

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

MIRZO ULUG'BEK NOMIDAGI  
SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI

“Qurilishni boshqarish” fakulteti

“Ko'chmas mulk yekspertezasi 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: Yer uchastkalarini iqtisodiy obyekt sifatida  
baxolashning o'ziga xos xususiyatlari.*

**Bitiruvchi 402 - KME guruh talabasi:** Sharippoyev A.

**Diplom loyihasi rahbari:** Abduxamidov A.Ya.

**Kafedra mudiri:** Giyasov B.J

**Faqo'ltet dekani:** Nazarov U.

## MUNDARIJA

Kirish.....		<b>3</b>
<b>1-BOB.</b>	<b>Yer uchastkalarini iqtisodiy obyekt sifatida baxolashning o'ziga xos xususiyatlarining nazariy jixatlari.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Yer va yer uchastkasini ifodlovchi asosiy tushunchalari.....	<b>4</b>
1.2.	Yer uchastkalarni baholashga bo'lgan talab.....	<b>7</b>
1.3.	Yer uchastkalarining qiymatini baholashda mavjud usullar....	<b>10</b>
1.4.	Yer uchastkalariga ashyoviy va majburiy huquqlar.....	<b>16</b>
<b>II BOB.</b>	<b>Ko'chmas mulk bozorida baholash tashkilotlarining o'rni va baholanayotgan obyektни konstruktiv yechimlari.....</b>	<b>18</b>
2.1.	“Diller Sarmoya” Ma'suliyati Cheklangan Jamiyat xaqida qisqacha ma'lumot.....	<b>18</b>
2.2.	“Diller Sarmoya” M.Ch.J. ning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.....	<b>21</b>
<b>III BOB.</b>	<b>Baholashning yondoshuvlaridan foydalanib ikki xonali xonadonning bozor qiymatini hisoblash.....</b>	<b>32</b>
3.1.	Baholanayotgan ikki xonali xonadon to'g'risida qisqacha tavsifnoma.....	<b>32</b>
3.2.	Xarajatli yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash.....	<b>33</b>
3.3.	Qiyosiy yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash.....	<b>42</b>
3.4.	Daromad yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash.....	<b>49</b>
3.5.	Ikki xonali xonadonni baholash natijalari bo'yicha tavsiya yetiladigan qiymat.....	<b>55</b>
Xulosalar		<b>60</b>
Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati		<b>62</b>

## KIRISH

O'zbekiston tarixida ilk marotaba Prezidentning parlamentga 2017 yilda amalga oshirilgan asosiy ishlar yakuni va O'zbekiston Respublikasini 2018 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning eng ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Murojaatnomasi taqdim etildi. Murojaatnomada davlat rahbari 2018 yilga yurtimizda **Faol tadbirkorlik, innovasion g'oyalar va texnologiyalarni qo'llab-quvvatlash yili**, deb nom berdi. Shuningdek, qurilish-pudrat tashkilotlari va quruvchilarning zamonaviy avlodini yaratish – dolzarb masalalardan biri, deb ta'kidlab, shu maqsadda qurilish sohasini 2030 yilgacha innovasion rivojlantirish dasturi ishlab chiqish bo'yicha topshiriq berdi<sup>1</sup>.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer ishlab chikarish omiligina bulib kolmasdan, balki iqtisodiy resurs — tovardir. Yerning iqtisodiy resursligi, tovarlilik uning tovar-pul munosabatlari bozorining subyektiga aylanishida o'z ifodasini topadi. Yer boshka tovarlar kabi oldi-sotdi obyektiga aylanadi. U inson uchun ma'lum naf va xarajatlardan iborat baxoga ega bo'lgan tovardir. Yer bozor iqtisodiyotida fakat tovargina bulib kolmasdan, balki kapital xamdir. Yerning kapital ekanligi uning omilligida emas, u uziga xos bulgan xususiyatlari jixatidan kapital omilidan ajralgan va unta aloxida urg'i berilgan. Yerning kapitalligi shundaki, u xam odatdagi kapitallar singari uz navbatida daromad keltiradi. Yer daromad yaratuvchi va keltiruvchi vosita bulib, shu nuktai nazardan u kapitaldir. Demak, yer-resurs-tovar-kapitalligi tufayli uning baxosi va keltirgan rentasi e'tiborga sazovordir. Lekin davlat mulki bulgan yer, undan okilona foydalanish, yer mulkini amalga oshirish, ijara munosabatlarini joriy kilish kabi muammolarni yer baxrsisiz xal kilish mumkin emas. Bu masalalarni xal kilish albatta, yerga iqtisodiy jidatdan baxo berish zaruriyatini keltirib chikaradi.

**Diplom loyixasining maqsadi:** Yer uchastkalarini iqtisodiy obyekt sifatida baxolashning o'ziga xos xususiyatlari tadqiq etishdir.

**Tadqiqod obyekti:** *Yer uchastkasi bilan bog'langan ikki xonali xonadonni baxolash.*

# **1-BOB. YER UCHASTKALARINI IQTISODIY OBYEKT SIFATIDA BAXOLASHNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARINING NAZARIY JIXATLARI**

## **1.1. Yer va yer uchastkasini ifodlovchi asosiy tushunchalari.**

Yer birinchi navbatda daromad huquqiga, butun mulk tomonidan foyda keltiradigan yer sifatida ko'rilishi kerak, shuning uchun ko'chmas mulkni baholashda yer alohida qiymatga yega bo'ladi. Ayni vaqtda uning yaxshilanishi – bu qiymatga qo'shimcha ulush deganidir.

Yerdan maqsadli foydalanish 7 toifaga bo'linadi:

- aholi punktlarining yerlari;
- qishloq xo'jaligi bilan band bo'lgan yerlar;
- sanoat tarmoqlari obektlari joylashgan yerlar;
- o'rmon fondi uchun ajratilgan yerlar;
- suv fondi yerlari;
- zahiraviy yerlar;
- tabiiy muhofazasi uchun ajratilgan yerlar.

«Yer va yer maydoni» atamalarining farqiga borish kerak. Qaysidir yer hududining bir qismi, agar u asbob-uskuna bilan ta'minlangan va turli maqsadlarda foydalanishga tayyor bo'lsa, yer maydoni deb ataladi. Yer maydonini hosil qilish uchun qilinadigan yaxshilanishlar tashqi va ichkilarga bo'linadi. Tashqi yaxshilanishlarga ko'cha, yo'l-kalar, zovur va muhandislik tarmoqlari kiradi. Ichki yaxshilanishlarga yerni tekislash, ko'kalamzorlashtirish, asfalt yotqizish, muhandislik tarmoqlarini ulash qurilmalari, aloqa kommunikasiyalari va hokazolar kiradi.

Shahar va aholi punktlari chegarasida qurilgan yer maydoni sotilganida undan mahalliy o'z-o'zini boshqaruv organlari tomonidan belgilangan cheklashlar qilinmagan barcha usullar, shuningdek, qurilish, sanitariya, tabiatmuhofazasi, yong'inga qarshi me'yorlar bilan birga, qurilmalarni ham shunga qo'shgan holda foydalanish ko'zda tutiladi.

Mulkdor yer maydonini va undagi qurilishlarni o'z ixtiyoriga tasarruf yetishga haqli va buni shu mintaqadagi vazifaviy cheklashlarni hisobga olgan holda bajaradi.

Boshqa shaxslar foydasiga yer maydonidan mulkdorning huquqlarini cheklash servitut deb ataladi. Qonun tomonidan quyidagi ommaviy servitutlar belgilangan:

- Yerni mulk qilib olish paytigacha mavjud bo'lgan umumiy foydalaniladigan inshootlardan tekin va to'siqsiz foydalanish;

- Yer maydonida chegaralangan hamma geodezik belgilar va ularga yo'lkalar joylashtirish imkoniyati;

- tegishli munisipial xizmat xodimlarini infratuzilma obektlarini ta'mirlash uchun maydonga kirish imkoniyati.

Alohida muhofaza qilinadigan tabiiy hududlar uchun (faoliyat bo'yicha ishlatish) quyidagi cheklashlar bo'lishi mumkin:

- Tabiiy tUSDagi;

- sanitar-yekologik;

- tarixiy va madaniy merosni muhofaza qilish bilan bog'liq;

- issiqlik, suv, gaz, yelektr ta'minoti, aloqa vositalari, kanalizasiya tarmoqlari quvvati bilan bog'liq cheklashlar;

- transport kommunikasiyalaridan yiroqligini hisobga oluvchi;

- yer maydonining alohida xususiyatlari bilan bog'liq boshqa cheklashlar.

Ko'rsatilgan servitutlarning o'zgarishi va yangi ommaviy servitutlarning kiritilishi faqatgina qonun yoki me'yoriy-huquqiy hujjatlar bilan qabul qilingan qonunga muvofiq amalga oshirilishi mumkin.

Yer maydonining yegasiga o'z mulki qilib infraobektlarning unga tegishli qismini bepul olish huquqi berilgan va u mutlaqo o'ziga tegishli ko'chmas mulk obektlarini ta'minlash uchun foydalanadi. Infratuzilmaning yangi obektlarini qurish (yelektr kabellari, suv tarmog'i, gaz quvurlari o'tkazish va hokazolar), xususiy

mulkdorga zarar yetkazishi mumkin, shuning uchun ular faqat kompensasion asosda olib borilishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasining amaldagi Fuqarolik kodeksida ko'chmas mulk huquqlari va bitimlarni adliya muassasalari tomonidan davlat ro'yxatidan o'tkazilishi qayd qilingan (O'zRFK 8- va 84- moddalari). Quyidagilar ro'yxatdan o'tkazilishi kerak: mulk huquqi, tezkor boshqaruv huquqi, butun hayoti davomida tasarruf qilish huquqi, xo'jalik yuritish huquqi, doimiy foydalanish huquqi, ipotekalar, servitutlar, shuningdek, O'zbekiston Respublikasining qonunlarida ko'zda tutilgan boshqa huquqlar.

Ruxsat berilgan yer maydonidan foydalanish tamoyillaridan foydalanib, quruvchilarga mulkdor va investorning barcha huquqlari kafolatlanadi. Mulkdor belgilangan qoidalar chegarasida binodan foydalanish, yo'nalishini o'zgartirishi mumkin. Ruxsat yetilgan chegaralardan boshqacharoq foydalanish, shahar hokimiyatining maxsus ruxsatnomasi bilan rasmiylashtiriladi. Hozirgi vaqtda huquqlar shahar ma'muriyati va me'morchiligi tomonidan iqtisodiy qonun bilan yemas, balki aholining hayotiy manfaatlarini talablari bilan belgilanmoqda.

Mulk huquqlari kafolatlanmagan joyda investisiyalarni kiritish ham mumkin yemas. Shunga ishonsa bo'ladiki, yer maydonlaridan oqilona foydalanish, hududni mintaqalash, shaharlarning sanitariya va yekologik holatini yaxshilash imkonini beradi.

Yer maydonlarini xususiy lashtirishning mavjud tajribasi yerdan xo'jalik asosida foydalanishni tasdiqlaydi. Yer ijaraga berilib, iqtisodiy manfaatlarda yanada oqilona foydalanilmoqda.

Yerdan tijorat asosida foydalanish quyidagilarni nazarda tutadi:

- yerni tijorat qiymati bo'yicha sotishni;
- butun maydonni yoki uning bir qismini ijaraga berishni;
- o'zining tadbirkorlik loyihasini kengaytirishni;
- nizom kapitalini ko'paytirganda qo'shimcha aksiyalar chiqarish va sotishga yemissiya yondoshuvi;

- o'z mablag'larini jalb qilib zayom va sheriklik mablag'lari bilan birga «samara vositasi» dan foydalanish.

Samara omili 3 ta ko'rinishda namoyon bo'ladi.

1. Yer maydonini dastlabki sotib olish uchun ipoteka kreditini jalb qilish. Yer bank krediti bo'yicha foiz qo'yilmasiga qaraganda yuqori me'yoriy foyda keltirgandagina tijora camarasiga yerishiladi.

2. Yer maydonlarini yoki ularga bo'lgan mulkiy huquqlarning bir qismini sho'ba yoki qo'shma korxonaning g'izom jamg'armasiga ulushlar sifatida o'tkazish.

3. Korxonada mulki hisobida turgan ko'chmas mulkning va yerning garovi sifatida kreditlarni jalb qilish.

### **1.2. Yer uchastkalarini baholashga bo'lgan talab**

Yer birinchi navbatda daromad huquqiga, butun mulk tomonidan foyda keltiradigan yer sifatida ko'rilishi kerak, shuning uchun ko'chmas mulkni baholashda yer alohida qiymatga yega bo'ladi. Ayni vaqtda uning yaxshilanishi – bu qiymatga qo'shimcha ulush deganidir.

Yerdan maqsadli foydalanish 7 toifagabo'linadi:

- aholi punktlarining yerlari;
- qishloq xo'jaligi bilan band bo'lgan yerlar;
- sanoat tarmoqlari obektlari joylashgan yerlar;
- o'rmon fondi uchun ajratilgan yerlar;
- suv fondi yerlari;
- zahiraviy yerlar;
- tabiat muhofazasi uchun ajratilgan yerlar.

«Yer va yer maydoni» atamalarining farqiga borish kerak. Qaysidir yer hududining bir qismi, agar u asbob-uskuna bilan ta'minlangan va turli maqsadlarda foydalanishga tayyor bo'lsa, yer maydoni deb ataladi. Yer maydonini hosil qilish uchun qilinadigan yaxshilanishlar tashqi va ichkilarga bo'linadi. Tashqi yaxshilanishlarga ko'cha, yo'lklar, zovur va muhandislik tarmoqlari kiradi. Ichki

yaxshilanishlarga yerni tekislash, ko'kalamzorlashtirish, asfalt yotqizish, muhandislik tarmoqlarini ulash qurilmalari, aloqa kommunikasiyalari va hokazolar kiradi.

Shahar va aholi punktlari chegarasida qurilgan yer maydoni sotilganida undan mahalliy o'z-o'zini boshqaruv organlari tomonidan belgilangan cheklashlar qilinmagan barcha usullar, shuningdek, qurilish, sanitariya, tabiat muhofazasi, yong'inga qarshi me'yorlar bilan birga, qurilmalarni ham shunga qo'shgan holda foydalanish ko'zda tutiladi.

Mulkdor yer maydonini va undagi qurilishlarni o'z ixtiyoriga tasarruf yetishga haqli va buni shu mintaqadagi vazifaviy cheklashlarni hisobga olgan holda bajaradi.

Boshqa shaxslar foydasiga yer maydonidan mulkdorning huquqlarini cheklash servitut deb ataladi. Qonun tomonidan quyidagi ommaviy servitutlar belgilangan:

- Yerni mulk qilib olish paytigacha mavjud bo'lgan umumiy foydalaniladigan inshootlardan tekin va to'siqsiz foydalanish;

- Yer maydonida chegaralangan hamma geodezik belgilar va ularga yo'lkalar joylashtirish imkoniyati;

- tegishli munisipial xizmat xodimlarini infratuzilma obektlarini ta'mirlash uchun maydonga kirish imkoniyati.

Alohida muhofaza qilinadigan tabiiy hududlar uchun (faoliyat bo'yicha ishlatish) quyidagi cheklashlar bo'lishi mumkin:

- Tabiiy tUSDagi;

- sanitar-yekologik;

- tarixiy va madaniy merosni muhofaza qilish bilan bog'liq;

- issiqlik, suv, gaz, yelektr ta'minoti, aloqa vositalari, kanalizasiya tarmoqlari quvvati bilan bog'liq cheklashlar;

- transport kommunikasiyalaridan yiroqligini hisobga oluvchi;

- yer maydonining alohida xususiyatlari bilan bog'liq boshqa cheklashlar.



Ko'rsatilgan servitutlarning o'zgarishi va yangi ommaviy servitutlarning kiritilishi faqatgina qonun yoki me'yoriy-huquqiy hujjatlar bilan qabul qilingan qonunga muvofiq amalga oshirilishi mumkin.

Yer maydonining yegasiga o'z mulki qilib infra obektlarning unga tegishli qismini bepul olish huquqi berilgan va u mutlaqo o'ziga tegishli ko'chmas mulk obektlarini ta'minlash uchun foydalanadi. Infratuzilmaning yangi obektlarini qurish (yelekt kabellari, suvt armog'i, gaz quvurlari o'tkazish va hokazolar), xususiy mulkdorga zarar yetkazishi mumkin, shuning uchun ular faqat kompensasion asosda olib borilishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasining amaldagi Fuqarolik kodeksida ko'chmas mulk huquqlari va bitimlarni adliya muassasalari tomonidan davlat ro'yxatidan o'tkazilishi qayd qilingan (O'zRFX 8- va 84- moddalari). Quyidagilar ro'yxatdan o'tkazilishi kerak: mulk huquqi, tezkor boshqaruv huquqi, butun hayoti davomida tasarruf qilish huquqi, xo'jalik yuritish huquqi, doimiy foydalanish huquqi, ipotekalar, servitutlar, shuningdek, O'zbekiston Respublikasining qonunlarida ko'zda tutilgan boshqa huquqlar.

Ruxsat berilgan yer maydonidan foydalanish tamoyillaridan foydalanib, quruvchilarga mulkdor va investorning barcha huquqlari kafolatlanadi. Mulkdor belgilangan qoidalar chegarasida binodan foydalanish, yo'nalishini o'zgartirishi mumkin. Ruxsat yetilgan chegaralardan boshqacharoq foydalanish, shahar hokimiyatining maxsus ruxsatnomasi bilan rasmiylashtiriladi. Hozirgi vaqtda huquqlar shahar ma'muriyati va me'morchiligi tomonidan iqtisodiy qonun bilan yemas, balki aholining hayotiy manfaatlari talablari bilan belgilanmoqda.

Mulk huquqlari kafolatlanmagan joyda investisiyalarni kiritish ham mumkin yemas. Shunga ishonsa bo'ladiki, yer maydonlaridan oqilona foydalanish, hududni mintaqalash, shaharlarning sanitariya va yekologik holatini yaxshilash imkonini beradi. Yer maydonlarini xususiylashtirishning mavjud tajribasi yerdan xo'jalik asosida foydalanishni tasdiqlaydi. Yer ijaraga berilib, iqtisodiy manfaatlarda yanada oqilona foydalanilmoqda.

Yerdan tijorat asosida foydalanish quyidagilarni nazarda tutadi:

- yerni tijorat qiymati bo'yicha sotishni;
- butun maydonni yoki uning bir qismini ijaraga berishni;
- o'zining tadbirkorlik loyihasini kengaytirishni;
- nizom kapitalini ko'paytirganda qo'shimcha aksiyalar chiqarish va sotishga yemissiya yondoshuvi;
- o'z mablag'larini jalb qilib zayom va sheriklik mablag'lari bilan birga «samara vositasi» dan foydalanish.

Samara omili 3 ta ko'rinishda namoyon bo'ladi.

1. Yer maydonini dastlabki sotib olish uchun ipoteka kreditini jalb qilish. Yer bank krediti bo'yicha foiz qo'yilmasiga qaraganda yuqori me'yoriy foyda keltirgandagina tijorat samarasiga yerishiladi.

2. Yer maydonlarini yoki ularga bo'lgan mulkiy huquqlarning bir qismini sho'ba yoki qo'shma korxonaning nizom jamg'armasiga ulushlar sifatida o'tkazish.

3. Korxonada mulki hisobida turgan ko'chmas mulkning va yerning garovi sifatida kreditlarni jalb qilish.

### **1.3. Yer uchastkalarining qiymatini baholashda mavjud usullar**

Yer maydonining qiymati quyidagi usullar bilan belgilanadi: sotuvlarni qiyoslash; nisbatlash; qismlarga bo'lish; yerning qoldiq qiymati; taqsimlash usuli; ajratish usuli; yer rentasini kapitallashtirish.

Yerni baholashning hamma usullari qiymatni baholashning 3 ta asosiy yondoshuvida mujassamlashgan. Sotuvlarni qiyoslash usuli va daromadni kapitallashtirish usuli (yerning ijara bahosini) yer qiymatini baholashga to'g'ridan-to'g'ri qo'llanilishi mumkin. Taqsimlash va ajratish usullari harajat, sotuvlarni qiyoslash va kapitallashtirish usullariga asoslangan. Qismlarga bo'lish usuli 3 ta yondoshuvning hammasiga tayanadi.

### **Sotuvlarni bevosita qiyoslash usuli**

Mazkur usul yer maydonining qiymatini joylashgan o'zni, boshqa texnik, jismoniy va geologiy tavsiflari shunga o'xshash bo'lgan yer bilan qiyoslashga asoslangan. Bu tavsiflarga ko'ra bitimlar tuziladi. Ushbu ma'lumotlar bo'lmasa takliflar narxidan foydalaniladi.

Bahoni belgilash jarayonida bitimning hamma zarur shartlarini hisobga olish lozim. Baholanadigan mulkni boshqa obektning mulki bilan qiyoslash doim 2 taomilni – qiyoslash yelementlari va qiyoslash birliklarini o'zichiga oladi. Yer uchun qiyoslashning umumiy qabul qilingan yelementlari quyidagilardir:

- Mulk huquqlari;
- Moliyalashtirish huquqlari;
- Sotish sanasi;
- joylashish o'zni;
- Jismoniy tavsiflar;
- Ommabop maishiy xizmatlar;
- Mintaqalashtirish shartlari.

Yerni baholashda bir necha qiyoslash birligidan foydalanib, ulardan har birining bahosini tuzatish va qiymat diapazonini belgilovchi bir necha qiyma tbahosini oxirida olish mumkin.

Bitim narxlariga kiritiladigan tuzatishlar bitimlarni bozor qiymatlariga o'zgartirishi kerak. Tuzatishlar kiritishning:

- Foizli yoki mutlaq miqdori;
- Koyeffisiyentlar yoki qo'shuv-oluv belgisi kabi usullari mavjud.

Ma'lumotlar turli hujjat va hisobotlardan: davlat ro'yxatlaridan, bitim ishtirokchilari bilan suhbatdan, yekspert xulosalari va shartnomalaridan, reklama ye'lonlaridan olinishi mumkin.

### **Taqsimlash usuli**

Taqsimlash usuli, balans yoki ulush tamoyiliga asoslangan bo'lib, bu har bir ko'chmas mulk xili uchun yerning qiymati bilan qurilishlar qiymati orasida normal

nisbat borligini anglatadi. Yeng to'g'ri shunday nisbat yangi yaxshilanishlar uchun bo'lib, ular yerdan yeng yaxshi foydalanishga yaqinrog'ini aks yettiradi. Qurilishning yoshi oshishi bilan yer qiymatining mulkning umumiy qiymatiga nisbati kattalashadi.

Mazkur usul bozor qiymatining aniq bahosini bermaydi, lekin u bo'sh yer maydonlarini sotish to'g'risida yetarlicha axborot bo'lmagan sharoitda taxminiy narx uchun qo'llanilishi mumkin.

### **Ajratish usuli**

Ajratish usuli taqsimlash usulining boshqacha ko'rinishidir. Yer qiymati, mulk qiymatidan yemirilishni yaxshilashlarga ketgan qiymatni chiqarib tashlash bilan hisoblanadi. Ajratish usulini faqat yaqinda qurilgan shahar tashqarisidagi ko'chmas mulkni baholash uchun tavsiya qilish mumkin. Buning uchun yaxshilanishlar kichikroq bo'lib, buni aniqlash oson. Qolgan hollarda bu usul yerning bozor qiymatini aniqlash imkonini bermaydi.

Biroq ajratish usuli yerdan yeng samarali foydalanishni (bo'sh yerdan) tahlil qilish uchun asosdir.

### **Mo'ljallangan foydalanish yoki qurishusuli**

Qismlarga bo'lish usuli yerdan yeng yaxshi va samarali foydalanish mumkin bo'lgan hollarda qo'llaniladi. Bunda ayrim yer maydonlarinin g sotilish narxi sotuvlarni qiyoslash usuli bilan aniqlanishi mumkin. Yer massivini qismlarga ajratish – keng yoyilgan amaliyot bo'lib, ko'pincha mulkdan jadalroq foydalanish uchun sharoitlar yaratiladi. Maydonlarni ajratishda yaxshilanishlar ulardan samaraliroq foydalanish imkonini beradi.

Dastlab, jismoniy imkoniyatdan, yuridik imkoniyatlardan, iqtisodiy maqsadlardan kelib chiqib, maydonlarning soni va hajmlari aniqlanadi. Garchi asoslangan yer maydonlarining bahosi amaldagi me'yorlarning maqsadiga muvofiq olinsa ham, ustivorlik bozor ma'lumotlariga, shunga o'xshash yer massivini rivojlantirishga, agar shundaylar mavjud bo'lsa, beriladi.

Keyingi qadam – tayyorlangan maydonlarni sotishdan yoki ijaraga berishdan ko'proq foyda olishdan iborat. Farqlar uchun tuzatishlarni hisobga olib, sotuvlarni qiyoslash usuli bilan aniqlangan bitta maydonning qiymati hisob-kitoblar uchun asos bo'ladi.

Yer massivi qiymati sotuvdan olingan sof foyda bilan aniqlanadi, ya'ni bu sotuvdan olingan foyda bilan maydonni yaxshilashga va qurilishga ketgan hamma harajatlar orasidagi farqni ifodalaydi.

Yaxshilanish harajatlariga odatda quyidagilar kiradi:

- Maydonlarni ajratish, tozalash va tekislashga sarflangan harajatlar;
- yo'llar, trotuarlar, muhandislik tarmoqlarini qurishga ketgan harajatlar;
- soliqlar, sug'urtalash;
- marketing harajatlari;
- pudratchining daromadi va qilgan harajatlari;
- tadbirkorning daromadlari va boshqalar.

Hududni o'zlashtirish odatda ma'lum vaqtni yegallashi va sotuvlardan foyda bir vaqtda tushmasligi tufayli, tushumlar davriyligini va loyiha samaradorligining mo'ljaldagi me'yorini hisobga olgan holda sotuvlardan tushgan sof foyda oqimini diskontlash bilan yer massivining haqiqiy qiymati aniqlanadi.

Qismlarga ajratish ba'zan ularning yoki qurilishning taxmini usuli deb ataladi.

Taxminiy foydalanish usuli o'zlashtirilmagan yerlar uchun qo'llaniladi.

Usulni qo'llash bosqichlari quyidagilardan iborat:

- yeng yehtimolli qurilish rejasini tuzish;
- maydonda qurilish uchun narxlarni oldindan aytish;
- maydonlarni sotish muddatlarini oldindan aytish;
- yerni yaxshilashning hisob-kitoblarini qilish;
- marketingga ketgan harajatlar;
- quruvchilarnin gharajatlari va daromadlarini hisob – kitob qilish;
- kapital qo'yilmalar va maydonlarni sotish muddatlari uchun diskontlashning

haqiqiy qo'yilmasini belgilash.

### **Yerning qoldiq qiymati usuli**

Yerning qoldiq qiymati usuli yerkin yer maydonining sotuvit o'g'risida ma'lumotlar bo'lmaganda qo'llaniladi. Yer maydonining qiymatini aniqlash uchun quyidagilarni bilish lozim:

- binoning qiymati;
- butun mulkning sof muomala daromadi;
- yer va binolar uchun kapitallashtirish koeffitsiyentlari.

Binonin gqiymati yeng yaxshi, ishonchli va samarali tarzda foydalanish, yangi yoki rejalangan obekt uchun aniqlanishi mumkin.

Yer uchun qoldiq texnikasi usulini qo'llash quyidagicha amalga oshiriladi:

- yeng yaxshi va samarali foydalanishdan iborat bo'lgan yaxshilanishlar aniqlanadi;

- bozor rentasi va taxminiy muomala harajatlari asosida butun mulkning sof muomala daromadi aniqlanadi;

- inshootga doir sof muomala daromadining qismi aniqlanadi;

- yerga doir daromadning bir qismini kapitallashtirish yo'li bilan yerning qiymati aniqlanadi.

Bino yoki inshootning qiymati ma'lum bo'lsa, yerning qiymatini qoldiq usuli bilan aniqlash mumkin. Va aksincha, yerning qiymati ma'lum bo'lsa, qoldiq usuli bilan bino yoki inshootlarnin gqiymatini aniqlash mumkin.

### **Yerni ijaraga berish usuli.**

Yer maydonini ijaraga berish, mulkdor va ijarachi orasidagi qabul qilingan qonunlarni hisobga olgan holda tuzilgan shartnomaga muvofiq yer maydoniga vaqtincha yegalik qilishdan iboratdir. Yuridik va jismoniy shaxslar, xorijiy korxonalar va fuqarolar ijarachilar bo'lib chiqishi mumkin. Mahalliy ma'muriyatga yer maydonini uni keyin mulk qilib sotib olish huquqi berilgan. Mulk yegasi maydonni sotish, uni meros qilib o'tkazish, hadya qilish huquqiga yega. Ijarachi maydondan faqat ijara shartlariga ko'ra foydalanishi mumkin. Yer ijara to'lovi – bu yer maydonidan foydalanish huquqi uchun olinadigan yoki to'lanadigan hamda yer

yegasining yerdan manfaatlariga mos keladigan summa. Muntazam daromad oqimi bo'lgan yer ijara to'lovi bozor tahlilidan aniqlanadigan yer uchun kapitallashtirish koeffitsiyentiga bo'linishi orqali, qiymatga kapitallashtirilishi mumkin. Kapitallashtirish uchun dastlabki ma'lumotlar ijara yeri sotuvlari bilan ijara to'lovi miqdorlarini qiyoslash yo'li bilan olinadi.

### **Kapitallashtirish usuli (ipoteka)**

Ko'chmas mulk haridi bo'yicha ko'pgina bitishuvlar ipoteka kreditlarini jalb yetish yo'li bilan sodir qilinadi. Ipoteka – bu ko'chmas mulkni (masalan yerni) uzoq muddatli garovli kreditga olishdir. U xususiylashtirish korxonalarini uzoq muddatli kreditlashda kredit-moliyaviy tizimni asbob-uskuna bilan universal ta'minlashdir. Garov shartlarining oqilligi kredit bo'yicha foiz miqdori, shuningdek, yer maydonining undagi binolar bilan bo'lgan garovining miqdori va qiymati bilan o'lchanadi.

Ipotekada kreditlashning bir nechta mexanizmi mavjud:

- foizning qayd qilingan qo'yilmasi bilan kreditlash (Pul yuqori darajada qadrsizlanganda bu tizimlar samarasiz bo'ladi);

- qo'yilma narxlar darajasiga qarab vaqti-vaqti bilan ko'rib chiqiladigan sharoitdagi mamlakatdagi narxlar darajasiga ko'ra tuzatiladigan qo'yilmali kreditlash;

- qarz oladigan asosiy qarz bo'yicha yoki kredit bo'yicha to'lovlarning 30 % dan oshmaydigan qismini to'lashga muvofiqlashtiriladigan kreditlash. Lekin u vaqti-vaqti bilan oshadi. Qarzning asosiy qismi keyinroq muddatga o'tkaziladi.

Shartnoma tuzilganda ipoteka to'g'risida muayyan tashkiliy-huquqiy shartlarga rioya qilinadi:

- korxonalar, bino yoki inshoot ipotekasiga bir yo'la xuddi shu yer maydonining ipotekasi bilan yo'l qo'yiladi;

- korxonalar ipotekasi uning hamma mulkiga yoyiladi. Mulk tarkibi to'liq inventarizatsiya, buxgalteriya balansi, mustaqil baholovchining mulk tarkibi va qiymati haqida tuzilgan xulosasi bilan tasdiqlanadi;

- mulkga yegalik huquqi va da'vogarlarining qo'yiladigan mulkka yegalik da'vosi yo'qligi uchun hujjatlar zarur;

- ipoteka bo'yicha kredit shartnomasida garov summasi, to'lovlar muddatlari hamda davriyligi ko'rsatilishi kerak.

#### **1.4. Yer uchastkalariga ashyoviy va majburiy huquqlar**

Yer bozorida mulk huquqi bilan birgalikda kelishuvlar tuzishda cheklangan ashyoviy huquqlarni ham e'tiborga olish kerak, chunki u yoki bu yer uchastkasi ashyoviy huquq egasi bo'lishi ushbu yer egasining huquqlarini cheklaydi. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksiga muvofiq yer uchastkasiga bo'lgan ashyoviy va majburiy huquqlar mustahkamlangan.

Barcha yerdan foydalanuvchilar yer uchastkasini boshqara olmaydilar, shu bilan birga ularni ijaraga yoki doimiy foydalanishga foydalanuvchi ruxsati bilan ham berish mumkin emas.

Ko'chmas mulk obyektlari fuqaroviy huquqiy kelishuvlar asosida jismoniy va yuridik shaxslarga doimiy tezkor foydalanishga berilishi mumkin. Doimiy foydalanishga yer uchastkalari korxonalar, muassasa va tashkilotlarga qishloq xo'jaligi yuritish uchun beriladi, qonun bilan ko'rsatilgan hollarda esa boshqa maqsadlar ham nazarda tutiladi.

Doimiy yoki tezkor (vaqtinchalik) foydalanishga yer uchastkalari beriladi:

- O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga;
- sanoat, transport va boshqa qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan tashkilot va muassasalarga;
- chet el sarmoyali korxonalarga, xalqaro birlashma va tashkilotlarga;
- chet el yuridik va jismoniy shaxslariga.

Qonun bilan ko'rsatilgan hollarda yer uchastkalari foydalanishga boshqa tashkilot va shaxslarga ham berilishi mumkin.



Yer uchastkasiga doimiy egalik qilish huquqi yerga doimiy egalik qilish huquqiga oid Davlat hujjati tomonidan mustahkamlangan.

Yerdan doimiy foydalanish huquqi mos davlat hujjati bilan mustahkamlanadi.

Shuni nazarda tutish kerakki, foydalanilayotgan yerni tekinga olish huquqiga ega har bir fuqaroning ixtiyorida ushbu huquqini amalga oshirish imkoniyati bor. Qayta rasmiylashtirish muddati, ushbu huquq egalarining ko'pligi sababli cheklanmagan. Yer uchastkasidan u yoki bu maqsadda foydalanuvchi deyarli barcha fuqarolar ularni xususiyashtirib olishdi. Ko'pgina fuqarolarda yer uchastkasiga huquqlarni qayta rasmiylashtirish uchun kerak bo'lgan hujjatlarni yig'ish qiyinchilik tug'diradi, hujjatlar yo yo'qotilgan va uni qayta tiklash kerak, yo sudda manfaatdor shaxslar tomonidan noto'g'riligi isbotlangan bo'ladi. Ammo barcha fuqarolar ushbu qayta rasmiylashtirishni amalga oshirishlari kerak, chunki bunda ularning manfaatlari ko'zlanadi.

Faqatgina yer uchastkasiga shaxsiy mulk huquqi bo'lsa undan to'laqonli, o'z hohishiga ko'ra foydalanish va boshqarish imkoniyati yaraladi, barcha boshqa huquqlarda ba'zi cheklovlar mavjud.

O'zbekiston Respublikasi FQ 232 moddasiga binoan, garchi mulkdor bo'lmasa ham, lekin mol-mulkka meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik, xo'jalik yuritish, operativ boshqarish huquqi asosida yoki qonun yohud shartnomada nazarda tutilgan boshqa asosga ko'ra egalik qilayotgan shaxs ham huquqlarga ega bo'ladi. Bu shaxs o'z egaligini mulkdordan ham himoya qilish huquqiga ega.

Shunday qilib, bog'bonchilik, tomorqachilik notijorat tashkilotlari umumiy uyushmalari tomonidan ushbu tashkilotlarning yuridik shaxs sifatidagi mulki hisoblangan yerni hadya qilish, sotish yoki bo'lish to'g'risidagi barcha kelishuvlari va qarorlari O'zbekiston Respublikasi Yer Kodeksi 30.04.1998y. ishga tushgandan keyin noqonuniy, barcha kelishuvlar esa – kuchsiz deb topildi.

## **II. BOB. KO'CHMAS MULK BOZORIDA BAHOLASH TASHKILOTLARINING O'RNI VA BAHOLANAYOTGAN OB'YEKTNI KONSTRUKTIV YECHIMLARI.**

### **2.1 “Diller Sarmoya” Ma’suliyati Cheklangan Jamiyat xaqida qisqacha ma’lumot.**

« **Diller Sarmoya** » M.Ch.J. tashkilotining ta’siflarining umumiy yig’ilishi qaroriga asosan, №1, 10.10. 2004 yil tashkil yetilgan va Samarqand shahar hokimiyati qaroriga ko’ra davlat ro’yxatidan o’tkazilgan. “ Reyestr. № 993, 24 noyabr’ 2004 yil ” .

Jamiyat tomonidan O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PK-843-sonli Qarori xamda O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2008 yil 12 iyundagi №128-sonli Qarori talablarini bajarilishi yuzasidan bir kator ishlar amalga oshirildi. Jumladan jamiyat ta’sischilarining 2004 yil 10 oktyabrdagi umumiy yigilish Qaroriga asosan ta’sis shartnomasiga o’zgartirish tasdiqlandi. Unga ko’ra jamiyatning nizom jamg’arma 70 617 000 (Yetmish million olti yuzi un yetti ming) so’mni tashkil yetgan. Nizom jamgarmasining 51% Respublika «Baholash va Konsalting Markazi» MChJ xissasiga qolgan 49% yesa fuqaro «PARVIS PROIKT SERVIS» xissasiga 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 Davlat Qo’mitasi tomonidan 2009 yil 18-martda «Biznesni Baholash» faoliyatini amalga oshirish xuquqini beruvchi BL001 №0070O’zbekiston Respublikasi xududida Baholash faoliyatini amalga oshirish uchun lisenziya berilgan bo’lib Samarkand shaxar hokimligining Tadbirkorlik subyektlarini davlat ro’yxatidan utkazish Inspeksiyasi tomonidan qayta ro’yxatga olingan.

Jamiyat tomonidan baxolovchilarning professional javobgarligini sug'ortlash bo'yicha o'z faoliyatini amalga oshirib kelmokda. Jumladan "Kapitalsug'urta" sug'orta kompaniyasi Samarkand shaxar bo'limining 2017 yil 14 maydan 2013 yil 13 maygacha amal kiluvchi №05/56/1/015851-raqamli, «Baxolovchilarning professional javobgarligini sug'ortlash bo'yicha» sug'orta puli 500000,0 ming so'mlik Polisiga yega.

Tashkilotda 2017 yil davomida o'rtacha 8 nafar ishchi xodim mutaxassislar, baholovchi lavozimlari bo'yicha mexnat faoliyat olib bordi. 8 nafar xodimning 8 tasi oliy ma'lumotli xodimlar hisoblanadi. Xozirda 6 nafar xodimlar O'zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish davlat qo'mitasining baxolovchi sifatida faoliyat ko'rsatish xukukini beruvchi Baxolovchining malaka sertifikatiga yega. tashkilotni 2017 yil faoliyati davomida ko'rsatilgan davr xarajatlari 210 275,95 so'm. miqdorida tashkil yetib 2017 yil hisobotini 70 617.0 ming so'm sof foyda bilan yakunladi.

## 2.1.jadval

T/r.	Nomi	Miqdori (So'm)
1	Bank xizmati	1 548 977
2	Xodimlarni o'qitish uchun xarajatlar	2 593 000
3	Telefon aloqa xizmatlari	860 000
4	Internet xizmatlari	1 621 827
5	Sug'orta to'lovlari	2 035 972
6	YAngi yil tadbiri uchun xarajatlar	799 000
7	Avtomobil yextiyot qismlari uchun	1 180 900
8	Mexmonxona xarajatlari	869 596

9	Ish xaqqi fondi	95 731 812
10	25% yagona ijtimoiy to'lov	22 988 348
11	Qurilish materiallari	15 750 000
12	Xizmat safari xarajatlari	4 250 000
13	Asosiy vositalarning yeskirishi 2011 yil	11 596 206
14	Ofis ijarasi xarajatlari	7 416 649
15	Moddiy yordam	1 000 000
16	Kanselyariya mollari uchun xarajatlar	21 182 870
17	Jarimalar DSIGA	1 098 524
18	Boshqa xarajatlar	17 751 439
	JAMI:	210 275 954 so'm.

Jamiyat tomonidan Baxolovchi mutaxsis xodimlar malakasini oshirish bo'yicha bir muncha ishlar amalga oshirildi. Jumladan o'tgan yili 2-nafar Baxolovchi mutaxsis faoliyati yuzasidan malaka oshirib qaytdi, 2-nafar Baxolovchi mutaxsis yordamchilari malaka sertifikatiga yega bo'lish uchun maxalliy biznes maktabda taxsil olib ayni paytda malaka imtixonlariga tayyorlanmoqdalar. Kelgusida xam mutaxsis xodimlar malakasini oshirish, yangi mutaxsis xodimlar tayyorlash, hisobotlarni sifatini oshirish, ichki nazoratni kuchaytirish va faoliyat yuzasidan boshqa keng ko'lamli ishlarni amalga oshirishni 2017 yil uchun reja qilib qo'ygan. Jamiyat tomonidan kamchimliklarni bartaraf yetish bo'yicha chora tadbirlar ko'rilmogda. Bunda hisobotlarni sifatini yanada yaxshilash kadrlar masalasiga ye'tiborni kuchaytirish, ichki nazorat tartibini yanada yaxshilash va boshqalar inobatga olingan.

## 2.2 “Diller Sarmoya” M.CH.J. ning iqtisodiy ko’rsatkichlari tahlili.

Jamiyat ta’rischilarining 2011 yil 21 maydagi umumiy yigilish Qarori bilan jamiyat nizomi va ta’ sis shartnomasiga qushimcha va o’zgartirishlar kiritilgan bulib Samarqand shahar hokimligining «Tadbirkorlik subyeklarini ruyxatga olish olish inspeksiyasi» tomonidan ruyxatga olingan. Jamiyat Nizom jamgarmasi 110000,0 ming so’ mni (bir yuz o’ n million) tashkil yetadi. Nizom jamgarmasining 51% Respublika «Baholash va Konsalting Markazi» MChJ xissasiga, kolgan 49% yesa jamoa xissasiga to’ g’ri keladi. Nizom jamgarmasi ta’rischilar tomonidan tegishli tartibda tula shakllantirildi.

Jamiyat tomonidan baxolovchilarning kasbiy javobgarligini sugo’rtalash bo’ yicha o’ z faoliyatini amalga oshirib kelmokda. Jumladan 2010 yil 11 oktyabrdan 2011 yil 10 oktyabrgacha amal kiluvchi «O’zagrosugo’rta» DASK ning Samarkand shaxar bulinmasining №070934-rakamli, №002-sonli «Baxolovchilarning kasbiy javobgarligini sugo’rtalash bo’ yicha» sugo’rta puli 250000,0 ming so’ mlik Polisiga xamda «Xalk sugo’rta» MChJ shaklidagi sugo’rta kompaniyasi Samarkand viloyat filialining 2011 yil 11 oktyabrdan 2017 yil 10 oktyabrgacha amal kiluvchi №08/13/00001-sonli «Baxolovchilarning kasbiy javobgarligini sugo’rtalash bo’ yicha» sugo’rta puli 250000,0 ming so’ mlik Polisiga yega. Ushbu jadvalda keltirilgan Jami tashkilot bo’ yicha amalga oshirilgan ishlarining Hajmi, tashkilotni o’ z kuchi bilan bajargan Baholash ishlarining Hajmi, Xodimlarni ruyxat bo’ yicha o’ rtacha soni, kishi, Xodimlarni ish xaki fondi, Bajarilgan Baholash ishlarining ishlab chikarish tannarxi, Balans foyda. Ushbu ko’rsatkichlarni jami bir yilda tashkilot bo’ yicha bajarilgan ishlarini hajmi 311004,3 . kvartallarga bo’ lamiz. tashkilotni o’ z kuchi bilan bajargan Baholash ishlarining Hajmi 311004,3, Xodimlarni ruyxat bo’ yichao’ rtacha soni 8 kishi Xodimlarni ish xaki fondi 98731,8 ming so’ m, Bajarilgan Baholash ishlarining ishlab chikarish tannarxi 278304,32 ming so’ m, Balans foyda 85728,35 ming so’ m. Ushbu ko’rsatkichlarni kvartallarga bo’ lamiz. 1-kv Baholash ishlarining Hajmi 77751,08 so’ m, tashkilotning o’ z kuchi bilan Baholash ishlarini bajargan Hajmi 77751,075

so'm, Xodimlar ro'yxati yesa 8 kishi bo'lib, Xodimlarning ish xaqi 25900,95 so'm, bajarilgan Baholash ishlarini ishlab chiqarish tannarxi 72526,08 so'm, Foyda balansi yesa 2213,08. **2-kv** bu ko'rsatkich malum bir miqdorda kamaygan bo'lib, jami tashkilotda bajarilgan ishlarini Hajmi 75751,10 so'mni tashkil yetib, o'z kuchi bilan bajarilgan ishlarini Hajmi 75751,10 xodimlar soni yesa 7 kishi bo'lib, Xodimlarning ish xaqi Hajmi 23938,5, Bajarilgan Baholash ishlarining Hajmi 59298,91, tashkilotning balans foydasi yesa 16187,74. 3-kv yesa ushbu ko'rsatkichlar 2-kv nisbatan ancha ortib jami tashkilotda bajarilgan ishlarini hajmi 79851,004 so'mni tashkil yetib, o'z kuchi bilan bajarilgan ishlarini hajmi 79851,004 so'mni xodimlar soni yesa 9 kishi bo'lib, Xodimlarning ish xaqi hajmi 27958,95 so'mni, Bajarilgan Baholash ishlarining hajmi 7582,08 so'mni, tashkilotning balans foydasi yesa 24542,11 so'mni tashkil yetdi. 4-kv yesa tashkilotning ushbu ko'rsatkichlari 3-kv nisbatan malum miqdorda kamayib, jami tashkilotda bajarilgan ishlarini hajmi 77651,1 so'mni tashkil yetib, o'z kuchi bilan bajarilgan ishlarini hajmi 77651,1 so'mni xodimlar soni yesa 8 kishi bo'lib, Xodimlarning ish xaqi hajmi 20933,5 so'mni, Bajarilgan Baholash ishlarining hajmi 70653,25 so'mni, tashkilotning balans foydasi yesa 22866,42 so'mni tashkil yetdi

Xozirda jamiyatimizda malakali Baholash sertifikatiga yega 6 nafar baxolovchi va soxalar bo'yicha Baholash jarayonini yaxshi biladigan 8 nafar turli soxa mutaxasislari yordamchi baxolovchilar mavjud.

Buxgalteriya hisobini yuritish va hisobotlar tuzish bo'yicha hisob siyosati tuzilgan. Jamiyat tomonidan Baxolovchi mutaxsis xodimlar malakasini oshirish bo'yicha bir muncha ishlar amalga oshirildi. Jumladan utgan yili 4-nafar Baxolovchi mutaxsis faoliyati yuzasidan malaka oshirib qaytdi, 2-nafar Baxolovchi mutaxsis yordamchilari imtixonlarni muvofakkiyatli topshirib malaka sertifikatiga xamda 2-nafar mutaxsis tilla va qimmatbaxo buyumlarni Baholash yuzasidan ukib malaka oshirdi.

«Diller Sarmoya» MChJning baholash faoliyati bo'yicha 2017-yil yakuni  
ko'rsatkichlari

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Jami tashkilot bo'yicha bajarilgan Baholash ishlarining Hajmi , ming so'm	311004,3	77751,08	75751,10	79851,004	77651,1
2	tashkilotni o'z kuchi bilan bajargan baholash ishlarining Hajmi, ming so'm	311004,3	77751,075	75751,1	79851,004	77651,1
3	Xodimlarni ruyxat bo'yichao'rtacha soni, kishi	8	8	7	9	8
4	Xodimlarni ish xaki fondi, ming so'm	98731,8	25900,95	23938,5	27958,95	20933,5
5	Bajarilgan ishlarining ishlab chikarish tannarxi, ming so'm	278304,32	72526,08	59298,91	75826,08	70653,25
6	Balans foyda, ming so'm	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42

Manba: Muallif tomonidan “Diller Sarmoya “ MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

2017 -yilda «Diller Sarmoya» MChJ tomonidan baxolangan ishlari hajmini  
ko'rsatkichlari taxlili.

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda		Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
				I	II	III	IV
1	Jami tashkilot bo'yicha, baholash ishlarning Hajmi:	311004,3		77751,08	75751,10	79851	77651,1
	1 kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%			100%	97,4	105,4	97,2
2	A)tashkilotni o'z kuchi bilan bajargan Baholash ishlari Hajmi :	So'm	%	77751,08	75751,1	79851	77651,12
		311004,3	100,0				
	1 kvatalarga nisbatan o'zgarish surati,%			100%	97,43	105,41	97,25
3	B) Jalb kilingan tashkilotlarning kuchi bilan bajargan Baholash ishlari:	So'm	%	0	0	0	0
		0	0,0				
	1 kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%			100%	0,0	0,0	0,0



**2017-yilda «Diller Sarmoya» MChJ** tashkiloti o'z kuchi bilan baxolagan ishlar Hajmi o'zgarish dinamikasi taxlili.

Ko'rsatkichlar	O'z kuchi bilan bajargan baholash Hajmi, ming so'm	Bajarilgan ishlar Hajmini O'zgarish sur'ati, %	
		Oldingi nisbatan	1 kvartlga nisbatan
1	2	3	4
I	77751,08	100%	100%
II	75751,10	97,4	97,4
III	79851,004	105,4	102,7
IV	77651,1	97,2	99,9
Jami bir yilda	311004,295		

Manba: Muallif tomonidan "Diller Sarmoya" MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

**2017-yilda «Diller Sarmoya» MChJ** tashkiloti xodimlar sonini o'zgarish ko'rsatkichi taxlili.

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Xodimlarni ro'yxati bo'yicha o'rtacha soni, kishi	8	8	7	9	8
	Oldingi kvartalarga nisbatan O'zgarish surati,%	100%	100%	12,5	128,57	88,89

	1 kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%	100%	87,5	112,5	100,0
2	1 mln so'm KMIga to'g'ri keladigan xodimlarning soni,kishi	108,70	103,89	122,61	100,47
	Oldingi kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%	100%	95,58	118,0	81,9
	1 kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%	100%	95,58	112,80	92,43

Manba: Muallif tomonidan "Diller Sarmoya" MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

2.6-jadval

**2017-yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti mehnat unumdorligi ko'rsatkichlari taxlili.**

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Baholash ishlarining shartnoma baxosi, ming so'm	311004,3	77751,08	75751,10	79851,004	77651,1
2	Xodimlarni ro'yxati bo'yichao'rtacha soni, kishi	8	8	7	9	8
3	1 xodimning mexnat unumdorligi, ming so'm		9719	10822	8872	9706
4	Mexnat unumdorligini O'zgarish dinamikasi: oldingi kvatalarga nisbatan O'zgarish		100	1102,7	-1949,3	834,1

	surati,%					
5	1 kvartalga nisbatan O'zgarish surati,%		100%	1102,7	-846,6	-12,5

Manba: Muallif tomonidan “Diller Sarmoya “ MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

2.7-jadval.

2017-yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti Baholash ishlarining tannarhi o'zgarish dinamikasi taxlili.

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Baholash ishlarining shartnoma baxosi, ming so'm	311004,3	77751,08	75751,10	79851	77651,1
2	Bajarilgan Baholash ishlarining xizmat ko'rsatish tannarxi, ming so'm	278304,32	72526,08	59298,91	75826,08	70653,25
3	Ishlarning tannarxi va shartnoma baxosi o'rtasidagi fark (1p-2p), ming so'm	32699,98	5224,995	16452,19	4024,924	6997,866
4	Shuni O'zi ishlarining shartnoma baxosiga nisbatan,%	10,5	6,7	21,7	5,0	9,0

5	Tannarxni dinamikasi: kvatalarga O'zgarish surati,% O'zgarish Oldingi nisbatan		100%	314,9	24,5	173,9
6	1 kvatalarga nisbatan O'zgarish surati,%		100%	314,9	77,0	133,9

Manba: Muallif tomonidan “Diller Sarmoya “ MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

2.8 -jadval

2017-yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti 1-so'm KMIga tug'ri keladigan xarajatlari o'zgarish dinamikasi taxlili.

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	1 so'm KMI to'g'ri keladigan xarajatlar,tiyin	0,895	0,933	0,783	0,950	0,910
2	O'zgarish,tiyin : -oldingi kvartlga nisbatan	-	-	0,150	-0,167	0,040
	1 kvartlga nisbatan	-	-	0,150	-0,017	0,023
3	O'zgarish,% : -oldingi kvartlga nisbatan	-	100%	83,921	121,305	95,818
	1 kvartlga nisbatan	-	100%	83,921	101,801	97,543

Manba: Muallif tomonidan “Diller Sarmoya “ MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

2017 – yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti foyda va daromadi taxlili.

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Binolar va mashinalarni Baholashdan olingan foyda	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
	yordamchi xujalik	-	-	-	-	-
	Xizmat ko'rsatish resurslarini realizatsiya qilishdan olingan foyda	-	-	-	-	-
	Dividend shaklidagi daromad	4187,02	1046,06	958,79	1048,92	1133,25
	boshqa realizatsiya natijalari	-	-	-	-	-
	jami balans bo'yicha foyda	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	Daromad	184460,2	48033,03	40126,2	52501,06	43799,87

Manba: Muallif tomonidan "Diller Sarmoya" MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

**2017–yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti foyda va daromadi O'zgarish dinamikasi taxlili.**

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Balans boyicha olingan foyda, ming so'm	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	O'zgarish, oldingi kvatalarga nisbatan, ming so'm/%		100%	73,1	151,6	93,2
3	O'zgarish: 1-kvatalarga nisbatan ming so'm/%		100	73,1	110,9	103,3
4	Daromad, ming so'm	184460,2	48033,03	40126,2	52501,06	43799,87
5	O'zgarish, oldingi kvatalarga nisbatan, ming so'm/%		100	83,5	130,8	83,4
6	O'zgarish: 1-kvatalarga nisbatan ming so'm/%		100	83,5	109,3	91,2

Manba: Muallif tomonidan “Diller Sarmoya “ MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

**2017–yilda «Diller Sarmoya» MChJ tashkiloti foydalilik darajasi ko'rsatkichlari taxlili.**

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV

1	Balans bo'yicha olingan foyda, ming so'm	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	Aylanma kapital, ming so'm		23325,32	22725,33	23955,3	23295,33
3	Foydalilik darajasi, %	92	94,9	71,2	102,4	98,2
4	Foydalilik darajasi O'zgarishi, +-%, oldingi kvartllarga nisbatan		100	75,1	143,8	95,8
5	1-kvatalarga nisbatan		100	75,1	143,8	103,5

Manba: Muallif tomonidan "Diller Sarmoya" MChJning iqtisodiy ko'rsatkichlari tahlili.

### III. BOB. BAHOLASHNING YONDOSHUVLARIDAN FOYDALANIB IKKI XONALI XONADONNING BOZOR QIYMATINI HISOBLASH.

#### 3.1. Baholanayotgan ikki xonali xonadon to'g'risida qisqacha tavsifnoma

Samarqand viloyati Urgut shaxri Galaba ko'chasi 20-uy 11- xonadonning bozor qiymatini tahlil qilish maqsadida, obyekt tug'risida ma'lumotlarga va obektni joyida vizual ko'rikdan o'tkazish natijalari bo'yicha binoning konstruktiv turlariga asoslangan holda quyidagilar aniqlandim:

**1. Bino va inshootlarga** – kadastr hujjatlari (kadastr rakami – 14 16 03 44 01 02 02 60 00 01 025; TA 1792983, ro'yxatga olingan sana – 25.12. 2017, ruyxatga olingan:

**Bino: kitob № 5-K varak № 116, sanasi 25.12. 2017 y, № 1177, Mulkiy huquqni tasdiqlovchi (14.03.1995 yildagi №549-sonli oldi-sotdi shartnomasi), Umumiy maydoni – 59.76 kv.m, Foydali maydoni – 48.21 kv.m.**

Bino haqida umumiy ma'lumotlar quyidagilardan iborat:

Bino turi	Umumiy maydoni m <sup>2</sup>	Foydali maydoni m <sup>2</sup>	Zilzilabardoshlilik	Qavatlar soni	Xonalar Soni	Qavat
Xonadon	59.76	48.21	7 – 8 ball	4	2	2

*Bino va inshootlarning konstruktiv yelemntlari turlari bo'yicha ma'lumot.*

Bino turi	Poydevor	Devor	Pol	Orayopma	Tom	Tashki pardozi	Ichki pardozi
Xonadon	Beton	p/ g'ish	taxta	plita	YUmshok	Kosmetik ta'mir	Kosmetik ta'mir

**Binoning muxandislik kommunikasiyalar ta'minoti haqida ma'lumotlar.**

Bino turi	Yelektr ta'min.	Gaz ta'min.	Suv ta'minoti	Kanalizasiya (okova)	Issiqlik ta'minoti	Telefon tarmog'i
-----------	-----------------	-------------	---------------	----------------------	--------------------	------------------



Xonadon	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	Mavjud yemas
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------------

*Baholash obekti Samarqand viloyati Urgut shaxri xududida joylashgan bo'lib, barcha mavjud qulayliklarga yega atrofida ko'p qavatli aholi turar uylari joylashgan.*

### **3.2 Xarajatli yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash.**

**Xarajatli yondashuv usuli** deganda yemirilishi hisobga olingan xolda baholanish obyektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniqlaydigan usullar yigindisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maqsadi – baholanish vaqtida mulkning tiklanish qiymatini aniqlash uchun mulkning umumiy yeskirishini hisobga olgan xolda umumiy xarajatlarni aniqlashdan iborat. Ushbu yondoshuv me'yoriy yondoshuv deb hisoblanadi va me'yoriy hujjatlardan kelib chikadi.

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash obyektining qiymati yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan yeskirish chegirib tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iboratdir.

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

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini hisoblashning bir kancha usullari mavjud. Jumladan:

- qiyosiy tahlil usuli;
- taqsimlash usuli;
- ajratish usuli;
- yer rentasini kapitallashtirish usuli;
- yer uchun qoldiq usuli;

mo'ljallanayotgan foydalanish usuli;

Baholanayotgan obyekt joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash uchun qiyosiy tahlil usuli tanlandi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati qiyosiy tahlil usulibilan baholash obyektining bir yil davomida daromad keltirish qiymatini o'xshash (qiyosiy) analoglari bilan taqqoslash yuli aniqlanadi.

Yerning daromad keltirishi asosi sifatida yer uchastkasini ijaraga berishdan olingan, bozor ma'lumotlariga ko'ra hisoblangan daromad olinadi.

Baholanayotgan obyekt joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash uchun *yer rentasini kapitallashtirish usuli* tanlandi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini *yer rentasini kapitallashtirish usuli* bo'yicha aniqlashda yer uchastkasini ijaraga berishda ko'pincha yer soligi stavkalari xisobga olinishidan kelib chikib yer rentasi sifatida yer soligi stavkasi olinishi lozim topilib xisob kitoblar quyidagicha amalga oshirildi:

*Jadval №22*

<i>Umumiy yer maydoni ulchami, m<sup>2</sup></i>	59,8
<i>Yer rentasi (solik stavkasi), summ/ m<sup>2</sup></i>	1 248, 1
<i>Bir yillik soliq qiymati</i>	70 892
<i>Kayta moliyalashtirish stavkasi</i>	14%
<i>Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy xuquqlar qiymati, sum</i>	<b>506 372</b>

Ushbu yer soligi stavkasi Uz.R si prezidentining 25.12.2013 y.dagi PK-2099-son karori 19-ilovasi 6-jadvaliga asosan boshka kichik shaxarlar bo'yicha 2017 yil uchun solik to'lovi 1 ga – 1 248 100 sum oldim.

Baholanayotgan obyekt joylashgan yer uchastkasining mulkiy huquqlari qiymatini **506 372sum** miqdorida aniqlandim.

### **3.2.2. Baxolash obyektining yemirilishini aniqlash.**

**1. Jismoniy yeskirish** – tabiiy qarish, noto'g'ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek yaxshilash yelementlarining mexanik shikastlanishlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish.

**Bartaraf yetib bo'lmaydigan yeskirish** – shunday bir yeskirish bo'lib, uni bartaraf yetish xarajatlari bartaraf yetish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan ko'proqdir.

**Bartaraf yetib bo'ladigan yeskirish** – shunday bir yeskirish bo'lib, uni bartaraf yetish xarajatlari bartaraf yetish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan kamroq yoki unga tengdir.

Baxolash objekti jismoniy yeskirishini aniqlashda quyidagi jadvaldan foydalanildi:

#### **Bino va inshootlar texnik xolatining yiriklashtirilgan mezonlari.**

<b>Jismoniy yeskirish %</b>	<b>Asosiy bino konstruksiyalarining xolati</b>	<b>Ichki konstruktiv yelementlar xolati</b>	<b>Texnik xolatining umumiy tavsifi</b>	<b>Texnik xolati-ga baxo</b>
0-20%	Buzilgan va deformatsiyalangan (shakli o'zgargan) xolatlari yo'q va shuningdek, defektlarni	Pol va potoloklar xolati tekis, ravon, pardoqlash ishlari koplamlarida gorizonta yoriklar mavjud yemas	Ayrim nosozliklar mavjud bo'lib, kaysiki joriy ta'mirlash jarayonida bartaraf	Yaxshi

	bartaraf yetish izlari ko'zatlilmokda		yetilgan bo'lishi mumkin va umuman olganda binodan foydalanishda ta'sirga yega yemas	
21-40%	Shkastlangan va defektlar, shu jumladan bukilgan xolatlar yo'q. Ayrim joylarida turli ta'mir-lash xolati izlari, jumladan yeshik va deraza oraliklarida va tepadan (peremyichka) larda kichik yoriklar ko'zatliladi	Pol va potoloklar xolati tekis, potolokning ayrim joylarida sochsimon yoriklar ko'zatliladi. Zinapoya pillapoyalarda kichik shikastlanishlar mavjud. Yeshik va romlar ochilishi kuch ta'siri bilan ochiladi	Obyekt umuman olganda foydalanish uchun yarokli, ammo foydalanishning ushbu boskichida joriy ta'mirlash talab yetiladi	Konikarli
41-60%	Ta'mirlashning yangi izlari mavjud. Tashki pardozlash ishlarida yoriklar ko'zatliladi, gorizontall liniya kiyshaygan joylarining bartaraf yetilgan izlari bor. Blok va devor teriluvdagi yeskirishlar, yoriklar borligi bilan xarakterlanadi	Pol kismining ayrim joylari kalkib, gorizontaldan ogish xo-latlari bor. Potolok kismining ko'plab joylarida yoriklar yopil-gan bo'lib, kayta yoriklar paydo bo'lganligi mavjud. Pol koplal-malarining ayrim joylarida tashlab ketish xollari va zina-poyalarda ko'plab shikastlangan joylari ko'zatliladi	Obyektdan foydalanish uchun ta'mirlash ishlari olib borilgan sharoitda foydalanish mumkin	Konkarsiz

61-80%	Turli davrlar oraligida kelib chikkan ochik yoriklar, shu jumladan, gishtlarning kundalangiga yeskirish ta'sirida ogirliklar tushgan. Gorizontalliniyada katta yegilish xotatlari va ayrim joylarida devorning vertikalidan ogish xotatlari ko'zatiladi	Polning katta kismlarida kal-kish xotatlari va katta ulchamda gorizontaldan ogish xotatlari, pol koplamasining kata mavjud yemas va katta kismida shikastlanish xotatlari, potolokning ko'plab joylari pardozlari tushgan. Ko'plab deraza va rom-lar tob tashlagan. Zinapoyalarda katta xajmda shikastlanishlar, zinalar oraligida ochik joylar va nuqsonlar mavjud	Obyektning xolati avariya darajasida. Maksudli foydalanish uchun to'liq aloxida kismlarni, tarmoklarining almashtirgandan sung yoki ta'mirlash ishlarini olib borgandan sung foydalanish mumkin	Avariya xolatida
81-100%	Bino xavfli xolatda devor kismlari xarobaga aylangan, shakli o'zgarib joylar-da teshik xotatlar, tepalar-da, deraza oralarida butun devor bo'yicha yoriklar, gorizontalliniyada katta yegilgan xolat bo'lib, devorning qo'lab tushish yextimoli bor	Polda katta nuqson va ogishlar bor. Potolokning sezilarli darajasida bukilgan xotatlari bor. Yeshik va rom-larning yogoch va kismlarida chirish xotatlari mavjud. Zinapoyaning zinalari-da zinalar yetishmaydi. Ichki pardozlash ishlari to'liq yaronagarchilik xolatiga kelgan	Obyekt foydalanish uchun to'liq yaroksiz xolatga kelgan	Yaroksiz

Ushbu jadval ko'rsatkichlaridan kelib chikkan xolda, baxolash obyektining jismoniy yeskirishi quyidagicha aniqlandi:

№	Konstruktiv yelementlar nomi	Me'yoriy solishtirma ogirligi,%	Konstruktiv yelementlar yemirilishi,%	Jismoniy yemirilish o'rtacha kiy- mati,%
1	<i>Poydevorlar</i>	11	40	4,40
2	<i>Devor va pardevorlar</i>	27	40	10,80
3	<i>Orayopma</i>	11	35	3,85
4	<i>Tomi</i>	1	50	0,50
5	<i>Poli</i>	6	50	3,00
6	<i>Yeshik va derazalar</i>	11	50	5,50
7	<i>Pardozlash ishlari</i>	15	50	7,50
8	<i>Ichki sanitariya texnikasi va yelektr qurilmalari</i>	11	50	5,50
9	<i>Boshka ishlar</i>	7	40	2,80
	<b>Jami</b>	<b>100</b>		<b>43,85</b>

*Jadval №*

**2. FunkSIONAL yesKIRISH** – yaxshilashlar tulaligicha yoki ayrim yelementlariga ko'ra bozor talablariga muvofiq yemasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish.

Baxolash obyektining o'rta uslubda bo'lsada, zamonaviy ko'p kavatli uylardagi kabi funksional xususiyatlari mavjudligi inobatga olingan xolda funksional yeskirish belgilanmadi.

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

Baholash obyektining tashki yeskirishini aniqlashda unga tashki-iqtisodiy omillar ta'siri mavjud yemas deb karalgan xolda yeskirish hisoblanadi.

**Yigilgan yeskirish** – ko'chmas mulk obyektining jismoniy, funksional va tashki yeskirish bilan bog'liq umumiy qiymatining yo'qolishi (kadsizlanishi).

*Baholanayotgan obyektning yig'ilgan yeskirish qiymati **ajratish usuli** bilan quyidagi  $Y_{e_y} = Y_{e_{jis}} + Y_{e_{funk}} + Y_{e_{yuz}}$  formulaga asosan **43,85%** hisoblanadi.*

### **3.2.3. Baxolash obyektining 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:

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

$S_{v.s.}$  – 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 UzR VM xuzuridagi geodeziya, kartografiya va davlat kadastr bosh boshkarmasi tomonidan 29.07.2003y.da tasdiklangan «Turar joy bino-inshootlari tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari tuplami: 1-kitob: UzR shaxarlari va shaxar posyolkalaridagi ko'p kavatli Xonadonlar (GKKINP-18076-03)»dan foydalanilgan xolda quyidagicha amalga oshirdim, ya'ni:

*Jadval №24*

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar nomi</b>	<b>2 xonali xonadon</b>
1	Ma'lumot manbai (Sbornik UPVS GKKINP)	GKKINP-18-076-03, K-I, 26-b, 12-j
2	Qurilish osti maydoni, kv.m	59,76
3	Binoning balandligi, m	3,00
4	Qurilish hajmi (kubaturasi), kub.m	179,28
5	Bino-inshootning bir birlik ulchami uchun tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	73,20
6	Qo'shimcha yaxshilashlar uchun, sum	0,00
7	Tashki fasad pardozi uchun, foiz / sum	0,0%
8		0,00
9	Bir birlik ulcham uchun jami qiymat, so'm	73,20
10	Binoning kapitalligiga tuzatish	1,00
11	Samarqand viloyati uchun utish koyeffisiyenti	1,007
12	Hududning seysmik darajasiga tuzatish	1,15
13	Binoning hajmiga tuzatish	1,00
14	Binoning foydali balandligiga tuzatish	1,03



15	Binoning to'liq tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	15 653,36
16	1998 yil uchun to'g'rilash koeffitsiyenti	40,0
17	2009 yil uchun to'g'rilash koeffitsiyenti	8,57
18	2010 yil uchun to'g'rilash koeffitsiyenti	1,10
19	01.01.2011 yilga narx indeksi	1,208
20	01.01.2012 yilga narx indeksi	1,215
21	01.10.2012 yilga narx indeksi	1,213
22	01.01.2013 yilga narx indeksi	1,219
23	01.01.2014 yilga narx indeksi	0,927
24	01.08.2014 yilga narx indeksi	1,121
25	01.01.2015 yilga narx indeksi	1,248
26	01.01.2017 yilga narx indeksi	1,057
27	01.01.2017 yilga narx indeksi	1,122
27	01.04.2018 yilga narx indeksi	1,022
28	Tadbirkor foydasi koeffitsiyenti	1,25
29	Xududiy pasaytirish koeffitsiyenti	1,00
30	Binoning to'liq tiklanish qiymati, so'm	24 561 998
31	Binoning jami yeskirishi, %	43,85
	<b><i>Binoning qoldiq qiymati, so'm</i></b>	<b><i>13 791 562</i></b>

<b><i>Bino-inshootlar jami qiymati</i></b>	<b><i>13 791 562</i></b>
<b><i>Yer maydoniga bo'lgan mulkiy xuquqlar qiymati, sum</i></b>	<b><i>506 372</i></b>
<b><i>Obyektni jami bahosi, so'm</i></b>	<b><i>14 297 934</i></b>

Xarajatli yondashuv usuli natijasiga ko'ra baholangan Xonadonning bugungi kundagi bahosini **14 297, 934 ming so'm** miqdorida aniqladim.

### **3.3. Qiyosiy yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash**

**Qiyosiy (taqqoslash) yondashuv** – ma'lum bir obyektlar oldi-sotdi muomalalari haqida xabarlarni bilib, o'xshash (analog) obyektlarning baholanish bahosi bilan taqqoslash asosida amalga oshiriladigan baholash usullari tuplamidir. Ushbu yondashuv asosan mulklar bozori rivojlangan va analogik obyektlarni oldi-sotdi sistematik ma'lumotlarga yega bo'lgan mamlakatlarda qo'l-laniladi. To'g'ridan-to'g'ri sotilishni tahlil qilish asosidagi taqqoslash usuli xuddi shu obyektga o'xshash (analog) obyekt bilan oldi-sotdi ishlari bajarilganligi haqidagi ma'lumotlarga asoslangan. Ushbu yondashuvning natijalari (aniq ma'lumotlar asosida) mulkning real darajada bozor qiymatini ko'rsatadi. Baholashning ushbu yondashuvi almashtirish tamoyiliga asoslangan.

Mazkur yondashuv bo'yicha obyektning baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

1. Baholash obyektiga o'xshash (analogik) obyektlar sotilishi, taklif baholari haqidagi ma'lumotlarni yigish;
2. Yerkin bozor sharoitida oldi-sotdi ishlari bajarilganligi haqida ma'lumotlar olish;

3. O'lchov birliklarini to'g'ri tanlash va har bir o'lchov birligi uchun taqqoslash tahlilini o'tkazish, ya'ni taqqoslash obyektlari bahosiga nisbatan baholash obyektining bahosini aniqlash uchun ular bahosini korrrektirovka qilish (tuzatish);

4. Baholash obyektining bahosini taqqoslash xarakteristikalarini tahlili yo'li bilan aniqlash va ularni yagona baholash ko'rsatkichiga yoki ko'rsatkichlar guruhiga keltirish.

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

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

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

Baholash obyektini qiyosiy yondashuv usuli bo'yicha baholashda nisbiy qiyosiy tahlil usuli tanlandi va bu bo'yicha baholanayotgan obyektning bahosini aniqlash maqsadida bir kancha izlanishlar olib bordim. "PressMarket", "Panorama" ruznomasi, "Bek Realty Inform" ko'chmas mulk agentligi, "[www.366.uz](http://www.366.uz)" intirnet saytidan olingan ma'lumotlar asosida, analogik obyektlar bo'yicha taqqoslash ishlarini amalga oshirdim va quyidagi jadvalda hisob-kitob qilidim:

Taqqoslash yelementi	Baholash obyektini	Analog obyekt №1	Analog obyekt №2	Analog obyekt №3
Obyekt nomi	Xonadon	Xonadon	Xonadon	Xonadon
Ma'lumot olingan manba	vizual ko'rik ma'lumoti	<u>Navruz MFY ma'lumoti</u>	<u>Navruz MFY ma'lumoti</u>	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti

<b>Obyektning bahosi, so'm</b>		<b>27 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	<b>96 600 000</b>
Bozor sharti (sotish yoki taklif vaqti)	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	96 600 000
Sotuv sharti	Bozor qiymati	Sotish baxosi	Sotish baxosi	Taklif baxosi
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,950</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	91 770 000
Xariddan keyingi xarajatlar	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	91 770 000
Obyektlar joylashgan manzili	Samarqand vil. Urgut sh. Galaba ko'chasi 20-uy 11-xonadon	Samarqand vil. Urgut sh. Navruz MFY	Samarqand vil. Urgut sh. Navruz MFY	Samarqand sh. BAM
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,800</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	73 416 000
<b>Obyektlar fizik tavsiflari va ularga tuzatishlar</b>				
Obyektning konstruktiv	devor -	devor -p/gisht,	devor -p/gisht,	devor -panel,

yechimi (qurilish materiallari)	p/gisht, poli - taxta	poli - lenolium	poli - lenolium	poli - lenolium
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,10</i>	<i>1,10</i>	<i>1,20</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	88 099 200
Binoning yoshi (qurilgan yili)	1975	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	88 099 200
Joylashuv qavati (uy/xonadon)	4-qavat	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q	9/7 qavat
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,090</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	96 028 128
YAshash xonalar soni	2	2	2	3
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,80</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	76 822 502
Yordamchi xonalar soni	3	3	3	3
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	76 822 502
Obyektning texnik holati (pardozlash ishlari)	kosmetik ta'mir-konikarli xolatda	kosmetik ta'mir-konikarli xolatda	kosmetik ta'mir-konikarli xolatda	kosmetik ta'mir - yaxshi xolatda
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	69 140 252

Obyektda sharoit (xojatxona, hammom) ning mavjudligi	mavjud	mavjud, ta'mirlangan	mavjud, ta'mirlangan	mavjud, ta'mirlangan
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	69 140 252
Muhandislik tizimlari	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova.	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova.	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova.	Yelektr, gaz, suv, okova.
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,025</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Obodonlashtirishlar	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Qo'layliklar, qo'shimchalar	balkoni foydalanish da	balkoni foydalanishda d.k.	balkoni foydalanishda d.k.	balkoni foydalanishda d.k.
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Obyektdan foydalanish turi	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
O'zgargan tuzatishlar soni		1	1	7

Taqqoslama o'lchov koeffitsiyentlari		1,00	1,00	0,14
		0,467	0,467	0,067
1 m <sup>2</sup> maydoni uchun baho, so'm		<b>13 860 000</b>	<b>16 426 667</b>	<b>4 724 584</b>
<b>Baxolash obyektining bahosi, so'm</b>	<b>35 011 251</b>			

*Jadval №21*

### ***Tuzatishlarni asoslash***

– [Topshirilayotgan mulkiy xuquqlar](#) bo'yicha obyektlar sotilganda to'la mulkdorlik xuquqi bilan sotilishi xisobga olib, tuzatish kiritmadim.

– [Moliyalashtirish shartlari](#) bo'yicha to'lovlar to'liq amalga oshirilishi ko'zda tutilgan xolda tuzatish kiritmadim.

– [Sotuv sharti](#) tuzatishda analogik obyektlar bahosi taklif baho bo'lgani uchun savdolashish jarayonida pasayish yehtimoli mavjudligini hisobga olib, 5%ga pasaytirdim.

– [Xariddan keyingi xarajatlar](#) bo'yicha baxolash va analogik obyektlar bir xil bo'lgani uchun tuzatish kiritmadim.

– [Bozor sharti \(vaqti\)](#) ga tuzatish kiritishda inflyasiya darajasi hisobga olingan holda quyidagi formuladan foydalandim:

$$K_{inf} = \frac{I_{inf.god} * n_i}{12}$$

Bu yerda:  $I_{inf.god}$  – yillik inflyasiya darajasi, %da;

$n_i$  – analogik obyekt bahosi yuzaga kelgan vaqtdan to baholash obyektini baholash sanasigacha bo'lgan oylar soni.

Ushbu formula bo'yicha yillik inflyasiya darajasi avestogroup.uz internet saytining 2012 yil 25 apreldagi ma'lumotiga asosan 7,6% miqdorida xisobga olingan xolda, davrlar bo'yicha baxolar o'zgarishi yigindisining farki darajasida tuzatish kiritdim.

– [Obyektlar joylashgan manzili](#) bo'yicha tuzatish obyektining Samarqand shahar markaziga uzoq-yaqinligi, markaziy ko'chada yoki unga yaqin joylashuvi, transportning qulayligi va xududning nufuzini xisobga olgan xolda amalga oshirdim.

– [Obyektlar fizik tavsiflari bo'yicha](#) tuzatishlar baholash obyektini analogik obyektlar bilan qiyoslagan xolda, taxlil asosida kiritdim.

– [Obyektdan foydalanish turi bo'yicha](#) baholash obyekti va analogik obyektlardan o'xshash maqsadlarda foydalanilayotganligi uchun tuzatish kiritmadim.

Qiyoslash jadvalida keltirilgan tuzatish koeffitsiyentlari 1,0 dan katta bo'lsa, baholash obyekti bahosining analogik obyekt bahosiga nisbatan oshganligini, 1,0 dan kichik bo'lsa, baholash obyekti bahosining analogik obyekt bahosiga nisbatan pasayganligini, 1,0 ga teng bo'lsa, o'zgarishsiz kolganligini, ya'ni taqqoslanayotgan omil bo'yicha obyektlar bir-biriga juda yaqin yoki aynan o'xshashligini bildiradi.

Jadvalda keltirilgan har bir analogik obyektga mos kelgan taqqoslama o'lchov koeffitsiyentlari quyidagi formula asosida hisoblandi:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

Bu yerda:  $d_i$  – i-chi analogik obyektning taqqoslama o'lchov koeffitsiyenti;

$q_i$  – i-chi analogik obyektning o'zgargan tuzatishlari soni;



n – jami analogik obyektlar soni.

Baholanishi so'ralgan Xonadonning qiyosiy yondashuv usuliga ko'ra bugungi kundagi bozor bahosi **35 011,3 ming so'm** miqdorida aniqlandi.

### **3.4. Daromad yondashuv bo'yicha obyekt baxosini aniqlash.**

**Daromadga ko'ra baholashga yondashish** murakkab marketing izlanishlardan iborat bo'lib, kutish tamoyiliga asoslangan. Unga muvofiq, bugungi barcha qiymatlar kelgusi afzalliklar – aksidir. Mazkur usul qo'llanganda, odatda, yekspluatasiyadan va sotuvdan tushgan daromad shaklida ifodalangan ma'lum daromadni mulk xosil qiladi.

Ko'chmas mulk daromadi qiymatini baholash uchun kapitallashtirish va diskontlash texnikasi qo'llaniladi. Baholash uchun yoki istiqbol uchun daromad va kapitallashtirish qo'yilmasi haqidagi ma'lumotlar kapitallashtirish usuli obyekt qiymati to'g'risida xulosa chikarishga imkon beradi. Daromad keltiruvchi obyekt qiymati sifatida pul oqimini joriy qiymatini olish uchun vaqtda tasdiqlangan daromadlar va xarajatlar oqimini bir pallaga keltirish uchun diskontlash texnikasi qo'llaniladi. Daromadli usulda biror obyektни baholash uchun ushbu obyektдан to'liq va samarali foydalanish lozim, faqat shu holatdagina obyektning bozorga yaqin qiymatiga yerishiladi. Mulq daromad manbai sifatida ishlatilgandagina undan ma'lum miqdorda daromad olish mumkin.

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

$$V = \frac{I}{R}, \quad \text{bu yerda:}$$

V – baholash obyektining qiymati;

$I$  – sof operasion daromad;

$R$  – kapitallashtirish umumiy stavkasi.

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

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

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

mazkur mintaqada baholash obyekti mansub bozor segmentiga xos bo'lgan bozor ijara stavkalari;

ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.

Bozor ijara stavkasidan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan to'la mulkdorlik huquqini baholashda foydalaniladi. Kontrakt ijara stavkasi ijaraga beruvchining qisman mulkiy huquqlarini baholash uchun qo'llaniladi.

Namuna sifatida baholangan Samarqand viloyati Urgut shaxri Galaba ko'chasi 20-uy 11-xonadonning bugungi kundagi bahosini daromadli yondashuv usulida aniqlash maqsadida ushbu obyekt ijaraga berilgan takdirda keltirishi mumkin bo'lgan daromaddan kelib chikkan xolda amalga oshirish lozim deb topildi.

Buning uchun "BEK REALTY INFORM" ko'chmas mulk agentligi, «Panorama» ruznomasi va "[www.366.uz](http://www.366.uz)" intirnet saytidan olingan ma'lumotlar (*ma'lumotlar ilova kilinadi*) asosida Samarqand shahrida joylashgan ijaraga berilayotgan obyektlar, jumladan: ijaraga berilayotgan xonadonlar to'g'risidagi ma'lumotlar bo'yicha, analoglarga qiyosan ijarasini aniqlandi va quyidagi jadvalda tuzatishlar kiritilgan holda hisob-kitob qildim:

Qiyoslash omillari nomi	Baxolash obyekti	Analog obyekt №1	Analog obyekt №2	Analog obyekt №3
Obyekt nomi	Kvartira	Kvartira	Kvartira	Kvartira
Ma'lumot olingan manba	vizual kurik ma'lumoti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti
<i>Obyektning baxosi, sumda</i>		<b>1 020 000</b>	<b>816 000</b>	<b>816 000</b>
Xonalar soni	2	2	2	2
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		1 020 000	816 000	816 000
Bozor sharti (vakti)	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		1 020 000	816 000	816 000
Obyektlar joylashgan manzili	Samarqand vil. Urgut sh. Galaba ko'chasi 20-uy 11-xonadon	Sam-d shax. Gagarin ko'chasi (rest. Oltin Samarqand)	Sam-d shax. Mikrorayon	Sam-d shax. Ipak yuli ko'chasi (rest. Nixol)
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>0,70</i>	<i>0,70</i>	<i>0,70</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		714 000	571 200	571 200
Nechanchi kavatdaligi	4-kavatda	4-kavatda	3-kavatda	3-kavatda

<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,000</i>	<i>1,050</i>	<i>1,050</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		714 000	599 760	599 760
Obyektning xolati (pardozlash ishlari)	kosmetik ta'mir-konikarli xolatda	kosmetik yaxshi xolatda	kosmetik yaxshi xolatda	kosmetik yaxshi xolatda
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		642 600	539 784	539 784
Xonalar jixozlanishi	jixozlanmagan	kisman jixozlangan	kisman jixozlangan	kisman jixozlangan
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806
Obyektدا sharoitning mavjudligi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806
Injener va kommunikasiya tizimlari	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova	Yelektr, gaz, suv, isitish, okova
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806

O'zgargan tuzatishlar soni		3	4	4
Solishtirma ogirlik koeffitsiyentlari		0,33	0,25	0,25
		0,400	0,300	0,300
<b>Ulushlarga mos qiymatlar</b>		<b>231 336</b>	<b>145 742</b>	<b>145 742</b>
<b>Baxolash obyekti uchun bir oylik ijara xaki, sum</b>	<b>522 819</b>			
Baxolash obyekti uchun bir yillik ijara xaki, sum	6 273 832			

### ***Tuzatishlarni asoslash***

– Bozor sharti (sotish yoki taklif vaqti) bo'yicha baxolash sanasi bilan analogik obyektlarning taklif sanalari yaqin muddatda bo'lganligi uchun tuzatishlar kiritmadim.

– Obyektlar joylashgan manzili bo'yicha tuzatish kiritishda baxolash obyektning va analogik obyektlarning joylashgan manzilida axolining sergavjumligi, transport katnovi yullari va ko'chalarga yaqinligi, savdo faoliyatini amalga oshirish uchun qulay joylashganligi taxlil kilingan holda tegishli tuzatishlar kiritdim.

– Qolgan taqqoslash yelementlari bo'yicha ham ularni baholash va analogik obyektlar bo'yicha qiyoslagan holda tegishli tuzatishlar kiritdim.

Demak, baholanayotgan obyekt uchun bir oylik ijara haqi  $\approx 522,8$  ming so'mni, yillik ijara to'lovi yoki ko'tilayotgan yalpi daromad (KYAD) 6 273,8 ming so'mni tashkil yetadi. Bu daromaddan haqiqiy yalpi daromad (HYAD) va sof operasion daromad (SOD) ni aniqlaymiz.

Haqiqiy yalpi daromad quyidagicha aniqlanadi:

$HYAD = KYAD - Yo'qotishlar + Boshqa\ daromadlar$

Sof operasion daromad yesa quyidagicha aniqlanadi:

$SOD = HYAD - Operasion\ xarajatlar$

Hisob-kitoblar quyidagi jadvalda amalga oshirildi:

*Jadval №19*

Kutilayotgan yalpi daromad (KYAD)	6 273 832
<i>Haqiqiy yalpi daromad (HYAD), 0,97 koyef.b-n</i>	<i>6 085 617</i>
Mulk solig'i, 5% invent-ya kiym.dan	104 261
Kommunal to'lovlar, 1,0% HYAD dan	60 856
Mol-mulk sug'o'rtasi, 0,5% HYAD dan	30 428
<i>Bir yillik Sof operasion daromad (SOD)</i>	<i>5 890 072</i>

Ushbu jadval hisob-kitoblariga qisqacha izoh:

– Hisoblangan ijara haqi aniq ma'lumotlar asosida bo'lsada, turli xolatlarni inobatga olgan xolda  $\approx 3\%$  yo'qotishlar bo'lish yehtimolini hisobga olish lozim topildi.

– Mol-mulk soligi inventarizasiya qiymatidan 5% miqdorida, mol-mulk sug'o'rtasi 0,5% va kommunal to'lovlar 1,0% ko'zda tutilgan holda hisoblandi.

Kommunal to'lovlar bozor ijara shartiga asosan ijaraga oluvchi tomonidan amalga oshirilishi inobatga olingan xolda bunday to'lovlar xisobga olmadim.

Baholanayotgan obyekt uchun ijara haqi bo'yicha yillik sof operasion daromad (SOD) *5 890,1 ming so'mni* tashkil yetdi.

Ushbu daromadning bir necha oylar davomida o'zgarishsiz holatda bo'lish yehtimoli mavjudligini inobatga olgan holda baholash obyektining qiymatini yuqorida ta'rifi va hisoblash formulasi keltirilgan **to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli** yordamida aniqlash lozim topildi.

Jumlalarni tugirlash kerak Buning uchun **kapitallashtirish** stavkasini hisoblash kumulyativ tuzish usuli bilan (tavakkalsiz stavka va tavakkalchilik uchun mukofotlarni qo'shish orqali) quyidagicha amalga oshirildi, ya'ni:

*Jadval №20*

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar (omillar) nomi</b>	<b>Miqdori</b>
1	Tavakkalsiz stavka (O'zR Markaziy Bankining kursi bo'yicha)	14%
2	Ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi (aktivning pul mablag'lariga aylanish tavakkalchiligi)	3%
3	Nolikvidlilik tavakkalchiligi (boy berilgan imkoniyatlar xatari)	3%
4	Investision menejment tavakkalchiligi (boshkaruvchini yollash zarurati)	3%
	<b>Kapitallashtirish stavkasi</b>	<b>23,0%</b>

Hisoblangan kapitallashtirish stavkasi 0,23 bo'lib, daromadli yondashuv usuliga ko'ra yuqoridagi formula asosida baholanayotgan 2 xonali, 4-kavatda joylashgan xonadonning bahosi:

$$V = 5\,890,1 / 0,23 = 25\,609,1 \text{ ming so'm miqdorida aniqlandi.}$$

### **3.5. Ikki xonali xonadonni baholash natijalari bo'yicha tavsiya yetiladigan qiymat**

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish– baholashning turli yendashuvlari yordamida olingan natijalarni ulchash va taqqoslash yo'li bilan baholash obektning yakuniy qiymatini aniqlash qo'yidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

Uchta, ya'ni qiyosiy, harajatli va daromad yondoshish yordamida bir obektning qiymatini aniqlashda baholashning yakuniy natijalarining ishonchliligini ta'minlash sharti deb hisoblanadi. Mazko'r talab amaldagi barcha mulkni baholash milliy standartlarida hamda Xalkaro baholash standartlarida aks yettirilgan. Baholovchi kaysi bir yondashishni qo'llamasligi mumkin, lyokin rad qilish sababini asoslab berishga majbur, chunki har bir yondashish doirasidagi kaysi bir baholash usulini tanlashga mustaqil haqqa yega. Harajatli yondashish doirasiga kiruvchi prays-list ma'lumotlari yordamida aniqlash natijaning ishonchliligini va aniqligini oshirishiga yunaltirilgan.

Tabiiy xolki, har kaysi yondashish (usul) bilan aniqlangan qiymatlarning birlamchi natijalari bir-biriga mos kelmaydi. Shu bois hosil bo'lgan natijalarning taqqoslash zarurligi, ular yaqinligini taxlil qilish, zarur bo'lganda tekshirib bir-biriga muvofiqlashtirish va nixoyat qiymatning oxirgi natijasiga kelishi yuzaga keladi.

Bir necha yondashish yoki yondashishlarning o'zida bir necha usullarni qo'llash baholash natijalarini ishonchliligini oshiradi, obekt qiymatini turli nuktai nazarlardan ko'rish imkonini beradi: ishlab chiqaruvchi, vositachi, sotib oluvchi, investor va boshkalar nuktai nazarlaridan.

Baholovchi baholash obektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo'llanilgan yendashuvlarning natijalarini muvofiqlashtirishni amalga oshiradi.

O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartiga (10-son MBMS) (Ko'chmas mulk qiymatini baholash) asosan, turli xil baholash yendashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarini taxlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash



natijasining yo'qori chegarasi 30 foizdan ortik qiymatga yega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholanayotgan obektning qo'llanilgan yondashuvda aniqlangan qiymatlari qo'yidagicha:

1. Obektning harajat usulida hisoblangandagi qiymati – **14 297, 934 ming so'm** ni tashqil qiladi.

2. Obektning taqqoslash(qiyosiy) usulida hisoblangandagi qiymati – **35 011,3 ming so'm** ni tashqil qiladi.

3. Daromadli yondashuv usuliga ko'ra baholanayotgan xonadonning qiymati –**25 609,1 ming so'm** ni tashqil qiladi.

Foydalanilgan yondoshuvlarning natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud, shuningdek, yondashishlardan chikkan natijalarni taxlil qilganimizda, qiyosiy yondashishda aniqlangan qiymati haqiqiy bozor qiymatini yaqinroq ko'rsatayapti, shuning uchun baholanayotgan obektning baholashda qiyosiy yondashishda aniqlangan qiymatni asos qilib olamiz va mezonlar natijaviy qiymatini ko'prok kismini uning baholanish qiymati tashqil yetadi.

*Jadval №26*

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar</b>	<b>Daromadli yondashuv</b>	<b>Qiyosiy yondashuv</b>	<b>Xarajatli yondashuv</b>
1	Axborotning ishonchliligi	0,30	0,60	0,10
2	Axborotning to'liqligi (yetarliligi)	0,30	0,60	0,10
3	Qiymat turiga muvofiqligi	0,30	0,60	0,10
4	Baholash maqsadi va baholash natijalari-dan foydalanish	0,30	0,60	0,10

	mo'ljalligiga muvofiqligi			
5	Xaridorlar va sotuvchilar motivasiyasini aks yettirishga qodirligi	0,30	0,60	0,10
6	Baholash obyekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	0,30	0,60	0,10
7	Bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi	0,00	1,00	0,00
<b>Mezonlar bo'yicha ballar yig'indisi</b>		<b>1,80</b>	<b>4,60</b>	<b>0,60</b>
<b>Yondashuvlar b-cha ballar yig'indisi</b>		<b>7,00</b>		
<b>Yondashuvlar bo'yicha taqqoslama o'lchov koyeffisientlari</b>		<b>0,257</b>	<b>0,657</b>	<b>0,086</b>

Ko'rib chiqilayotgan obektni baholash uchun qo'llanilgan har bir yondoshuvni taxlil qilish natijasida har bir yondoshuvning foydaliligini inobatga olib va yakuniy qiymatni aniqlashda foydalanilgan har bir yondoshuvning ulushini aks yettiruvchi vazn koyeffisientlari hisob-kitobini keltiramiz.

Taqqoslama o'lchov koyeffisientlarini belgilashda asosiy ye'tibor baholash maqsadi va baholanayotgan qiymat turiga qaratilib, unga ko'ra qiyosiy yondashuv usulida bozorning talab va taklif omillari yotganligi, bu usulning bozor holatini aks yettira olish qobiliyati mavjudligi inobatga olinib, ushbu usul ulushi ko'prok qismni tashkil yetishi tahlil qilindi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkdan foydalanishda uning daromad keltirishi muhimligi inobatga olingan holda, daromad yondashuvida qo'llanilgan

axborotlar ishonchligi, qiymat turiga muvofiqligi va bozor kon'yukturasini hisobga olishga qodirligi qiyosiy yondashuv usuliga nisbatan pastroq deb qaralgani uchun taqqoslama o'lchov koeffitsiyenti ikkinchi kattalikda hisoblash lozim topildi.

Xarajatli yondashuv usulida qo'llanilgan ma'lumotlar me'yoriy ko'rsatkichlar asosida bo'lgani uchun axborotning bozor holatiga nisbatan ishonchliligi pastroq va bu usulda bozor kon'yukturasi bevosita hisobga olinmagani, shuningdek, jadvaldagi boshqa omillar bo'yicha ham past ko'rsatkichga yega yekanligi tahlil qilingan holda taqqoslama o'lchov koeffitsiyenti quyi miqdorda xisoblash lozim topildi.

Baxolash obyekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{yak} = K_{xar} * S_1 + K_{dar} * S_2 + K_{qiyos} * S_3, \quad \text{bu yerda:}$$

$K_{yak}$  - baxolash obyektining yakuniy qiymati;

$K_{xar}$ ,  $K_{dar}$ ,  $K_{qiyos}$  – tegishincha xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

$S_1$ ,  $S_2$ ,  $S_3$  – xar bir baxolash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama ulchovlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:  $S_1 + S_2 + S_3 = 1$

Baholash obyektining yakuniy bahosi baholash jarayonida qo'llanilgan yondashuvlarni tahlil qilish hisob-kitobi bo'yicha yukoridagi formulaga asosan quyidagicha:

*Jadval №27*

<b>№</b>	<b>Baxolash usullari</b>	<b>Mulk baxosi,</b>	<b>Solishtirma ogirlik</b>	<b>Utkazilgan baxo, ming sum</b>

1	Daromadga oid yondashuv	25 609,1	0,257	6581,5
2	Qiyosiy yondashuv	35 011,3	0,657	23 002,4
3	Xarajatga oid yondashuv	14 297, 934	0,086	1 229,6
	<b>Obyektning jami baxosi</b>		<b>1,000</b>	<b>30 813,7</b>

*Amalga oshirilgan baxolash usullari natijasiga kura baxolash obyektining bugungi kundagi jami bozor qiymati **30 813,7 ming sum** miqdorida aniqlandi.*

**Tavsiya yetiladigan qiymat:**

Amalga oshirilgan baxolash jarayoni bo'yicha baxolash usullari natijasiga asosan Ruziyeva Rajab Raxmatovna tomonidan baxolanishi suralgan yukorida baxosi taxlil kilingan Samarqand viloyati Urgut shaxri Galaba ko'chasi 20-uy 11-xonadonning bugungi kundagi jami bozor qiymati – **30 813,7 ming (uttiz million sakkiz yuz o'n uch ming) sum** miqdorida tavsiya kilinadi.

## Xulosalar

Xulosa qilib aytganda, shuni bildimki mulkni baholash qo'yilgan maqsadga muvofiq, mol-mulkni baholash muolajasi va talab qilinadigan baholovchi madaniyatini ko'rsatadi.

Baholashning asosiy maqsadi bo'lib quyidgilar bo'lib hisoblanadi: aks yettirishi; oldi-sotdi; almashtirish; konkurslarni, kimoshdi savdolarini, sotuvlarni o'tkazish; ijara; ijara haqqi; lizing; garov; bo'lish; meros; xadya qilish; sug'o'rta qilish; soliq; aybona; yechimlarni undirish; xususiylashtirish; musodara qilish; davlatlashtirish; tugatilish; mulk munozarasiga ruxsat berish; xususiylashtirish xuquqini berish; mulkni ustav kapitaliga kiritish; mulkka yegalik xuquqini aniqlash; ishonish boshqaruviga topshirish; sarmoyalarni loyihalashtirish; tijorat konsessiyasi; zararni qoplash; saqlash; yeri-xotinlik to'g'risida shartnoma to'zishdir.

- bozor bu sotuvchilarni va haridorlarni birgalikda hamkorlik qilishi uchun katta raqobat muhitini tashqil qiladi;

- sotuvchi va haridor yerkin holda, bir-biriga qaram bo'lmagan holda qilayotgan ishi to'g'risida yaxshi ma'lumotga yega va iloji boricha o'zlarining manfa'atlarini ko'zlagan holda ish tutushi - o'zining manfaatlarini qondirish yoki keladigan foydani oshirish.

- mulk sotilish jarayonida xaqiqatga yaqin potensial haridorni ta'minlashi mumkin bo'lgan qiymat.

- oldi-sotti pul bilan yoki pul birligi bilan hisoblashiladi, bunda sotuvchi va haridor bozorda qabo'l qilingan iqtisodiy shartlarni qullaydi.

Baxolovchi mutaxassislar mulkning yegalik huquqini tasdiklash va yuridik aspektlari bilan boglik muammolarni yechish javobgarligini olmaydilar. Baxolash davomida kurib chikilayotgan xususiy va ko'chmas mulk, hamda ushbu mulkka nisbatan yegalik huquqi to'liq ravishda mavjud konun chegarasida deb qabul qilinadi.

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

### RO'YXATI

1. Mirziyoyev Sh. M. Erkin va farovon, demokratik O'zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti lavozimiga kirishish tantanali marosimiga bag'ishlangan Oliy Majlis palatalarining qo'shma majlisidagi nutq /Sh.M. Mirziyoyev. - Toshkent: «O'zbekiston», 2016. -56 b

2. Mirziyoyev, Shavkat Miromonovich. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. Mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi ma'ruza, 2017 yil 14 yanvar. - Toshkent: «O'zbekiston», 2017. -104 b.

4. Karimov I.A. "O'zbekiston iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish yo'lida" - T.: «O'zbekiston», 1995.

5. Karimov I.A. "Islohotlar strategiyasi - mamlakatimizning iqtisodiy salohiyatini oshirish" Xalk so'zi. - 2003. - 18 fevral.

6. O'zbekiston Respublikasining Konstitusiyasi. -T.: «O'zbekiston», 2003.

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

8. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiy lashtirish to'g'risida»gi Qonuni. 1991 yil 19 noyabrda qabo'l qilingan. Kiritilgan qushimchalar va o'zgartirishlar bilan.

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

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

11. O'zbekiston Respublikasining "Yer kodeksi". 1998 yil 30 aprelda qabo'l qilingan.

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

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 O'zbekistan «O lisenzirovani osenochnoy deyatelnosti» ot 8 maya 2003 goda № 210.

15.Nasionalniy standart osenki imushestva Respubliki O'zbekistan (NSOI № 3). «Bazg osenki, otlichne ot rshochnoy stoimosti». Zaregistrovano Minyustom Respubliki O'zbekistan ot 24 iyo'lya 2006 goda. Reg.№ 1606.

16.Nasionalny standart osenki imushestva Respubliki O'zbekistan (NSOI № 1). «Obshiy ponyatiya i prinsipn osenki». Zaregistrovano Minyustom Respubliki O'zbekistan ot 24 iyo'lya 2006 goda. Reg. № 1604.

17.Nasionalniy standart osenki imushestva Respubliki O'zbekistan (NSOI № 4). «Osenka v selyax finansovoy otchetnosti i smejnoy dokumentasii». Zaregistrovano Minyustom Respubliki O'zbekistan ot 24 iyo'lya 2006 goda. Reg. № 1607.

18.Nasionalniy standart osenki imushestva Respubliki O'zbekistan (NSOI № 5). «Osenka dlya obespecheniya ssud, zakladnix i dolgovnix obyazatelstv», Zaregistrovano Minyustom Respubliki O'zbekistan ot 24 iyo'lya 2006 goda. Reg. № 1608.

19.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki O'zbekistan, «Osenka nedvijimogo imushestva (zemelnx uchastkov, nezavershennogo stroitelstva, zdaniy i

soorujġyenyi). Osnovniye polojeniya». UDK 002.657 + 002:658.5, vzamen OST O'z 76-04-98.

20.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki O'zbekistan. «Osenka proizvodstvennix i transportnix sredstv, mashin i oborudovaniya. Obshiy polojeniya». UDK 002.657 + 002:658.5, vzamen OST O'z 76-05-98.

21.Nasionalniy standart osenki imushestva Respubliki O'zbekistan (NSOI № 2). «Rshochnaya stoimost kak baza osenki». Zaregistrovano Minyustom Respubliki O'zbekistan ot 24 iyo'lya 2006 goda. Reg. № 1605.

22.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki O'zbekistan. «Termin 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.

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

25.Valdaysev S.V. Osenka biznesa. Upravleniye stoimostyu predpriyatiya. - M.: YUNITI, 2002.

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

27.Gradov A.P. Strategiya yekonomicheskogo upravleniya predpriyatiyem. - SPB.:SP6GTU, 1993.



28. Grigorev V.V., Fedorova M.A. Osenka predpriyatiya; teoriya i praktika, - M.: Infra-M, 1997.

29. Gryaznova A.G., Fedotova M.A. Osenka biznesa. Uchebnik. - M.: Finansi i statistika, 2003.

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

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

32. Lvov YU.A. Osnov: yekonomiki Peterburg: GMP, Formika, 1992.

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

36. [www.gov.o'z](http://www.gov.o'z)

37. [www.ziyonet.o'z](http://www.ziyonet.o'z)

38. [www.gkmi.o'z](http://www.gkmi.o'z)

39. [www.lex.o'z](http://www.lex.o'z)