ancha batafsil axborotni yig'ishni o'z ichiga oladi. Ma'lumotlarni yig'ish tegishli hujjatlarni o'rganish, munitsipal xizmatlar vakillari, ko'chmas mulk bo'yicha agentlik, kadastr xizmatlarining xodimlari bitimlarni tasdiqlovchi va ro'yxatga oluvchi notariuslar bilan maslahatlar qilish yo'li bilan amalga oshiriladi. Shuningdek, ko'chmas mulk obyektlari bozordagi taklifi narxlarining tahlili keltiriladi.

3-bosqich. «Eng yaxshi va eng samarali foydalanishni tahlil qilish» obyekt joylashgan hudud uchun ko'chmas mulkdan foydalanishning mavjud cheklovlarini hisobga olgan holda yig'ilgan axborot asosida qilingan xulosani o'zida mujassamlantiradi.

4-bosqich. «Yer qiymatini baholash». Mazkur bosqichda bo'sh yer uchastkalarining qiyosiy sotuvlari aniqlanadi, ularning narxiga baholanayotgan uchastkaning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda tuzatishlar kiritilgan. Shundan kelib chiqqan holda baholanayotgan ko'chmas mulk obyekti tarkibida uchastkaning joriy bozor qiymati aniqlanadi.

5-bosqich. «Obyektni baholash usullari» obyektning bozor qiymatini baholash uchun qo'llaniladigan usullar ro'yxatini o'zida aks ettiradi. Aksariyat hollarda andazaviy usullar qo'llaniladi: xarajatli, sotuvlarni bevosita qiyosiy tahlil qilish va daromadli.

6-bosqich. «Belgilangan qiymat haqidagi hisobotni tayyorlash».

Ushbu bosqichda avvalgi bosqichlarda olingan barcha natijalar jamlanadi va hisobot ko'rinishida bayon etiladi.

25. «Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilish» bo'limida quyidagi yo'nalishlar bo'yicha bozor holatining tahlili keltiriladi:

- tabiiy va iqlimiy sharoitlar;
- iqlim (kontinental, qattiq kontinental va h.k.);
- yog'ingarchilik (miqdor, yog'ish davrlari);
- shamollar yo'nalishi;
- toshqin zonalar;
- yer osti suvlari;
- tabiiy resurslar;
- maydonchanning seysmikligi;
- atrof-muhitning ahvoli (asosiy ifloslantiruvchi moddalar, ularning to'planishi va ifloslanish manbalarining joylashgan o'ri);

- atmosfera;
- suv resurslari;
- tuproq;
- iqtisodiyot;
- rivojlanish bosqichi (o'sish, barqaror holat, pasayish);
- ko'chmas mulk bozoriga ta'sirni tahlil qilgan holda tarmoqlar bo'yicha holat:

- sanoat, qurilish, qishloq xo'jligi, transport va aloqa, savdo;
- aholi bandligi, daromadlari;
- soliqlar haqida ma'lumotlar va soliq solish uchun baholar;
- ko'chmas mulk bozorining asosiy xususiyatlari (baholanayotgan obyektдан ehtimoliy foydalanish bilan bog'liq bo'lgan ko'chmas mulk turlari uchun);

- talab va taklif (taqchillik, muvozanat va ortiqchalik);
- marketing vaqti;
- xaridor turi (mulkdor , sarmoyador);
- rivojlanish tendensiyasi;
- xulosalar;
- mintaqaning rivojlanish tendensiyasi, uning potentsiyal xaridorlar uchun jozibadorligi;
- baholash obyektini bozorda joriy va istiqbolli pozitsiyalashni asoslash;
- eng ehtimol tutilgan xaridorni va uning investitsion qiziqishini aniqlash.

Tasvir sifatida baholash obyektining joylashgan o'rnini ko'rsatilgan mintaqqa xaritasi keltiriladi.

26. «Baholash obyektinnng joylashgan o'rnini tahlil qilish» bo'limida obyekt joylashgan o'rnining muayyan tavsiflari asosida qiymatga katta ta'sir ko'rsatuvchi ijobiy va salbiy omillar aniqlanadi:

- obyekt joylashgan hudud;
- hududning umumiy tavsifi;
- obyekt hududining chegaralari;
- imoratlar bilan o'ralganlik (imoratlarning to'liqligi, imoratlarning asosiy xillari va holati);
- obyektga transportning bora olishi (jamoatchilik transporti bilan ta'minlanganlik, ishbilarmonlik markazlaridan, uzoqda joylashganlik, hayotiy zarur markazlardan uzoqda joylashganlik: ish joyi, savdo, tibbiy

muassasalar, maktablar, madaniy obyektlar, shohyo‘llarning ahvoli, asosiy magistrallar, temir yo‘llari, suv yo‘llaridan uzoqda joylashganlik);

- muhandislik infratuzilmasining rivojlanganligi (suv ta’minoti, elektr ta’minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta’minoti, gaz ta’minoti, telefonlashtirish va h.k.ning mavjudligi va ahvoli);

- ijtimoiy infratuzilma;
- iqtisodiy joylashgan o‘rni;
- kriminogen vaziyat;
- zonalashtirish, yerdan foydalanish turlari, ko‘chmas mulkning atrofidan foydalanish;

- atrof-muhitning holati; havo va suv havzalarining ifloslanganligi, shovqin darajasi. Hududning tozaligi va yoritilganligi, reaksiyon zonalarining yaqinligi.

- Bo‘lim bo‘yicha xulosalar quyidagilarni qamrab olishi kerak:
- talab va taklifga ta’sir nuqtai nazarida hududning ijobiy xususiyatlari;

- talab va taklifga ta’sir nuqtai nazarida hududning salbiy xususiyatlari.

Tasvir sifatida baholash obyektining joylashgan o‘rni ko‘rsatilgan xarita (joy) keltiriladi.

27. «Baholash obyektini ta’riflash» bo‘limida, asosan jadvallar shaklida yer uchastkasi, binolar va inshootlarning batafsil ta’rifi keltiriladi. Obyektning hajmiy-rejali va konstruktiv yechimlari, muhandislik ta’minoti aniqlashtiriladi. Tasvir sifatida rejalar, kartogrammalar, suratlar keltiriladi.

Baholash obyekti haqidagi ma’lumotlar jadval ko‘rinishida rasmiylashtiriladi.

2-jadval

Baholash obyekti haqidagi ma’lumotlar

Obyekt manzili	
Shahar (viloyat, tuman)	
Mulkdor (ijarachi)	
Quyidagilar uchun mulk huquqi va boshqa huquqlar: yer uchastkasi yaxshilanishlar	
Huquqni o‘rnatuvchi hujjat	
Xarid qilish sanasi va narxi	

Obyektdan (uy-joy, o'fis, savdo, omborxona, sanoat, boshqa) joriy foydalanish	
Baholash maqsadi	Ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlash

Obyekt tarixi quyidagilar haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi.

3-jadval

Obyekt tarixi

Egasi egalik qilish (ijarachi) davri	Sotuv narxi so'm (\$)	Sotuv (ijara) sharhi	Obyektdan foydalanish

4-jadval ko'rinishida tuzilgan so'nggi mulkdorlar (ijarachilar):

- mulkchilik shaklining o'zgarishi;
- kapital ta'mirlar, ta'mirlash o'tkazilgan yil va unga sabab (rejali ta'mir, avariya holati, funksional eskirish va h.k) va rekonstruksiya darajasi;
- tarixiy va esda qoladigan voqealar hamda ushbu obyekt bilan bog'liq shaxslar.

Yer uchastkasining ta'rifi 5-jadval ko'rinishida rasmiylashtiriladi.

4-jadval

Yer uchastkasining ta'rifi

Joylashgan o'rni	
Shahar qurilishi zonasi va zonalshtirishga mos kelish	(uchastkadan foydalanishga nisbatan cheklovlar ko'rsatilgan holda)
Uchastka maydoni, m ²	
Topografiya	
Uchastka shakli	
Kommunal xizmatlar mavjudligi	(elektrlashtirilganlik, gaz, suv, kanalizatsiya)
Pod'ezd	
Rellef va tuproqlar	
Qurilish maydonining darajasi	
Taftish darajasi	
Yer osti suvlari	
Atrof-muhitning xavfliligi	
Yer solig'i (ijara) ning joriy stavkasi, so'm m ² /yil	

Yer uchastkasiga kiritilgan yaxshilanishlarning ta'rifi (binolar, inshootlar, obodonchilik) 6-jadval ko'rinishida rasmiylashtiriladi.

Hisobotga ilovada nuqsonli obyektning texnik ahvolini aniqlash dalolatnomasi keltiriladi.

5-jalval

Yer uchastkasiga kiritilgan yaxshilanishlarning ta'rifi

Umumiy tarif	(me'morchilik uslubi, konstruktiv va hajmiy-rejali yechimlar, xili, seriyasi)
Yorug'lik va shamollar yo'nalishi	
Qo'shimcha imoratlar qurilgan yil	
Solingan imoratlar maydoni: umumiy , m ² foydali, m ²	
Qavatlar soni	
Kapitallik sinfi	
Hisob-kitob qiymati	
Konstruktiv elementlarning tavsifi	(xili, material, holati)
Poydevor	
Devorlar	
To'siqlar	
Tashqi pardozash	
Pollar	
Derazalar	
Eshiklar	
Ichki pardozlash	
Qurilish sifati	
Jozibadorlik/ tashqi ko'rinish	
Talab etilayotgan ta'mir	
Binoning amaldagi yoshi, yil	
Eksplutatsiya qilishning qolgan muddati, yil	
Muhandislik ta'minoti tizimlari	(mavjudligi, holati, zarur ta'mir)
Suv o'tkazgich	
Elektr tarmoqlari	
Kanalizatsiya	
Isitish va so'vutish tizimi	
Gaz ta'minoti	
Lift	
Telefon	
Radio	
Televideniya	

Signalizatsiya (qoʻriqlash, yongʻin)	
Tashqi obodonchilik	
Koʻkalamzorlashtirish	
Avtomashinalar uchun toʻxtash joyi	
Bolalar maydonchasi	
Asosiy yoʻllar	(kenglik holati)
Maydonlardan joriy foydalanish:	maydoni (m ²) va obyektidagi joylashuvi (qavat, binoning cheti, burchak xona, oʻrtada)
Uy- joy	
Ofis	
Savdo	
Omborxona	
Boshqalar	
Amaldagi ijara shartnomalari (ijaraga olingan binolar va maydonlarning nomi)	(joriy ijara toʻlovi, ijara xili , shartnomaning davomiyligi)

28. «Eng yaxshi va samarali foydalanishni tahlil qilish» boʻlimi baholovchining bozor holati tahlilidan kelib chiqib, koʻchmas mulkdan eng yaxshi foydalanish haqidagi xulosani oʻzida mujassamlantiradi. Eng yaxshi va samarali foydalanish koʻchmas mulk qiymatini aniqlashda asosiy zamin hisoblanadi.

«Eng yaxshi va samarali foydalanish» tushunchasi barcha ehtimoliy, jismonan amalga oshiriladigan, moliyaviy jihatdan qulay, kerakli tarzda taʼminlangan va yuridik jihatdan yoʻl qoʻyiladigan foydalanish turlaridan oʻz natijasi bilan koʻchmas mulkning eng yuqori joriy qiymatiga ega boʻlgan foydalanishni nazarda tutadi.

Eng yaxshi va samarali foydalanishni tahlil qilish koʻrib chiqilayotgan variantlarning quyidagi mezonlarga mos kelishini tekshirish yoʻli bilan bajariladi:

- qonuniy ruxsat etilganlik, zonalashtirish haqidagi farmoyishlar, xususiy tashabbuslarga cheklovlar, tarixiy zonalar haqidagi nizomlar va ekologiya toʻgʻrisidagi qonun hujjatlari bilan ruxsat etilgan foydalanish usullarini koʻrib chiqish;

- jismonan amalga oshirilish ushbu joyda foydalanishning jismonan aniq usullarini koʻrib chiqish;

- moliyaviy amalga oshirilish: jismonan amalga oshiriladigan va qonun bilan ruxsat etilgan qanday foydalanish uchastka egasiga kerakli daromadni berishini koʻrib chiqish;

- eng yuqori samaradorlik-moliyaviy amalga oshiriladigan foydalanishlardan qay biri eng ko‘p sof daromadni yoki eng yuqoriy joriy qiymatni keltirishini ko‘rib chiqish.

Texnik topshiriqning tarkibiga qarab bo‘sh turgan yoki yaxshilanishlarga ega bo‘lgan yer uchastkasidan eng yaxshi va samarali foydalanish tahlil qilinadi.

29. «Obyektning bozor qiymatini aniqlash» bo‘limi ko‘chmas mulkni baholash tadbirlari va usullarini ta’riflashni o‘zida mujassam etadi. Qiymatni aniqlash, umuman, ko‘chmas mulk bozoriga ham, ko‘rib chiqilayotgan obyektning bevosita qadr-qimmatiga ham sezilarli ta’sir ko‘rsatuvchi barcha omillarni inobatga olgan holda amalga oshiriladi. Ko‘chmas mulkning bozor qiymatini aniqlashda 3 ta asosiy (andazaviy) usul qo‘llaniladi:

- xarajatli usul;
- sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli;
- daromadli usul.

Uchta usuldan foydalanish bir obyektning uch xil qiymati olishiga olib keladi. Turli usullar bilan olingan natijalar tahlil qilinganidan keyin ko‘chmas mulk qiymatining yakuniy bahosi qaysi usul (lar) baholayotgan obyektga ko‘proq mos kelishi belgilanadi.

30. «Natijalarni kelishish va ko‘chmas mulkning bozor qiymati haqida xulosa» bo‘limida o‘tkazilgan tahlil va hisob-kitoblar asosida hamda barcha olingan xulosalarni inobatga olgan holda baholovchining baholash obyektining bozor qiymatiga nisbagan fikri shakllanadi.

Obyekt qiymatini turli usullar bilan hisoblab chiqishda olingan natijalar, ushbu muayyan holatda foydalanilgan usullarning afzalliklari va kamchiliklari haqida mulohazalar va baholash obyektining bozor qiymati haqidagi yakuniy xulosa keltiriladi.

Ko‘chmas mulk obyektining qiymati baholash sanasi holatiga ko‘ra so‘mda yokii AQSh dollarida raqamlar va yozuv bilan keltiriladi.

31. «Bozor qiymatining sertifikatini» bo‘limida baholovchi:

- ular asosida ish bajarilgan kasbiy standartlar haqida xabar qiladi;
- baholashda kasbiy etika me’yorlariga amal qilinganligini tasdiqlaydi;
- ishni bajarishdagi o‘zining maqomi haqida ma’lum qiladi, ya’ni u ichki, tashqi yoki mustaqil baholovchimi;
- baholash sanasi ko‘rsatilgan holda baholash natijasida olingan qiymat miqdorini keltiradi;

- o‘z imzosi va muhrini qo‘yadi.

32. Hisobotning yakuniy qismida baholashni amalga oshirishda foydalanilgan me‘yoriy, texnik, maxsus adabiyotlar va nashr manbalarining ro‘yxati keltiriladi.

33. «Baholovchi to‘g‘risida umumiy ma’lumotlar» bo‘limida ta’lim muassasalari, shu jumladan, kasb-hunar kollejlari, ularni tugatgan sana, olingan mutaxassislik va malaka, ilmiy darajalar va unvonlar nomi, kasbiy jamiyatlarga a’zolik, baholash bo‘yicha bajarilgan ishlar ro‘yxati va mijozga baholovchining tajribasi haqida fikrga ega bo‘lish imkonini beruvchi boshqa ma’lumotlar ko‘rsatiladi.

34. Hisobotga ilovalarda quyidagilar keltiriladi:

- axborot olish manbai ko‘rsatilgan holda o‘xshash obyektlar haqida ma’lumotlar;
- ishni bajarishda foydalanilgan hisob-kitoblar va axborot manbalari ko‘rsatilgan holda;
- baholash obyektni tasvirlovchi grafik va suratlar.

Foizlarni hisoblash - yillik 6%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,06000	1,00000	1,00000	0,94340	0,94340	1,06000
2	1,12360	2,06000	0,48544	0,89000	1,83339	0,54544
3	1,19102	3,18360	0,31411	0,83962	2,67301	0,37411
4	1,26248	4,37462	0,22859	0,79209	3,46511	0,28859
5	1,33823	5,63709	0,17740	0,74726	4,21236	0,23740
6	1,41852	6,97532	0,14336	0,70496	4,91732	0,20336
7	1,50363	8,39384	0,11914	0,66506	5,58238	0,17914
8	1,59385	9,89747	0,10104	0,62741	6,20979	0,16104
9	1,68948	11,49132	0,08702	0,59190	6,80169	0,14702
10	1,79085	13,18079	0,07587	0,55839	7,36009	0,13587
11	1,89830	14,97164	0,06679	0,52679	7,88687	0,12679
12	2,01220	16,86994	0,05928	0,49697	8,38384	0,11928
13	2,13293	18,88214	0,05296	0,46884	8,85268	0,11296
14	2,26090	21,01507	0,04758	0,44230	9,29498	0,10758
15	2,39656	23,27597	0,04296	0,41727	9,71225	0,10296
16	2,54035	25,67253	0,03895	0,39365	10,10590	0,09895
17	2,69277	28,21288	0,03544	0,37136	10,47726	0,09544
18	2,85434	30,90565	0,03236	0,35034	10,82760	0,09236
19	3,02560	33,75999	0,02962	0,33051	11,15812	0,08962
20	3,20714	36,78559	0,02718	0,31180	11,46992	0,08718
21	3,39956	39,99273	0,02500	0,29416	11,76408	0,08500
22	3,60364	43,39229	0,02305	0,27751	12,04158	0,08305
23	3,81975	46,99583	0,02128	0,26180	12,30338	0,08128
24	4,04893	50,81558	0,01968	0,24698	12,55036	0,07968
25	4,29187	54,86451	0,01823	0,23300	12,78336	0,07823
26	4,54938	59,15638	0,01690	0,21981	13,00317	0,07690
27	4,82235	63,70576	0,01570	0,20737	13,21053	0,07570
28	5,11169	68,52811	0,01459	0,19563	13,40616	0,07459
29	5,41839	73,63980	0,01358	0,18456	13,59072	0,07358
30	5,74349	79,05818	0,01265	0,17411	13,76483	0,07265

Foizlarni hisoblash - yillik 7%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,07000	1,00000	1,00000	0,93458	0,93458	1,07000
2	1,14490	2,07000	0,48309	0,87344	1,80802	0,55,309
3	1,22504	3,21490	0,31105	0,81630	2,62432	0,38105
4	1,31080	4,43994	0,22523	0,76290	3,38721	0,29523
5	1,40255	5,75074	0,17389	0,71299	4,10020	0,24389
6	1,50073	7,15329	0,13980	0,66634	4,76654	0,20980
7	1,60578	8,65402	0,11555	0,62275	5,38929	0,18555
8	1,71819	10,25980	0,09747	0,58201	5,97130	0,16747
9	1,83846	11,97799	0,08349	0,54393	6,51523	0,15349
10	1,96715	13,81645	0,07238	0,50835	7,02358	0,14238
11	2,10485	15,78360	0,06336	0,47509	7,49867	0,13336
12	2,25219	17,88845	0,05590	0,44401	7,94269	0,12590
13	2,40985	20,14064	0,04965	0,41496	8,35765	0,11965
14	2,57853	22,55049	0,04434	0,38782	8,74547	0,11434
15	2,75903	25,12902	0,03979	0,36245	9,10791	0,10979
16	2,95216	27,88805	0,03586	0,33873	9,44665	0,10586
17	3,15882	30,84022	0,03243	0,31657	9,76322	0,10243
18	3,37993	33,99903	0,02941	0,29586	10,05909	0,09941
19	3,61653	37,37896	0,02675	0,27651	10,33560	0,09675
20	3,86968	40,99549	0,02439	0,25842	10,59401	0,09439
21	4,14056	44,86518	0,02229	0,24151	10,83553	0,09229
22	4,43040	49,00574	0,02041	0,22571	11,06124	0,09041
23	4,74053	53,43614	0,01871	0,21095	11,27219	0,08871
24	5,07237	58,17667	0,01719	0,19715	11,46933	0,08719
25	5,42743	63,24904	0,01581	0,18425	11,65358	0,08581
26	5,80735	68,67647	0,01456	0,17220	11,82578	0,08456
27	6,21387	74,48382	0,01343	0,16093	11,98671	0,08343
28	6,64884	80,69769	0,01239	0,15040	12,13711	0,08239
29	7,11426	87,34653	0,01 145	0,14056	12,27767	0,08145
30	7,61226	94,46079	0,01059	0,13137	12,40904	0,08059

Foizlarni hisoblash - yillik 8%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,08000	1,00000	1,00000	0,92593	0,92593	1,08000
2	1,16640	2,08000	0,48077	0,85714	1,78326	0,56077
3	1,25971	3,24640	0,30803	0,79383	2,57710	0,38803
4	1,36049	4,50611	0,22192	0,73503	3,31213	0,30192
5	1,46933	5,86660	0,17046	0,68058	3,99271	0,25046
6	1,58687	7,33593	0,13632	0,63017	4,62288	0,21632
7	1,71382	8,92280	0,11207	0,58349	5,20637	0,19207
8	1,85093	10,63663	0,09401	0,54027	5,74664	0,17401
9	1,99900	12,48756	0,08008	0,50025	6,24689	0,16008
10	2,15892	14,48656	0,06903	0,46319	6,71008	0,14903
11	2,33164	16,64549	0,06008	0,42888	7,13896	0,14008
12	2,51817	18,97713	0,05270	0,39711	7,53608	0,13270
13	2,71962	21,49530	0,04652	0,36770	7,90378	0,12652
14	2,93719	24,21492	0,04130	0,34046	8,24424	0,12130
15	3,17217	27,15211	0,03683	0,31524	8,55948	0,11683
16	3,42594	30,32428	0,03298	0,29189	8,85137	0,11298
17	3,70002	33,75023	0,02963	0,27027	9,12164	0,10963
18	3,99602	37,45024	0,02670	0,25025	9,37189	0,10670
19	4,31570	41,44626	0,02413	0,23171	9,60360	0,10413
20	4,66096	45,76196	0,02185	0,21455	9,81815	0,10185
21	5,03383	50,42292	0,01983	0,19866	10,01680	0,09983
22	5,43654	55,45675	0,01803	0,18394	10,20074	0,09803
23	5,87146	60,89329	0,01642	0,17032	10,37106	0,09642
24	6,34118	66,76476	0,01498	0,15770	10,52876	0,09498
25	6,84847	73,10594	0,01368	0,14602	10,67478	0,09368
26	7,39635	79,95441	0,01251	0,13520	10,80998	0,09251
27	7,98806	87,35077	0,01145	0,12519	10,93516	0,09145
28	8,62711	95,33883	0,01049	0,11591	11,05108	0,09049
29	9,31727	103,96593	0,00962	0,10733	11,15841	0,08962
30	10,06266	113,28321	0,00883	0,09938	11,25778	0,08883

Foizlarni hisoblash - yillik 9%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,09000	1,00000	1,00000	0,91743	0,91743	1,09000
2	1,18810	2,09000	0,47847	0,84168	1,75911	0,56847
3	1,29503	3,27810	0,30505	0,77218	2,53129	0,39505
4	1,41 158	4,57313	0,21867	0,70843	3,23972	0,30867
5	1,53862	5,98471	0,16709	0,64993	3,88965	0,25709
6	1,67710	7,52333	0,13292	0,59627	4,48592	0,22292
7	1,82804	9,20043	0,10869	0,54703	5,03295	0,19869
8	1,99256	1 1,02847	0,09067	0,50187	5,53482	0,18067
9	2,17189	13,02104	0,07680	0,46043	5,99525	0,16680
10	2,36736	15,19293	0,06582	0,42241	6,41766	0,15582
11	2,58043	17,56029	0,05695	0,38753	6,80519	0,14695
12	2,81266	20,14072	0,04965	0,35553	7,16073	0,13965
13	3,06580	22,95339	0,04357	0,32618	7,48690	0,13357
14	3,34173	26,01919	0,03843	0,29925	7,78615	0,12843
15	3,64248	29,36092	0,03406	0,27454	8,06069	0,12406
16	3,97031	33,00340	0,03030	0,25187	8,31256	0,12030
17	4,32763	36,97371	0,02705	0,23107	8,54363	0,11705
18	4,71712	41,30134	0,02421	0,21199	8,75562	0,11421
19	5,14166	46,01846	0,02173	0,19449	8,95011	0,11173
20	5,60441	51,16012	0,01955	0,17843	9,12855	0,10955
21	6,10881	56,76453	0,01762	0,16370	9,29224	0,10762
22	6,65860	62,87334	0,01590	0,15018	9,44243	0,10590
23	7,25788	69,53194	0,01438	0,13778	9,58021	0,10438
24	7,91108	76,78982	0,01302	0,12640	9,70661	0,10302
25	8,62308	84,70090	0,01181	0,11597	9,82258	0,10181
26	9,39916	93,32398	0,01072	0,10639	9,92897	0,10072
27	10,24508	102,72314	0,00973	0,09761	10,02658	0,09973
28	11,16714	112,96822	0,00885	0,08955	10,11613	0,09885
29	12,17218	124,13536	0,00806	0,08215	10,19828	0,09806
30	13,26768	136,,30754	0,00734	0,07537	10,27365	0,09734

Foizlarni hisoblash - yillik 10%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,00000	1,00000	1,00000	0,90909	0,90909	1,10000
2	1,21000	2,10000	0,47619	0,82645	1,73554	0,57619
3	1,33100	3,31000	0,30211	0,75131	2,48685	0,40211
4	1,46410	4,64100	0,21547	0,68,301	3,16987	0,31547
5	1,61051	6,10510	0,16380	0,62092	3,79079	0,26380
6	1,771,5	7,71561	0,12961	0,56447	4,35526	0,22961
7	1,94872	9,48717	0,10541	0,51316	4,86842	0,20541
8	2,14359	11,43589	0,08744	0,46651	5,33493	0,18744
9	2,35795	13,57948	0,07364	0,42410	5,75902	0,17364
10	2,59374	15,93742	0,06275	0,38554	6,14457	0,16275
11	2,85312	18,53117	0,05396	0,35049	6,49506	0,15396
12	3,13843	21,38428	0,04676	0,31863	6,81369	0,14676
13	3,45227	24,52271	0,04078	0,28966	7,10336	0,14078
14	3,79750	27,97498	0,03575	0,26333	7,36669	0,13575
15	4,17725	31,77248	0,03147	0,23939	7,60608	0,13147
16	4,59497	35,94973	0,02782	0,21763	7,82371	0,12782
17	5,0,544	40,54470	0,02466	0,19784	8,02155	0,12466
18	5,55992	45,59917	0,02193	0,17986	8,20141	0,12193
19	6,11591	51,15909	0,01955	0,16351	8,36492	0,119,55
20	6,727,5	57,27500	0,01746	0,14864	8,51256	0,11746
21	7,40025	64,00250	0,01,562	0,13513	8,64869	0,11562
22	8,14028	71,40275	0,01401	0,12285	8,77154	0,11401
23	8,9,543	79,54303	0,01257	0,11168	8,88322	0,11257
24	9,84973	88,49733	0,01130	0,10153	8,98474	0,111,30
25	10,8347	98,34706	0,01017	0,09230	9,07704	0,11017
26	11,9181	109,18177	0,00916	0,08391	9,16095	0,10916
27	13,1099	121,09994	0,00826	0,07628	9,23722	0,10826
28	14,4209	134,20994	0,00745	0,06934	9,30657	0,10745
29	15,8630	148,63093	0,00673	0,06304	9,36961	0,10673
30	17,4494	164,49403	0,00608	0,05731	9,42691	0,10608

Foizlarni hisoblash - yillik 11%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsi- yasi uchun badal
1	1,11000	1,90000	1,00000	0,90090	0,90090	1,11000
2	1,23210	2,11000	0,47393	0,81162	1,71252	0,58,393
3	1,36763	3,34210	0,29921	0,73119	2,44371	0,40921
4	1,51807	4,70973	0,21233	0,65873	3,10245	0,32233
5	1,68506	6,22780	0,16057	0,59345	3,69590	0,27057
6	1,87041	7,91286	0,12638	0,53464	4,23054	0,23638
7	2,07616	9,78327	0,10222	0,48166	4,71220	0,21222
8	2,30454	11,85943	0,08432	0,43393	5,14612	0,19432
9	2,55804	14,16397	0,07060	0,39092	5,53705	0,18060
10	2,83942	16,72201	0,05980	0,35218	5,88923	0,16980
11	3,15176	19,56143	0,05112	0,31728	6,20652	0,16112
12	3,49845	22,71319	0,04403	0,28584	6,49236	0,15403
13	3,88328	26,21164	0,03815	0,25751	6,74987	0,14815
14	4,31044	30,09492	0,03323	0,23199	6,98187	0,14323
15	4,78459	34,40536	0,02907	0,20900	7,19087	0,13907
16	5,31089	39,18995	0,02552	0,18829	7,37916	0,13552
17	5,89509	44,50084	0,02247	0,16963	7,54879	0,13247
18	6,54355	50,39594	0,01984	0,15282	7,70162	0,12984
19	7,26334	56,93949	0,01756	0,13768	7,83929	0,12756
20	8,06231	64,20283	0,01558	0,12403	7,96333	0,12558
21	8,94917	72,26514	0,01384	0,11174	8,07507	0,12384
22	9,93357	81,21431	0,01231	0,10067	8,17574	0,12231
23	11,02627	91,14788	0,01097	0,09069	8,26643	0,12097
24	12,23916	102,17415	0,00979	0,08170	8,34814	0,11979
25	13,58,546	114,41331	0,00874	0,07361	8,42174	0,11874
26	15,07986	127,99877	0,00781	0,06631	8,48806	0,11781
27	16,73865	143,07863	0,00699	0,05974	8,54780	0,11699
28	18,57990	1,59,81728	0,00626	0,05382	8,60162	0,11626
29	20,62369	178,39719	0,00561	0,04849	8,65011	0,11561
30	22,89230	199,02088	0,00502	0,04368	8,69379	0,11502

Foizlarni hisoblash - yillik 12%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,12000	1,00000	1,00000	0,89286	0,89286	1,12000
2	1,25440	2,12000	0,47170	0,79719	1,69005	0,59170
3	1,40493	3,37440	0,29635	0,71178	2,40183	0,41635
4	1,57352	4,77933	0,20923	0,63552	3,03735	0,32923
5	1,76234	6,35285	0,15741	0,56743	3,60478	0,27741
6	1,97382	8,11519	0,12323	0,50663	4,11141	0,24323
7	2,21068	10,08901	0,09912	0,45235	4,56376	0,21912
8	2,47596	12,29969	0,08130	0,40388	4,96764	0,20120
9	2,77308	14,77566	0,06768	0,36061	5,32825	0,18768
10	3,10585	17,54873	0,05698	0,32197	5,65022	0,17698
11	3,47855	20,65458	0,04842	0,28748	5,93770	0,16842
12	3,89598	24,13313	0,04144	0,25668	6,19437	0,16144
13	4,36349	28,02911	0,03568	0,22917	6,42355	0,15568
14	4,88711	32,39260	0,03087	0,20462	6,62817	0,15087
15	5,47357	37,27971	0,02682	0,18270	6,81086	0,14682
16	6,130,38	42,75328	0,02339	0,16312	6,97399	0,14339
17	6,86604	48,88367	0,02046	0,14564	7,11963	0,14046
18	7,68997	55,74971	0,01794	0,13004	7,24967	0,13794
19	8,61276	63,43968	0,01576	0,11611	7,36578	0,13576
20	9,64629	72,05244	0,01388	0,1036"	7,46944	0,13388
21	10,80385	81,69873	0,01224	0,09256	7,56200	0,13224
22	12,10031	92,50258	0,01081	0,08264	7,64465	0,13081
23	13,55235	104,60289	0,00956	0,07379	7,71843	0,12956
24	15,17863	118,15,524	0,00846	0,06588	7,78432	0,12846
25	17,00006	133,33386	0,00750	0,05882	7,84314	0,12750
26	19,04007	150,33393	0,00665	0,05252	7,89566	0,12665
27	21,32488	169,37401	0,00590	0,04689	7,94255	0,12590
28	23,88386	190,69889	0,00524	0,04187	7,98442	0,12524
29	26,74993	214,58275	0,00466	0,03738	8,02181	0,12466
30	29,95992	241,33268	0,00414	0,03338	8,05518	0,12414

Foizlarni hisoblash - yillik 13%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,13000	1,00000	1,00000	0,88496	0,88496	1,13000
2	1,27690	2,13000	0,46948	0,78315	1,66810	0,59948
3	1,44290	3,40690	0,29352	0,69305	2,36115	0,42352
4	1,63047	4,84980	0,20619	0,61332	2,97447	0,33619
5	1,84244	6,48027	0,15431	0,54276	3,51723	0,28431
6	2,08195	8,32271	0,12015	0,48032	3,99755	0,25015
7	2,35261	10,40466	0,09611	0,42506	4,42261	0,22611
8	2,65844	12,75726	0,07839	0,37616	4,79877	0,20839
9	3,00404	15,41571	0,06487	0,33288	5,13166	0,19487
10	3,39457	18,41975	0,05429	0,29459	5,42624	0,18429
11	3,83586	21,81432	0,04584	0,26070	5,68694	0,17584
12	4,33452	25,65018	0,03899	0,23071	5,91765	0,16899
13	4,89801	29,98470	0,03335	0,20416	6,12181	0,16335
14	5,53475	34,88271	0,02867	0,18068	6,30249	0,15867
15	6,25427	40,41746	0,02474	0,15989	6,46238	0,15474
16	7,06733	46,67173	0,02143	0,14150	6,60388	0,15143
17	7,98608	53,73906	3,01861	0,12522	6,72909	0,14861
18	9,02427	61,72514	0,01620	0,11081	6,83991	0,14620
19	10,19742	70,74941	0,01413	0,09806	6,93797	0,14413
20	11,52309	80,94683	0,01235	0,08678	7,02475	0,14235
21	13,02109	92,46992	0,01081	0,07680	7,10155	0,14081
22	14,71383	105,49101	0,00948	0,06796	7,16951	0,13948
23	16,62663	120,20484	0,00832	0,06014	7,22966	0,13832
24	18,78809	136,83147	0,00731	0,05323	7,28288	0,13731
25	21,23054	155,61956	0,00643	0,04710	7,32999	0,13643
26	23,99051	176,85100	0,00565	0,04168	7,37167	0,13565
27	27,10928	200,84061	0,00498	0,03689	7,40856	0,13498
28	30,63348	227,94990	0,00439	0,03264	7,44120	0,13439
29	34,61583	258,58338	0,00387	0,02889	7,47009	0,13387
30	39,11589	293,19922	0,00341	0,02557	7,49565	0,13341

Foizlarni hisoblash - yillik 14%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,14000	1,00000	1,00000	0,87719	0,87719	1,14000
2	1,29960	2,14000	0,46729	0,76947	1,64666	0,60729
3	1,48154	3,43960	0,29073	0,67497	2,32163	0,43073
4	1,68896	4,92114	0,20320	0,59208	2,91371	0,34320
5	1,92541	6,61010	0,15128	0,51937	3,43308	0,29128
6	2,19497	8,53552	0,11716	0,45559	3,88867	0,25716
7	2,50227	10,73049	0,09319	0,39964	4,28830	0,23319
8	2,85259	13,23276	0,07557	0,35056	4,63886	0,21557
9	3,25195	16,08535	0,06217	0,30751	4,94637	0,20217
10	3,70722	19,33730	0,05171	0,26974	5,21612	0,19171
11	4,22623	23,04452	0,04339	0,23662	5,45273	0,18339
12	4,81790	27,27075	0,03667	0,20756	5,66029	0,17667
13	5,49241	32,08865	0,03116	0,18207	5,84236	0,17116
14	6,26135	37,58107	0,02661	0,15971	6,00207	0,16661
15	7,13794	43,84241	0,02281	0,14010	6,14217	0,16281
16	8,13725	50,98035	0,01962	0,12289	6,26506	0,15962
17	9,27646	59,11760	0,01692	0,10780	6,37286	0,15692
18	10,57517	8,39407	0,01462	0,09456	6,46742	0,15462
19	12,05569	78,96924	0,01266	0,08295	6,55037	0,15266
20	13,74349	91,02493	0,01099	0,07276	6,62313	0,15099
21	15,66758	104,76842	0,00954	0,06383	6,68696	0,149,54
22	17,86104	120,43600	0,00830	0,05599	6,74294	0,14830
23	20,36159	138,29704	0,00723	0,04911	6,79206	0,14723
24	23,21221	158,65862	0,00630	0,04308	6,83514	0,14630
25	26,46192	181,87083	0,00550	0,03779	6,87293	0,14550
26	30,16658	208,33275	0,00480	0,03315	6,90608	0,14480
27	34,38991	238,49933	0,00419	0,02908	6,93515	0,14419
28	39,20449	272,88924	0,00366	0,02551	6,96066	0,14366
29	44,69312	312,09373	0,00320	0,02237	6,98304	0,14320
30	50,95016	356,78685	0,00280	0,01963	7,00266	0,14280

Foizlarni hisoblash- yillik 15%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,15000	1,00000	1,00000	0,86957	0,86957	1,15000
2	1,32250	2,15000	0,46512	0,75614	1,62571	0,61512
3	1,52088	3,47250	0,28798	0,65752	2,28323	0,43798
4	1,74901	4,99338	0,20027	0,57175	2,85498	0,35027
5	2,01136	6,74238	0,14832	0,49718	3,35216	0,29832
6	2,31306	8,74374	0,11424	0,43233	3,78448	0,26424
7	2,66002	11,06680	0,09036	0,37594	4,16042	0,24036
8	3,05902	13,72682	0,07285	0,32690	4,48732	0,22285
9	3,51788	16,78584	0,05957	0,28426	4,77158	0,20957
10	4,04556	20,30372	0,04925	0,24718	5,01877	0,19925
11	4,65239	24,34928	0,04107	0,21494	5,23371	0,19107
12	5,35025	29,00167	0,03448	0,18691	5,42062	0,18448
13	6,15279	34,35192	0,02911	0,16253	5,58315	0,17911
14	7,07571	40,50471	0,02469	0,14133	5,72448	0,17469
15	8,13706	47,58041	0,02102	0,12289	5,84737	0,17102
16	9,35762	55,71748	0,01795	0,10686	5,95423	0,16795
17	10,76126	65,07510	0,01537	0,09293	6,04716	0,16537
18	12,37545	75,83636	0,01319	0,08081	6,12797	0,16319
19	14,23177	88,21182	0,01134	0,07027	6,19823	0,16134
20	16,36654	102,44359	0,00976	0,06110	6,25933	0,15976
21	18,82152	118,31013	0,00842	0,05313	6,31246	0,15842
22	21,64475	137,63165	0,00727	0,04620	6,35866	0,15727
23	27,89146	159,27640	0,00628	0,04017	6,39884	0,15628
24	28,62518	184,16786	0,00543	0,03493	6,43377	0,15543
25	32,91896	212,79302	0,00470	0,03038	6,46415	0,15470
26	37,85680	245,71198	0,00407	0,02642	6,49056	0,15407
27	43,53532	283,56877	0,00353	0,02297	6,51353	0,15353
28	50,06562	327,10408	0,00306	0,01997	6,53351	0,15306
29	57,57546	377,16969	0,00265	0,01370	6,55088	0,15265
30	66,21178	434,74515	0,00230	0,01510	6,56598	0,15230

Foizlarni hisoblash - yillik 16%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,16000	1,00000	1,00000	0,86207	0,86207	1,16000
2	1,34,560	2,16000	0,46296	0,74316	1,60523	0,62296
3	1,56090	3,50560	0,28526	0,64066	2,24589	0,44526
4	1,81064	5,06650	0,19738	0,55229	2,79818	0,35738
5	2,10034	6,87714	0,14541	0,47611	3,27429	0,30541
6	2,43640	8,97748	0,11139	0,41044	3,68474	0,27139
7	2,82622	11,41387	0,08761	0,35383	4,03857	0,24761
8	3,27841	14,24009	0,07022	0,30503	4,34359	0,23022
9	3,80296	17,51851	0,05708	0,26295	4,60654	0,21708
10	4,41143	21,32147	0,04690	0,22668	4,83323	0,20690
11	5,11726	25,73290	0,03886	0,19542	5,02864	0,19886
12	5,93603	30,85017	0,03241	0,16746	5,19711	0,19241
13	6,88579	36,78620	0,02718	0,14523	5,34233	0,18718
14	7,98752	43,67199	0,02290	0,12520	5,46753	0,18290
15	9,26552	51,65930	0,01936	0,10793	5,57546	0,17936
16	10,74800	60,92502	0,01641	0,09304	5,66850	0,17641
17	12,46768	71,67303	0,01395	0,08021	5,74870	0,17395
18	14,46251	84,14071	0,01188	0,06914	5,81785	0,17188
19	16,77652	98,60323	0,01014	0,05961	5,87746	0,17014
20	19,46076	115,37974	0,00867	0,05139	5,92884	0,16867
21	22,57448	134,84050	0,00742	0,04430	5,97314	0,16742
22	26,18640	157,41498	0,00635	0,03819	6,01133	0,16635
23	30,37622	183,60138	0,00545	0,03292	6,04425	0,16545
24	35,23641	213,97759	0,00467	0,02838	6,07263	0,16467
25	40,87424	249,21401	0,00401	0,02447	6,09709	0,16401
26	47,41412	290,08825	0,00345	0,02109	6,11818	0,16345
27	55,00038	337,50237	0,00296	0,01818	6,13636	0,16296
28	63,80044	392,50275	0,00255	0,01567	6,15204	0,16255
29	74,00851	456,30318	0,00219	0,01351	6,16555	0,16219
30	85,84987	530,31173	0,00189	0,01165	6,17720	0,16189

Foizlarni hisoblash - yillik 17%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,17000	1,00000	1,00000	0,85470	0,85470	1,17000
2	1,36890	2,17000	0,46083	0,73051	1,58521	0,63083
3	1,60161	3,53890	0,28257	0,62437	2,20958	0,45257
4	1,87389	5,14051	0,19453	0,53365	2,74324	0,36453
5	2,19245	7,01440	0,14256	0,45611	3,19935	0,312,56
6	2,56516	9,20685	0,10861	0,38984	3,58918	0,27861
7	3,00124	11,77201	0,08495	0,33320	3,92238	0,25495
8	3,51145	14,77325	0,06769	0,28478	4,20716	0,23769
9	4,10840	18,28471	0,05469	0,24340	4,45057	0,22469
10	4,80683	22,39311	0,04466	0,20804	4,65860	0,21466
11	5,62399	27,19994	0,03676	0,17781	4,83641	0,20676
12	6,58007	32,82393	0,03047	0,15197	4,98839	0,20047
13	7,69868	39,40399	0,02538	0,12989	5,11828	0,19538
14	9,00745	47,10267	0,02123	0,11102	5,22930	0,19123
15	10,53872	56,11013	0,01782	0,09489	5,32419	0,18782
16	12,33030	66,64885	0,01500	0,08110	5,40529	0,18500
17	14,42646	78,97915	0,01266	0,06932	5,47461	0,18266
18	16,87895	93,40561	0,01071	0,05925	5,53385	0,18071
19	19,74838	110,28456	0,00907	0,05064	5,58449	0,17907
20	23,10560	130,03294	0,00769	0,04328	5,62777	0,17769
21	27,03355	153,13854	0,00653	0,03699	5,66476	0,17653
22	31,62926	180,17209	0,00555	0,03162	5,69637	0,17555
23	37,00623	211,80135	0,00472	0,02702	5,72340	0,17472
24	43,29729	248,80758	0,00402	0,02310	5,74649	0,17402
25	50,65783	292,10486	0,00342	0,01974	5,76623	0,17342
26	59,26966	342,76269	0,00292	0,01687	5,78311	0,17292
27	69,34550	402,03235	0,00249	0,01442	5,79753	0,17249
28	81,13424	471,37785	0,00212	0,01233	5,80985	0,17212
29	94,92706	5,52,51209	0,00181	0,01053	5,82039	0,17181
30	111,06466	647,43914	0,00154	0,00900	5,82939	0,17154

Foizlarni hisoblash - yillik 18%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jang'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,18000	1,00000	1,00000	0,84746	0,84746	1,18000
2	1,39240	2,18000	0,45872	0,71818	1,56564	0,63872
3	1,64303	3,57240	0,27992	0,60863	2,17427	0,45992
4	1,93878	5,21,543	0,19174	0,51579	2,69006	0,37174
5	2,28776	7,15421	0,13978	0,43711	3,12717	0,31978
6	2,69955	9,44197	0,10591	0,37043	3,49760	0,28591
7	3,18547	12,14152	0,08236	0,31393	3,81153	0,26236
8	3,75886	15,32700	0,06524	0,26604	4,07757	0,24524
9	4,43545	19,08586	0,05239	0,22546	4,30302	0,23239
10	5,23384	23,52131	0,04251	0,19106	4,49409	0,22251
11	6,17593	28,75515	0,03478	0,16192	4,65601	0,21478
12	7,28759	34,93107	0,02863	0,13722	4,79322	0,20863
13	8,59936	42,21866	0,02369	0,11629	4,90951	0,20369
14	10,14724	50,81802	0,01968	0,09855	5,00806	0,19968
15	11,97375	60,96527	0,01640	0,08352	5,09158	0,19640
16	14,12902	72,93902	0,01371	0,07078	5,16235	0,19371
17	16,67225	87,06804	0,01149	0,05998	5,22233	0,19149
18	19,67325	103,74029	0,00964	0,05083	5,27316	0,18964
19	23,21444	123,41354	0,00810	0,04308	5,31624	0,18810
20	27,39304	146,62798	0,00682	0,03651	5,35275	0,18682
21	32,32378	174,02102	0,00575	0,03094	5,38368	0,18,575
22	38,14207	206,34481	0,00485	0,02622	5,40990	0,18485
23	45,00764	244,48687	0,00409	0,02222	5,43212	0,18409
24	53,10901	289,49451	0,00345	0,01883	5,45095	0,18345
25	62,66864	342,60352	0,00292	0,01596	5,46691	0,18292
26	73,94899	405,27216	0,00247	0,01352	5,48043	0,18247
27	87,25981	479,22115	0,00209	0,01146	5,49189	0,18209
28	102,96658	566,48096	0,00177	0,00971	5,50160	0,18177
29	121,50056	669,44754	0,00149	0,00823	5,50983	0,18149
30	143,37066	790,94810	0,00126	0,00697	5,51681	0,18126

Foizlarni hisoblash - yillik 20%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizat- siyasi uchun badal
1	1,20000	1,00000	1,00000	0,83333	0,83333	1,20000
2	1,44000	2,20000	0,45455	0,69444	1,52778	0,65455
3	1,72800	3,64000	0,27473	0,57870	2,10648	0,47473
4	2,07360	5,36800	0,18629	0,48225	2,58873	0,38629
5	2,48832	7,44160	0,13438	0,40188	2,99061	0,33438
6	2,98598	9,92992	0,10071	0,33490	3,32551	0,30071
7	3,58318	12,91590	0,07742	0,27908	3,60459	0,27742
8	4,29982	16,49908	0,06061	0,23257	3,83716	0,26061
9	5,15978	20,79890	0,04808	0,19381	4,03097	0,24808
10	6,19174	25,95868	0,03852	0,16151	4,19247	0,23852
11	7,43008	32,15042	0,03110	0,13459	4,32706	0,23110
12	8,91610	39,58050	0,02526	0,11216	4,43922	0,22526
13	10,69932	48,49660	0,02062	0,09346	4,53268	0,22062
14	12,83919	59,19592	0,01689	0,07789	4,61057	0,21689
15	15,40702	72,03511	0,01388	0,06491	4,67547	0,21388
16	18,48843	87,44213	0,01144	0,05409	4,72956	0,21144
17	22,18611	105,93056	0,00944	0,04507	4,77463	0,20944
18	26,62333	128,11667	0,00781	0,03756	4,81219	0,20781
19	31,94800	154,74000	0,00646	0,03130	4,84350	0,20646
20	38,33760	186,68801	0,00536	0,02608	4,86958	0,20536
21	46,00512	225,02561	0,00444	0,02174	4,89132	0,20444
22	55,20615	271,03073	0,00369	0,01811	4,90943	0,20369
23	66,24738	326,23688	0,00307	0,01509	4,92453	0,20307
24	79,49685	392,48425	0,00255	0,01258	4,93710	0,20255
25	95,39622	471,98111	0,00212	0,01048	4,94759	0,20212
26	114,47547	567,37733	0,00176	0,00874	4,95632	0,20176
27	137,37056	681,85280	0,00147	0,00728	4,96360	0,20147
28	164,84467	819,22336	0,00122	0,00607	4,96967	0,20122
29	197,81361	984,06803	0,00102	0,00506	4,97472	0,20102
30	237,37633	1 181,88164	0,00085	0,00421	4,97894	0,20085

MUNDARIJA

Kirish.	3
1-mavzu. Pulning joriy va bo‘lajak qiymati.	5
2-mavzu. Eng samarali foydalanish tahlili.	11
2.1. Yerdan shartli erkin sharoitda foydalanish.	11
2.2. Yaxshilangan sifatida ko‘chmas mulkdan eng samarali foydalanish.	14
3-mavzu. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda xarajatli yondashuv.....	19
3.1. Tiklanish qiymati hisobi.	19
4-mavzu. Xarajat yondashuvida yemirilish va yaxshilanganlik eskirishini baholash.....	22
4.1. Yaxshilanganlikning jami qadrsizlanishini baholash.	22
4.2. Jismoniy eskirishni baholash.	24
4.3. Bartaraf etish mumkin bo‘lmagan funksional eskirishni baholash. . .	30
4.4. Bartaraf etish mumkin bo‘lgan funksional eskirishni baholash.	34
4.5. Tashqi (iqtisodiy) eskirishni baholash usullari.	39
5-mavzu. Yer uchastkalarining bozor qiymatini baholash usullari . .	42
6-mavzu. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda qiyosiy yondashuv.	49
7-mavzu. Ko‘chmas mulkni baholashda daromadli yondashuv	74
Foydalanilgan adabiyotlar.....	90
Ilovalar.	92

Xomitov K.Z., Qosimova S.K.

“Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” fanidan amaliy
mashg‘ulotlar. (O‘quv-uslubiy qo‘llanma)

Muharrir:

Sh. Xudoyberdiyeva

Sahifalovchi:

N.Nizamutdinova

Bosmaxona guvohnomasi № 10-1289

Bosishga ruxsat etildi 14.03.2017 y. Bichimi 60x84_{1/16}

Nashr hisob tabog‘i 7,81 b.t. Adadi 25. Buyurtma №14

Toshkent Moliya institutida rizografiya

usulida chop etildi.

100000, Toshkent, Amir Temur shoh ko‘chasi 60^a uy.