

O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta  
maxsus ta'lim vazirligining 2010 yil  
9 iyundagi 225-sonli buyrug'i ilova

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI QURILISH VAZIRLIGI  
MIRZO ULUG'BEK NOMIDAGI  
SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI

“Qurilishni boshqarish” fakulteti

“Ko'chmas mulk ekspertezasi va uni boshqarish” kafedrası

**DIPLOM LOYIHASI BO'YICHA**

**T U S H U N T I R I S H X A T I**

*Diplom loyihasi mavzusi: “Ko'chmas mulk qiymatini baxolashning o'ziga xos  
xususiyatlarini tadqiq etish”*

**Bitiruvchi 401 - KME guruh talabasi:**

Toshev Sobit

**Diplom loyihasi rahbari:**

Abduxamidov A.Ya.

**Kafedra mudiri:**

Giyasov B.J

**Faqo'ltet dekani:**

Nazarov U.

## MUNDARIJA

Kirish.....		3
I-BOB.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlari nazariy tadqiq etish (savdo xizmatini ko'rsatish obyekti misolida)....	4
1.1.	Savdo xizmatini ko'rsatish binolarini loyixalashtirishning nazariy-uslubiy asoslari .....	4
1.2.	Savdo xizmatini ko'rsatish ko'chmas mulk obyektlarining xususiyatlari va belgilari.....	11
1.3.	Savdo xizmatini ko'rsatish ko'chmas mulk obyektlarining eskirishi	15
1.4.	Savdo xizmatini ko'rsatuvchi tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi.....	18
II-BOB.	Yekonomiks-standart MCHJ xaqida ma'lumotlar va uning moliyaviy ko'rsatgichlari taxlili.....	25
2.1.	Yekonomiks-standart MCHJ xaqida ma'lumotlar.....	25
2.2.	Yekonomiks-standart MCHJ moliyaviy ko'rsatgichlari taxlili.....	26
2.3.	Baholanayotgan "Savdo xizmatini ko'rsatish" binosining hajmiy rejaviy va konstruktiv yechimlari.....	32
III-BOB.	"Savdo" binosini kredit olish maqsadida garov ta'minoti sifatida bozor bahosini aniqlash.....	36
3.1.	Xarajat yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash.....	36
3.2.	Daromad yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash.....	45
3.3.	Qiyosiy yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash.....	50
3.4.	Baholash usullari natijalari muvofiqlashtirish.....	54
3.5.	"Hayotiy faoliyat xavfsizligi va mehnat muxofazasi" qismi.....	57
Xulosa.....		63
Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati.....		66

## Kirish

O'zbekistonda bozor islohotlarining rivojlanishi ko'chmas va ko'char mulkning qiymatini baxolash bo'yicha yangi faoliyat turining shakllanishiga olib keldi. Baxolash faoliyati iqtisodiyotni islox qilish va xuquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Ko'chmas mulk qiymatini baxolashning maqsad va vazifalarini, usullarini mulk turlarini baxolashning o'ziga xos xususiyatlarini batafsil o'rganish baxolash faoliyatini nafaqat bozor infrato'zilasining amaliy tarmogi sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo'nalishi sifatida tushunish imkonini beradi. O'zbekiston Respublikasida jamiyat taraqqiyotining barcha jabhalarida, eng avvalo, iqtisodiy sohada islohotlarni yanada chuqurlashtirish va erkinlashtirish borasida aniq dastur ishlab chiqilgan. Bu dasturni joriy etishdan ko'zlangan asosiy maqsad — O'zbekistonning demokratik va bozor islohotlarini amalga oshirish, jahon hamjamiyatiga keng integrasiyalashuvi va barqaror olg'a borishi uchun mustahkam zamin yaratishdir.

**Mavzuning dolzarbligi.** Respublikada ko'chmas mulkni baxolash xizmatlariga bo'lgan talab bozor iqtisodiyotiga o'tishning dastlabki kunlaridanok paydo bo'ldi. Davlat ko'chmas mulkini xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko'chmas mulkning ko'payishi, ko'chmas mulkni garovi ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar sinfini shakllantirish buning yoqqol dalilidir.

**Muammoning o'rganilganlik darajasi.** Mustaqillik yillaridan so'ng baholash sohasidagi ilmiy va amaliy izlanishlar, ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlarini joriy etish muammolari va baholash tizimini isloh etish kabi muammolar nisbatan yosh mustaqil soha sifatida shakllanib kelmoqda. O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulkni baholashning ilmiy nazariy asoslari, uni baholashning turli xil yondashuvlar usullari bir kator tadqiqotchi olimlar tomonidani ilmiy –amaliy tadqiq etilmoqda.

**Tadqiqot maksadi:** Ximoyalash maksadida savdo xizmatini ko'rsatish ko'chmas mulk obyektini baxolash va bozor qiymatini aniqlash.

**Tadqiqot obyekti:** Savdo dukoni.

## **I-BOB. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARI NAZARIY TADQIQ ETISH (savdo xizmatini ko'rsatish obyekti misolida)**

### **1.1. Savdo xizmatini ko'rsatish binolarini loyixalashtirishning nazariy-uslubiy asoslari**

Funksional zonalashtirish. Savdo xizmatini ko'rsatish binolarini loyixalashtirishda funksional zonalashtirishni o'tkazish maksadga muvofik bo'ladi. Funksional zonalashtirishning 2 ta turi, ya'ni gorizontal va vertikal turlari bor. Gorizontal zonalashtirishda ichki joylar gorizontal yunalishda daxliz, galereya bilan birlashtirilgan xolda bo'ladi. Vertikal zonalashtirishda ichki joylar yarus shaklida bo'lib, zinapoya, liftlar, eskalatorlar bilan birlashtiriladi.

Savdo xizmatini ko'rsatish binolarining asosiy elementlari. Savdo xizmatini ko'rsatish binosidagi tarkibiy tugunlarga quyidagilar kiradi:

- kirish guruxlari (tambur, vestibulyul, garderoab)
- asosiy joylar guruxi ( savda va ko'rgazma zallar,)
- yordamchi joylar guruxi (xo'jatxona)
- gorizontal kommunikasiyalar (daxliz, foye, galeriya. xollar)
- vertikal kommunikasiyalar (zinapoya, lift, eskalator).

Savdo xizmatini ko'rsatish binolarining kommunikasion alokalari. Yukorida aytib o'tganimizdek Savdo xizmatini ko'rsatish binolarida gorizontal va vertikal kommunikasion foydalaniladi.

-gorizontal kommunikasiyalar (TAMBUR, vestibyul, daxliz, foye)

Vertikal kommunikasiyalar. Kommunikasion kurilmalar odatiy konstruktiv va mexanik kurilmalardan tashqil topadi. Asosiy elektrik vertikal kommunika sosiy elektrik vertikal kommunikasion alokalarga zinapoyalar kiradi, ular kirish, asosiy, xizmat, yordamchi, avariya ishlatiladigan va yong'inda ishlatiladigan turlarga bo'linadi.

Yong'inga chidamli binolarda zinapoyalar orasidagi masofa 80 m ni tashqil qilishi lozim. Zinapoyaning kengligi 100 ta odamga 0,6 m ni tashqil etadi. 3,3 balandlikdagi zinapoyaning kengligi 1,2 m, zinapoya maydonchasining chukurligi 5,4 m ga, 3,6 m balandlikda esa 6 m ga teng kelishi kerak. Agar zinapoyadan fakat 5 ta gacha odam foydalansa, uning kengligi 0,9 m ni tashqil qilishi kerak. Asosiy zinapoyalarning minimal kengligi 1,2 m, maksimal kengligi esa 2,4 m bo'lishi lozim, maydonchalarning kengligi esa zinapoyalar kengligiga teng kelishi kerak.

Vertikal kommunikasiyalarning mexanik turlariga davriy harakatdagi liftlar kiradi. Funksiyasiga karab, liftlar yulovchi, shifoxona, maxsus turlarga bo'linadi.

Liftning yuk ko'tara olishligi (1000-1600 kg) harakat tezligiga bog'lik ravishda oddiy (0,71-1,64 m/s) va tez (2-4 m/s) turlarga bo'linadi.

Me'morchilikning kurgina kategoriyalari milliy belgilarga o'z ta'sirini o'tkazadi.

Yorug'lik iqlimi-tashqi muxitning harorati, namligi aerasiyasining birgalikda kelishidir.

Akustik iqlim-tashqi muxitning tabiiy-iqlim va aksetip xolatlarning birga kelishidir.

Rangli yorug'lik muxiti sun'iy va tabiiy nurlanish manba'larining nur energiyasidan xosil bo'ladi va me'moriy formalarning kurinishini, kulayligini, ta'sir etish kobilyatini belgilab beradi.

Binolarni yoritishni loyixalashtirishda 3 ta asosiy muammo xal kilinadi: bino ichida kuruv analizatori bilan bog'lik ishlarni bajarish uchun talab kilingan yorug'likni ta'minlash; estetik me'moriy yorug'lik obrazini yaratish; minimal harajat kilib optimal variantni tanlash.

Binolar ichida kulay mikroiklim tabiiy va sun'iy vositalar bilan yaratiladi.

Akustik sifatiga bo'lgan talabga bog'lik ravishda zallar kuyidagi guruxlarga bo'linadi:

-musika tabiiy ravishda yangraydigan zallar;

-musika tovush o'tkazuvchi elektroakustik asboblarda yordamida yangraydigan zallar;

universal zallar, bunda tabiiy va sun'iy tovush kuchaytirgichlar birga ishlatiladi.

Savdo xizmatini ko'rsatish binolarini muxandislik uskunalari bilan sanitariya-texnik kurilmalar, isitish tizimi, shamollatig va xavoni tozalash tizimi, issik va sovuk suv bilan ta'minlash tizimi, kanalizasiya, gaz bilan ta'minlash tizimi, telefon, radio va teleko'rsatuvlar tizimi, ichki vertikal transport enegriya turlari-bu elektroenergiya, issiklik energiyasi, gaz, sovuklikdir.

Bino ichida kerakli haroratni yaratish tizimi xavoni tozalash va shamollatish tizimi bilan xamkorlik kilishi kerak. Bino ichini isitish uchun xavo va suv ishlatiladi.

Xavoni tozalash tizimi markazlashtirilgan va markazlashtirilmagan bo'ladi. Markazlashtirilmagan ma'lum bir joyda mikroiklim ta'minlab turadi. Markazlashtirilgan tizim esa kattarok xajmdagi joylarda mikroiklim sharoitini saqlab turadi.

Har bir ventilyasion tizim 4 ta asosiy elementdan tashkil topadi:

-xavoni yutuvchi uskuna;

-xavo o'tuvchi yulaklar;

-kelayotgan xavoni taqsimlaydigan uskuna;

-kelayotgan xavoni tayyorlab turadigan yoki chiqarilayotgan xavoni tozalab beradigan uskunalar.

Xavoni yutuvchi uskuna shunday joylashganki, unga kelayotgan xavo kam darajada ifloslanadi. Xavo o'tuvchi yulaklar tozalangan va isitilgan xavoni joylarga tarqatadi. Kelayotgan xavoni taqsimlaydigan uskunalar elektrodvigateli ventilyatordan iborat bo'lib, ular odatda tomda o'rnatiladi.

Kam qavatli savdo xizmatini ko'rsatish binolarini tayanch devorlari yoki notulik karkas bilan loyixalashtiriladi.

Savdo xizmatini ko'rsatish binolari rigellar kolonnalarga biriktiriladi, bunda binodan chiqib turadigan konsollar bo'lmaydi. Amaliyotda quyidagi konstruktiv tushunmalar qo'llaniladi: birlashtirilgan to'tashma, bunda rigellarning uchlari kolonnaning bosh qismiga o'rnatiladi; yopiq konsollar bilan to'tashma, bunda rigellarning uchlari kolonnadan chiqib turgan konsollarga tayanib turadi.

Xozirgi zamon qurilish texnikasi binoni har xil kattalikdagi metall, temirbeton, yogoch konstruksiyalar bilan yopish imkoniyatini beradi.

Bunda bir qavatli ramali konstruksiyalar ishlatiladi, rigellari kolonnalar bilan jips birikib turadi.

Ravoqsimon qoplamalar 100 m gacha bo'lgan ochiq joylarni qoplay oladi.

Bunda kvadrat yacheykalarining diagonali buyicha joylashtirilsa panjara bilan sterjenlar bir-biri bilan kesishadi. Silindrik qoplamalarning kengligi 6-12 m, balandligi 2-3 m, kalinaligi 3 sm bo'lganda ular 24 m gacha bo'lgan ochik joyni koplay oladi.

Nishabli qoplamalar turt tomondan vertikal yo'nalishda kesilgan gumbazning bir qismini tashkil kiladi. Krestsimon gumbazlar bir-biri bilan kesishadigan va kuchli diagonal arka tayanadigan silindrik qoplamalarning kesilmalaridan xosil bo'ladi.

Gumbaz qoplamalari muxandislik nuqtai nazaridan olib qaraganda kam harajat qilgan xolda katta bo'shliqlarni qoplash imkonini berar ekan. Varonkasimon qoplamalar markaziy ustunga tanadi, ular 18-20 m ochiq joyni yopa oladi.

Giperbolik paraboloidlar (chinarlar) iqtisodiy jixatdan eng kamharjli bo'lgan konstruksiya xisoblanadi, bunda 1m<sup>2</sup> qoplamaga 0,05 m<sup>3</sup> temir beton sarflanadi.

Pnevmatik qoplamalar-25 yilgacha xizmat qilishga mo'ljallangan binolar uchun maqsadga muvofiq emas.

1. Bolalar bog'chasi-bir necha oyligidan 7 yoshgacha, bolalarga xizmat ko'rsatish vaktiga qarab, muassasalar quyidagicha bo'linadi:

1. kundo'zgi 9-12 soatga
2. xafta davomida 1-xaftagacha
3. aralash

Maktabgacha bo'lgan muassasalarni shahar ichida joylashtirish.

Bu muassasalardagi o'rinlar soni. Ushbu shahar axolisining demografik tarkibiga bog'lik bo'ladi. Muassasalarning qanday tipini ko'rish lozimligi axolii punktlarining kattaligiga bog'liq bo'ladi. Bolalar muassasalari mirorayon bo'ylab bir tekis ravishda har bir gurux turar-joy binolari oldida joylashtiriladi. Bolalar muassasalari inshootlari konstruksiyasi karkasli, karkassiz bo'ladi. Bunday binoda 1 bolaga 40m<sup>2</sup> joy to'g'ri kelishi kerak bo'ladi.

Savdo-sotik va maishiy xizmat ko'rsatish tizimi savdo xizmatini ko'rsatish xizmat ko'rsatish tizimining tarkibiy qismi xisoblanadi. Bu soxa moddiy



extiyojlarini kanoatlantirish uchun xizmat kiladi va jamiyat uchun soglom xayot muxitini tashqil kiladi.

Xozirgi vaktida savdo-sotik va maishiy xizmat ko'rsatish tizimi pogonasi xolatda amalga oshiriladi. Bunda har kunga davriy va epizodik xizmat ko'rsatiladi. Pogonali xizmat ikkita o'zaro bir-biri bilan bog'langan ommaviy va individual xizmat ko'rsatadigan korxonalar kategoriyalaridan to'zilgan yagona funksional tizim asosida shakllanadi.

Savdo xizmatini ko'rsatish ovkatlanishi va maishiy xizmat ko'rsatish inshootlarining tiplari:

Savdo korxonalari.

1. Universamlar-400-2000 m<sup>2</sup>
2. univermaglar-3500-22000 m<sup>2</sup>
3. gastronomlar-yirik ozik ovkat magazinlari.
4. maxsus magazinlar-parhez nonlar, sabzavot-mevalar.
5. bozorlar-kolxoz, kooperativ va komission savdo uchun belgilangan savdo inshootidir.

Savdo xizmatini ko'rsatish ovkatlanishi korxonalari:

1. Oshxona-250-100 ta uringa moslashtirilgan o'z o'ziga xizmat ko'rsatiladigan yirik inshootdir.
2. Savdo xizmatini ko'rsatish ovkatlanishining kompleks inshootlari- oshxona, kafe, restoran, kulinariya yarim fabrikatlari magazini.
3. Restoaranlar kafe yoshlar va bolalar kafesi, maxsus moslashtirilgan kafe va restoranlar. Ularning funksiyasi, ovkatlanish, dam olish va kungil ochish xizmatlarining tashqil etilishi.
4. 400, 500, 700 va undan kuprok kishiga xizmat ko'rsatishga mo'ljallangan umumshahar kup funksiyali kompleks Savdo xizmatini ko'rsatishi ovkatlanishi inshootlari.

Maishiy xizmat ko'rsatish inshootlari.

1. Mayda tez remont ustaxonalari va sartaroshxonalar.
2. Kiyim-kechak tozalash uchun mo'ljallangan inshootlar (400-800).
3. Maishiy xizmat ko'rsatish uyi-asosiy mexanizasiyalashgan kompleks inshootlar. (100-300 r. m.)
4. Shahar axamiyatiga ega bo'lgan maxsus maishiy xizmat ko'rsatish tashqilotlari: modalar uyi, atelye, go'zallik salonlari, gigiyenik va sog'lomlashtirish termo-xamomlari.

Univermag-bu o'z-o'ziga xizmat ko'rsatiladigan universal tovarli yirik kompleks magazin bo'lib, undan oziq-ovkat maxsulotlari, kiyim-kechak turlari, maxsus buyurtma bo'limlari xamda kafeteriy joylashadi. Univermaglar xajmi 400-2000 m<sup>2</sup> ni tashqil kiladi, eng optimal xajmi esa 900 m<sup>2</sup> ga tengdir.

Univermag-universal tovarli yirik magazin xisoblanadi va shu bilan birga kafe. Oshxona saklaydi. Xajmi 3500-220000m<sup>2</sup> ga teng bo'lishi lozim. Gastronomlar-tovarlar turi kup bo'lgan yirik oziq-ovkat magazinlari bo'lib, univermaglar kurinishida kuruladi.

Yopiq bozorlar-savdo inshootlarining aloxida kurinishi bo'lib, birinchi jaxon urishidan sung Garbiy Yevropada vujudga kelgan xisoblanadi.

Supermarketlar-o'z o'ziga xizmat ko'rsatiladigan bozor-magazin kompleks bo'lib, dastlab AKSh da vujudga kelgan.

Savdo markazlari savdo-sotik va maishiy xizmat ko'rsatishning asosiy buginlari xisoblanadi. Bu komplekslar turli xil savdo korxonalar, maishiy xizmat ko'rsatish va Savdo xizmatini ko'rsatish ovkatlanishi xizmatlarini birlashtiradi.

Savdo markazlari 2 ta asosiy guruxga bo'linadi: maxalliy savdo markazlari va shahar axamiyatidagi savdo markazlari axolii kup katnaydigan joy xisoblanadi.

Savdo markazlari kompozitsiyasi: davomi, kompakt, bo'limlarga bo'lingan xolda bo'ladi. Savdo markazni loyixalash tirilishi va qurilishi amaliyotida kuprok davomli izikli) kompazisiya kuyidagi sxema buyicha to'ziladi: savdo katorlari, savdo kuchalari, savdo rastalari.

Savdo xizmatini ko'rsatish savdo markazlari binolari ustini yopish uchun ishlatiladigan koplovchi konstruksiyalar funksiyasiga karab 2 ta sinfga bo'linadi.

Tekt konstruksiyalar-tayanch (bomkalar, ramkalar) va chegaralovchi (plitalar) elementlardan tashqil topadi.

Tulik korpus-bino loyixasida erkin yechim qo'llaniladi. Vitrinalar konstruksiyalari. Iqlim sharoitlariga bog'lik ravishda vitirinalar bir yoki ikki qavatli oynalardan iborat bo'ladi. Xavo harorati 15-22<sup>0</sup> S bo'lganda bir qavatli,-25<sup>0</sup> S dan past bo'lganda ikki qavatli xolda kuriladi.

## **1.2. Savdo xizmatini ko'rsatish ko'chmas mulk obyektlarining xususiyatlari va belgilari.**

Iqtisodiyot nuqtai nazaridan ko'chmas mulk obyektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin.

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

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyatini aniqlovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum obyektga tegishli bo'lgan turlarga bo'linadi. Masalan, yer qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta'minlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo'lgan yer-qishloq xo'jalik ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investisiyalash obyekt, milliy

boylikning bir qismi, soliqqa tortish obyekt, tabiat boyliklari manbai (ko'chmas mulk obyektlari orasida yagona) hisoblanadi. Ko'chmas mulkning turar joy obyektlari daromadning tug'ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi obyekt sifatida turar joy daromadning to'g'ridan-to'g'ri manbai bo'lib hisoblanadi, turar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infrato'zilma obyektlari qurilishi, savdo korxonalari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.

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

Ko'chmas mulkka daromad manbai sifatida qarashdan oldin, turli tashqilotlar uchun biznes sohasidagi ko'chmas mulk obyektlarining ahamiyatini va rolini aniqlab olish lozim.

Biznes faoliyati ko'chmas mulk operatsiyalariga asoslanmagan tashqilotlar uchun ko'chmas mulk obyektlari faoliyatni ta'minlovchi resurs bo'lib xizmat qiladi. Bunday korxonalar uchun mahsulot ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatishga asoslangan tashqilot asosiy biznesining maqsad va vazifalariga ko'chmas mulk obyektlari to'zilishi, tarkibi va sifati belgilangan tarzda mos kelishi muhimdir.

Bunday kompaniyalarning to'zilmaviy qayta tashqil qilinishi, qoidaga asosan, mulk majmuining qayta tashqil qilinishi, mulkning qayta taqsimlanishi, investisiyaviy loyihalarning amalga oshirilishi, shuningdek, yangi ishlab chiqarishlar va alohida biznes-liniyalarning rivojlanishi bilan birga ko'zatiladi. Bundan tashqari, bunday tashqilotlarda ko'chmas mulk operatsiyalari qo'shimcha biznes tariqasida ham ahamiyatga molik bo'lishi mumkin, misol uchun, norentabel aktivlarning sotilishi yoki foydalanilmayotgan ko'chmas mulk obyektlari (ishlab

chiqarish maydonlari, ma'muriy binolar, yer uchastkalari) ni ijaraga berilishini keltirish mumkin.

Ikkinchidan, ko'chmas mulk obyektlari tashqilot ixtisosligining predmeti, ishbilarmonlik faolligining obyekt, daromadning asosiy manbai sifatida ham maydonga chiqishi mumkin. Misol sifatida, investisiya, sug'urta va nafaqa fondlaridagi turar joy hamda noturar joy ko'chmas mulk obyektlarining katta hajmli portfellari ko'rib chiqiladi.

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

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

Ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog'liq harajatlar va tavakkalchilik "yuki" bilan bevosita bog'liqdir. O'ziga qarashli mol-mulknini saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda to'tilgan bo'lmasa, mulkdor zimmasidadir.<sup>1</sup>

Mol-mulknining tasodifan nobud bo'lish yoki bo'zish havfi, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda to'tilgan bo'lmasa, mulk

---

<sup>1</sup> ЎзР ФК 174-модда.

egasining zimmasidadir.<sup>2</sup> Mulkning bexosdan barbod bo'lishi yoki bo'zilishi tavakkalchiligini boshqa shaxslarga yuklatish, mulk egasining ular bilan to'zgan shartnomalari orqali (masalan, aniq ijara shartnomasi shartlari orqali), hamda Qonunda belgilangan shartlarda (xususan, bunday tavakkalchilik vasiy sifatida qaramog'idagi mulk egasining ko'chmas mulk obyektini boshqaruvchisi bo'lgan, hamda xo'jalik yuritish huquqi subyekti sifatidagi unitar korxonaga yuklatilganda) amalga oshirilishi mumkin.

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

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

2. *Moddiylik*-ko'chmas mulk obyektini doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko'chmas mulk obyektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-hatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yer usti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk obyektini qiymatining asosini tashkil qiluvchi obyektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy obyekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi ko'zatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va harakatlari, tabiiy kuchlar insonlarning hulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk obyektini qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.

---

<sup>2</sup> ЎзР ФК 175-модда.

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

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

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

Aynan ikkita bir xil xonadon, ikkita bir xil alohida hovli yoki qurilish deb aytish mumkin emas, chunki ularda albatta boshqa ko'chmas mulk obyektlariga, infrato'zilmaga va qolaversa, yer shari qo'tublariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa har bir ko'chmas mulk obyektining turlichaligi, o'ziga xos noyobligi va betakrorligidan dalolat beradi.

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

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyati quyidagi uch ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi:

- moddiy (jismoniy);
- huquqiy;
- iqtisodiy.

### **1.3.Savdo xizmatini ko'rsatish ko'chmas mulk obyektlarining eskirishi**

Ko'chmas mulk obyekti hayot sikli aniq qonuniyatlarga bo'ysunadi,<sup>3</sup> hamda iqtisodiy va jismoniy hayot muddatlarini qamrab oladi (1.8-rasm).

1. *Ko'chmas mulkning iqtisodiy hayoti muddati*, obyekt daromad manbai sifatida ishlatilishi mumkin bo'lgan davr vaqtini belgilaydi. Obyektning yaxshilash maqsadida amalga oshirilayotgan harajatlar obyekt qiymatini oshirishdan to'xtaganda (ya'ni, qilingan harajat u keltiradigan daromaddan kam bo'lganda) iqtisodiy hayot muddati tugaydi.

2. Jismoniy hayotning tipik muddati -ko'chmas mulk obyekting bo'zib tashlangungacha yaroqli holda mavjud bo'lishining real davridir. U me'yoriy hujjatlar bilan aniqlanadi. Ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy va iqtisodiy hayot muddatlari obyektiv harakterga ega, uni boshqarish mumkin, ammo undan vos kechib bo'lmaydi.

3. Ko'chmas mulk hayot davri -obyekt mavjud bo'lib, unda yashash yoki ishlash mumkin bo'lgan vaqt bo'lagidir.

Ko'chmas mulk obyekti hayot davri nuqtai nazaridan quyidagi muddatlar farqlanadi:

1. *Samarali yosh*, tashqi ko'rinish, texnik holat kabi ko'rsatkichlarga bog'liq obyekt yoshini ko'rsatadi.

2. *Xronologik (haqiqiy) yosh*, obyektning ishga tushgan paytidan boshlab ekspluatatsiyada bo'lish davriga mos keladi.

3. *Iqtisodiy hayotning qolgan muddati*, ekspert-baholovchi tomonidan obyektning baholash maqsadida ishlatiladi va baholash sanasidan to obyektning iqtisodiy hayoti tugagungacha bo'lgan davrni qamrab oladi.

Ko'chmas mulk obyekting (yerdan tashqari) jismoniy hayoti muddatining davomiyligi, iqtisodiy va samarali yoshi tabiat qonunlari kuchiga ega, ya'ni eskirishiga bog'liqdir. Eskirishning uch turi mavjud: jismoniy, ma'naviy va tashqi (iqtisodiy) (1.9.rasm).

<sup>3</sup> Харисон Г. Оценка недвижимости / Инг. тилидан тарж. – М.: РОО, 1994.



*Jismoniy eskirish* -bu ekspluatasiya jarayonida va atrof-muhit ta'siri ostida obyektning eskirishi bilan belgilanadigan uning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlarining yomonlashuvidir. *Tiklanadigan*, ya'ni obyektни jismoniy qayta tiklash mumkin bo'lgan va bu harakat iqtisodiy jihatdan o'zini oqlanadigan eskirish, hamda *tiklanmaydigan*, ya'ni ko'chmas mulk obyektini jismoniy tiklash o'zini oqlamaydigan darajada eskirishlar farqlanadi. Jismoniy eskirishning kelib chiqish sabablari turlicha bo'lishi mumkin: 1-tur jismoniy eskirishga obyektning normal ekspluatasiyasi natijasida eskirishi va 2-tur jismoniy eskirishga tabiiy ofatlar, avariya, obyekt ekspluatasiyasi qoidalarining bo'zish natijasida eskirish kiradi. Shuni nazarda to'tish kerakki, ko'chmas mulk obyektini ekspluatasiya qilish jarayonida uning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari doimiy ravishda yomonlashib boradi, lekin obyekt texnik ko'rsatkichlarining bir onda yomonlashishi ham ro'y berishi mumkin (elektro'tkazgichning o'zlashishi, yong'in va h.k.).

Odatda, jismoniy eskirishning barcha turlari yomon oqibatlarga olib keladi. Birinchidan, ko'chmas mulk obyektlari va boshqa texnik qurilmalarning alohida iste'mol va ekspluatasion ko'rsatkichlari yomonlashadi. Ikkinchidan, ko'chmas mulk obyektining yoshi ortgan sari ta'mirlash chastotasi ham ortadi, ta'mirlash ishlari esa tobora murakkablashib boradi. Binoga texnik xizmat ko'rsatish tizimini joriy qilish orqali ma'lum darajada jismoniy eskirish jarayonini sekinlashtirish mumkin.

*Ma'naviy (vazifaviy) eskirish* -bu funksional foydalilik nuqtai nazaridan obyektning zamonaviy talablarga mos kelmasligidir. Bunda ko'chmas mulk obyektining ayrim xususiyatlari uning iste'mol jozibadorligining kamaytiradi. Eskirishning bu turi binoning eskirgan arxitekturasi, tarxi, muhandislik ta'minoti kabilarda namoyon bo'ladi va amaliyotda bu ma'naviy eskirish deb ataladi.

Ma'naviy eskirish vazifaviy va texnologik eskirish turlariga bo'linadi. Vazifaviy eskirish-bu yangi ko'chmas mulk obyektlarining mavjudlariga nisbatan vazifaviy imkoniyatlarini kengayishi natijasida sodir bo'ladi. Vazifaviy eskirish

natijasida nisbatan eski qurilgan ko'chmas mulk obyektlari arxitektura, dizayn, tarx, muhandislik ta'minoti kabi jihatlardan mulkdorlarining kelgusida qo'yadigan talablariga javob bermasligi natijasida yuzaga keladi va bunday obyektlar o'z-o'zidan arzonroq bo'lib qoladilar. Texnologik eskirish -bu yangi konstruksiyalar, texnologiyalar va materiallarni yaratish sohasidagi ilmiy-texnik rivojlanishning natijasi bo'lib, u ko'chmas mulk obyektlarini qurish tannarxi va ekspluatasiya harajatlarining kamayishiga olib keladi. Huddi jismoniy eskirish kabi, ma'naviy eskirish ham tiklanadigan va tiklanmaydigan bo'lishi mumkin.

Misol uchun, suv va gaz o'lchagichlarini, santexnika uskunalarini almashtirish mumkin, qurilma javonlar, pol qoplamalarini to'zatishtirish mumkin va h.k. Eskirishni tiklash ko'rsatkichiga ta'mirlash harajatlarini qo'shilgan qiymat hajmi bilan solishtirish orqali erishiladi: agar qo'shilgan qiymat tiklash harajatlarini qoplasa, u holda vazifaviy eskirish tiklangan bo'lib hisoblanadi. Tiklangan vazifaviy eskirish hajmi baholash sanasiga binoning yangilangan unsurlari bilan birgalikdagi potensial qiymatini va uning shu baholash sanasida yangilangan unsurlarsiz qiymati bilan solishtirish orasidagi farq sifatida aniqlanadi.

*Iqtisodiy eskirish* (tashqi muhit ta'siri ostida eskirish) -bu iqtisodiy, siyosiy va boshqa omillar ta'siri ostida atrof-muhitning yomonlashuvi tufayli bino qiymatining pasayishidir. Tashqi eskirishning sabablari quyidagilar bo'lishi mumkin: obyekt joylashgan hudud nufu'zining umumiy pasayishi; hokimiyat yoki mahalliy ma'muriyat organlarining soliqqa tortish, sug'urtalash sohalaridagi harakatlari; mehnat bozori, dam olish, ta'lim va h.k. sohalaridagi boshqa o'zgarishlar.

Tashqi eskirishning hajmiga "jozibasiz" tabiiy va sun'iy obyektlarga yaqin joylashganlik ham bevosita ta'sir ko'rsatadi. Maslan, tozalash inshootlari, restoranlar, raqs maydonlari, AYOQSh, temir yo'l stansiyalari, kasalxonalar, maktablar, sanoat korxonalarini va h.k. jiddiy ta'sir ko'rsatadi.

Atrof-muhitning ifloslanishi bilan bog'liq obyekt qiymatining pasayishi obyekt eskirishni aniqlashda qo'llaniladigan usullardan foydalanish orqali

aniqlanadi. Misol uchun, zaharli chiqindilarni yo'qotish qiymati obyektning ta'mirlash qiymati, tiklanadigan bo'zilishlar qiymati bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Iqtisodiy eskirish jismoniy va ma'naviy eskirishlardan farqli, ravishda har doim tiklanmaydigan bo'lib hisoblanadi

#### **1.4. Savdo xizmatini ko'rsatuvchi tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi**

Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlari ikki turga bo'linadi: daromad keltiruvchi – tijorat obyekti va daromadni ishlab chiqarishga sharoit yaratuvchi – sanoat (industrial).

Daromad keltiruvchi obyektlarga do'konlar va savdo majmualari, mehmonxonalar va ko'ngilochar markazlar, biznes subyektlari ofislari kabi obyektlar kiradi.

Do'konlar va savdo majmualari. Hozirgi kunda savdo va umumiy ovqatlanish - iqtisodiyotning intensiv ravishda rivojlanayotgan sohalaridir. Bu sohagi obyektlar birinchilardan bo'lib davlat tasarrufidan chiqarish va xususiy lashtirish jarayonlaridan o'tganlar, bu esa ularning bozor iqtisodiyoti sharoitida faol rivojlanishlariga turtki bo'lgan.

Muhokama predmetini aniqlashtirish uchun savdo obyektlari tasniflanishida uchrab turuvchi tushunchalarga ta'rif berish kerak. Ko'p funksiyali savdo majmui (KFSM) – bu tijorat ko'chmas mulk obyekti bo'lib, bunda mulkdor mustaqil ravishda haridorga yo'naltirilgan savdo yoki boshqa chakana tijorat faoliyatini olib bormaydi; uni amalga oshirishga tayyor holatda maydonlarni turli xil savdo, xizmat ko'rsatish, umumiy ovqatlanish va ko'ngilochar sohalar tashqilotlaridan tashqil topishi mumkin bo'lgan chakana operatorlarga topshiradi. Ba'zida gipermarketlar va supermarketlarni, keng iste'mol mollariga ixtisoslashgan do'konlarni va hattoki bozorlarni ham savdo majmualari deb atashadi.

Supermarket – bu alohida bino yoki KFSM tarkibida joylashgan, o'z-o'ziga xizmat qilish prinsipi bo'yicha ishlaydigan do'kon bo'lib, u asosan oziq-ovqat mahsulotlariga ixtisoslashgan bo'ladi. U savdo sotiq jarayonining avtomatlashtirilgan tizimi va yagona xisob-kitob xizmatiga ega bo'ladi. Ular odatda 5 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to'ldirilgan bo'lib, maydoni 700-1000 m<sup>2</sup> dan kam bo'lmaydi.

Gipermarket – bu maydoni 3-4 ming m<sup>2</sup> dan kam bo'lmagan supermarket bo'lib, odatda alohida binoda joylashadi, kam holatlarda KFSM tarkibida uchraydi, 10 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to'ldirilgan bo'ladi, shu o'rinda nooziq-ovqat turdagi mahsulotlar ham assortiment tarkibiga kiradi.

Keng turdagi iste'mol mollariga ixtisoslashgan do'konlar (univermaglar) – bu maydoni 1 ming m<sup>2</sup> gacha bo'lmagan, alohida binoda yoki turar joy binosi birinchi qavatiga qo'shimcha qurilgan savdo tashqilotidir. U yagona boshqaruv va assortimentni joylashtirish qoidalari bilan birlashtirilgan, turli bo'limlarga ega bo'lgan har bir bo'lim alohida hisob-kitob-kassa bo'lmiga ega bo'ladi va do'konda alohida guruhga kiruvchi mollarni realizasiya qilinadigan assortiment qatorlarini taklif qiladi.

KFSMni savdo yoki boshqa chakana savdo maydonlar ijarachilari faoliyat yuritadigan boshqa obyektlardan farqlovchi bazaviy tamoyil va qoidalarini ko'rib chiqamiz:

ijarachilarga faqatgina ekspluatatsiyaga tayyor maydonlarni topshirish;

barcha harajatlarni ijara to'lovi tarkibiga kiritish;

barcha KFSM ijarachilari uchun xonalar dizayni va mahsulotlarni taqdim etish metodlarining yagona konsepsiyasi;

majmua egasining assortimentga, ish grafigiga, xizmat ko'rsatish sifatiga va h.k.larga bo'lgan talablariga ijarachilarning rioya qilishlari;

KFSM bo'yicha havfsizlik va ma'lumotlar xizmatining yagona tizimlari;

haridor va mijozlarning shaxsiy avtotransportlari uchun to'xtash joylari.

KFSM ni tasniflashning bir necha variantlari mavjud: assortiment bo'yicha, savdo va ko'ngilochar komponentlarning nisbati bo'yicha, o'lchami bo'yicha, umumiy ijaraga yaroqli maydon (gross leasable area – GLA) bo'yicha, pardozlash darajasi bo'yicha, alohida mijozlar guruhiga mo'ljallanganlik bo'yicha va h.k. Oxirgi vaqtga qadar eng ko'p ishlatiladigan va mashhur tasniflash savdo markazlarining Xalqaro kengashi (International Council of Shopping Centers – ICSC) tomonidan qabo'l qilingan (amerikacha) tasniflash bo'lib, uning asosiga "iqtisodiy ta'sir zonasi" (ITZ) tushunchasi qo'yilgan. KFSM ning ITZ - bu aholi zich joylashgan shahar yoki aholi turar joylari hududi bo'lib, ularda yashovchilar boshqa yerda joylashgan turdosh obyektidan ko'ra mazkur KFSM xizmatlaridan foydalanishni afzal ko'radilar. Tabiiyki, KFSM ning ITZ lari kesishishi, bir-birini qoplashlari, mayda KFSM ning ITZ nisbatan yirik KFSM ning tegishli zonalari ichida joylashishlari mumkin va h. k. KFSM ning ITZ o'lchamlari bo'yicha quyidagicha tasniflanadi: lokal (mikrorayon); tuman KFSM; shahar KFSM; super markazlar (bozorlar).

Shahar sharoitida ITZ o'lchami zona hududida yashovchi odamlar soni bo'yicha aniqlanadi. Har bir alohida olingan shahar uchun ITZ o'lchamlari turlicha. Tasniflashda KFSM ning darajasi uning umumiy maydoni hisobga olingan holda aniqlanadi.

Har bir darajadagi KFSM ning oldida o'ziga yarasha vazifalari turadi, ularga muvofiq majmuaning tijorat faoliyati amalga oshiriladi. Lokal KFSM eng zarur mahsulotlar bilan savdo qiladi va kundalik talablarga mos xizmatlar ko'rsatadi (poyafzal ta'mirlash, kimyoviy tozalash va kir yuvish). Asosiy operator (langar)<sup>4</sup>, ko'p hollarda, oziq-ovqat mini-marketi yoki bozori bo'ladi. Tuman KFSM kundalik talab mahsulotlarini (kiyim-kechak, poyafzal, aksessuarlar, oziq-ovqat, dori-darmon, xo'jalik mahsulotlar va h.k.) va tuman aholisining kundalik talablarini qondiruvchi xizmatlar (poyafzal ta'mirlash, kirxona, kimyoviy tozalash,

<sup>4</sup> Лангар, лангарли ижарачи – мазкур КФСМ да энг катта савдо майдонини эгаллаган ва мазкур КФСМ учун эксклюзив ассортиментга эга ижарачи, КФСМ нинг бош ижарачиси.

sartaroshxona va h.k.) ni taklif qiladi. Langar ijarachi, odatda, oziq-ovqat supermarketi bo'lsa, mini-langarlar bo'lib dorixona, xo'jalik mahsulotlari do'koni kabilar bo'ladi. Hamroh ijarachilar esa kiyim-kechak, poyafzal, aksessuarlar, parfyumeriya, sport tovar do'konlari va h.k.lar bo'ladi. Shahar KFSM haridorlarga keng ko'lamdagi mahsulotlar, kiyim-kechak, mebellar, uy uchun mahsulotlar (katta assortimentda), turli xildagi xizmatlar, hamda dam olish va ko'ngilochar joylarni taklif qiladi. Supermarkaz ko'ngilochar va umumiy ovqatlanish industriyalarini ham qamrab oluvchi mahsulot va xizmatlarning to'liq guruhini taqdim qiladi.

Mazkur tasniflash chegaralaridan chiquvchi KFSMning formatlari ham mavjud, ularga maxsus KFSM kiradi, masalan, mebel yoki qurilish KFSM. Barcha bunday KFSM, odatda, umumshahar iqtisodiy ta'sir zonasiga ega bo'ladi, ammo ular bo'tun aholiga emas, balki ma'lum alohida mijozlar guruhiga mo'ljallangan bo'ladi.

Savdo markazlari kengashi (SMK) Yevropada qabo'l qilingan, umumiy ijaraga yaroqli maydon (gross leasable area – GLA)<sup>5</sup> bo'yicha KFSM ni tasniflashni qo'llashni taklif qiladi. 2003 yilning aprel oyidan mazkur tizim barcha yirik tijorat ko'chmas mulki konsultantlari - Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobyenko - tomonidan qo'llanib kelinmoqda. Shu tasniflash doirasida KFSM uch toifaga bo'linadi: small (GLA 5-10 ming m<sup>2</sup>); middle (10-20 ming m<sup>2</sup>); big (20 ming m<sup>2</sup> dan ortiq).

Barcha 5 ming m<sup>2</sup> dan kam bo'lgan GLA ga ega tijorat ko'chmas mulki obyektlari KFSM maqomini yo'qotadi va "zamonaviy chakana savdo obyektlari" – ZChSO deb ataladi.

Agar bunday tasniflash hamma yerda qo'llansa, bozorning ko'rinishi sezilarli darajada o'zgarishi mumkin. Kichkina KFSM, hamda bozor tamoyiliga ega katta obyektlar KFSM darajasiga kirmay qoladi. Bundan tashqari, ko'pchilik

---

<sup>5</sup> Российская индустрия торговых центров: рынок, технологии проблемы / Пыпин А. // *Retal.ru* 12.11.2002.

yirik KFSM ning maydoni haqidagi tasavvurlar ham o'zgaradi, chunki qoida bo'yicha GLA ko'rsatkichi umumiy maydonning 50-70 % ini tashqil qiladi. KFSM ni GLA bo'yicha tasniflash nisbatan progressiv, chunki u haqiqatda KFSM bo'lmagan obyektlarni tasniflash jarayoniga qo'shmaslik imkonini beradi va shu bilan joriy holatning obyektiv manzarasini ko'rsatadi.

Boshqa tarafdin, ITZ bo'yicha tasniflash, GLA bo'yicha tasniflashda ko'zda to'tilmagan, darajasiga bog'liq ravishda KFSM ga bo'lgan talablarni aniqroq shakllantirish imkonini beradi. Shuni inobatga olgan holda, hozirgi kunda tasniflashning ikkala formatidan ham foydalaniladi, barcha ko'riladigan KFSM ikkala shkala bo'yicha tasniflanadi, KFSM ga qo'yiladigan talablar esa ITZ tasniflanishi bo'yicha shakllantiriladi.

Tijorat ko'chmas mulki bozorida yuqorida keltirilgan tasniflashga mos kelmaydigan boshqa formatlar ham rivojlanmoqda. Savdo markazlarining xalqaro tasniflanishiga muvofiq riteyl-park qurilish birligini namoyon qiladi: yagona arxitekturaviy konsepsiyaga asosan qurilgan, turli xil operatorlarga tegishli, yagona avtomobillar to'xtash joyiga ega, 1-2 qavatli do'konlardan iborat majmua. Ko'pincha maishiy texnika, sport tovarlari, mebel, uy uchun mahsulotlar, ya'ni haridorlar kengaytirilgan assortimentda harid qila oladigan mahsulotlari savdosini amalga oshiradigan yirik tarmoqli kompaniyalar bunday obyektlar ijarachilari bo'ladilar. Riteyl-parklarning ajratib turadigan belgilari bo'lib, ularda ko'ngilochar sektorlarning yo'qligi, odatda, savdo majmuasi maydoning 30% gacha qismini band qiluvchi umumiy foydalanish maydoninig – vestibul va texnik xonalar maydonining minimalligi hisoblanadi. Riteyl-parklar, birinchi navbatda yer ijarasi qiymati past bo'lganligi sababli, shahar chekkasi yoki tashqarisida joylashadi. Obyekt transport qatnovi yaxshi yo'lga qo'yilgan bo'lishini talab qiladi. Riteyl-park qurilishi jarayonida qurilish va pardozlash qiymatiga nisbatan iqtisodli yondashuv ko'zatiladi. Past narxlar va mahsulotlarning katta assortimenti hisobiga bunday obyekt juda katta xizmat ko'rsatish zonasiga (regional bozor va superregional markazlar ko'lamiga taqqoslana oladigan) ega bo'lishi mumkin.

Bu format G'arbiy Yevropa va AQSh da («Pauer-markaz» nomi ostida) 1980-1990 yillarda tarqalgan.

Har bir keluvchi odam o'z daromadiga muvofiq istalgan narsani harid qilishi, “birovlarni ko'zatish va o'zini ko'rsatish” uchun tashrif buyurishi mumkin bo'lgan yirik savdo inshootlari, timlar, yarmarka va bozorlarning rivojlanish an'alarining ildizlari davlatlarning tarixiga borib taqaladi. Zamonaviy O'zbekistonda yangi savdo markazlarining paydo bo'lishi va eskilarining modernizatsiya qilinishi xilma-xildir, chunki regionlar turli xil iqtisodiy sharoitlarga ega bo'lib, har biri o'ziga xos qonunlarga binoan rivojlanadi. O'zbekistonning boshqa shaharlariga nisbatan mumkin qadar investisiyalarga qulaylik berish rejimi mavjud bo'lgan, jahon miqyosidagi megapolis sifatida qabo'l qilinadigan Toshkent shahri peshqadamlik qilmoqda.

Iqtisodiy faoliyat sohasi sifatida savdo negativ ijtimoiy-siyosiy o'zgarishlar ta'siriga kamroq chalinadi, krizis va iqtisodiy depressiyalardan so'ng tezda o'nglanadi. Funktsional savdo maydonlariga bo'lgan o'suvchi talabni savdo sektori rivojlanishining asosiy ko'rsatkichi deb hisoblash mumkin. Hozirgi kunda Toshkent noturar joy fondining umumiy hajmida savdo sohasida qo'llaniladigan maydonlar 20 % dan ortiqni tashqil qiladi, solishtirish uchun, Sankt-Peterburgda bu ko'rsatkich 7,2 %.

Xuddi shunday holat umumiy ovqatlanish sohasida ham ko'zatilmoqda. Toshkentda 3000 dan ziyod restoranlar, barlar, kafelar, umumiy ovqatlanish oshxonalari, ya'ni har 1000 kishiga 0,77 obyektlar xizmat ko'rsatadi, Berlinda bu ko'rsatkich 1000 kishiga 2 tani, Londonda – 2,5 tani, Amsterdamda – 3,32 ni tashqil qiladi. Yevropa davlatlari poytaxtlari va Toshkent aholisining harid qobiliyatidagi tafovo'tni hisobga olgan holda, shuni aytish mumkinki, savdo inshootlarining umumiy miqdori o'sishining tendensiyasi yetarli rivoj topmoqda. Sobiq socialistik mamlakatlar hududidagi ko'chmas mulk bozorlari rivojlanishi amaliyoti shuni ko'rsatdiki, ma'lum iqtisodiy turg'unlikka erishishda birinchi va eng tez rivojlanuvchi bozor bo'lib savdo binolari bozori, xususan savdo va savdo-



ko'ngilochar sektori maydonga chiqadi. Bunda eng oliy navli mahsulotlar savdosi rivojlanishiga ham e'tibor qaratish lozim.

O'zbekistonda qasrlarni eslatuvchi, kamyob eksponatlar kabi mohirona yoritilgan peshtaxtalarga asl liboslar va nomdor aksessuarlar qo'yilgan savdo markazlari paydo bo'ldi va ular kun sayin rivojlanib bormoqda. Hyech qaysi ekspert eksklyuziv mahsulotlar bozori hajmini na do'kon-bo'tiklar soni bo'yicha ("lyuks" tushunchasining o'zi noaniq) va na savdo aylanmasi bo'yicha aniq baholashning uddasidan chiqa olmaydilar.

## **II. Bob. Yekonomiks-standart MCHJ xaqida ma'lumotlar va uning moliyaviy ko'rsatgichlari taxlili.**

### **2.1 Yekonomiks-standart MCHJ xaqida ma'lumotlar.**

Yekonomiks-standart MCHJ mulklarni baholash va konsalting xizmatlari ko'rsatish faoliyati bilan shug'ullanadi. Yekonomiks-standart MCHJ Samarqand shahri, Zafar ko'chasi, 10-uyda joylashgan. Ushbu jamiyat ta'sischilarining 2004 yil 10 oktyabrdagi 1-sonli umumiy yig'ilishining qaroriga asosan tashkil yetilgan va Samarqand shahar hoqimiyati qaroriga ko'ra 2004 yil 24 noyabrda reyestr 993-raqami bilan davlat ro'yxatidan o'tkazilgan.

Jamiyat tomonidan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ular tomonidan ko'rsatiladigan xizmat sifati uchun

mas'uliyatni oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori hamda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 12 iyundagi №128-sonli "Baholash faoliyatini lisenziyalash to'g'risida"gi qarori talablarini bajarilishi yuzasidan bir qator ishlar amalga oshirildi. Jumladan, jamiyat ta'sischilarining 2004 yil 10 oktyabrdagiumumiy yig'ilish qaroriga asosan ta'sis shartnomasiga o'zgartirish tasdiqlandi. Unga ko'ra jamiyatning nizom jamg'arma70617 400 (Yetmish million olti yuz o'n yetti ming to'rt yuz) so'mni tashkil yetgan. Nizom jamg'armasining 51% Respublika «PARVIZ PROJEKT TURARJOY» MCHJ hissasiga, qolgan 49% yesa jamoa hissasiga to'g'ri keladi. Nizom jamg'armasi ta'sischilar tomonidan tegishli tartibda to'la shakllantirilgan.

Faoliyat yuzasidan jamiyatga qaror talablarini amalda bajarilishi bo'yicha O'zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish qo'mitasi tomonidan 2009 yil 18-martda «Biznesni baholash» faoliyatini amalga oshirish xuquqini beruvchi BL001 №0070 O'zbekiston Respublikasi xududida baholash faoliyatini amalga oshirish uchun lisenziya berilgan bo'lib, Samarqand shahar hoqimligining Tadbirkorlik subyektlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish inspeksiyasi tomonidan qayta ro'yxatga olingan.

Jamiyat tomonidan baholovchilarning professional javobgarligini sug'o'rtalash bo'yicha o'z faoliyatini amalga oshirib kelmoqda. Jumladan, "Kafolat" Davlat aksiyadorlik sug'o'rta kompaniyasi Samarqandviloyati filialining 2014 yil 3 fevraldan 2015 yil 3 fevralgacha amal qiluvchi 4-raqamli, «Baholovchilarning javobgarligini sug'o'rtalash bo'yicha» sug'o'rta puli 100,0 mln. so'mlik polisiga yega.

## **2.2. Yekonomiks-standart MCHJ moliyaviy ko'rsatgichlari taxlili**

Tashkilotning 2016-2017 yillardagi faoliyati bo'yicha balans hisoboti quyidagicha bo'lgan:

2.1-jadval

**Yekonomiks-standart MCHJning 2016-2017 yillar bo'yicha balans  
ko'rsatkichlari (ming so'mda)**

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar nomi</b>	<b>2016 yil</b>	<b>2017 yil</b>	<b>O'zgarish (+,-)</b>
	<b>Aktiv qismi</b>			
1	Asosiy vositalarning boshlang'ich qiymati	91 417,6	111 491,0	+20 073,4
2	Asosiy vositalarning yeskirish qiymati	16 244,2	27 914,5	+11 670,3
3	Asosiy vositalarning qoldiq qiymati	75 173,4	83 576,5	+8 403,1
4	Ishlab chiqarish zahiralari	4 544,0	300,0	-4 244,0
5	Kelgusi davr xarajatlari	20 875,6	0,0	-20 875,6
6	Haridor va buyurtmachilarning qarzi	8 968,5	4 875,0	-4 093,5
7	Boshqa debitorlik qarzlari	22 877,7	30 154,8	+7 277,1
8	Hisob-kitob schyotidagi pul mablag'lari	2 765,8	29 276,7	+26 510,9
	<b>Balans aktivi bo'yicha jami</b>	<b>135 205,0</b>	<b>148 183,0</b>	<b>+12 978,0</b>
	<b>Passiv qismi</b>			
1	Ustav kapitali	70 617,4	70 617,4	0,0
2	Qo'shilgan kapital	873,3	2 673,5	+1 800,2

3	Taqsimlanmagan foyda	58 374,7	65 587,6	+7 212,9
4	Byudjetga to'lovlar bo'yicha qarz	1 384,4	3 272,2	+1 887,8
5	Sug'o'rta bo'yicha qarz	25,0	0,0	-25,0
6	Maqsadli davlat jamg'armalariga to'lovlar bo'yicha qarz	625,0	0,0	-625,0
7	Ta'sischilarga bo'lgan qarzlilar	2 246,7	4 515,7	+2 269,0
8	Mehnatga haq to'lash bo'yicha qarz	1 058,5	1 516,6	+458,1
	<b>Balans passivi bo'yicha jami</b>	<b>135 205,0</b>	<b>148 183,0</b>	<b>+12 978,0</b>

2016 – 2017yillarda korxonada balansida tarkibiy o'zgarishlar yuz bergan. Jumladan, balansning aktiv tomoni 12 978,0 ming so'mga oshgan (2016 yilda – 135 205,0 ming so'm, 2017 yilda – 148 183,0 ming so'm). S'Hundan, asosiy vositalarning qoldiq qiymati 2016 yilda 75 173,4 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda 83 576,5 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni asosiy vositalarning qoldiq qiymati 8 403,1 ming so'mga oshgan. Ishlab chiqarish zahiralari 2016 yilda 4 544,0 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda 300,0 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni ishlab chiqarish zahiralari 4 244,0 ming so'mga kamaygan. Kelgusi davr xarajatlari 2016 yilda 20 875,6 ming so'm bo'lgan, lekin 2017 yilda bu xarajatlar qoldiqqa yega bo'lmagan. Haridor va buyurtmachilarning qarzi 2016 yilda 8 968,5 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 4 875,0 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni haridor va buyurtmachilarning qarzi 4 093,5 ming so'mga kamaygan. Boshqa debitorlik qarzlari 2016 yilda 22 877,7 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 30 154,8 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni boshqa debitorlik

qarzlari 7 277,1 ming so'mga oshgan. Hisob-kitob schyotidagi pul mablag'lari 2016 yilda 2 765,8 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017-yilda bu ko'rsatkich 29 276,7 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni bu ko'rsatkich 2016 – 2017 yillar davomida 26 510,9 ming so'mga ko'paygan.

Balansning passiv tomoni ham 12 978,0 ming so'mga oshgan (2016 yilda 135 205,0 ming so'm, 2017 yilda 148 183,0 ming so'm). Bunda ustav kapitali miqdori o'zgarishsiz qolgan. Qo'shilgan kapital qiymati 2016 yilda 873,3 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 2 673,5 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni qo'shilgan kapital 1 800,2 ming so'mga oshgan. Taqsimlanmagan foyda miqdori 2016 yilda 58 374,7 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 65 587,6 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni bu ko'rsatkich 7 212,9 ming so'mga oshgan. Byudjetga to'lovlar bo'yicha qarz 2016 yilda 1 384,4 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 3 272,2 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni byudjetdan to'lovlar bo'yicha qarzi 1 887,8 ming so'mga oshgan. Sug'o'rta bo'yicha qarz 2016 yilda 25,0 ming so'm bo'lgan, lekin 2017 yilda bu qarzdorlik yo'qotilgan. Maqsadli davlat jamg'armalariga to'lovlar bo'yicha qarzdorlik 2016 yilda 625,0 ming so'm bo'lgan, 2017 yilda bu qarzdorlik ham yo'qotilgan. Ta'sischilardan bo'lgan qarz 2016 yilda 2 246,7 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 4 515,7 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni bu qarzdorlik 2 269,0 ming so'mga oshgan. Mehnatga haq to'lash bo'yicha qarz 2016 yilda 1 058,5 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 1 516,6 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni bu qarz 458,1 ming so'mga oshgan.

2.2-jadval

**Yekonomiks-standart MCHJning 2016-2017 yillar bo'yicha moliyaviy natijalari ko'rsatkichlari (ming so'mda)**

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar nomi</b>	<b>2016 yil</b>	<b>2017 yil</b>	<b>O'zgarish</b>
----------	----------------------------	-----------------	-----------------	------------------

				(+,-)
1	Mahsulot (ish va xizmat) lar sotishdan sof tushum	93 524,8	160 065,4	+66 540,6
2	<i>Mahsulot (ish va xizmat) lar sotishdan yalpi foyda</i>	<i>93 524,8</i>	<i>160 065,4</i>	<i>+66 540,6</i>
3	Davr xarajatlari	62 654,8	98 148,5	+35 493,7
4	<i>Asosiy faoliyatning foydasi</i>	<i>30 870,0</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+31 046,9</i>
5	Moliyaviy faoliyat bo'yicha xarajatlar	1 245,7	0	-1 245,7
6	<i>Umumxo'jalik faoliyatining foydasi</i>	<i>29 624,3</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+32 292,6</i>
7	<i>Daromad (foyda) solig'ini to'lagunga qadar foyda</i>	<i>29 624,3</i>	<i>61 916,9</i>	<i>+32 292,6</i>
8	Daromad (foyda) solig'i	5 611,5	9 604,0	+3 992,5
9	<i>Hisobot davrining sof foydasi</i>	<i>24 012,8</i>	<i>52 312,9</i>	<i>+28 300,1</i>

### III.

2.2-jadvalda **Yekonomiks-standart MCHJning** 2016 – 2017 yillardagi moliyaviy natijalari ko'rsatkichlari keltirilgan. 2016 – 2017 yillarda bu jamiyatning yalpi foydasi 66540,6 ming so'mga oshgan, lekin davr xarajatlari 35493,7 ming so'mga oshgan, natijada asosiy faoliyatning foydasi 31046,9 ming so'mga oshgan. Moliyaviy faoliyat bo'yicha xarajatlar 2016 yilda 1245,7 ming so'mni tashkil qilgan bo'lsa, 2017 yilda bunday xarajatlar qilinmagan. Umumxo'jalik faoliyati foydasi bu yillar davomida 32292,6 ming so'mga, daromad solig'i 3992,5 ming so'mga oshgan, natijada korxonaning sof foydasi 28300,1 ming so'mga oshgan va 2016 yilda 52312,9 ming so'mni tashkil qilgan.

**Yekonomiks-standart MCHJning 2015-2016 yillar bo'yicha  
asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlari**

№	Ko'rsatkichlar nomi	2016 yil	2017 yil	O'zgarish	
				+, -	%
1	Korxonaning baholash ishlari hajmi, ming so'm	93 524,8	160 065,4	+66 540,6	171,1
2	Asosiy vositalar, ming so'm	75 173,4	83 576,5	+8 403,1	111,2
3	Aylanma mablag'lar, ming so'm	60 031,6	64 606,5	+4 574,9	107,6
4	Balans foydasi, ming so'm	24 012,8	52 312,9	+28 300,1	217,9
5	Xodimlarning ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni, kishi	8	8	0	100,0
6	Bir xodimga to'g'ri kelgan baholash ishlari hajmi (mehnat unumdorligi), ming so'm	11 690,6	20 008,2	+8 317,6	171,1
7	Bir xodimga to'g'ri kelgan balans foydasi, ming so'm	3 001,6	6 539,1	+3 537,5	217,9

8	Mahsulot sotish rentabelligi, %	25,7	32,7	+7,0	-
9	Aktivlar rentabelligi, %	17,8	35,3	+17,5	-
10	Asosiy vositalar rentabelligi, %	32,4	62,6	+30,2	-
11	Aylanma mablag'lar rentabelligi, %	40,0	81,0	+41,0	-

2.3-jadvalda **Yekonomiks-standart MCHJning** asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlari keltirilgan bo'lib, unda 2016 va 2017 yillar bo'yicha jami bajarilgan ish hajmi, asosiy vositalar va aylanma mablag'lar qiymati, balans foydasi, xodimlarning ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni, mehnat unumdorligi va bir xodimga to'g'ri kelgan balans foydasi hamda rentabellik ko'rsatkichlari tahlil qilingan. Korxonada bo'yicha bajarilgan ishlari hajmi 2016 yilda 93524,8 ming so'mni, 2017 yilda yesa 160065,4 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 66540,6 ming so'mga yoki 71,1%ga ko'p ish bajarilgan. Asosiy vositalar 2016 yilda 75173,4 ming so'mni, 2017 yilda yesa 83576,5 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 8403,1 ming so'mga yoki 11,2%ga oshgan. Aylanma mablag'lar qiymati 2016 yilda 60031,6 ming so'mni, 2017 yilda yesa 64606,5 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 4574,9 ming so'mga yoki 7,6%ga oshgan. Korxonada bo'yicha balans foydasi 2016 yilda 24012,8 ming so'mni, 2017 yilda yesa 52312,9 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 28300,1 ming so'm yoki 117,9% foyda ko'p olingan. Xodimlarning ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni 2016 va 2017 yillarda o'zgarishsiz, ya'ni 8 kishi qolgan. Bir xodimga to'g'ri kelgan baholash ishlari hajmi (mehnat unumdorligi) 2016 yilda 11690,6 ming so'mni, 2017 yilda yesa 20008,2 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan mehnat



unumdorligi 8317,6 ming so'mga yoki 71,1%ga oshgan. Bir xodimga to'g'ri kelgan balans foydasi 2016 yilda 3001,6 ming so'mni, 2017 yilda yesa 6539,1ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan bu ko'rsatkich 3537,5 ming so'mga yoki 117,9%ga oshgan. Mahsulot sotish rentabelligi 2016 yilda 25,7%ni, 2017 yilda yesa 32,7%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 7,0 punktga oshgan. Aktivlar rentabelligi 2016 yilda 17,8%ni, 2017 yilda yesa 35,3%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 17,5 punktga oshgan. Asosiy vositalar rentabelligi 2016 yilda 32,4%ni, 2017 yilda yesa 62,6%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 30,2 punktga oshgan. Aylanma mablag'lar rentabelligi 2016 yilda 40,0%ni, 2017 yilda yesa 81,0%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 41,0 punktga oshgan. Xulosa qiladigan bo'lsak, korxonada faoliyatining asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlari ijobiy tomonga o'zgargan.

### **2.3. Baholanayotgan "Savdo xizmatini ko'rsatish" binosining hajmiy rejaviy va konstruktiv yechimlari**

Baholanayotgan ko'chmas mulk obyekti Samarqand viloyati Samarqand shahar Ko'k saroy ko'chasida joylashgan. Obyektning tuliq nomi "Savdo do'koni". Kuchmas mulk yer uchastkasi va bino to'g'risida qonuniy pasportga ega bulib xususiy mulk huquqi bilan tegishli ekanligi haqida va unga 12:09:01:01:01:01:0001 kadastr raqami berildi.

Ko'chmas mulkdan foydalanish huquqi Samarqand shahar xokimining 26.12.2008 y №1890-K-sonli karoriga asosan doimiy foydalanish huquqi berildi.

#### **2.2.2 Bino (inshoot) larning ta'rifi.**

##### **I. Umumiy ma'lumotlar.**

1. Obyekt nomi: Savdo do'koni

2. Yuqori tashkiloti: Yo'q.

3.Obyekt vazifasi: savdo xizmatini ko'rsatish.

4.Ulushli xissador egasi: Yo'q.

6.O'z balansida saqlovchi: Mulk egasi

7. Obyektdan foydalanuvchi: Mulk egasi

## II. Huquqiy ma'lumotlar.

Bino (inshoot)ga bo'lgan huquqni aniqlovchi yoki chegaralovchi rasmiy

## IV.Loyixa ma'lumotlari

1. Arxitektura organlari bilan loyixani kelishish ma'lumotlari: nomalum
2. Loyixa bo'yicha obyektning nomi: nomalum.
3. Obyektning quvvati va vazafasi: nikoh tadbirlari-sotiq.
4. Loyixalovchi tashkilot: nomalum.

## V. Qurilish ma'lumotlari.

1. Obyektni (ishlatish) foydalanish uchun qabul qilish dalolatnomasi:  
15.11.2008 yil.
2. Qurilgan yili: boshlanishi 1983 tugallanishi 1988yil.
3. Pudratchi tashkilot: nomalum.
4. Konstruksiya turi: poydevor – quyma beton, devor - pishgan g'isht, ora yopma - beton plita va monolit, tom yopma – azbest shifer, eshik va romlar – akfa, tashqi pardoz – qum suvox, binoning tashqi qismi aliakbon bilan qoplangan.
5. Qavatlar soni: ikki.
6. Yerto'la: Bor.
7. Zilzilaga bardoshlilik (seysmik zonisi): 7 ball.
8. Qurilish haqida narx: Yo'q.

## VI. O'lchash ma'lumotlari.

1. Aloxida binolar soni(korpuslar, literlar): A- liter.
2. Asosiy xonalar soni: 5 ta.
3. Umumiy maydoni: 172.18 kv.m.
4. Foydali maydoni: 236.99 kv.m.
5. Xujjatda ko'rsatilgan maydon: 550.0 kv.m.
6. Maydonlardagi farqning sababi: Yo'q.
7. Inshootlarning soni: Yo'q maydoni yo'q.

## VII. Muxandislik kommunikasiyalari ta'minoti.

8. Elektr ta'minoti(asosiy): 220 V.
9. Gaz ta'minoti: Yo'q
10. Suv ta'minoti: Yo'q
11. Issiqlik taminoti: Yo'q.
12. Radio, televidiniye: Yo'q.
13. Oqova: Yo'q.
14. Telefon: Yo'q.
15. Lift ko'targichlar: Yo'q.
16. Avtomobil kirish yo'li: Toshkent ko'chasida.
17. Temir yo'l kirish: Yo'q.
18. Boshqa ma'lumotlar: Yo'q.
19. VIII. Geologik Ma'lumotlari.
20. Relyef: Tekislik.
21. Zamin turi: Loyli-qumli.
22. Yer osti suv satxi: 2,5-3,0 metr.
23. Yer osti suvlari ta'sirchanligi: Yo'q.

## IX. Ekologiya.

24. Shamol yo'nalishi: shimoliy- sharqiy.
25. Xavoning ifloslanish darajasi: tabiiy.
26. Sanoat korxonalarining tasiri: Yo'q.
27. Elektromagnit nurlanish darajasi: Yo'q.
28. Shovqin darajasi: M-37 yo'li (Toshkent-Buxoro magistral yo'li).
29. Xududni sug'orish usuli: Yo'q.
30. Sug'orish oqavasi: Yo'q.
31. Obodonlashtirish darajasi: Yo'q.

#### X. Ekspluatasiya (foydalanish) qilish ma'lumotlari.

##### 2. Bajarilish (jismoniy, ma'naviy)

a) bino: A – 0%

b) inshoot: Yo'q.

v) muxandislik tarmoqlari: Elektr tarmog'i.

##### 3. Mavjud shikastlanish darajasi: Yo'q.

### **III. “SAVDO XIZMATINI KO'RSATISH ” BINOSINI KREDIT OLISH UCHUN GAROV TA'MINOTI SIFATIDA BOZOR BAHOSINI ANIQLASH**

#### ***3.1. Xarajat yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash***

**Xarajatli yondashuv** usuli deganda yemirilishi xisobga olingan holda baholanish obyektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniqlaydigan usullar yig'indisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maqsadi – baholanish vaktida mulkning tiklanish qiymatini aniqlash uchun mulkning umumiy eskirishini xisobga olgan holda umumiy xarajatlarni aniqlashdan iborat. Ushbu yondoshuv me'yoriy yondoshuv deb xisoblanadi va me'yoriy xujjatlardan kelib chikadi.

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash obyektining qiymati yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan eskirish chegirib

tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iboratdir.




### ***Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati***

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini xisoblashning bir kancha usullari mavjud. Baholanayotgan obyekt joylashgan yer uchastkasi qiymatini aniqlash uchun quyidagi usullardan biri tanlandi va xisob-kitolar quyidagicha amalga oshirildi:

Agar biror ko'chmas mulk sotib olinganda, ya'ni egalik xukuki bir kishidan ikkinchi kishiga utganda, ushbu bino-inshootlar joylashgan yer uchastkasidan foydalanish xukuki xam yangi mulkdorga utadi.

Xozirgi kunda Samarkand viloyatida amalda yer uchastkasini xususiy mulk sifatida sotilishi xakida ma'lumot bo'lmaganligi sababli, yer uchastkalarini baholash, yerni ijaraga berish va yer uchastkasidan foydalanishdan daromadlardan kelib chikgan holda amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulkni baholashda uch xil metoddan foydalaniladi:

-  taqqoslash yo'li;
-  daromad yo'li;
-  xarajat yo'li.

Bizning taxlilda yer uchastkasidan foydalanish xukukini baholash normativ narxini aniqlash asosida baholandi.

Yer uchastkasidan foydalanish xukukini baholash normativ narxini aniqlashda yer uchastkalarining joylashgan regioni buyicha yer solik stavkalaridan foydalanilgan holda maxsus koeffisiyentlar asosida baholandi.

Yer solik stavkasi baholash davriga 1 085,31 ming sum/kv belgilangan (prilojeniya №20 k Postanovleniyu Prezidenta RUz ot 27.12.2016 g. №PP-2699).

Yerdan foydalanish xukuki baxosi, belgilangan urtacha yillik yer soligidan tushgan pul oqimini UzR Markaziy banki tomonidan boholash davriga takdim

kilingan kayta moliyalash koeffisienti orkali diskontlash yoki kapitalizasiya yo'li bilan bugungi kundagi baxosi sifatida kabo'l kilinadi. Ushbu metodika Uzbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash», Uzbekiston Respublikasi Davlat Mulk Kunitasining 12.10.2009 yildagi №01/19-18/21, Adliya Vazirligining 18.11.2009 yildagi №2044-son bilan ruyxatga olingan Mulkn Baholash Milliy Standartidan kelib chiqib xisoblab chikildi.

**Demak yukoridagilarga asosan quyidagi xisob-kitoblar bajarildi:**

<b>№</b>	<b>Nomlanishi</b>	<b>Ul.bir.</b>	<b>Mikdorlar</b>
1	Umumiy yer maydoni	kv.m	95,92
2	Bir yillik yer soligi	sum/kv.m	1 085,31
3	Bir yillik solik qiymati	sum	104 102,55
4	Kayta moliyalash stavkasi	%	9
5	Yerdan foydalanish qiymati	<b>m.sum</b>	<b>1 156,70</b>

Baholash obyektlari buyicha yer maydoniga bo'lgan mulkiy xukuklari qiymati yukoridagi jadvalda keltirilgan mikdorida aniqlandi.

***Baholash obyektining yemirilishini aniqlash.***

**1. Jismoniy eskirish** – tabiiy karish, noto'g'ri foydalanish, konstruktiv nuksonlar, shuningdek yaxshilash elementlarining mexaniq shikastlanishlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yukotish.

**Bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish** – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga kushiladigan qiymatidan kuprokdir.

**Bartaraf etib bo'ladigan eskirish** – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga kushiladigan qiymatidan kamrok yoki unga tengdir.

Baholash obyekti jismoniy eskirishini aniqlashda quyidagi jadvaldan foydalanildi:

**Bino va inshootlar texnik holatining yiriklashtirilgan mezonlari**

<b>Jismoniy eskirish, %</b>	<b>Asosiy bino konstruksiyalarining holati</b>	<b>Ichki konstruktiv elementlar holati</b>	<b>Texnik holatining umumiy tavsifi</b>	<b>Texnik holatiga baxo</b>
0-20%	Buzilgan va deformatsiyalangan (shakli o'zgargan) holatlari yuk va shuningdek, defektlarni bartaraf etish izlari kuzatilmokda	Pol va potoloklar holati tekis, ravon, pardozlash ishlari qoplamalarida gorizontal yoriklar mavjud emas	Ayrim nosozliklar mavjud bo'lib, kaysiki joriy ta'mirlash jarayonida bartaraf etilgan bo'lishi mumkin va umuman olganda binodan foydalanishda ta'sirga ega emas	Yaxshi
21-40%	Shkastlangan va defektlar, shu jumladan bukilgan holatlar yuk. Ayrim joylarida turli ta'mir-lash holati	Pol va potoloklar holati tekis, potolokning ayrim joylarida sochsimon yoriklar kuzatiladi.	Obyekt umuman olganda foydalanish uchun yarakli, ammo foydalanishning ushbu boskichida	Konikarli

	izlari, jumladan eshik va deraza oraliklarida va tepadan (peremychka) larda kichik yoriklar kuzatiladi	Zinapoya pillapoyalarida kichik shikastlanishlar mavjud. Eshik va romlar ochilishi kuch ta'siri bilan ochiladi	joriy ta'mirlash talab etiladi	
41-60%	Ta'mirlashning yangi izlari mavjud. Tashki pardoqlash ishlarida yoriklar kuzati-ladi, gorizontalliniya kiyshaygan joylarining bartaraf etilgan izlari bor. Blok va devor teriluvidadagi eskirishlar, yoriklar borligi bilan xarakterlanadi	Pol qismining ayrim joylari kalkib, gorizontaldan ogish xo-latlari bor. Potolok qismining kuplab joylarida yoriklar yopil-gan bo'lib, kayta yoriklar paydo bo'lganligi mavjud. Pol koplalarning ayrim joylarida tashlab ketish hollari va zina-poyalarda kuplab shikastlangan joylari kuzatiladi	Obyektdan foydalanish uchun ta'mirlash ishlari olib borilgan sharoitda foydalanish mumkin	Konikarsiz
61-	Turli davrlar	Polning katta	Obyektning holati	Avariya



80%	<p>oraligida kelib chikkan ochik yoriklar, shu jumladan, gishtlarning kundalangiga eskirish ta'sirida ogirliklar tushgan. Gorizontal liniyada katta egilish holatlari va ayrim joylarida devorning vertikal dan ogish holatlari kuzatiladi</p>	<p>qismlarida kal-kish holatlari va katta ulchamda gorizontaldan ogish holatlari, pol qoplamasining kata mavjud emas va katta qismida shikastlanish holatlari, potolokning kuplab joylari pardozlari tushgan. Kuplab deraza va rom-lar tob tashlagan. Zinapoyalarda katta xajmda shikastlanishlar, zinalar oraligida ochik joylar va nuksonlar mavjud</p>	<p>avariya darajasida. Maqsadli foydalanish uchun tulik aloxida qismlarni, tarmoklarining almashtirgandan sung yoki ta'mirlash ishlarini olib borgandan sung foydalanish mumkin</p>	<p>a holatid a</p>
81-100%	<p>Bino xavfli holatda devor qismlari xarobaga aylangan, shakli o'zgarib joylar-da teshik holatlar, tepalar-da, deraza oralarda</p>	<p>Polda katta nukson va ogishlar bor. Potolokning sezilarli darajasida bukilgan holatlari bor. Eshik va romlarning yogoch va</p>	<p>Obyekt foydalanish uchun tulik yaroksiz holatga kelgan</p>	<p>Yaroksiz</p>

	butun devor buyicha yoriklar, gori-zontal liniyada katta egilgan holat bo'lib, devorning qo'lab tushish extimoli bor	qismlarida chirish holatlari mavjud. Zinapoyaning zinalari-da zinalar yetishmaydi. Ichki pardoqlash ishlari tulik vayronagarchilik holatiga kelgan		
--	--	--	--	--

**2. Funksional eskirish** – yaxshilashlar tulaligicha yoki ayrim elementlariga kura bozor talablariga muvofik emasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yukotish.

Baholash obyektlarining funksional eskirishini aniqlashda uning rejaviy-arxitektura-viy qurilishi va ta'mirlanishining xozirgi zamon talabiga javob bera olishi inobatga olindi.

**3. Tashki (iqtisodiy) eskirish** – ko'chmas mulk obyekti qiymati mazkur obyektidan tashki omillar ta'siri natijasida pasayishi.

Baholash obyektining tashki eskirishini aniqlashda unga ta'sir etuvchi tashki omillar ta'sir doirasi taxlil kilindi.

**Yigilgan eskirish** – ko'chmas mulk obyektining jismoniy, funksional va tashki eskirish bilan boglik umumiy qiymatining yukolishi (kadrsizlanishi).

*Baholanayotgan obyektning yig'ilgan eskirish qiymati ajratish usuli bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:  $E_y = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz}$ .*

Obyektning jismoniy eskirish qiymatini aniqlash uchun konstruktiv elemntlari buyicha solishtirma ogirligi buyicha quyidagi jadvaldan foydalanamiz:

***Baholash obyektining xarajat baxosini aniqlash.***

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

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

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

$$S_{v.s.} = S * S_{s.ye.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_u \quad \text{bu yerda:}$$

$S_{v.s.}$  – ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati;

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

$S_{s.ye.}$  – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

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

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

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymatini aniqlash 1999 yil 30 martda №682 son bilan Uzbekiston Respublikasi Adliya Vazirligida ruyxatdan utgan xamda Vazirlar Maxkamasi koshidagi Uzgeodezkadastr bosh boshkarmasi, Uzbekiston Respublikasi Kommunal xizmat Vazirligi tomonidan tasdiklangan GKKINP-18-013-2004 yil I qism va GKKINP-18-013-01 yil III qism «Turar joy bo'lmagan bino va inshootlarning tiklanish baholari umumlashtirilgan kursatkichlari tuplami»

$$S_{p.b.} = S \times S_{ei} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_p$$

Bunda:  $S_{p.b.}$  – binoning 1991 yil holatiga tiklanish baxosi

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

*Sei* - UPVSNZiS tablisasi buyicha 1991 yil baxosiga utish birligi

*K1* – kapital guruxi (gruppu kapitalnost)

*K2* - sesmik rayoni (seysmichnost rayona)

*K3* - xududiy koeffisient (territorialnyy koeffisient)

*K4* - tashki va ichki pardozlash ishlari

*K5* - santexnik jixozlar va boshkalar

Baholanayotgan obektning tulik tiklangan qiymatini aniqlash uchun quyidagi formuladan foydalanamiz:

$$S p.v. = S p.b. \times Iu$$

*S p.v.* - Binoning baholash davridagi tulik tiklangan qiymati

*S p.b.* - Binoning 1991 yil holatiga tiklanish baxosi

*Iu* - Baholash davriga xoqimlikning qurilish materiallarining kimmatlashishini inobatga olgan holda kupaytuvchi.

Obyekt baxosini aniqlashda koldik baxoni aniqlash usuli qo'llaniladi, bunda umumiy yigilgan yemirilish  $I_n$  xisobga olinadi:

$$S = S_v (1 - I_n/100);$$

Bu yerda:  $S_v$  – dastlabki (tiklanish) baxosi;

$I_n$  – yigilgan yemirilish;

$$I_n = (1 - (1 - I_{fiz}/100)(1 - I_{fs}/100)(1 - I_{ek}/100))100.$$

Yigilgan yemirilish jismoniy yemirilishi  $I_{fiz}$ , funksional  $I_{fs}$  va iqtisodiy  $I_{ek}$  eskirishini uziga mujassam kilgan.

Binoning jismoniy yemirilishi quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$n$

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

$i=1$

*Bu yerda:*

$I_{fiz}$  – binoning jismoniy yemirilishi, %;

$I_i$  – konstruktiv elementning jismoniy yemirilishi, %;

$L_i$  – tiklanish baxosiga mos koeffitsiyent  $i$  – konstruktiv elementi.

$n$  – binoda konstruktiv elementlar soni.

Baholanishi suralgan bino inshootlarining qurilish turini etiborga olib konstruktiv elementlari eskirish qiymati xisoblanmadi va quyidagi natijaga erishamiz.

***Bino inshootlarning umumiy jamlanma dalolatnomasi:***

No	Bino va inshootlar	Kurilgan yili	Shartnoma baxosi (m.sum)	Qurilish materiali kimmatlashish indeksi	Xisoblangan baxosi (m.sum)
1	Savdo dukon	2015	80 000,0	2,427	194 160,0
	<b>Jami:</b>				<b>194 160,0</b>

***Xarajat (zarat) usulida baholash natijasi.***

Baholanishi suralgan bino inshootlarning joyida kurib chiqib taxlil kilinganda quyidagi natijaga erishdik:

Nomlanishi	Maydoni (m2)	Xisoblangan baholari (m.sum)	Yerdan foydalanishning baholanshi qiymati	Umumiy qiymati (m.sumda)
Savdo dukon	95,92	194 160,0	1 156,70	<b>195 316,7</b>

Bino inshootlar va uskunalarni joyida kurib chiqib taxlil kilinganda quyidagi natijaga erishdik:

*≈ 195 316,7 ming ( Bir yuz tukson besh million uch yuz un olti ming ) sum.*

### ***3.2. Daromad yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash***

Daromadli yo'l (poxdod) – baholanayotgan obyektдан kutilayotgan daromadlarni aniqlash usullarini uziga mujassamlashtiradi.

Baholanayotgan ko'chmas mulkdan olinishi kuzda tutilgan daromad xaridor-investorning kutishlari, umidlaridan kelib chikkan holda tasavvur kilinadi. Xaridor-investor kelajakda pul mablagi kurinishida daromad olishi mo'ljallanadi. Almashtirish prinsipi xam daromad kilishning bir usuli bo'lib, unga binoan potensial investor o'xshash (analogichnyy) daromad keltiruvchi boshka ko'chmas mulk olinishi xarajatlariga nisbatan kup mablag tulamaydi.

Baxoni xisoblash to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish yoki pul oqimlarini diskontlash usullari orkali bajariladi. Sharoitga kura usullarning biri, yoki bo'lmasa ikkalasi xam qo'llanilishi mumkin.

Baholanishi suralgan bino inshootlar majmuasining bugungi kundagi taxminiy baxosini aniqlash maqsadida daromad usulida urganib chikadigan bo'lsak, ushbu ko'chmas mulklarni ijoraga berilgan takdira kelishi mumkin bo'lgan daromadni taxminiy xisoblab chikadigan bo'lsak quyidagi natijaga erishamiz.

Bino va inshootlar buyicha ijara tulovining tayanch stavkasini xisoblash tartibi buyicha urganib chiqib binolarning bir yillik 1m2 maydon uchun yillik eng kam stavkasiga nisbattan kupaytuvchisini qo'llaydigan bo'lsak 1m2 maydon uchun olinadigan ijara xaki baholash davriga quyidagi formula yordamida aniqlanadi.

$$T_s = E_s * K_z * (K_k + K_x + K_o)$$

*Bu yerda:*

*T<sub>s</sub> – bir yilga 1 kv.m. uchun ijara tulovi*

*E<sub>s</sub> – bir yilga 1kv.m. uchun eng kam stavka*

$K_z$  – xududiy zona koeffitsiyenti

$K_k$  – qurilish turi buyicha koeffitsiyent

$K_x$  – tutashib ketgan xududdan foydalanish koeffitsiyenti

$K_o$  – tijorat maqsadida foydalanish qo'laylik koeffitsiyenti

Baholanishi suralgan obekt uchun mos ravishda to'g'ri keladigan ulchov birliklar quyidagilarni tashkil etmokda.

Belgi	Nomlanishi	Koeffitsiyenti
$E_s$	<i>bir yilga 1kv.m. uchun eng kam stavka</i>	<b>10 800,0 sum</b>
$K_z$	<i>xududiy zona koeffitsiyenti</i>	<b>2,5</b>
$K_k$	<i>qurilish turi buyicha koeffitsiyent</i>	<b>1,5</b>
$K_x$	<i>tutashib ketgan xududdan foydalanish koeffitsiyenti</i>	<b>0,8</b>
$K_o$	<i>tijorat maqsadida foydalanish qo'laylik koeffitsiyenti</i>	<b>1,0</b>

$$T_s = 10\,800,0 * 2,5 * (1,5 + 0,8 + 1,0) = 89\,100,0 \text{ sum.}$$

Baholanayotgan obektlarning bir yilda keltirishi mumkin bo'lgan daromadini ijaraga berish orkali xisoblab chikadigan bo'lsak, baholanishi suralgan binolarning ishchi koeffitsiyenti 100% deb kabo'l kilingan holda quyidagi natijaga erishamiz:

№	Binolar	Binolarning foydali maydoni m2	1m2 bino uchun olinadigan yillik ijara xaki	Yillik ijara xaki (ming sum)
1	Savdo dukon	146,66	89 100,0 * 2,5	32 668,5

Ko'chmas mulk kompleksining bugungi kundagi taxminiy baxosini aniqlash maqsadida daromad usulida urganib chikadigan bo'lsak, xosil bo'lgan yillik ijora qiymatini, ya'ni joylashgan joyi yani bozor yakinida joylashganligi, kursatadigan xizmatlar turini, xamda baholanayotgan bino tarkibida mayishiy xizmat kursatish binolari, shart-sharoitlar tulik mavjudligini inobatga olgan holda iqtisodiy

rivojlanishi boshka obyektlarga nisbatan yukori daromad olish mumkin deb xisoblaymiz. Yukoridagi qo'layliklardan kelib chikgan holda binoni ijaraga berish orkali keltirishi mumkin bo'lgan daromadni buyurtmachi tomonidan takdim etgan ma'lumotga kura quyidagini tashkil etmokda.

Ushbu olinishi kuzda tutilayotgan foydani yillar davomida o'sib borishini prognoz kiladigan bo'lsak quyidagi natijaga erishamiz:

Prognoz kilinayotgan yillar	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil	6-yil
<i>O'sib borish foizi</i>	<i>X</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>5%</i>
Olinishi kutilayotgan sof Foyda (ming sumda)	32 669	35 935	39 529	43 482	47 830	50 221

Ushbu ko'chmas mulklardan kelgusi besh yillikda olinishi kuzda tutilayotgan foydani diskontlash orkali bugungi kundagi baxosini aniqdaydigan bo'lsak quyidagi natijaga erishamiz:

Mulkning kelgusi davrda olinishi kuzda tutilgan daromadini inobatga olgan holda diskontlash usuli bilan xisoblash formulasi:

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

R- mulkning baholash davriga bo'lgan qiymati

$E_1, E_2, \dots, E_n$  -1, 2, ... n - yillardagi sof foyda yoki mulkni ishlatishdan tushgan pul oqimi.

$P_n$  - Joriy vaktga keltirilgan mulkning prognoz kilinayotgan davrning oxiriga koldik qiymati.

r - Diskont stavkasi.

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

$E_n$  – prognoz kilingan davrning oxirgi yiliga mulk egasining sof foydasi.



q – prognoz kilingan yillarning oxiriga kadar kutilayotgan sof foydaning yilma yil o'sib borishi.

Daromad usulini qo'llash jarayonida yana bir muammoni xal etish lozim – diskontlash mikdori aniqlash. Diskontlash mikdori investor tomonidan uzining mablaglarini mazkur mulkning xarid qilish uchun sarf kilinishi ixtimoli bor sarflash daromadligining eng oxirgi past darajasi sifatida kuriladi. Bu investorni uzining mablaglarini xar xil xavf bilan daromad keltirishi mumkin bo'lgan boshka mukobil sarflash imkoniyatlari borligini anglatadi. Investisiyalarning uzok muddatli mukobil sarflanishining eng uziga xos xili kimmatli kogozlarni (misol uchun obligasiyalarni) xarid kilishdir.

Shuning uchun obligasiyalarning daromadligi diskontlash mikdori aniqlashda birinchi boskich xisoblanadi. Diskontlash mikdorining asosiy buginini tavakkalsiz mikdoridir. Xavfsiz mikdori korxon va tashkilotlarning depozit va pul quyishda banklar tomonidan beriladigan urtacha foiz mikdori.

Markaziy bank tomonidan kayta moliyalash koeffisiyenti 9% deb belgilangan.

Kapitallashtirish koeffisiyenti kummulyativ usuli bilan aniqlangan va uning xisob-kitobi quyidagi jadvalda keltirilgan.

Tavakkalsiz mikdori (kayta moliyalash stavkasi)	9,0 %
Boshkaruv kamchiliklari bilan boglik tavakkal	2,0 %
Loyixalarni nolikvidligiga tavakkal	2,0 %
Xukuk ustivorligiga boglik tavakkal	1,0 %
Moliyaviy doirasida va banklarni siyesati o'zgarishiga boglik moliyaviy tavakkal	1,0%
Kapitallash koeffisiyenti	15,0%

Shunday kilish Diskont stavkasi.  $r \approx 15\%$  deb olamiz.

Demak ushbu bino va inshootlarni ijaraga barish orkali keltirishi mumkin bo'lgan daromadini diskontlash orkali xisoblab kuradigan bo'lsak quyidagi natijaga erishamiz:

<b>Prognoz yillari</b>			<b>1 yil</b>	<b>2 yil</b>	<b>3 yil</b>	<b>4 yil</b>	<b>5 yil</b>	<b>6 yil</b>
<i>O'sib borishi</i>				10%	10%	10%	10%	5,0%
Sof foyda			32669	35935	39529	43482	47830	50221
Amartizasiya (m.sumda)		9708,0	9708,0	9708,0	9708,0	9708,0	9708,0	9708,0
Pul oqimi			42377	45643	49237	53190	57538	59929
Diskont stavkasi	15%							
Joriy qiymat koeffisenti			0,8696	0,7561	0,6575	0,5718	0,4972	0,4323
Joriy qiymat			36849	34513	32374	30411	28607	
Prognoz kilingan davrdagi joriy qiymat yig'indisi			162754					
Prognoz kilingan yilning oxiriga sof foyda								599295
revers joriy baxosi			259092					
<b>Bozor</b>	<b>Ming</b>		<b>421 845,77</b>					

<b>baxosi</b>	<b>sumda</b>					
---------------	--------------	--	--	--	--	--

Shunday kilib daromad yondashuvida obyektning baholanish qiymati quyidagi natijani tashkil etmokda.

*≈ 421 845,77 ming ( Turt yuz yigirma bir million sakkiz yuz kirk besh ming )  
sum.*

### ***3.3. Qiyosiy yondashuvi buyicha obyekt baxosini aniqlash***

**Kiyosiy (taqqoslash) yondashuv** – ma’lum bir obyektlar oldi-sotdi muomalalari xakida xa-barlarni bilib, o’xshash (analog) obyektlarning baholanish baxosi bilan taqqoslash asosida amal-ga oshiriladigan baholash usullari tuplamidir. Ushbu yondashuv asosan mulklar bozori rivojlan-gan va analogik obyektlarni oldi-sotdi sistematik ma’lumotlarga ega bo’lgan mamlakatlarda qo’l-laniladi. To’g’ridan-to’g’ri sotilishni taxlil qilish asosidagi taqqoslash usuli xuddi shu obyektga o’xshash (analog) obyekt bilan oldi-sotdi ishlari bajarilganligi xakidagi ma’lumotlarga asoslangan. Ushbu yondoshuvning natijalari (aniq ma’lumotlar asosida) mulkning real darajada bozor qiymatini kursatadi. Baholashning ushbu yondashuvi almashtirish tamoyiliga asoslangan.

Mazkur yondashuv buyicha obyekt qiymatini baholashning asosiy boskichlari quyidagicha:

1. Baholash obyektiga o’xshash (analogik) obyektlar sotilishi, taklif baholari xakidagi ma’lumotlarni yigish;
2. Erkin bozor sharoitida oldi-sotdi ishlari bajarilganligi xakida ma’lumotlar olish;
3. Ulchov birliklarini to’g’ri tanlash va xar bir ulchov birligi uchun taqqoslash taxlilini;

utkazish, ya'ni taqqoslash obyektlari baxosiga nisbatan baholash obyektining baxosini aniqlash uchun ular baxosini korrekcirovka kilish (tuzatish);

4. Baholash obyektining baxosini taqqoslash xarakteristikalari taxlili yo'li bilan aniqlash va ularni yagona baholash kursatkichiga yoki kursatkichlar guruxiga keltirish.

Baholanayotgan obyektlarning baxosini kiyosiy yondashuv usuli buyicha aniqlash maqsadida bir kancha izlanishlar olib borildi. Jumladan:

Samarkand viloyatidagi analogik obyektlar taklif yoki sotilish baholari bilan taqqoslash lozim topilib, bizda mavjud bo'lgan ma'lumotlar xamda ruznomalarda keltirilgan ma'lumotlarga kura sotilgan va sotishga taklif kilingan baholash obyektiga yakin analogik obyektlar baxosi taxlil kilingan holda mazkur obyektlarning kiyoslash xisob-kitobi jarayonida qo'llanishi lozim topildi.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko'paytirilgan baholash obyektini bilan taqqoslashni amalga oshirishda qo'llanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan kamroq bo'lsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning sifatga oid usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

- analoglar narxlarining o'sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash obyektining o'rnini aniqlash maqsadida baholash obyektini va analoglarning qiyosiyli tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarning baholash obyektini va analoglar xususidagi subyektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo'li bilan baholash usuli.

<b>Kiyoslash omillari nomi</b>	<b>Baholash obyektini</b>	<b>Analog obyekt №1</b>	<b>Analog obyekt №2</b>	<b>Analog obyekt №3</b>
Obyekt nomi	Savdo dukoni	Savdo dukoni Sam.M.Ulugbek	Savdo dukoni Sam.Rudakiy	Savdo dukoni Siyob

				bozori
Ma'lumot olingan manba	Buyurtmachi va vizual kurik ma'lumoti	Zarafshon ruznomasi	Oldi sotti shartnomasi	Zarafshon ruznomasi
<b><i>Obyektning baxosi, sumda</i></b>		<b><i>40 918 500</i></b>	<b><i>119 700 000</i></b>	<b><i>35 101 132</i></b>
<b><i>Qurilish osti maydoni</i></b>	<b><i>95,92</i></b>	<b><i>51,6</i></b>	<b><i>77,5</i></b>	<b><i>20,8</i></b>
Tuzatishdan keyingi qiymat		<b><i>792 841</i></b>	<b><i>1 544 118</i></b>	<b><i>1 685 933</i></b>
Qiymatning yuzaga kelish vahti	01.02.2017 y.	01.01.2017 y.	01.01.2017 y.	01.01.2017 y.
<i>Vakt buyicha tuzatish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		792 841	1 544 118	1 685 933
Qiymatning yuzaga kelish sharti	Bozor qiymati	Bosh. qiymat	Bosh. qiymat	Bozor qiymati
<i>Sotuv sharti buyicha tuzatish</i>		<i>1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 030 693	2 007 353	2 191 713
Obyektlar joylashgan manzili	Samarkand sh.	Samarkand sh.	Samarkand sh.	Samarkand sh.
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 030 693	2 007 353	2 191 713
Yer uchastkasi yuzasi, kv.m	95,92	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Tuzatishdan keyingi qiymat		1 030 693	2 007 353	2 191 713
Obyektning kurilgan yili		ma'lumot yuk	ma'lumot yuk	ma'lumot yuk
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 030 693	2 007 353	2 191 713
Obyektning konstruktiv yechimi	gishtdan	gishtdan	gishtdan	gishtdan
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 030 693	2 007 353	2 191 713
Obyektlar qavati soni	1 qavatli	1 qavatli	1 qavatli	1 qavatli
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 236 831	2 408 824	2 630 056
Obyektning holati (pardozlash)	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 484 197	2 890 588	3 156 067
Obyektning arxitekturaviy uslubi	zamonaviy	zamonaviy	zamonaviy	zamonaviy
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 781 037	3 468 706	3 787 281
Obyektning mavjudligi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>

Tuzatishdan keyingi qiymat		2 137 244	4 162 447	4 544 737
Obyektda transport ta'minoti	bor	bor	bor	bor
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		2 564 693	4 994 936	5 453 684
<b>1 m<sup>2</sup> xisoblangan baxosi</b>	<b>sum</b>	<b>4 337 771</b>		
<b>Baholash obyektini urtacha baxosi</b>	<b>sum</b>	<b>416 079 021</b>		

Shunday kilib kiyosiy yondashuvda obyektning baholanish qiymati quyidagi natijani tashkil etmokda.

*≈ 416 079,02 ming (Turt yuz un olti million yetmish tukkiz ming) sum.*

### 3.4. Baholash usullari natijalarini muvofiklashtirish

Natijalarni kelishtirish va obyektning Bozor baxosi xakida xulosa.

Qo'llanilgan yo'llar (podxod) okibatida baholanayotgan obyekt xakida quyidagi natijalarga erishildi. Uch xil baholash usulida olingan ma'lumotlar quyidagi jadvalda keltirilgan.

<b>Yo'llar (podxod)</b>	<b>Baxo kursatkichi, m.sum</b>
Xarajatli yondashuvi	195 316,7
Daromadli yondashuvi	421 845,8
Taqqoslash yondashuvi	416 079,0

Bir necha yondashish yoki yondashishlarning uzida bir necha yondashuvlarni qo'llash baholash natijalarini ishonchliligini oshiradi, obyekt qiymatini turli nuktai nazarlardan kurish imkonini beradi: ishlab chikaruvchi, vositachi, sotib oluvchi, investor va boshkalar nuktai nazarlaridan.

Xarajatli yondashishning bazisli – indeksli usulni qo'llash yordamida aniqlangan qiymat me'yoriy bo'lganligi sababli doimo aniq natijani keltirishi kafolatini berolmaydi. Xisoblangan natija bozor baholaridan keskin fark borligi sababli ushbu yondashuvdan kam miqdorda foydalanildi.

Analogik (o'xshash) obyektlar sotilganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar mavjud bo'lsa, kiyesiy yondashish kim-oshdi savdolarida bo'layotgan xakikiy oldi – sotdi narxlarini kursatayotganligi sababli afzal kuriladi.

Baholash uchun kuprok ishlatiladigan ijara miqdorlari buyicha ma'lumotlarning ishonchliligini xisobga olib, baholashda daromad yondashish asosiy yondashish deb xisoblandi.

Yukoridagilarni inobatga olgan holda kator kursatkichlarda xosil bo'lgan qiymatni aniqlanishida qo'llanilgan yondashishlarning ulushini aks ettiradigan vazn koeffitsiyentlari tanlab olingan.

Kursatgichlar	Xarajat usuli	Daromad usuli	Taqqoslash usuli
Ma'lumotning ishonchliligi	0,0	0,5	0,5
Ma'lumotning tulikliligi	0,0	0,5	0,5
Oluvchi va sotuvchi fikri	0,0	0,5	0,5
Bozor konstruksiyasini xisobga olish	0,0	0,5	0,5
Obyektning joylashuvi,	0,0	0,5	0,5



daromadi va ulchamini xisobga olish kobiliyati			
Xisobga kiritilgan shartlar	0,0	0,5	0,5
Baholash usullarining ishonchlilik kursatgichlari ulushi	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

Natijaviy baholanish qiymatini quyidagi ifoda orkali aniqlash mumkin:

$$S = S1*Q1+C2*Q2+ C3*Q3$$

Bunda S1,S2,S3 – baholash obektining xarajatli, daromad va sotuvlarni taqqoslash yondashishlar yordamida aniqlangan qiymati;

Q1,Q2,Q3 – baholash yondashishining ishonchlilik vazn kursatgichlari urtacha mikdori.

**Tablisa. Baholanayotgan ko'chmas mulkning Jamlanma kattaligi bozor baxosida:**

Yo'llar (podxodы)	Baxo kursatkichi, m.sum	Solishtirma ogirligi	Utkazilgan baxo, m.sum
Xarajatli yondashuvi	195 316,7	<i>foydalanilma di</i>	-
Daromadli yondashuvi	421 845,8	0,5	210 922,9
Taqqoslash yondashuvi	416 079,0	0,5	208 039,5
<b>JAMI:</b>			<b>418 962,4</b>

Ushbu jadvaldan kurinib turibdiki, Samarkand viloyati Samarkand shaxar Yo'lbarlar xiyoboni xududida joylashgan 95,92 kv.m. qurilish maydoniga ega bo'lgan savdo dukon bino inshootlarining baxosi 2017 yil fevral holatiga xisoblandi.

Baholash obyektining yakuniy qiymati: Abdullayev Xurshedjon Abdullayevich tomonidan baholanishi suralgan Ismoilov Mansur Marufdjanovichga karashli mazkur savdo dukon bino inshootlariga tavsiya etiladigan bugungi kundagi bozor baxosi: 418 960 000 sum( Turt yuz un sakkiz million tukkiz yuz oltmish ming ) sum.

### **3.5. “Xayot faoliyati xavsizligi va mexnat muxofazasi” qismi**

Qish mavsumida binolar ko'proq zarar ko'radi. Sababi namgarchilik vaqtida pishiq g'ishtlar o'ziga namlikni oladi va qishda muzlaydi. Muzlagan g'ishtlar yorila boshlaydi.

Tabiiy ofatlar ichida eng xavfli va dahshatli bu – yer silkinishi(zilzila)dir. Yer silkinishi – yer osti zarbasi va yer ustki qatlamining tebranishi bo'lib, tabiiy ofatlar, texnologik jarayonlar tufayli vujudga keladi. Yer ostki zarbasining paydo bo'lish o'chog'i, yerning ostki qatlamida uzoq vaqt yig'ilib qolgan energiyaning yuzaga otilib chiqish jarayoni tufayli yuzaga keladi. O'choqning ichki qismi markazi giposentr deyiladi, yerning ustki qismidagi markazi episentr deyiladi.

Yer silkinishi yuzaga kelish sabablariga ko'ra quyidagi guruhlarga bo'linadi:

- Tektonik zilzilalar;
- Vulqon zilzilalari;
- Ag'darilish, o'pirilish zilzilalari;
- Texnogen(insonning muhandislik faoliyati bilan bog'liq) zilzilalar.

Yuqorida aytib o'tilgan yer silkinishi turlari ichida katta maydonga tarqaladigani va eng ko'p talofat keltiradigani tektonik yer silkinishidir. Ma'lumki, har yili planetamizda 100 000 dan ortiq yer silkinishlarini seysmik asboblari(seysmograflar) qayd etadi. Bulardan 100 tasi vayron qiluvchi fojia bo'lib,

imorat va inshootlarning buzilishiga, yer yuzasida yoriqlarning paydo bo'lishiga, ming-minglab insonlar yostig'ining qurishiga olib keladi.

Yer silkinish o'chog'i giposentrning joylashgan chuqurligi bo'yicha zilzilalarni: yuzaki – 70 km.gacha, o'rta – 70-300 km. va chuqur – 300 km.dan pastda “mantiya” qatlamida vujudga keladigan turlarga ajratish mumkin. Respublikamizda kuzatiladigan zilzilalarning o'chog'i asosan 70 km.gacha chuqurliklarda joylashganligi qayd etilgan.

Kuchli yer silkinishi oqibatida yerning yaxlitligi, butunligi o'zgaradi, inshootlar, jihozlar buziladi, kommunal-energetik qismlar ishdan chiqishi, insonlar o'limi yuz beradi. Yer qimirlashning asosiy ko'rsatkichlari quyidagilardan iborat: yer silkinish o'chog'ining chuqurligi, silkinish amplitudasi va yer silkinishining intensiv energiyasi.

Yer silkinishining kishilar ruhiy holatiga bo'lgan ta'siri, imorat va inshootlarning buzilishi, vayron qilinishi, yer yuzasida vujudga kelgan o'zgarishlar (yer sathida yoriqlar va buloqlarning paydo bo'lishi) insonlarga yuz bergan hodisalarning kuchini baholashga o'rgatgan. Natijada nisbiy baholash shkalasi paydo bo'lgan.

Yer silkinishining oqibatlarini tugatishda ishga yaroqli har bir kishi ishtirok etishi zarur va quyidagi ishlar birlamchi hisoblanadi:

- Yer tagida, buzilgan va yonayotgan uyda qolgan odamlarni qutqarish;
- Ishlab chiqarish, kommunal-energetik tizimlarda sodir bo'ladigan avariylarning oldini olish va to'g'rilash (chunki, bular inson hayotiga xavf soladi);
- Buzilgan uylarni, inshootlarni tiklash;
- Talofat ko'rganlarga tibbiy yordam ko'rsatish shahobchalarini tayyorlash;
- Yer silkinish o'chog'ida suv ta'minotini tiklash.

Shuning uchun har bir korxonada rahbari yer silkinishi oqibatlarini kamaytirishning asosiy tadbirlarini bilishi zarur. Bular quyidagilardan iborat:

- Hududning seysmik haritasi, unda zilzila bo'lish ehtimoli bor joylar va uning kuchi ko'rsatiladi;
- Zilzilaga bardosh beradigan uylar va sanoat inshootlarini qurish;
- Zilzila sodir bo'lib qolgan holda aholi o'zini qanday tutishi va hatti-harakatlari haqida tushuntirish.

#### Zilzila ro'y berganda aholining harakati

Zilzilaga qadar bo'lgan harakat:

- 1) Uyingiz va ishxonangizdagi eng xavfsiz joylarni oldindan aniqlab qo'ying.
- 2) Eng zarur narsalaringiz (hujjatlar, qimmatli qog'ozlar, dori qutisi) doimiy tayyor holda tursin.
- 3) Elektr, gaz va suv tarmoqlari berkitgichlari joylashgan yerni hamda ulardan tezlikda foydalanishni o'rganib oling.
- 4) Osmo buyumlarni mahkamlab qo'ying.
- 5) Og'ir buyumlarni iloji boricha polga yaqinroq joylashtiring.
- 6) Yo'laklar va chiqish yo'llarini buyumlar bilan to'sib qo'ymang.
- 7) Zilzila tugagandan so'ng oila a'zolari yig'ilishi lozim bo'lgan joyni avvaldan shartlashib oling.

Zilzila vaqtidagi harakat:

- 1) Birinchi qavatda bo'lsangiz, tezda binodan chiqing, yuqoridan ko'chib tushayotgan narsalardan ehtiyot bo'ling.
- 2) Ikkinchi va undan yuqori qavatlarda avvaldan belgilab qo'yilgan xavfsiz joylarni egallang.
- 3) Deraza, ayvon va pechkalardan uzoqroqda bo'ling.
- 4) Lift va zinalardan foydalanmang.
- 5) Ko'chada qulab tushishi mumkin bo'lgan bino, inshoot, baland devor, elektr tarmoqlaridan uzoqroq bo'lishga harakat qiling.
- 6) Avtomobilda ketayotgan bo'lsangiz, mashinani to'xtating va zilzila o'tib ketmagunga qadar tashqariga chiqmang.

7) Qulab tushishi mumkin bo'lgan ko'prik, estakada va boshqa inshootlarga yaqinlashmang.

Zilziladan so'nggi harakat:

1) Sarosimaga tushmay, xotirjamlik bilan vaziyatni baholang, jabrlanganlar va bolalarga yordam berishga kirishing.

2) Suv, gaz, elektr tarmoqlari holatini tekshiring.

3) Gugurt yoqmang, ochiq olovdan foydalanmang.

4) Elektr simlari va ularga tegib turgan buyumlardan ehtiyot bo'ling.

5) Yordamingiz zarur bo'lmasa, vayronalarga yaqinlashmang.

6) Shikastlangan binolarga kirishda va ular ichida ehtiyot bo'lib harakat qiling.

7) Jabrlangan yoki vayrona uyumlari ostida qolgan bo'lsangiz, atrofdagilarning diqqatini o'zingizga jalb qilishga harakat qiling. Aslo tushkunlikka tushmang, sizni albatta qutqarib olishadi!

8) Telefon tarmoqlarini ortiqcha band qilmang.

9) Qayta silkinishlarga tayyor turing, berilayotgan axborotlarni kuzatib boring.

Yuqorida aytib o'tilganlardan xulosa qilinadigan bo'lsa, mazkur diplom loyiha ishini bajarish mobaynida Samarqand shaxrining seysmoaktivlik haritasidan hamda bu joylarda bo'lib o'tgan zilzilalar to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalangan holda, hamda suv toshqinlari hisobga olgan holda ish olib borish lozim bo'ladi. Ya'ni diplom loyihasida "Samarqand Davlat arxitektura qurilish instituti "Arxitektura" fakultetining ichki hovlisini "Qishgi bog"ning joyi, yerning muhandislik-geologik ma'lumotlari va seysmoaktiv hududlarda qurilish ishlarini olib borishda davlat tomonidan tasdiqlangan qonun-qoidalarga, talablarga rioya qilinmog'i zarur.

Turar joylarni sel va suv toshqinlaridan zarar yetmaydiga joylarga qurish maqsadga muvofiq bo'ladi. Shuning uchun quyidagi hollarda aholini harakatini hisobga olgan ma'qul.

Suv toshqini – daryo, ko'l yoki boshqa suv havzalari suv sathining keskin ko'tarilishi natijasida joyning vaqtinchalik suv ostida qolishi.

Sel- tog' daryolari o'zanlarida to'satdan yuzaga keluvchi, suv, tog' jinslari bo'laklari aralashmasidan iborat loyqa yoki loy toshli oqim.

Sel xavfi va suv toshqini bo'lgangacha harakat

- Sel kelishi va suv toshqin bo'lishi mumkin bo'lgan joylarni bilib oling.
- Qurilish ishlarini faqat davlat organlari ruxsati bilan olib boring.
- Sel kelishi va suv toshqin bo'lishi to'g'risidagi xabarni olgach, gaz, elektr tarmoqlarini o'chiring va qimmatbaho buyumlaringizni xavsiz joylarga olib chiqing.
- Oldindan xavfsiz joylarni va u yerga chiqish yo'llarini belgilab qo'ying.
- Oziq – ovqat, kiyim kechak, dori dormonlarni va qutqaruv vositalarini tayyorlab qo'ying.
- Avvaldan belgilab qo'yilgan yo'nalish bo'yicha tezlikda xavfsiz joy (tepalik, yuqori qavat, boloxona, tom)ga chiqing.
- Evakuasiya to'g'risidagi xabarni olgach, rejaga asosan harakat qiling.

Sel va suv toshqini vaqtidagi harakat.

- Evakuasiya to'g'risidagi xabarni olishingiz bilan avvaldan tayyorlab qo'yilgan eng zarur buyumlarni olib chiqib keting.
- Sarosimaga tushmay, olingan axborot va vaziyatni tezda baholab, qaror qabul qilgach unga binoan harakat qiling.
- Sel va suv toshqini bo'lishi mumkin bo'lgan xavfli maydonlarni tezda tark eting.
- Sel oqimiga tushib qolsangiz, oqim harakati bo'ylab burqak ostida qirg'oqqa chiqib olishga harakat qiling.
- Gulxan yoqib, fonar yoki oq mato yordamida halokat signalini bering.
- Suv ichida qolsangiz, ustki kiyim-boshlaringiz va poyafzalingizni yechib tashlang, atrofingizdagi suzuvchi vositalardan foydalaning.
- Bolalar va keksalarga yordam bering.

Sel va suv toshqinidan so'ngi harakat.

- Sel va suv toshqini bo'lmasligiga ishonch hosil qiling.
- Bolalarga, keksalarga va shikastlanganlarga birinchi tibbiy yordam ko'rsating.
- Uyingizning mustahkamligini sinchiklab tekshirib chiqing.
- Turar joyingiz qum, tosh, loyqa bilan to'lib qolgan bo'lsa, tozalash ishlarini o'tkazing.
- Uzilgan va osilib yotgan elektr simlaridan ehtiyot bo'ling. Suv ostida qolgan joylardagi elektr ta'minotini tezda o'chiring.
- Oziq ovqat mahsulotlarining sifatini tekshirib ko'ring. Nam tortgan mahsulotlarni va ichimlik suvini tegishli sanitar ishlovdan o'tkazmay

## **Xulosa va takliflar**

Ko'chmas mulkni baholash va uni tashkil etish jarayonida qaralayotgan nazariyamiz bugungi kunning dolzarbligini bildimoqda va shu asosida takomillashmoqda. Keltirilgan birinchi boblarda aytganimizdek ko'chmas mulkning baholashda barcha huquqiy asoslarga tayanib undagi me'yorlarga, qonunlar va qoidalarga amal qilgan holda olib boriladi.

Birinchi navbatda ko'chmas mulkni tushinish uning mohiyatini anglash lozi shunga ko'ra baholashni amalga oshirish maqsadga muvofiq buladi. Baholash nazariyasi ko'p jihatlarni o'z ichiga oladi, bular: O'zbekiston Respublikasi davlat mulk Qo'mitasi talablaridagi baholash vazifalari, ma'alumotlar bazasini, yer kodeksi undagi huquqlar shunga ko'ra buyurtmachi talablari uning maqsadi, va.k. Bular barchasi baholashda olib boriladigan ishlarning boshlanishini va uning mohiyatini buyurtmachi-baholovchi o'rtasidagi munosabatni mustahkamlashdan iboratligini tasdiqlaydi.

O'zbekiston Respublikasi baholashning qonunlari va me'yori belgilangan tartibda amalqiliniadi, bular asosida mulk qiymatini aniklash baholashning maqsadiga bog'liq bo'lib mulk qiymati belgilangan talabdan oshmasda me'yordan chiqmagan holda obyektning qiymatini turli yondashuvlar, usullar va asoslar yordamida aniqlanishi ko'zda tutiladi.

Yondashuvlar obyektning holati uning xizmat turi va joylashish o'rniga qarab qo'llanilishi harajat, qiyosiy va daromat usullarida qiymat aniqlanadi. Bu yondashuvlar bir obyektning harajatlar hisobi bilan tapilsa, ikkinchisi unga o'hshash obyektga taqqoslanadi va usinchisi obyektidan belgilangan muddat ichida qanchalik daromat olib kelishi foydasi aniqlanib qiymat aniqlanadi. Bularni aniqlash baholovchi tashkilotda baholash faoliyati bilan shugillanib kelayotgan malakali baholovchilar amalga oshiradi. Shunday tashkilotlardan biri Samarqand shahridagi «Ekonomiks standart» MChJ bo'lib, baholash faoliyatini amalga oshirib kelmoqda.



«Ekonomiks standart» MChJ ning faoliyati tug'risida hulosa qilaydigan bo'lsak, birinchi navbatta baholash faoliyatini yuritishda olib borilayotgan samarali harakatlari bugungi kunda o'z natijasini berib kelmoqda, buning ko'ra ishchi hodimlarining birdamligida o'z faoliyatidan kelib chiqib aholiga hizmat ko'rsatmoqda. Tashkilotda ko'p yillik malakali profesional baholovchilar hizmat qilib va jamiyat uchun hissalarini qo'shmoqdalar.

“Ekonomiks standart” MChJda iqtisodiy ko'rsatkichlari xaqida tahlil kilganimizda 2017yil yakunlarida tashkilot o'tgan yillarga nisbatan ko'proq daromat keltirgani ko'rib o'tdi tashkilotning iqtisodiy ko'rsatgichlarini ko'rsatishimiz bu tashkilotni yanada ko'proq ishlar olib borishga, yangiliklarni yaratishga undaydi.

“Ekonomiks standart” MChJda baholash ishlarini tashkil qilish birinchi navbatda baholash vazifalarini belgilash va baholochi va buyurtmachi o'rtasidagi shartnomalar, keltirilgani shartlar asosida bitmlar izolaydilar. Tashkilot umiman olganda baholashni tashkil etishda barcha ma'lumolarga asoslanib baholashni amlga oshiradi. Shutarizda baholashda uchinchi bobmizda ko'rilayotgan nikoh tadbirlari do'kon bino inshoatini bugungi bozor qiymatini aniqlash misol tarikasda keltirib o'tildi.

Savdo do'koni binosining bozor bahosini aniklash «Ko'chmas mulkni baholash milliy standarti» (10-MBMS) talablaridan kelib chiqib, ko'chmas mulkni joyida o'rganilib xamda buyurtmachi bergan ma'lumotlar va kadastr xujjatlari asosida amalga oshirildi.

Harajat yondashuvida obyekt qiymatini aniklashda ushbu nikoh tadbirlari kompleksi xududida joylashgan nikoh tadbirlari do'konlari sotib olinish baholariga asoslanib, ushbu nikoh tadbirlari obyektning qurilish osti maydoniga bizdan baholanishi so'ralgan nikoh tadbirlari do'konining qurilish osti maydoni takkoslanib xamda O'zbekiston Davlat Statistika Qo'mitasining qimmatlashish koyeffisiyentlaridan foydalanilib tiklanish qiymati aniklab olindi. Tadbirkorlik

koyeffisiyenti qo'llanilib xamda eskirish qiymati olinib ko'chmas mulkning harajat yondashuvdagi bahosi aniklab olindi. Hisob kitoblar natijasida harajat yondoshuvi bo'yicha "Baxt uyi" binosining qiymati  $\approx 1\,705,0$  ming ( *bir milliard yetti yuz besh* ) sumni tashkil etdi..

Daromatli yondashuvida obyekt qiymatini belgilangan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015 yil 30 dekabrdaqi №1877-sonli qarori xamda Samarqand viloyat xokimining 2015 yil 20 dekabrdaqi №268-K – sonli qaroridan kelib chiqib bino va inshootlar bo'yicha ijara to'lovining tayanch stavkasini xisoblash tartibi bo'yicha obyektning bir yillik 1m2 maydon uchun yillik eng kam stavkasi qo'llanildi. Daromad yondoshuvi asosida "Baxt uyi" binosining qiymati  $\approx 994\,325,0$  ming(*To'qqiz yuz to'qson to'rt million uch yuz yig'irma besh ming* ) sumni tashkil etdi.

Taqqoslash yondashuvida xam olingan analoglar ikkitasi aynan shu joyning o'zidagi nikoh tadbirlari do'konlari bulganligi baholanayotgan obyektimizni qiymatini aniklashga osonligini ko'rsatdi. Uchta baholash yondashuvidagi aniklangan qiymatlarning bir-biriga yaqinligi baholanayotgan obyektning bozor bahosi aniklik darajasini yuqoriligini bildiradi. Natijada "Baxt uyi" binosining bahosi  $\approx 2\,264,884$  ming(*Bir yuz kirk turt million* ) sumni tashkil etdi.

Natijalar belgilangan tartibda muvofiqlashtirilgandan so'ng, Samarqand shahar Ko'ksaroy ko'chasida joylashgan, qurilish maydoni 1764 kv.m., foydali maydoni 3967,5 kv.m ga ega bo'lgan Baxt uyi binosining bahosi 2014 yil may oyi xolatiga  $\approx 1\,588\,840,7$  ming so'mni tashkil etdi.

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. Shavkat Mirziyoyev . "Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik — har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak"- T.: "O'zbekiston", 2017.

2. Shavkat Mirziyoyev . 2017-2021 Harakatlar strategiyasi - T.: "O'zbekiston", 2017.

3. Shavkat Mirziyoyev . «Milliy taraqqiyot yo'limizni qat'iyat bilan davom ettirib, yangi bosqichga ko'taramiz» - T.: "O'zbekiston", 2017.

4. O'zbekiston Respublikasiniig Konstitusiyasi.-T.: «O'zbekiston», 2003.

5. O'zbekiston Respublikasining "Korxonalar to'g'risida"gi Qonuni. 1991 yil 15 fevralda qabul qilingan. 1993 yil 7 may va 1994 yil 23 sentyabrda qo'shimchalar va o'zgartirishlar kiritilgan.

6. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonuni. 1991 yil 19 noyabrda qabul qilingan. Kiritilgan qushimchalar va o'zgartirishlar bilan.

7. O'zbekiston Respublikasining «Xo'jalik jamiyatlari va shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni. 1992 yil 9 dekabrda qabul qilingan, Kiritilgan ko'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.

8. O'zbekiston Respublikasining «Aksiyadorlik jamiyatlari va aksiyadorlar hukuklarini himoya qilish to'g'risida»gi Qonuni. 1996 yil 13 iyunda qabul qilingan. Kiritilgan qo'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.

9. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni, 1999 yil 19 avgustda qabul qilingan.

10. O'zbekiston Respublikasining "Yer kodeksi". 1998 yil 30 aprelda qabul qilingan.

11.O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. - T.: Adolat, 1996.

12.O'zbekiston Respublikasi davlat mulki obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to'g'risidagi Nizom. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 Yil 21 iyuldagi 145-son qarori bilan tasdiqlangan.

13.O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasiniig 2003 yil 14 apreldagi «2003-2004 yillarda korxonalarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi 185-son qarori.

14.Postanovleniye Kabineta Ministrov Respubliki Uzbekistan «O lisenzirovanii osenochnoy deyatelnosti» ot 8 maya 2003 goda № 210.

15.Nasionalный standart osenki imushstva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 3). «Bazg osenki, otlichne ot rshochnoy stoimosti». Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg.№ 1606.

16.Nasionalny standart osenki imushstva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 1). «Obshiy ponyatiya i prinsipn osenki». Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1604.

17.Nasionalный standart osenki imushstva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 4). «Osenka v selyax finansovoy otchetnosti i smejnoy dokumentasii». Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1607.

18.Nasionalный standart osenki imushstva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 5). «Osenka dlya obespecheniya ssud, zakladnyx i dolgovnyx obyazatelstv», Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1608.

19.Nasionalnaya sistema osenki imushstva Respubliki Uzbekistan, «Osenka nedvijimogo imushstva (zemelnyx uchastkov, nezavershennogo stroitelstva,

zdaniy i soorujĀyenyiy). Osnovniye polojeniya». UDK 002.657 + 002:658.5, vzamen OST Uz 76-04-98.

20.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki Uzbekistan. «Osenka proizvodstvennix i transportnyx sredstv, mashin i oborudovaniya. Obshkiye polojeniya». UDK 002.657 + 002:658.5, vzamen OST Uz 76-05-98.

21.Nasionalnyy standart osenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 2). «Rshochnaya stoimost kak baza osenki». Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1605.

22.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki Uzbekistan. «Terminn i opredeleniya». UDK 002.657 + 002:658.5 Gruppy T54.

23.2001 Yil 1 yanvar holati bo'yicha asosiy fondlarni qayta baholashni o'tkazish to'g'risidagi nizomga qo'shimchalar kiritish to'g'risida qaror. O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2002 yil 15 yanvarda 1008-1-raqam bilan ro'yxatga olingan.

24.Bozorning qonunchilik asoslari, O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi, «Sharq» NMK, 1996.

25.Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. O'quv qo'llanma. - T.: Fan, 2005.

26.Valdaysev S.V. Osenka biznesa. Upravleniye stoimostyu predpriyatiya. - M.: YuNITI, 2002.

27.Volosov I. Rshochnaya svoboda i gosudarstvennoye regulirovanne// Delovoy mir. - 1994. -Xe 53.

28.Gradov A.P. Strategiya ekonomicheskogo upravleniya predpriyatiyem. - SPB.:SP6GTU, 1993.

29.Grigoryev V.V., Fedorova M.A. Odenka predpriyatiya; teoriya i praktika, - M.: Infra-M, 1997.

30.Gryaznova A.G., Fedotova M.A. Osenka biznesa. Uchebnik. - M.: Finansy i statistika, 2003.

31.Devid Krivens. Strategicheskiy marketing. - M: Izd. Dom «Vilyams», 2003.

32.Yesipov V., Maxovikova G., Terexova V. Osenka biznesa. Uchebnik. - M.: «Piter», 2002.

33.Institusionalne osnovy formirovaniya mnogoukladnoy ekonomiki // Kollektivnaya monografiya pod red. I. Butikova. - T.: «Konsauditinform», 2002.

34.Lvov Yu.A. Osnov: ekonomiki Peterburg: GMP, Formika, 1992.

35.Rutgayzer V. Osenka rshochnoy stoimosti mashin i oborudovaniya Seriya «Osenochnaya deyatel'nost». Uchebno-prakticheskoye posobiye -M.: «Delo», 1998.

36.Fridman F., Ordey N. Analiz nedvijimosti. - M.: «Delo», LTD, 1995.

#### Internet saytlari

1. [www.gov.uz](http://www.gov.uz) (O'zbekiston Respublikasi hukumatining rasmiy sayti)
2. [www.gkas.uz](http://www.gkas.uz) (O'zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi rasmiy sayti)
3. [www.stat.uz](http://www.stat.uz) (O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi rasmiy sayti)