

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VAZIRLIGI**

**SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH
INSTITUTI**

“QURILISHNI BOSHQARISH” FAKULTETI

**“KO‘CHMAS MULK EKSPERTIZASI VA UNI BOSHQARISH”
KAFEDRASI**

DIPLOM LOYIHASI BO‘YICHA

TUSHUNTIRISH XATI

**Diplom loyihasining mavzusi: “Investitsiyalash maqsadida ishlab
chiqarish xususiyatidaqi ko‘chmas mulk ob‘yektlarini baholash”**

**Bitiruvchi 402-KME va UB
guruh talabasi:**

Maxmudova S.

Fakultet dekani:

dotsent Nazarov U.A.

Kafedra mudiri:

dotsent Giyasov B.D.

Diplom loyihasi rahbari:

**“Ekonomiks standart”
MCHJ direktori
Nishanov N.O.**

SAMARQAND – 2018

MUNDARIJA:

KIRISH	3
I-BOB. INVESTITSIYALASH MAQSADIDA ISHLAB CHIQRISH XUSUSIYATIDAQI KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BAHOLASH USLUBIYATI	5
1.1. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlab chiqarish korxonalarining o‘rni	5
1.2. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektlarini investitsiyalash	12
1.3. Investitsiyalash maqsadida ishlab chiqarish xususiyatidaqi ko‘chmas mulk ob‘yektlarini baholash	118
II-BOB. BAHOLASH TASHKILOTIGA TAVSIF VA BAHOLASH OB‘YEKTINING KONSTRUKTIV YECHIMI	24
2.1. “Ekonomiks standart” MCHJ faoliyati to‘g‘risida ma’lumot	24
2.2. “Ekonomiks standart” MCHJning iqtisodiy ko‘rsatkichlari tahlili ..	25
2.3. Baholash ob‘yektining konstruktiv yechimi	31
III-BOB. ISHLAB CHIQRISH XUSUSIYATIDAQI KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BAHOLASH	34
3.1. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektini xarajatli yondashuv asosida baholash	34
3.2. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektini qiyosiy yondashuv asosida baholash	42
3.3. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektini daromad yondashuvi asosida baholash	47
3.4. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektining yakuniy bozor qiymatini aniqlash	51
XULOSA	55
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI	58

KIRISH

Mamlakatimizda qulay investitsion muhit yaratilishi respublikamizda investitsiya faoliyatni rivojlantirish va amalga oshirishning muhim asoslaridan biri bo'lib kelayotganligiga sabab bo'lmoqda. Buning natijasida investitsiya faoliyatini keng isloh qilinishi bilan katta yutuqlarga erishib kelinmoqda. Biroq, hozirda bu soha rivojiga g'ov bo'lib turgan muammolarning mavjudligi unda erkinlashtirish jarayonini izchillik bilan o'tkazish hamda demokratik tarzda yanada chuqurlashtirish zaruriyatini keltirib chiqarmoqda.

Amaldagi islohotlarni amalga oshirish negizida investitsiya, uning moliyaviy jihatlari va ta'minoti masalasi o'ta muhim ahamiyat kasb etadi. Bu esa sohaning yaqin qisqa davr ichida iqtisodiy taraqqiyotning yuqori cho'qqisiga chiqishini ta'minlashda investitsiyalarni jalb etish va moliyalashtirishni takomillashtirish talabini qo'yadi. Shuning uchun investitsiya faoliyatini rivojlantirish va uning moliyaviy jihatlari ilmiy tahlil qilish lozim bo'ladi. Bu tahlil investitsiya faoliyatning eng maqbul usulini tanlash va kelajakda har bir hududga mos keladigan investitsiya faoliyat siyosatini belgilash imkoniyatini beradi. Iqtisodiy o'sishga erishishda nafaqat investitsiya hajmini ko'paytirish, balki ularning yo'nalishlari va tuzilmalarini to'g'ri tanlash muhim hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. Mirziyoev 2017 yil 19 sentabr kuni Birlashgan Millatlar Tashkiloti Bosh Assambleyasining 72-sessiyasida so'zlagan nutqida ta'kidlaganidek: "Iqtisodiyot tizimini liberallashtirish, qulay investitsiya muhitini yaratish amalga oshirilayotgan o'zgarishlarning eng muhim yo'nalishlaridir. Biz oddiy bir xaqiqatdan kelib chiqmoqdamiz: xalq boy bo'lsa, davlat ham boy va qudratli bo'ladi".

Yuqoridagi fikrlardan shu narsani xulsa qilish mumkinki, davlatning boy va qudratli bo'lishi uchun, eng avvalambor, xalq boy va farovon bo'lishi kerak, buning uchun esa tashqi va ichki investitsiyalar hisobiga tadbirkorlikni rivojlantirish zarur. Tadbirkorlikni rivojlantirish uchun tayyor mahsulot ishlab

chiqaradigan korxonalarni barpo etishga yo'naltirilgan investitsiyalar jalb qilish lozim.

Investitsion siyosat va ko'chmas mulk bilan bog'liq mulkiy munosabatlar jadal rivojlanib borayotgan hozirgi kunda ko'chmas mulkni baholash faoliyati o'ta dolzarb masalalardan biriga aylanmoqda.

Davlat va xo'jalik sub'yektlari miqyosida amalga oshirilayotgan investitsiya siyosatini, uning ustuvor yo'nalishlarini yaxshi tushunish, investitsiyalarni yangi qurilishga sarflash variantlarini, amaldagi ishlab chiqarish quvvatlarini kengaytirish va rekonstruksiya qilishni, fan-texnika taraqqiyotining eng yangi yutuqlari asosidagi texnika va texnologiyalarni ishlab chiqarishga joriy qilishni bilish bugungi kunda ko'chmas mulk sohasidagi mutaxassislar uchun muhim ahamiyat kasb etadi.

Ushbu diplom loyihasida investitsiyalash maqsadida ishlab chiqarish xususiyatidagi ko'chmas mulk ob'yektlarini baholash tadqiq qilingan.

Diplom loyihasi "Ekonomiks standart" MCHJ materiallari asosida bajarilgan.

Diplom loyihasi tushuntirish xatining tarkibiy tuzilishi kirish, uchta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat.

I-BOB. INVESTITSIYALASH MAQSADIDA ISHLAB CHIQRARISH XUSUSIYATIDA QI KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BAHOLASH USLUBIYATI

1.1. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlab chiqarish korxonalarining o‘rni

Ishlab chiqarish korxonasi – ijtimoiy ishlab chiqarishning bosh bo‘g‘ini bo‘lib, unda ilmiy iqtisodiyotning asosiy iqtisodiy masalalari hal etiladi.

Mahsulotlar yaratish va xizmatlar ko‘rsatish muayyan texnologik jarayonlar, mehnat qurollari materiallari, odamlarning bilimi va ko‘nikmalari ijtimoiy mehnat taqsimoti va kooperasiyalashga asoslangan hoda mustaqil amalga oshiriladigan tizimga aytiladi.

Ishlab chiqarish korxonasi ish o‘rinlarini beradi, ish haqi to‘laydi, soliqlar to‘lash yo‘li bilan davlat va ijtimoiy dasturlarni amalga oshirishda qatnashadi.

Aynan ishlab chiqarish korxonasida mahsulot ishlab chiqarish jarayonlari va ishchini ishlab chiqarish vositalari bilan o‘zaro aloqasi amalga oshiriladi.

Ishlab chiqarish korxonasi o‘z faoliyatini o‘zi boshqaradi, ishlab chiqarilgan mahsulotni olingan sof foydani soliq va boshqa to‘lovlarni to‘lagandan so‘ng qolgan qismini tasarruf etadi.

Ishlab chiqarish korxonalarida ishlab chiqarilayotgan mahsulotlar hajmi va assortimenti, xilma-xilligi, xom ashyo yetkazib beruvchilar va haridorlar baholarni shakllantirish, resurslardan tejimli foydalanish, kadrlarni qo‘llash, yuqori unumli texnika va texnologiyadan foydalanish masalalari hal etiladi.

O‘zbekiston Respublikasi qonunchiligiga asosan, **ishlab chiqarish korxonasi** bu - *huquqiy shaxs maqomiga ega, mustaqil ravishda xo‘jalik faoliyati yurituvchi sub‘ekt bo‘lib, o‘ziga tegishli bo‘lgan mol-mulkidan foydalanish asosida iste‘molchilar (haridorlar) talabini qondirish va daromad (foyda) olish maqsadida mahsulot (ish, xizmat) ishlab chiqaradi va sotadi yoki ayirboshlaydi.*

Ishlab chiqarish korxonasi – ijtimoiy talablarni qondiruvchi va sof foyda olish maqsadida mahsulot ishlab chiqaruvchi, ishlar bajaruvchi, xizmat ko‘rsatuvchi mustaqil xo‘jalik yurituvchi iqtisodiyot subektidir.

Har bir mamlakatning sanoat quvvati hamda fan-texnika taraqqiyoti va iqtisodiyotni modernizatsiyalash ko'rsatkichlarini birinchi o'rinda yirik ishlab chiqarish korxonalari belgilab beradi. Shu sababli "kichik" iqtisodiyotni rivojlantirish, ya'ni kichik va o'rta ishlab chiqarish korxonasi hamda mikrofirmalarga keng yo'l ochib berishda yirik ishlab chiqarish korxonalarining o'rni va rolini unutmaslik darkor. Chunki bu ishlab chiqarish korxonalarida ishlovchi xodimlar soni katta bo'lishdan tashqari, fan-texnika yutuqlarini hayotga tatbiq etish, yuqori sifatli mahsulot ishlab chiqarish, mehnatni rag'batlantirish hamda do'stona, sherikchilik aloqalarini (jumladan, xorijiy ishlab chiqarish korxonasi va firmalar bilan) rivojlantirishga keng imkoniyatlar mavjud. Shu sababli yirik, o'rta va kichik ishlab chiqarish korxonalarining optimalligi jamoatchilik ishlab chiqarishi talablari va milliy iqtisodiyotning rivojlanish istiqbollariidan kelib chiqqan holda fan va xo'jalik amaliyotining eng muhim vazifasi hisoblanadi. Bu vazifani iqtisodiyotning har bir tarmog'i va sohasida hal qilishning yo'llari o'xshash bo'lmasligi yoki bir xil tavsifga ega bo'lmasligi mumkin. Har bir alohida yuzaga kelgan iqtisodiy holatda mavjud sharoitlar va rivojlanish afzalliklariga mos holda harakat qilish zarur.

Ishlab chiqarish korxonalarining faoliyati milliy iqtisodiyot va uning tarmoqlariga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir ko'rsatadi. Ishlab chiqarish korxonalari qanchalik yaxshi, samarali va rentabelli ishlasa, butun iqtisodiyotning, jumladan, ularning o'zlarining ham ko'rsatkichlari yuqori bo'ladi. Bozor iqtisodiyoti ishlab chiqarish korxonalari faoliyatini erkinlashtiradi, ularning mustaqilligini mustahkamlaydi hamda ishlab chiqarishni tashkil etish va rentabellikning yuqori ko'rsatkichlariga erishishga keng imkoniyatlar yaratadi, deb hisoblanadi.

Bu yerda hamma narsa faqat ishlab chiqarish korxonasining o'ziga bog'liq emasligi ko'rinib turibdi, albatta. Chunki ishlab chiqarish korxonasi o'z faoliyatini amalga oshirish jarayonida xom ashyo, material, asbob-uskuna va boshqa ishlab chiqarish vositalari yetkazib beruvchi yoki mahsulot iste'molchilari sifatida harakat qiluvchi boshqa ishlab chiqarish korxonalari bilan o'zaro aloqaga kirishadi.

O'zbekistonda ko'plab kichik, o'rta va yirik ishlab chiqarish ishlab chiqarish korxonalarini faoliyat ko'rsatayotgan bo'lib, ular iqtisodiyotning deyarli barcha tarmoqlarini – og'ir sanoatdan yengil sanoatgacha, qishloq xo'jalik mahsulotlarini qayta ishlashdan ilmiy ishlab chiqarishgacha qamrab olgan. Ular o'z faoliyatida ishlab chiqarishning barcha omillaridan - yer, tabiiy va mehnat resurslari, texnika va texnologiyalar, investitsiyalar, hozirgi zamon fani tomonidan ishlab chiqarishning asosi yoki mamlakatning milliy boyligi deb ataluvchi zamonaviy axborot tizimidan foydalanadi. Ma'lumki, boyluk yoki salohiyat bir nechta avlod va butun jamiyatning xatti-harakatlari yevaziga yaratiladi. Ishlab chiqarish korxonalarining vazifasi ushbu boylukni asrab-avaylash va undan samarali foydalanishda ifodalanadi. Xo'jalik yuritishning mazkur tamoyillaridan bir oz bo'lsada chetga chiqish jamoatchilik ishlab chiqarishi samardorligining pasayishiga, xo'jasizlik va isrofgarchilikka olib keladi. Ishlab chiqarish korxonalarini ham bundan mustasno emas.

Zamonaviy ishlab chiqarish korxonasi – mustaqil xo'jalik yurituvchi subekt bo'lib, ularning ishlab chiqarish vositalari va boshqa mulklari rejali iqtisodiyot sharoitlaridagidek davlatning o'zigagina tegishli bo'lmaydi. Shu sababli Ishlab chiqarish korxonalarini *mulkchilik shakliga* ko'ra, davlat va nodavlat, *tarmoq belgilariga* ko'ra, mashinasozlik, yenergetika, metallurgiya, neft va gaz sanoati, qurilish kompleksi, oziq-ovqat, engil sanoat, savdo va hokazolar, *ishlab chiqarish miqyosi va xodimlar soniga* ko'ra, yirik, mikrofirma va kichik, *faoliyat yuritish muddatiga* ko'ra, uzluksiz, mavsumiy va uzlukli ishlab chiqarish korxonalariga bo'linadi.

Ishlab chiqarish korxonasini turli belgilariga ko'ra quyidagicha tavsiflash mumkin:

- *ishlab-chiqarish va texnika munosabatlarida ishlab chiqarish korxonasi* – bu, ishlab chiqarilayotgan mahsulotlar hajmi va turlari, ularni tayyorlash texnologiyasiga miqdor va sifat jihatidan mos keluvchi mashinalar tizimi;

- *ijtimoiy munosabatlarda ishlab chiqarish korxonasi* – bu, turli kategoriyadagi xodimlar o‘rtasida ularning huquq va majburiyatlari asosida yuzaga keluvchi munosabatlar ;

- *tashkiliy-huquqiy munosabatlarda* ishlab chiqarish korxonasi huquqiy shaxs sifatida faoliyat yuritadi;

- *moliyaviy-iqtisodiy munosabatlarda ishlab chiqarish korxonasi* – bu, tarmoqning mustaqil bo‘g‘ini bo‘lib, o‘z-o‘zini moliya bilan ta’minlash, o‘z-o‘zini boshqarish, ya’ni bozor munosabatlari tamoyillarida faoliyat yuritadi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitlarida ishlab chiqarish korxonalari **faoliyatining asosiy yo‘nalishlari** quyidagilar hisoblanadi:

- * bozor va uning rivojlanish istiqbollari kompleks ravishda o‘rganish yordamida, haridorlarning mahsulot va xizmat turlariga mavjud va yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan talablarini aniqlash;

- * mahsulotning yangi modellari va namunalarini yaratish bo‘yicha ilmiy-tadqiqot faoliyatini tashkil qilish;

- * haridorlar talablariga mos keluvchi tovarlarni ishlab chiqarish;

- * ishlab chiqarishni rejalashtirish, dasturlash, muvofiqlashtirish va moliyalashtirish;

- * mahsulotni taqsimlash va sotish tizimini tashkil qilish va uni mukammallashtirish;

- * ishlab chiqarish korxonasining barcha faoliyatini, jumladan, ishlab chiqarish, sotish, reklama, texnik xizmat ko‘rsatish va hokazolarni boshqarish.

Albatta, zamonaviy ishlab chiqarish korxonalarining ko‘p qirrali faoliyati yuqorida sanab o‘tilgan yo‘nalishlar bilangina cheklanib qolmaydi. Amaliyotda ular fan-texnika taraqqiyoti va davlat tomonidan amalga oshirilayotgan iqtisodiy siyosatning yangi talablari bilan to‘ldirilishi mumkin. Biroq, yuqorida aytib o‘tilganlardan qat’i nazar, xo‘jalik rivojlanishining har bir bosqichida ishlab chiqarish korxonasi faoliyati quyidagi vazifalarni bajarishga qaratilishi zarur:

- ishlab chiqarish korxonasi egasining daromad olishi;

- iste’molchilarni ishlab chiqarilayotgan mahsulotlar bilan ta’minlash;

- xodimlarni ish haqi bilan ta'minlash;
- ishlab chiqarish korxonasi yaqin joylarda yashovchi aholi uchun ish joylari yaratish;
- atrof-muhitni muhofaza qilish;
- ishlab chiqarish korxonasi faoliyatida to'xtab qolishga yo'l qo'ymaslik;
- ishlab chiqarishni tashkil etish va boshqarish shakllarini mukammallashtirish;
- ishlab chiqarishning barcha bosqichlarida tejamkorlikka rioya qilish.

Ishlab chiqarish korxonalarining eng muhim xususiyatlari ularning qaysi tarmoqqa qarashliligi; hajmi; ishlab chiqarishning turli jabhalarini qamrab olganligi; ixtisoslashtirish darajasi va bir tipdagi mahsulotlarni ishlab chiqarish miqyosi; ishlab chiqarishni tashkillashtirish usuli hamda uni mexanizatsiyalash va avtomatlashtirish; tashkiliy-huquqiy shakllarini prognozlashtirishga bog'liq bo'ladi.

Qaysi tarmoqqa qarashliligiga ko'ra ishlab chiqarish korxonalarini ishlab chiqarish va noishlab chiqarish (mashinasozlik, ko'mir qazib chiqarish, sug'urta va hokazo) sohalariga mansub bo'lishi mumkin.

Ishlab chiqarilayotgan mahsulot turi va ko'rinishiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalarini sanoat, qishloq xo'jaligi, transport, moliya-kredit va boshqalarga bo'linadi.

Texnologik umumiylikiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalarini ishlab chiqarish jarayonini uzluksiz va diskret ravishda, kimyoviy yoki mexanik jarayonlarning ustunligi asosida yurituvchilarga bo'linadi.

Tayyor mahsulotning maqsadlariga ko'ra, barcha ishlab chiqarish korxonalarini ikkita katta guruhga bo'linadi: ishlab chiqarish vositalarini ishlab chiqaruvchilar va iste'mol mahsulotlarini ishlab chiqaruvchilar.

Foydalaniluvchi xom ashyo turiga ko'ra, sanoat ishlab chiqarish korxonalarini qazib chiqaruvchi va qayta ishlovchi ishlab chiqarish korxonalariga taqsimlanadi.

Yil davomida ishlash muddatiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalari mavsumiy va yil bo'yi faoliyat yurituvchilarga bo'linadi.

Hajmiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalari yirik, mikrofirma va kichik ishlab chiqarish korxonalariga taqsimlanadi.

Ixtisoslashuv darajasiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalari ixtisoslashgan, universal va aralash ishlab chiqarish korxonalariga bo'linadi. Ixtisoslashgan ishlab chiqarish korxonalari qatoriga nomenklaturasi cheklangan mahsulotlar ishlab chiqaruvchi ishlab chiqarish korxonalari, universal ishlab chiqarish korxonalari qatoriga turli xil mahsulot ishlab chiqaruvchi ishlab chiqarish korxonalari, aralash ishlab chiqarish korxonalari tarkibiga esa ixtisoslashgan va universal ishlab chiqarish korxonalari o'rtasidagi oraliq guruhni tashkil qiluvchi ishlab chiqarish korxonalari kiritiladi.

Ishlab chiqarish jarayonini tashkil etish usullariga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalari ishlab chiqarishning oqim, partiyali va donalab ishlab chiqarish usullari ustuvor turuvchi ishlab chiqarish korxonalariga bo'linishi mumkin.

Ishlab chiqarishni mexanizatsiyalashtirish va avtomatlashtirish darajasiga ko'ra, ishlab chiqarish korxonalari to'liq va qisman avtomatlashtirilgan yoki mexanizatsiyalashtirilgan, qo'l-mashina va faqat qo'l mehnatiga asoslangan ishlab chiqarish korxonalariga bo'linadi.

Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarini kengaytirish va chuqurlashtirish mamlakatimizda yangi tashkiliy-huquqiy turdagi – qo'shma, ijara, hissadorlik, xususiy, oilaviy, kooperativ va boshqa ishlab chiqarish korxonalarining paydo bo'lishiga olib keldi.

Hozirgi zamon sharoitlarida davlat, munisipal, jamoa, individual (oilaviy, xususiy) turdagi ishlab chiqarish korxonalari mavjud bo'lib, ular o'zlariga biriktirib qo'yilgan mulk tavsifi yoki tezkor (operativ) boshqaruv huquqiga ko'ra ham tasniflanadi.

Har bir ishlab chiqarish ishlab chiqarish korxonasi ishlab chiqarish bo'linmalari, boshqaruv organlari va ishlab chiqarish korxonasi xodimlariga xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlardan iborat bo'ladi. Tuzilma (struktura)

tushunchasini ishlab chiqarish korxonasi tarkibi, tuzilishi sifatida ko'rib chiqish mumkin. Ishlab chiqarish korxonasi qanchalik yirik bo'lsa, uning ishlab chiqarish tuzilmasi shunchalik murakkab bo'ladi.

Sanoat ishlab chiqarish korxonalarining umumiy va ishlab chiqarish tuzilmalari mavjud.

Ishlab chiqarish bo'g'inlari, ishlab chiqarish korxonasi boshqaruvi hamda xodimlarga xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar, ularning miqdori, kattaligi va egallab turgan maydoni, xodimlarining soni va ishlab chiqarish imkoniyatlari *ishlab chiqarish korxonasi umumiy tuzilmasini* ifodalaydi.

Ishlab chiqarish tuzilmasiga asosiy, yordamchi va xizmat ko'rsatish jarayonlari amalga oshiriluvchi sex va uchastkalar kiritiladi.

Ishlab chiqarish tuzilmasi ishlab chiqarish korxonasi umumiy tuzilmasining bir qismidir. U sex, uchastka va xizmat ko'rsatuvchi xo'jaliklar shaklidagi ishlab chiqarish bo'linmalaridan iborat bo'ladi hamda ularning mahsulot ishlab chiqarish jarayonidagi o'zaro munosabatlarini, mehnat bilan band bo'lgan xodimlari soni, asbob-uskunalar qiymati, egallab turgan maydoni va hududiy joylashuvini aks ettiradi.

Asosiy sexlarda va ishlab chiqarish uchastkalarida ishlab chiqarish jarayonining asosiy – xom ashyo va yarim tayyor mahsulotlarni tayyor mahsulotga aylantirish bosqichi yoki mahsulot, yo uning bir qismini tayyorlashning bir qator bosqichlari amalga oshiriladi (muzlatkichlar sexi).

Yordamchi sexlar asosiy ishlab chiqarishni asbob-uskunalar va energiya bilan ta'minlaydi hamda uskunalarni ta'mirlash (ta'mirlash, uskunalar, model sexlari va boshqalar) vazifalarini bajaradi.

Xizmat ko'rsatuvchi sex va xo'jaliklar tarkibiga ishlab chiqarish korxonasi infratuzilmasini (ombor va transport bo'linmalari, uy-joy-kommunal xo'jaligi, oshxona, sanatoriy va hokazo) tashkil qiluvchi bo'linmalar kiradi.

1.2. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektlarini investitsiyalash

Ishlab chiqarish korxonalari xo‘jalik yuritish va ishlab chiqarish faoliyatining muhim jihatlaridan biri ishlab chiqarish va iqtisodiy salohiyatni rivojlantirish va saqlab qolishdir. Ishlab chiqarish korxonalarining bu yo‘nalishdagi faoliyati investision faoliyat deb ataladi hamda “Investision faoliyat to‘g‘risida” gi Qonun va boshqa huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi.

Investitsiyalar – ishlab chiqarish korxonalari va xalq xo‘jaligi miqyosida yangi ishlab chiqarish ishlab chiqarish korxonalarini yaratish yoki mavjud ishlab chiqarish korxonalarini zamonaviylashtirish, ilg‘or texnika va texnologiyalarni o‘zlashtirish, mahsulot ishlab chiqarish va foyda (daromad) olishni ko‘paytirish maqsadida uzoq muddatli mablag‘lar kiritilishidir.

Investitsiyalarni shakllantirish va ulardan foydalanish, mamlakat va xo‘jalik yurituvchi subektlarning investision siyosati asosida amalga oshiriladi. Bu siyosat birinchidan, kapital qo‘yilmalarning ustivor yo‘nalishlarini, ikkinchidan, ishlab chiqarish kuchlarini to‘g‘ri joylashtirish va rivojlantirish, uchinchidan, fan-texnik taraqqiyoti va butun iqtisodiyotning rivojlanishini belgilab beradi. Investitsiyalarning “xo‘jayini” sifatida ishlab chiqarish korxonalarining o‘zidan tashqari, davlatni, mahalliy hokimiyat idoralari va xususiy tadbirkorlarni ko‘rsatish mumkin.

Ko‘pincha investitsiya deganda kapital qo‘yilmalar ko‘zda tutiladi, bu narsa investitsiyalar tabiatini inkor qilmaydi va ularning mohiyatini noto‘g‘ri aks ettirmaydi. Shu bilan birga, “kapital qo‘yilmalar” atamasining o‘z izohlari ham mavjud.

Kapital qo‘yilmalar asosiy fondlarni qayta tiklash va o‘stirish uchun sarflanuvchi moddiy, mehnat va pul resurslaridir. Ular asosan bir vaqtning o‘zida amalga oshiriladigan harakterga ega bo‘lib, ishlab chiqarish xarajatlari yoki mahsulot tannarxi shaklidagi, joriy xarajatlardan farq qiladi. Kapital qo‘yilmalar

maqsadli harakterga ega bo‘ladi hamda xodimlarga mukofot to‘lash, xizmat safari (komandirovka) xarajatlari va hokazolarga sarflanishi mumkin emas.

Moliyaviy investitsiyalar qimmatbaho qog‘ozlar, aksiya va obligasiyalar sotib olish, pul mablag‘larini banklarga foiz olish maqsadida depozit hisob raqamlariga qo‘yish bilan ifodalanadi.

Real investitsiyalar pul mablag‘larini kapital qurilish, ishlab chiqarishni rivojlantirish va kengaytirishga kiritishni ifodalaydi. Real investitsiyalar ishlab chiqarish korxonasi, tarmoq va butun xalq xo‘jaligining kuch-quvvatini belgilab beradi.

Investitsiyalar avvaldan o‘ylab ko‘rilgan maqsad va birinchi o‘rinda investision loyiha asosida Ishlab chiqarish korxonasi ishlab chiqarish potensialini mustahqamlash va rivojlantirish vazifasini bajaradi.

Investitsiya loyihasi kapitalni ishlab chiqarish korxonasini uning ishlab chiqarish quvvati va boshqa sifat ko‘rsatkichlarini kuchaytirish maqsadida rivojlantirish va kengaytirishga kiritishni rejalashtirish va amalga oshirish bo‘yicha chora-tadbirlar majmuasidir. Investitsiya loyihasini tayyorlash va amalga oshirish quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

- * investitsiyaviy g‘oya(fikr)ni shakllantirish;
- * g‘oyaning dastlabki asoslanishi;
- * loyihada ko‘zda tutilgan texnik qarorning tahlili;
- * sertifikat talablarining bajarilishini tekshirish;
- * investitsiya loyihasi bo‘yicha davlat boshqaruv idoralari bilan kelishuv yuzaga keltirish;
- * axborot memorandumini tayyorlash.

Yuqorida ko‘rsatilganlarni amalga oshirgandan so‘ng loyihani ishlab chiqish va texnik-iqtisodiy asoslab berish (tushuntirish xatidan to investision mo‘ljallarning maqsad va vazifalari hamda kutilayotgan natijalar aks ettiriluvchi loyiha-smeta hujjatlarigacha) zarurati tug‘iladi.

Investitsiyalar, ayniqsa gap yangi qurilish, faoliyat ko‘rsatayotgan ishlab chiqarish korxonalarini kengaytirish yoki qayta tiklash haqida ketganda,

investision jarayonlar bilan chambarchas bog‘liq bo‘lib, bu jarayonlar investision maqsadlarni zamon va makonda bog‘laydi. *Investitsion jarayonlarning quyidagicha tarkibiy qismlari mavjud: loyihalashtirishdan avvalgi asoslash, loyihalashtirish, bevosita obekt qurilishi (ishlab chiqarish korxonasini kengaytirish yoki qayta tiklash) va ishga tushirilishi.* Ishlab chiqarish korxonalari uchun investitsiya jarayonining so‘nggi bosqichi muhim ahamiyat kasb yetadi. Ushbu bosqichda amalga oshirilgan yangiliklar yekspluatasion sinovlardan o‘tkazilib, amaldagi va loyiha ko‘rsatkichlari baholanadi hamda investitsiya jarayonining xuddi shu jarayonida hal qilinishi lozim bo‘lgan chetga og‘ish va kamchiliklar aniqlanadi.

Deyarli barcha faoliyat ko‘rsatuvchi ishlab chiqarish korxonalari davlatga tegishli bo‘lgan sobiq ma‘muriy-buyruqbozlik tizimi sharoitlarida investitsiyalarning asosiy manbai davlat (byudjet) mablag‘laridan tashkil topar edi. Garchi o‘sha sharoitlarda ham jamg‘arma fondlar – asosiy investitsion manbalar ishlab chiqarish korxonalari foydasi (daromadi) hisobiga amalga oshirilgan bo‘lsada, ishlab chiqarish korxonalarining mablag‘larni qayerdan olish va qayerga joylashtirish to‘g‘risida “boshi” og‘rimas edi. Qo‘shimcha manba sifatida ishlab chiqarish korxonalarining amortizatsiya fondi xizmat qilardi.

Mazkur tushunchalar (jamg‘arma fondi, amortizatsiya fondi, foyda) hozirgi kunda ham o‘z ahamiyatini yo‘qotmagan bo‘lib, investitsiyalarning asosiy manbai hisoblanadi. Masalan, davlat ishlab chiqarish korxonalari uchun asosiy investitsiya manbai quyidagilar: foyda, amortizatsiya fondi va byudjet mablag‘lari, qo‘shma ishlab chiqarish korxonalari uchun – foyda, amortizatsiya fondi va kredit resurslari.

Rejalashtirish va boshqaruv tizimida shuningdek, investitsiya manbalarini aniqlashning ichki va tashqi turlaridan ham foydalaniladi.

Investitsiyalarning *ichki manaballari* quyidagilar:

- ishlab turgan asosiy kapitalga hisoblanuvchi amortizatsiya ajratmalari natijasida shakllanuvchi, ishlab chiqarish korxonasining o‘z moliyaviy vositalari;
- foydaning investitsiya ehtiyojlariga ajratiluvchi qismi;

- sugʻurta kompaniyalari va muassasalari tomonidan tabiiy ofat va boshqa hodisalarda toʻlanuvchi mablagʻlar;
- korxonaning aksiyalar chiqarishi va sotishi natijasida olinuvchi mablagʻlar;
- yuqori turuvchi va boshqa organlar tomonidan qaytarib bermaslik asosida ajratiluvchi mablagʻlar;
- xayriya va shu kabi boshqa mablagʻlar.

Investitsiyalarning *tashqi manbalari* quyidagilar:

- markaziy va mahalliy byudjetdan, tadbirkorlikni qoʻllab-quvvatlovchi turli xil fondlar tomonidan ajratiluvchi qaytarib bermaslik asosidagi mablagʻlar;
- ishlab chiqarish korxonalarini Nizom jamgʻarmasida moliyaviy yoki boshqa moddiy va nomoddiy ishtirok shaklida, shuningdek, xalqaro moliya institutlari va alohida shaxslarning toʻgʻridan-toʻgʻri qoʻyilmalari shaklida kiritiluvchi xorijiy investitsiyalar;
- davlat va turli xil fondlar tomonidan qaytarib berish sharti bilan beriluvchi kreditlar, jumladan imtiyozli kreditlar.

Ishlab chiqarish korxonalarining mustaqil xoʻjalik faoliyati sharoitlarida ichki mablagʻlar tarkibida amortizatsiya ajratmalari asosiy oʻrinni egallaydi. Uning ishlab chiqarish korxonasi investitsion resurslaridagi ulushi 50% va undan koʻproqni tashkil etadi.

Investitsion maqsadlarga yoʻnaltiriluvchi mablagʻlar tanqisligi sharoitida lizing investitsion faoliyatni faollashtiruvchi muhim vosita boʻlib xizmat qiladi.

Lizing - moliyaviy-kredit munosabatlarning shakllaridan biri boʻlib, Ishlab chiqarish korxonalarining qurilma va asbob-uskunalarini ishlab chiqaruvchi ishlab chiqarish korxonalarini yoki maxsus tashkil qilingan lizing kompaniyalaridan uzoq muddatga ijaraga olishini anglatadi. Lizing bitimida koʻrsatilgan tomonlardan tashqari investitsion loyihalarni moliyalashtirish hamda ularni buning uchun zarur boʻlgan mablagʻlar bilan taʼminlash imkoniyatiga ega boʻlgan tijorat yoki investitsion banklar ham ishtirok etishi mumkin.

Investitsiyalardan (kapital qo'yimlardan) foydalanishning asosiy yo'nalishlari quyidagilar hisoblanadi:

- yangi qurilish;
- ishlab chiqarish korxonasini kengaytirish va qayta tiklash;
- ishlab chiqarishni zamonaviylashtirish va texnik jihatdan qayta qurollantirish;
- harakatdagi quvvatlarni takomillashtirish.

Yangi qurilishga yangi maydonlarda maxsus ishlab chiqilgan loyihalar asosida quriluvchi Ishlab chiqarish korxonasi, bino, inshoot va qurilmalar mansubdir.

Faoliyat yuritayotgan **ishlab chiqarish korxonasini kengaytirish** qo'shimcha ishlab chiqarish majmualarining navbatdagi qismlarini yangi loyiha asosida qurish yoki asosiy, qo'shimcha, yordamchi va xizmat ko'rsatuvchi ishlab chiqarishning amaldagi sexlarini kengaytirish yoki qurishni anglatadi. U asosan, faoliyat yuritayotgan ishlab chiqarish korxonasi hududida yoki unga tutash maydonlarda amalga oshiriladi.

Qayta tiklash – bu, faoliyat yuritayotgan ishlab chiqarish korxonasini ma'naviy va jismoniy eskirgan qurilma va asbob-uskunalarni ishlab chiqarishni mexanizatsiyalashtirish va avtomatlashtirish, texnologik bo'g'inlar va yordamchi xizmatdagi nomutanosibliklarni yo'qotish yo'li bilan almashtirish yordamida to'liq yoki qisman o'zgartirishni anglatadi. Qayta tiklashda eski sexlar o'rniga yangi sexlarni qurishga ruxsat beriladi.

Texnik qayta qurollantirish alohida ishlab chiqarish turlarini zamonaviy talablarga asosan yangi texnika va texnologiyalarni kiritish, ishlab chiqarish jarayonlarini mexanizatsiyalashtirish va avtomatlashtirish, yeskirgan qurilma va uskunlarni yangilash va almashtirish, ishlab chiqarish tuzilmasi va tashkil etilishini yaxshilash yo'li bilan, ishlab chiqarish korxonasining texnik darajasini oshirish bo'yicha chora-tadbirlar majmuasidir. U ishlab chiqarish intensivligini kuchaytirish, ishlab chiqarish quvvatlarini oshirish va ishlab chiqarilayotgan mahsulotlar sifatini yaxshilashga yo'naltirilgan.

Moliyaviy resurslar va yer tanqisligi sharoitlarida, ikkinchi tomondan esa, mavjud ishlab chiqarish quvvatlaridan unumliroq foydalanish uchun yangi qurilishni nisbatan cheklangan holatda, asosan juda zarur hollardagina amalga oshiriladi. Shu sababli bugungi kunda investitsiyalarning eng ko‘p tarqalgan yo‘nalishlari sifatida, umuman olganda yangi turdagi mahsulot ishlab chiqarishni ham ko‘zda tutuvchi mavjud ishlab chiqarishni kengaytirish, qayta tiklash va texnik jihatdan qayta qurollantirishni ko‘rsatish mumkin.

Yangi qurilish hamda mavjud ishlab chiqarishni kengaytirish va qayta tiklashga yo‘naltiriluvchi kapital qo‘yilmalar asosan quyidagi elementlardan iborat bo‘ladi:

- * qurilish-montaj ishlari xarajatlari;
- * mashina va uskunarlar sotib olishga sarflanuvchi xarajatlar;
- * loyiha–qidiruv va boshqa ilmiy ishlanmalarga sarflanuvchi xarajatlar.

Kapital qo‘yilmalarning yuqoridagi turlari *investitsiyalarning texnologik tuzilmasini* tavsiflaydi. Hozirgi paytda iqtisodiyot rivojlanishiga kiritiluvchi kapital qo‘yilmalarning umumiy hajmida quyidagi tuzilma vujudga keldi: qurilish-montaj ishlari xarajatlari - 55-60%, mashina va uskunarlar sotib olishga sarflanuvchi xarajatlar - 35-30%, loyiha–qidiruv va boshqa ilmiy ishlanmalarga sarflanuvchi xarajatlar - 10%.

Kapital qo‘yilmalarning mulk shakliga ko‘ra tuzilmasi – bu, investitsiyalarning davlat, aksiyadorlik, qo‘shma, ijara va boshqa turdagi jamoa korxonalarida o‘rtasida taqsimlanishidir. U kapital qo‘yilmalardan foydalanish, shuningdek, ularning shakllanish tartibi va manbalari nuqtai nazaridan muhim ahamiyatga ega. Amaliyot shuni ko‘rsatadiki, kapital qo‘yilmalarning samarali tuzilmasi ularni tejash, eng kam xarajatlar bilan eng ko‘p foyda olishga tengdir.

Investitsiyalarning takror ishlab chiqarish tuzilmasi yangi qurilish hamda mavjud ishlab chiqarishni kengaytirish, qayta tiklash va texnik jihatdan qayta qurollantirishga sarflanuvchi xarajatlari o‘rtasidagi o‘zaro nisbatni ifodalaydi.

1.3. Investitsiyalash maqsadida ishlab chiqarish xususiyatidaqi ko‘chmas mulk ob’yektlarini baholash

Investitsiyalash maqsadida ishlab chiqarish xususiyatidaqi ko‘chmas mulklarini baholashda baholovchi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonunga, mulkni baholashning milliy standartlariga muvofiq xolda zarur usullarni tanlaydi.

Ko‘chmas mulkning iqtisodiy baholashda uch xil (xarajat, qiyosiy va daromad) baholash yondashuvlari farqlanadi.

Xarajatga oid yondashuv. Baholash ob’yekti qiymati xarajatga oid yondashuv bilan yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar tiklash qiymati (o‘rniga belgilash qiymati)ning yig‘ilgan eskirish hajmi chegirib tashlangan yig‘indisi sifatida aniqlanadi.

Baholash ob’yekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda baholovchi quyidagilarni hisoblaydi:

- yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o‘rniga belgilash xarajatlari;
- ko‘chmas mulk ob’jektini yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) to‘lanadigan mukofotdan iborat bo‘lgan tadbirkor daromadi;
- yaxshilashlarning yig‘ilgan eskirishi hajmi;
- yaxshilashlarni tiklash yoki o‘rniga belgilash xarajatlari va tadbirkor daromadining yig‘ilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yig‘indisi sifatida yaxshilashlar qiymati;
- yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar qiymatining yig‘indisi sifatida baholash ob’yekti qiymati.

Baholash ob’yekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo‘sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati mazkur yer uchastkasidan eng samarali foydalanish yo‘li taxmin qilinganda quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- sotuvlarning qiyosiy tahlili usuli bilan;
- taqsimlash usuli bilan;
- ajratish usuli bilan;
- yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan;
- yer uchun qoldiq usuli bilan;
- mo'ljallanayotgan yer uchastkasidan foydalanish usuli bilan.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qurilish bilan bevosita bog'liq bo'lgan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlar va yaxshilashlarni amalga oshirishda qilinadigan, lekin qurilish-montaj ishlari tarkibiga kiritilmaydigan bilvosita xarajatlar yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qiymatini hisoblash uchun quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- qiyosiy birlik usuli;
- komponentlarga ajratish usuli;
- ayrim narxlar usuli, u ikki xil asosiy turlarga ega – resursli usul va bazisli-indeksli usul;
- analoglar usuli.

Tadbirkor daromadining qiymati bozor axborotiga muvofik quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

- analoglar usuli bilan;
- ekspert baholash usuli bilan;
- kiritilgan xarajatlar usuli bilan.

Yig'ilgan eskirish hajmi fizik, funksional va tashqi (iqtisodiy) eskirishlar natijasida bozor qiymatidagi yo'qotishlar yig'indisi sifatida aniqlanadi. Yig'ilgan eskirishni baholash uchun, baholashni bajarish maqsadlariga va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- yaxshilashlarning haqiqiy yoshi va ularning iqtisodiy xizmat muddatini taqqoslashga asoslangan iqtisodiy yosh usuli;
- yig'ilgan eskirish hajmi yaxshilashlarning tiklash qiymati yoki o'rniga

belgilash qiymati bilan yer uchastkasining sotuv narxidan mazkur uchastkaga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan hisoblangan yaxshilashlar qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadigan o'xshash ob'yektlarning sotuv narxlari tahliliga asoslangan bozor ekstraksiyasi usuli;

- yig'ilgan eskirishni fizik (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) eskirish, funksional (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) va tashqi (iqtisodiy) eskirish yig'indisi sifatida baholashga asoslangan ajratish usuli.

Xarajatli yondashuv deganda yemirilishi hisobga olingan xolda baholanish ob'yektini tiklash yoki almashtirishga sarflanadigan xarajatlarni aniqlaydigan usullar yig'indisi tushuniladi. Ushbu yondashuvning asosiy maqsadi – baholanish vaqtida mulkning tiklanish qiymatini aniqlash uchun mulkning umumiy eskirishini hisobga olgan xolda umumiy xarajatlarni aniqlashdan iborat. Ushbu yondashuv me'yoriy yondashuv deb hisoblanadi va me'yoriy hujjatlardan kelib chiqadi.

Bu yondashuv usuli bo'yicha ob'yekt bahosini aniqlashda qoldiq bahoni aniqlash usuli qo'llaniladi, bunda umumiy yig'ilgan yemirilish Eu hisobga olinadi:

$$S = St(1 - Eu/100)$$

Bu yerda: St – dastlabki (tiklanish) bahosi;

Eu – yig'ilgan yemirilish;

$$Eu = (1 - (1 - Efiz/100)(1 - Efs/100)(1 - Eik/100)) * 100.$$

Yig'ilgan yemirilish jismoniy yemirilish – $Efiz$, funksional – Efs va iqtisodiy – Eik eskirishini o'ziga mujassam qilgan.

Mashinalar va uskunalarni baholash baholash ob'yektining aniq nusxasini yaratish yoki uni o'xshashiga almashtirish xarajatlarining jismoniy eskirish chegirib tashlangan xolda hisoblashga asoslanadi.

Tiklanish qiymatini aniqlashda barcha sarflar, shu jumladan transport xarajatlari hamda montaj va sozlash-ishga tushirish ishlari uchun xarajatlari hisobga olinadi.

Transport xarajatlari amalda qilingan sarflarga ko'ra olinadi. Montaj va

sozlash-ishga tushirish ishlari uchun xarajatlar tiklanish qiymatining 10 foizi miqdorida olinadi.

Tiklash qiymati quyidagi usullarning biri yordamida hisoblanadi:

- turdosh ob'yekt narxi bo'yicha hisoblash usuli;
- elementma-element hisoblash usuli;
- indeks usuli.

Qiyosiy yondashuv. Ushbu yondashuv mulklarni texnik, huquqiy va iqtisodiy baholash jarayonida mulkning naflilik darajasini aniqlashni taqozo etuvchi va uni belgilovchi mulkning bozor qiymati usullaridan biridir. Qiyosiy yondashuv asosan ko'chmas va ko'char mulklar bozori rivojlangan va analogik ob'yektlarning oldi-sotdisi haqida sistematik (taklif va harid narxlari) ma'lumotlariga ega bo'lgan holatlarda qo'llaniladi, ya'ni bozor holatini o'rganish natijasida baholash ob'yektiga nisbatan qabul qilingan analogik ob'yektlarning savdoga taklif etilayotgan va sotilish natijalari bo'yicha olingan ma'lumotlari asosida taqqoslash va tuzatish koeffitsiyentlarini qo'llagan xolda mulkning real darajada bozor qiymatini ko'rsatadi.

Ushbu yondashuv bo'yicha oldi-sotdi bozor narxlarini va (yoki) ular mavjud bo'lmagan xolda taklif narxlarini baholash ob'yektiga qiyosiy (o'xshash) ob'yektning tegishli tuzatishlarini hisobga olib taqqoslashga asoslanadi. Analoglarni tanlashning asosiy mezonlari bo'lib, baholash ob'yekti bilan o'xshash jismoniy va iqtisodiy tavsiflar, analogning baholash ob'yekti bilan ayni bozor segmenti va (yoki) tarmoqqa mansubligi, baholash ob'yekti va analogdan foydalanishning o'xshashligi hisoblanadi.

Baholash ob'yekti qiymatini qiyosiy yendashuv bilan aniqlash uchun baholovchi o'xshash ob'yektlar bilan bitimlarning bozor narxlariga doir axborot tahliliga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- sotuvlarni taqqoslash usuli;
- narx va daromad nisbati usuli.

Bitimlarning narxlariga doir axborot yetarli bo'lmagan xolda, narxning pasayishiga chegirmani hisobga olib, taklif narxlariga doir axborotdan

foydalanishga yo‘l qo‘yiladi. Sotuvlarni taqqoslash usulini qo‘llaganda baholovchi taqqoslash elementlari bo‘yicha analoglarning narxlariga tuzatishlar kiritish ketma-ket bajariladi – har bir keyingi tuzatish oldingi tuzatish natijasiga qo‘llaniladi. Qolgan taqqoslash elementlari bo‘yicha tuzatishlar kiritish mustaqil asosda – har bir taqqoslash elementi uchun alohida bajariladi.

Taqqoslama sotuvlarning tuzatishlar kiritilgan qiymatlarini yagona qiymatga muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, o‘rtacha o‘lchangan qiymatni hisoblash yo‘li bilan amalga oshiriladi, bunda analoglar narxlarining eng kam tuzatishlar kiritilgan qiymatlariga eng katta og‘irlik beriladi.

Narx va daromad nisbati usuli o‘xshash ob‘yektlar bo‘yicha narx va daromad nisbatining tahlilligi va mazkur tahlil natijasidan baholash ob‘yektini baholashda foydalanishga asoslanadi. Daromad turiga qarab yalpi renta multiplikatori yoki kapitallashtirish umumiy stavkasi qo‘llaniladi.

Daromadga oid yondashuv. Ushbu yondashuv murakkab marketing izlanishlaridan iborat bo‘lib, mulkning qiymati baholash ob‘yektidan kelgusida foydalanish natijasida keltiradigan sof daromadlarning joriy qiymati bilan bevosita bog‘liqligi prinsipiga asoslangandir. Baholashning daromad yondashuvi kutish prinsipiga asoslangan va ushbu yondashuv ikkita asosiy uslubga ega:

- to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli – nisbatan barqaror daromad keltiruvchi ob‘yektlarga nisbatan qo‘llaniladi;
- pul oqimini diskontlash usuli – barqaror bo‘lmagan daromadlar va xarajatlar oqimlari ko‘rsatikichlariga ega ob‘yektlarga nisbatan qo‘llaniladi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli joriy foydalanish ko‘rsatkichi eng samarali foydalanish ko‘rsatkichiga muvofiq bo‘lgan amaldagi ko‘chmas mulk ob‘yektini baholash uchun qo‘llaniladi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usulini qo‘llaganda baholovchi:

- baholash ob‘yektidan kutilayotgan daromadni hisoblaydi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatorini hisoblaydi;
- baholash ob‘yekti qiymatini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish

yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko‘paytirish yo‘li bilan aniqlaydi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli daromadlar va xarajatlarning o‘zgarish dinamikasi muntazam bo‘lmagan ko‘chmas mulk ob‘yektlarini baholash uchun qo‘llaniladi. Baholash ob‘yekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash ob‘yektidan foydalanishdan kelgan pul oqimlarining prognoz davridagi joriy qiymatlari va baholash ob‘yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymati yig‘indisi sifatida aniqlanadi.

Pul oqimlarini diskontlash usulini qo‘llaganda baholovchi:

- prognoz davri muddatini aniqlaydi;
- prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlarini hisoblaydi;
- baholash ob‘yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymatini hisoblaydi;
- diskontlash stavkasini hisoblaydi;
- baholash ob‘yekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob‘yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo‘shish yo‘li bilan aniqlaydi.

Ushbu yondashuv bo‘yicha mulklarni baholashda quyidagi bosqichlar amalga oshiriladi:

- 1) Ma‘lum vaqt mobaynida mulkning keltiradigan (kutilayotgan) daromadini aniqlash;
- 2) Kapitallik darajasini aniqlash;
- 3) Xarajatlarni aniqlash;
- 4) Baholash sanasiga mulkning qiymatini aniqlash.

Daromad yondashuvi bo‘yicha mulklarni baholash jarayoni mulkning daromad keltirish prognozi bo‘yicha belgilangan aniq vaqt oralig‘i uchun amalga oshiriladi.

II-BOB. BAHOLASH TASHKILOTIGA TAVSIF VA BAHOLASH OB'YEKTINING KONSTRUKTIV YECHIMI

2.1. “Ekonomiks standart” MCHJ faoliyati to‘g‘risida ma‘lumot

“EKONOMIKS STANDART” mas‘uliyati cheklangan jamiyat biznesni baholash faoliyati bilan shug‘ullanadi. “EKONOMIKS STANDART” MCHJ Samarqand shahri, Zafar ko‘chasi, 10-uyda joylashgan. Ushbu jamiyat 2008 yil 7 oktabrda 4615-reestr raqami bilan Samarqand shahar hokimligi huzuridagi tadbirkorlik sub‘ektlarini ro‘yxatdan o‘tkazish inspeksiyasi tomonidan ro‘yxatdan 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 litsenziyalash to‘g‘risida”gi qarori talablarini bajarilishi yuzasidan bir qator ishlar amalga oshirildi. Jumladan, jamiyatning nizom jamg‘arma 70 190 000 so‘mni tashkil etgan.

Faoliyat yuzasidan jamiyatga qaror talablarini amalda bajarilishi bo‘yicha O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish qo‘mitasi tomonidan 2009 yil 20-noyabrda «Biznesni baholash» faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi BL001 №0112 O‘zbekiston Respublikasi hududida baholash faoliyatini amalga oshirish uchun litsenziya berilgan.

Tashkilotda 2017 yil davomida o‘rtacha 6 nafar xodim-mutaxassislar baholovchi lavozimlari bo‘yicha mexnat faoliyat olib bordi. 6 nafar xodimning 5 tasi oliy ma‘lumotli xodimlar hisoblanadi. Hozirda 4 nafar xodimlar O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish davlat qo‘mitasining baholovchi sifatida faoliyat ko‘rsatish huquqini beruvchi baholovchining malaka sertifikatiga ega.

Baholash tashkilotlari asosan boshqarishning funksional strukturasiidan foydalanadi. Bu strukturada asosan tashkilotni rahbari sifatida direktor

boshqaradi, keyingi pog‘onada bosh sertifikatli baholovchi va korxonaning bosh buxgalteri turadi. Uchinchi pog‘onada sertifikatli baholovchilar va oxirgi pog‘onada sertifikatsiz baholovchilar turadi.

Jamiyat quyidagi baholash xizmati turlarini ko‘rsatadi:

- mulk davlat tasarrufidan chiqarilayotganda;
- mulk garovga qo‘yilganda;
- mulk sotilayotganda va sotib olinayotganda;
- mulk sug‘urta qilinayotganda;
- import hamda eksport qilinayotganda;
- bankrotlik holatida;
- mulk hadya yoki meros etilayotganda;
- mulk soliqlari uchun to‘lov hisobotlarida;
- mulkning auksionda boshlang‘ich bahosini aniqlashda;
- investitsiya loyihalarida sarmoyalarni baholashda;
- biznesni baholashda;
- qimmatli qog‘ozlarni baholashda;
- mulk qarz majburiyatlari hisobiga olinayotganda;
- tashkilot ta‘sis jamg‘armalari yaratilayotganda;
- mulkni bo‘lishda;
- asosiy fondlar qayta baholanayotgan hollarda va h.k.

2.2. “Ekonomiks standart” MCHJning iqtisodiy ko‘rsatkichlari tahlili

Bozor iqtisodiyoti sharoitida tadbirkorlik sub’yektlarining asosiy maqsadi yakuniy natija, ya’ni foydani oshirish hisoblanadi. Foyda olish va uning hajmini oshirish uchun, eng avvalambor, korxonaning faoliyatini o‘rganish va uni tahlil qilib borish lozim. Tahlil qilish orqali korxonaning kuchli va kuchsiz tomonlari, kamchiliklar va ishlatilmagan zahiralari aniqlanadi.

Tashkilotning asosiy iqtisodiy ko‘rsatkichlarini tahlil qilishda, eng avvalambor, tashkilotning balansini tahlil qilishdan boshlash lozim. Bunda balans

ko'rsatkichlarining o'tgan va hisobot davrlaridagi o'zgarishi aniqlanadi va bu o'zgarish sabablari o'rganiladi.

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

2.1-jadval

**“EKONOMIKS STANDART” MCHJning
2016-2017 yillar bo'yicha balans hisoboti ko'rsatkichlari**

(ming so'mda)

№	Ko'rsatkichlar nomi	2016 yil	2017 yil	O'zgarish (+,-)
	Aktiv qismi			
1	Asosiy vositalarning boshlang'ich qiymati	87 569,8	91 491,0	+ 3 921,2
2	Asosiy vositalarning eskirish qiymati	16 244,2	17 914,5	+ 1 670,3
3	Asosiy vositalarning qoldiq qiymati	71 325,6	73 576,5	+ 2 250,9
4	Ishlab chiqarish zahiralari	4 544,0	3 562,0	-982,0
5	Kelgusi davr xarajatlari	5 875,6	1 450,2	- 4 425,4
6	Haridor va buyurtmachilarning qarzi	6 485,9	4 875,0	-1 610,9
7	Boshqa debitorlik qarzlari	15 785,7	15 154,8	-630,9
8	Hisob-kitob schyotidagi pul mablag'lari	12 765,8	39 385,7	+ 26 619,9
	Balans aktivi bo'yicha jami	116 782,6	138 004,2	+21 221,6
	Passiv qismi			
1	Ustav kapitali	70 190,0	70 190,0	0,0

2	Qo‘shilgan kapital	873,3	2 673,5	+1 800,2
3	Taqsimlanmagan foyda	40 379,7	55 836,2	+15 456,5
4	Byudjetga to‘lovlar bo‘yicha qarz	1 384,4	3 272,2	+1 887,8
5	Sug‘urta 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 qarzlar	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
	<i>Balans passivi bo‘yicha jami</i>	<i>116 782,6</i>	<i>138 004,2</i>	<i>+21 221,6</i>

2016 – 2017 yillarda korxonada balansida tarkibiy o‘zgarishlar yuz bergan. Jumladan, balansning aktiv hamda passiv tomonlari 21 221,6 ming so‘mga oshgan (2016 yilda – 116 782,6 ming so‘m, 2017 yilda – 138 004,2 ming so‘m). Shundan, asosiy vositalarning qoldiq qiymati 2016 yilda 71 325,6 ming so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2017 yilda 73 576,5 ming so‘mni tashkil qilgan, ya‘ni asosiy vositalarning qoldiq qiymati 2 250,9 ming so‘mga oshgan. Ishlab chiqarish zahiralari 2016 yilda 4544,0 ming so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2017 yilda 3 562,0 ming so‘mni tashkil qilgan, ya‘ni ishlab chiqarish zahiralari 982,0 ming so‘mga kamaygan. Kelgusi davr xarajatlari 2016 yilda 5 875,6 ming so‘m bo‘lgan, 2017 yilda 1 450,2 ming so‘mni tashkil qilgan, ya‘ni ishlab chiqarish zahiralari 4 425,4 ming so‘mga kamaygan. Haridor va buyurtmachilarning qarzi 2016 yilda 6 485,9 ming so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2017 yilda bu ko‘rsatkich 4875,0 ming so‘mni tashkil qilgan, ya‘ni haridor va buyurtmachilarning qarzi 1 610,9 ming so‘mga kamaygan. Boshqa debitorlik qarzlari 2016 yilda 15 785,7 ming so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2017 yilda bu ko‘rsatkich 15 154,8 ming so‘mni tashkil qilgan, ya‘ni boshqa debitorlik qarzlari 630,9 ming so‘mga kamaygan. Hisob-kitob schyotidagi pul mablag‘lari 2016 yilda 12 765,8 ming so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2017 yilda bu ko‘rsatkich 39 385,7 ming so‘mni tashkil

qilgan, ya'ni bu ko'rsatkich 2016 – 2017 yillar davomida 26 619,9 ming so'mga ko'paygan.

Balansning passiv tomoni ham o'zgarish bo'lgan. 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 40 379,7 ming so'm bo'lgan bo'lsa, 2017 yilda bu ko'rsatkich 55 836,2 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni bu ko'rsatkich 15 456,5 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'urta 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 2269,0 ming so'mga oshgan. Mehnatga haq to'lash bo'yicha qarz 2016 yilda 1058,5 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

“EKONOMIKS STANDART” MCHJning

2016-2017 yillar bo'yicha moliyaviy natijalari ko'rsatkichlari

(ming so'mda)

№	Ko'rsatkichlar nomi	2016 yil	2017 yil	O'zgarish (+,-)
1	Mahsulot (ish va xizmat) lar sotishdan sof tushum	93 524,8	160 065,4	+66 540,6
2	Mahsulot (ish va xizmat) lar	93 524,8	160 065,4	+66 540,6

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

2.2-jadvalda “EKONOMIKS 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 2017 yilda 52312,9 ming so'mni tashkil qilgan.

2.3-jadval

**“EKONOMIKS STANDART” MCHJning
2016-2017 yillar bo'yicha asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlari**

№	Ko'rsatkichlar nomi	2016 yil	2017 yil	O'zgarish	
				+, -	%
1	Korxonaning baholash	93 524,8	160 065,4	+66 540,6	171,1

	ishlari hajmi, ming so‘m				
2	Asosiy vositalar, ming so‘m	71 325,6	73 576,5	+ 2 250,9	103,2
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	6	6	0	100,0
6	Bir xodimga to‘g‘ri kelgan baholash ishlari hajmi (mehnat unumdorligi), ming so‘m	15 587,5	26 677,6	+11 090,1	171,1
7	Mahsulot sotish rentabelligi, %	25,7	32,7	+7,0	-
10	Aktivlar rentabelligi, %	20,6	37,9	+17,3	-
11	Asosiy vositalar rentabelligi, %	32,4	62,6	+30,2	-
12	Aylanma mablag‘lar rentabelligi, %	40,0	81,0	+41,0	-

2.3-jadvalda “EKONOMIKS 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 esa 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 71 325,6 ming so‘mni, 2017 yilda esa 73 576,5 ming so‘mni tashkil

qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 2 250,9 ming so'mga yoki 3,2%ga oshgan. Aylanma mablag'lar qiymati 2017 yilda 60031,6 ming so'mni, 2017 yilda esa 64606,5 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 4574,9 ming so'mga yoki 7,6%ga oshgan. Korxonaga bo'yicha balans foydasi 2016 yilda 24012,8 ming so'mni, 2017 yilda esa 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 6 kishi qolgan. Bir xodimga to'g'ri kelgan baholash ishlari hajmi (mehnat unumdorligi) 2016 yilda 15587,5 ming so'mni, 2017 yilda esa 26677,6 ming so'mni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan mehnat unumdorligi 11090,1 ming so'mga yoki 71,1%ga oshgan. Mahsulot sotish rentabelligi 2016 yilda 25,7%ni, 2017 yilda esa 32,7%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 7,0 punktga oshgan. Aktivlar rentabelligi 2016 yilda 20,6%ni, 2017 yilda esa 37,9%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 17,3 punktga oshgan. Asosiy vositalar rentabelligi 2016 yilda 32,4%ni, 2017 yilda esa 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 esa 81,0%ni tashkil qilgan, ya'ni 2017 yilda 2016 yilga nisbatan 41,0 punktga oshgan. Xulosa qiladigan bo'lsak, korxonaga faoliyatining asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlari ijobiy tomonga o'zgargan.

2.3. Baholash ob'yektining konstruktiv yechimi

Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'yekti investitsiyalash maqsadida baholanmoqda.

2.4- jadval

Baholash ob'yekti tavsifi

№	Ob'yekt nomi	Qurilish maydoni kv.m.	Foydali maydoni kv.m.	Izoxlar

1	Ishlab chiqarish sexi binosi	300,0	284,0	Ishlab chiqarish binosi bir qavatli bo'lib, bugungi kunda yaxshi holatda
---	------------------------------	-------	-------	--

Baholash ob'yekti ishlab chiqarish sexi binosi bo'lib, Baholash ob'yekti Samarqand viloyati Oqdaryo tumani «Qorateri» QFY «R.Hamrayev» massivi manzili joylashgan.

Mazkur baholash ob'yekti joylashgan hudud Samarqand viloyatining hududiy jihatdan o'rtacha tumanlaridan bo'lgan Oqdaryo tumanida joylashgan. Baholash ob'yekti bo'lgan bino va inshootlar Oqdaryo tumanining aholisi o'rtacha zichlikda bo'lgan «Qorateri» QFYda joylashganligi uchun ushbu ko'chmas mulklarning turli maqsadlarda ish faoliyatini uzluksiz ravishda davom ettirilishi uchun shart-sharoitlar yetarli darajada degan xulosa qilingani xolda, ushbu yo'nalishda faoliyat yuritishi uchun qulay va keng imkoniyatlarga ega bo'lgan hudud sifatida sharhlanadi. Ushbu hududda aholi yashash punktlari mavjud bo'lib, savdo do'konlari, maktab va maktabgacha ta'lim muassasalari hamda boshqa xizmat ko'rsatish ob'yektlari mavjud. Hududda joylashgan binolarning qavatlilik darajasi bo'yicha 1 qavatni tashkil etadi.

Bu hududga transport vositalarining qatnovi «R.Hamrayev» massividan kiruvchi ko'cha orqali bo'lib, transport masalasi muammosiz mavjud, chunki bu ko'chadan o'tuvchi bir nechta transport vositalari qatnovi mavjud, shuningdek xususiy tadbirkorlik asosida faoliyat yurituvchi shaxsiy transport vositalarining ham qatnovi aholining transport vositalariga bo'lgan ehtiyojni qondiradi.

Baholanayotgan ob'yekt – «MUZAFFAR» MCHJga tegishli ishlab chiqarish sexi binosi 2014 yilda qurilgan bo'lib, uning umumiy qurilish osti maydoni 300,0 kv.m., qurilish maydonining ichki o'lchovi 284,0 kv.m. Ishlab chiqarish sexi binolari nomi bilan davlat ro'yxatidan o'tgan bo'lib, bugungi kunda o'z yo'nalishi bo'yicha, ya'ni chorvachilik mahsulotlarini qayta ishlash maqsadida foydalanilmoqda.

Ishlab chiqarish sexi binolarining egalik huquqini tasdiqlovchi, Samarqand viloyati Oqdaryo tuman yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr xizmati davlat unitar korxonasi tomonidan 2015 yil 19 aprelda tasdiqlangan, Davlat ro'yxatdan o'tkazuvchisining Oqdaryo tumani ro'yxatdan o'tkazuvchisi tomonidan 2015 yil 19 aprelda 533-raqam bilan ro'yxatga olingan kadastr hujjatlari to'plami, Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi guvohnomaga ega. Kadastr rakami: 140805011100300006.

Baholash ob'yekti bo'lgan ko'chmas mulk mahalliy ko'cha, xususiy binolar va umumiy foydalanishdagi yerlar bilan chegaradoshdir.

Ob'yektda mahalliy elektr ta'minoti, suv va oqova ta'minoti mavjud, bugungi kundagi holati yaxshi darajada.

Maydonning seysmik xolati, ya'ni zilzilaga bardoshlilik 8 ballni tashkil etadi.

Ob'yektning me'moriy-rejaviy qismi

№	Liter	Bino va xonalar nomi	Qurilgan yili	Maydonni hisoblash	Maydoni, kv.m.	Baland -ligi, m	Hajmi, kub.m.
1	A	Ishlab chiqarish sexi binosi	2014	(30*10)	300,0	5,3	1 590,0

Ob'yektning konstruktiv qismi va ularning xolati

Bino va inshootlar nomi	Qavatlar soni	Poydevor turi markasi	Devor	Pol	Orayopma	Tom	Tashqi pardoqlash	Ichki pardoqlash
Ishlab chiqarish sexi	1	beton	x/g'isht	sement beton	yog'och	tunika	suvoq	suvoq
<i>Holati</i>		<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>	<i>yaxshi</i>

III-BOB. ISHLAB CHIQRARISH XUSUSIYATIDAQI KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BAHOLASH

3.1. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko‘chmas mulk ob‘yektini xarajatli yondashuv asosida baholash

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash ob‘yektining 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.

Baholashning ushbu yondashuvi quyidagi ketma-ketlik asosida amalga oshiriladi:

1. Bino va inshootlarning tiklanish qiymatini aniqlash;
2. Tadbirkor daromadi ko‘rsatkichini baholash;
3. Eskirish turlari va mos ravishda umumiy eskirish darajasini aniqlash;
4. Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar bozor qiymatini aniqlash.
5. Baholash ob‘yektining yakuniy qiymatini bino va inshootlarning tiklanish qiymatiga nisbatan yig‘ilgan umumiy eskirishga mos ravishda kiritilgan to‘g‘rilashlar orqali yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar bozor qiymatini qo‘shish orqali aniqlanadi.

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

$$\text{Cd.s.s.} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y,$$

bu yerda:

Cd.s.s. – ko‘chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_u$ – asosiy vositalarni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indeksleri.

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

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

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

bu yerda:

$S_{v.s.}$ – ko‘chmas mulk ob‘yektining tiklanish qiymati;

S – ko‘chmas mulk ob‘yektining o‘lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va x.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 x.k.);

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

Ko‘chmas mulkning tiklanish qiymatiga ko‘chmas mulk tiklanish qiymatining joriy narxlardagi ma‘lum foizi miqdoridagi tadbirkorlik foydasi summasi qo‘shiladi.

Ko‘chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko‘rsatkichlari yig‘indisi sifatida aniqlanadi.

Eskirish foiz va qiymat hisobida o‘lchanadi.

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

Jismoniy eskirish ko‘chmas mulk alohida konstruktiv elementlari eskirish ko‘rsatkichlarining yig‘indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$E_{jis} = \frac{\sum_{i=1}^n E_i \times K_i}{100}$$

bu yerda:

E_i – i -chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida;

K_i – ko‘chmas mulk umumiy massasida i -chi konstruktiv element ulushi;

i – konstruktiv elementlar soni.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini baholovchi ularning haqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko‘zdan kechirish jarayonida) aniqlaydi.

3.1-jadval

Ishlab chiqarish sexi binosining eskirish qiymatini aniqlash jadvali

№	Konstruktiv elementlar nomi	Me'yoriy solishtirma og'irligi,%	Sol.og'irlikka tuzatish,%	Tuzatishdan keyingi sol.ma og'irligi, %	Konstruktiv elementlar yemirilishi,%	Jismoniy yemirilish o'rtacha qiymati,%
1	<i>Poydevorlar</i>	12		12	5	0,6
2	<i>Devor va oralik devor</i>	13		13	5	0,65
3	<i>Orayopma va tom</i>	40		40	5	2
4	<i>Pollari</i>	6		6	6	0,36
5	<i>Eshik va romlar</i>	6		6	6	0,36
6	<i>Pardozlash ishlari</i>	1		1	6	0,06
7	<i>Ichki santexnik va elektrotexnik kurilmalar</i>	20		20	7	1,4
8	<i>Boshka ishlar</i>	2		2	7	0,14
	Jami	100	x	100	x	5,57

2. **Funksional eskirish** – yaxshilashlar to‘laligicha yoki ayrim elementlariga ko‘ra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo‘qotish.

Baholash ob‘yekti bo‘lgan binoning aniq rejaviy loyiha asosida qurilganini hisobga olgan holda ob‘yektga funksional eskirish hisoblanmadi.

3. **Tashqi (iqtisodiy) eskirish** – ko‘chmas mulk ob‘yekti qiymati mazkur ob‘yektdan tashqi omillar ta’siri natijasida pasayishi.

Baholash ob‘yektining tashqi eskirishini aniqlashda unga tashqi-iqtisodiy omillar ta’sir mavjud emas deb qaralgan holda eskirish hisoblanmadi.

Yig'ilgan eskirish – ko'chmas mulk ob'jektining jismoniy, funksional va tashqi eskirish bilan bog'liq umumiy qiymatining yo'qolishi (qadrsizlanishi).

Baholanayotgan ob'jektning yig'ilgan eskirish qiymati ajratish usuli bilan quyidagi **$Ey = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz}$** formulaga asosan hisoblandi.

Ko'chmas mulk ob'jektini baholashda, agar hisoblangan umumiy eskirish 70 foizdan ortiq bo'lsa, eskirishning bazaviy ko'rsatkichi sifatida 70 foiz olinishi mumkin.

Xarajat yondashuvida tadbirkorlik daromadi ko'chmas mulk qiymatining tarkibiy qismi bo'lib, tadbirkorlarning ko'chmas mulkka sarflagan sarmoyasi uchun daromaddorlik darajasini anglatadi.

Tadbirkor daromadining qiymati bozor axborotiga muvofiq quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

- analoglar usuli bilan;
- ekspert baholash usuli bilan;
- kiritilgan xarajatlar usuli bilan.

Tadbirkorning daromadini hisoblash quyidagi formula bo'yicha ham amalga oshiriladi:

$$P_{pr} = 0,5 n Ua [1 + n Ua / 3 + S0 (1 + 2 n^2 U a^2 / 3) 100\%]$$

bu yerda:

P_{pr} – tadbirkor daromadi, %;

$S0$ – avans to'lovning to'lovlari umumiy so'mmasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

Ua – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

Taxminan o'xshash ob'jektlar uchun qurilish davomiyligi (n) noturar-joylarni qurish uchun davriylik me'yori o'rtacha 1 yil hisobida qabul qilindi. Baholanayotgan ob'jektga o'xshash bo'lgan ko'chmas mulk ob'jektlarining qurilishiga ta'sir qiluvchi iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni tavsiflovchi ma'lumotlarga ko'ra to'lovlarning umumiy summasidagi avans to'lovining ulushi qurilish umumiy qiymatining qariyb 50 foizi miqdorida qabul qilindi. Daromad unumdorligining yillik me'yori (Ua) investitsiyalashning bir xil tavakkalchiliklari va kapitalning qaytishi muddatlarini

e'tiborga olgan xolda taxminan o'xshash ob'yektlarni kapitallashtirishning hisoblash koeffitsiyentiga muvofiq keladi. Baholanayotgan ob'yekt uchun quyilgan kapital yillik qaytish me'yori O'zR Markaziy Banki tomonidan o'rnatilgan qayta moliyalashtirish stavkasiga teng miqdorda qabul qilindi. Bu ko'rsatgich 2017 yilning 1 iyulidan boshlab 14,0 foiz belgilangan.

Yuqorida qayd etilgan ko'rsatkichlarni hisobga olib baholash ob'yekti uchun tadbirkorlik daromadi miqdori quyidagicha hisoblandi:

3.2-jadval

Ishlab chiqarish sexi binosining tadbirkorlik daromadini aniqlash jadvali

Qurilish yillari soni (davr) (p, t)	Qurilish to'lovlarning umumiy summasidagi avans to'lovi ulushi, %, So, d	Qo'yilgan kapital yillik qaytish me'yori, %, (ua, R)	Tadbirkorlik daromadi miqdori, % (Pr)
1	20%	30%	25,95%

Yuqorida keltirilgan formulaga binoan tadbirkorlik daromadi 25,95% foizni tashkil qiladi yoki $TDk = 1,26$

Baholash ob'yekti bo'lgan binoning to'liq tiklanish qiymatini aniqlash mazkur jadval ko'rsatkichlaridan kelib chiqib, GKКИНП-18-013-04 yil I-qism "Noturarjoy bino va inshootlarning tiklanish baholari umumlashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami" (O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi qoshidagi O'zgeodezkadastr bosh boshqarmasi, O'zbekiston Respublikasi O'zkommunxizmat tomonidan tasdiqlangan) dan foydalangan xolda quyidagi jadval bo'yicha amalga oshirildi:

3.3-jadval

Ishlab chiqarish sexi binosining to'liq tiklanish qiymatini aniqlash jadvali

№	Ko'rsatkichlar nomi	Miqdor
1	Ma'lumot manbai (Сборник УПВС ГККИНП)	Часть 1 (табл. 284, стр. 275) гр.капитал. по СУПВС 2.

2	Qurilish osti maydoni, kv.m	300,0
3	Binoning balandligi, m	5,30
4	Qurilish hajmi, kub.m	1590,0
5	Bino-inshootning bir birlik o'lchami uchun tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	26,20
6	Qo'shimcha yaxshilashlar uchun, so'm	0,00
7	Tashqi fasad pardozi uchun, foiz / so'm	0,0%
8		0,00
9	Bir birlik o'lcham uchun jami qiymat, so'm	26,20
10	Binoning kapitalligiga tuzatish	1,00
11	Samarqand viloyati uchun o'tish koeffitsiyenti	1,007
12	Hududning seysmik darajasiga tuzatish	1,10
13	Binoning hajmiga tuzatish	1,00
14	Binoning foydali balandligiga tuzatish	1,00
15	Binoning tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	46 144,57
16	Zamonaviy yaxshilashlar uchun, so'm	0,00
17	Binoning to'liq tiklanish qiymati zamonaviy yaxshilash qo'shilgan xolda (1991y. narx bo'yicha), so'm	46 144,57
18	1998 yil uchun indeks	61,8
19	01.01.2010 yil holatiga indeks	8,57
20	01.01.2011 yilga narx indeksi	1,208
21	01.01.2012 yilga narx indeksi	1,215
22	01.01.2013 yilga narx indeksi	1,213
23	01.01.2014 yilga narx indeksi	1,219
24	01.01.2015 yilga narx indeksi	0,956
25	01.01.2016 yilga narx indeksi	1,057
26	01.01.2017 yilga narx indeksi	1,130
27	01.01.2018 yilga narx indeksi	1,311
28	01.04.2018 yilga narx indeksi	1,084
29	Tadbirkor foydasi koeffitsiyenti	1,26
30	Hududiy pasaytirish koeffitsiyenti	1,00
31	Binoning to'liq tiklanish qiymati, so'm	108 445 473
32	Binoning jami eskirishi, %	5,57
33	Binoning qoldiq qiymati, so'm	102 405 060

Xarajatli yondashuv usuli natijasiga ko'ra baholangan ishlab chiqarish sexi binosining bugungi kundagi tadbirkorlik foydasi qo'llanilgan tiklanish qoldiq bahosi **102 405 060 so'm** miqdorida baholandi.

Yer uchastkasidan foydalanish huquqlari qiymatini baholash u korxonada balansida hisobga qo'yilgan yoki qo'yilmaganidan qat'i nazar, huquqni tasdiqlovchi hujjatlarga muvofiq amalga oshiriladi.

Baholanayotgan ob'yekt joylashgan yer uchastkasidan foydalanish huquqlari qiymatini baholash yer solig'i stavkasini kapitallashtirish yo'li bilan amalga oshirildi:

Bunda kapitallashtirish stavkasi doimiy foydalanish huquqini baholashda baholash sanasida O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan qayta moliyalash stavkasiga teng miqdorda qabul qilindi.

Taqdim etilgan hujjatlar bo'yicha baholanayotgan ob'yektning umumiy yer maydoni sahni 300,00 kv.m. deb qabul qilindi.

Yer uchastkasidan foydalanish huquqi qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan aniqlaymiz va quyidagi ifoda bo'yicha topamiz:

$$V = \frac{I}{R}$$

Bunda,

I- yillik pul oqimi (yillik yer solig'i stavkasi), so'm;

R – kapitallashtirish stavkasi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 29 dekabrda PQ-3424-sonli qaroriga asosan, Samarqand viloyati Oqdaryo tumani qishloqlarida (baholash ob'yekti joylashgan hududlar) yuridik shaxslarga yer uchastkasidan foydalanganlik uchun yer solig'i stavkasi 1 ga uchun 20 466 300 so'm.

Umumiy egallangan yer uchastka maydoni 300,0 kv.metrni tashkil etadi.

Yer solig'i to'lovi quyidagicha aniqlanadi:

$$300,0/10\,000,0 \times 20\,466\,300 = 613\,989 \text{ so'm}$$

Yer uchun kapitallashtirish stavkasi 14,0 foiz miqdorida qabul qilindi. Ushbu kapitallashtirish stavkasi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining

qayta moliyalashtirish miqdoriga muvofiq olindi.

Yer uchastkasining foydalanish huquqi qiymati quyidagicha:

$$\text{Syer} = 613\,989 / 0,14 = 4\,385\,635 \text{ so'm}$$

Baholanayotgan ob'yeckt joylashgan yer uchastkasining mulkiy huquqlari 4 385 635 so'm miqdorida tahlil qilindi.

3.4-jadval

**Ishlab chiqarish sexi binosining yer maydonidan foydalanish huquqi
qo'shilgan baholanish (bozor) qiymatini hisoblash**

Ko'rsatkichlar	O'lchov birligi	Miqdor
Umumiy yer maydoni yuzasi	m ²	300,0
Yer solig'i stavkasi	so'm/ga	20 466 300
Yer solig'i miqdori (bir yilga)	so'm	613 959
Kapitallashtirish stavkasi		14%
Yer maydonidan foydalanish huquqining qiymati	so'm	4 385 635
Bino va inshootlarning xarajat yondashuviga ko'ra qiymati	so'm	102 405 060
Ko'chmas mulklar (bino va inshootlar) yagona qiymati (yer maydonidan foydalanish huquqi + bino va inshootlar qoldiq qiymati)	so'm	106 790 695

Xarajatli yondashuv usuli natijasiga ko'ra baholanayotgan bino va inshootlar bugungi kundagi bahosi (yer maydonidan foylanish huquqi qo'shilgan) butlab olgan xolda **106 791 000 so'm** miqdorida tahlil qilindi.

3.2. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko'chmas mulk ob'yektini qiyosiy yondashuv asosida baholash

Qiyosiy (taqqoslash) yondashuv – ma'lum bir ob'yektlar oldi-sotdi muomalalari haqida xabarlarni bilib, o'xshash (analog) ob'yektlarning baholanish bahosi bilan taqqoslash asosida amalga oshiriladigan baholash usullari to'plamidir. Ushbu yondashuv asosan mulklar bozori rivojlangan va analogik ob'yektlarni oldi-sotdi sistematik ma'lumotlarga ega bo'lgan mamlakatlarda qo'llaniladi. To'g'ridan-to'g'ri sotilishni tahlil qilish asosidagi taqqoslash usuli xuddi shu ob'yektga o'xshash (analog) ob'yekt 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 ob'yekt qiymatini baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

1. Baholash ob'yektiga o'xshash (analogik) ob'yektlar sotilishi, taklif baholari haqidagi ma'lumotlarni yig'ish;
2. Erkin 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 ob'yektlari bahosiga nisbatan baholash ob'yektining bahosini aniqlash uchun ular bahosini korrektirovka qilish (tuzatish);
4. Baholash ob'yektining bahosini taqqoslash karakteristikalarini tahlili yo'li bilan aniqlash va ularni yagona baholash ko'rsatkichiga yoki ko'rsatkichlar guruhiga keltirish.

Bozor haqida oz miqdorda ma'lumotlarga ega bo'lganda yoki bozor haqida noaniq ma'lumotlarga ega bo'lganda, ob'yektning baholanish bahosi quyidagi ko'rsatkichlar guruhi ko'rinishida taqdim etilishi mumkin, ya'ni sotilgan va sotilayotgan mulklar (uskunalar) ni sotish baho natijalari ommaviy axborot

vositalari, internetdan va bozorda o'rganilgan ma'lumotlarga asosan va h.k.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko'paytirilgan baholash ob' yekti 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 ob' yektining o'rnini aniqlash maqsadida baholash ob' yekti va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarning baholash ob'yekti va analoglar hususidagi sub'ektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo'li bilan baholash usuli.

Baholanayotgan ob'yektning bahosini qiyosiy yondashuv usuli bo'yicha aniqlash maqsadida bir qancha izlanishlar olib borildi.

Analogik ob'yektlarning sotilishi va savdoga taklif yutilayotgan narxleri to'g'risida ommaviy Internet (www.google.ru, www.yandex.ru, www.torg.uz, www.zor.uz, www.torg.uz, www.zor.uz, www.list.uz, www.ShahaR.Uz, <http://samarkand.freeads.uz>, <http://uz.arena.uz>, www.Arka.uz), saytlari ma'lumotlari, respublika miqyosidagi "Mening mulkim", "Birja" "Zarafshon" gazetalari o'rganib chiqildi.

Bundan tashkari olib borilgan izlanish bo'yicha rieltorlik korxonalarini bilan muloqotlar olib borildi. Mulklarning sotilish to'g'risidagi e'lonlar o'rganildi, baholash ob'yekti joylashgan hududda baholanishi so'ralgan ko'chmas mulklarga analogik bo'lgan ko'chmas mulklar bahosi bo'yicha monitoring o'tkazildi. O'tkazilgan so'rov va monitoring natijasida baholash ob'yekti joylashgan hududda baholash ob'yektiga mansub bo'lgan ob'yektlarning savdosi to'g'risida rasmiy ma'lumotlar quyidagicha:

**Ishlab chiqarish sexi binosining qiymatini qiyosiy yondashuv usullarida
aniqlash jadvali**

Taqqoslash elementi	Baholash ob'yekti	Analog ob'yekt №1	Analog ob'yekt №2	Analog ob'yekt №3
Ob'yekt nomi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi
Ma'lumot olingan manba	Buyurtmachi va vizual ko'rik ma'lumoti	http://Torg.uz/ad-147659.htm	http://Torg.uz/ad-147659.htm	http://Torg.uz/ad-147659.htm
Ob'yektning bahosi, so'm		445 000 000	1 800 000 000	600 000 000
Qurilish osti maydoni, kv.m	300,0	400	1 152	500
Taqqoslash birligi (1 kv.m. qurilish osti maydoni uchun bahosi, so'm)		1 112 500	1 562 500	1 200 000
Topshirilayotgan mulkiy huquqlar	to'la mulkdorlik huquqi	to'la mulkdorlik huquqi	to'la mulkdorlik huquqi	to'la mulkdorlik huquqi
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 112 500	1 562 500	1 200 000
Moliyalashtirish shartlari	to'liq to'lov	to'liq to'lov	to'liq to'lov	to'liq to'lov
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 112 500	1 562 500	1 200 000
Sotuv sharti	Bozor bahosi	Taklif baho	Taklif baho	Taklif baho
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 001 250	1 406 250	1 080 000
Hariddan 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		1 001 250	1 406 250	1 080 000
Bozor sharti	2018 yil aprel	2018 yil mart	2018 yil mart	2018 yil mart
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		1 001 250	1 406 250	1 080 000
Ob'yektlar joylashgan manzili	Sam.vil. Oqdaryo t. Qorateri QFY	Toshkent viloyati Qibray tumani	Toshkent viloyati	Toshkent viloyati Qibray tumani
<i>Tuzatish koeffitsiyenti</i>		<i>0,80</i>	<i>0,80</i>	<i>0,80</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		821 025	1 125 000	864 000
Hovli maydoni, kv.m	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		821 025	1 125 000	864 000
Ob'yektning konstruktiv	poydevor -	poydevor - beton,	poydevor - beton,	poydevor - beton,

yechimi (qurilish materiallari)	beton, devor - x/g', orayopma - yog'och, tom - tunuka	devor - bl/g', p/g', orayopma - beton, tom - shifer	devor - p/g', orayopma - plita, tom - tunuka	devor - bl/g', orayopma - plita, tom - shifer
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		0,90	0,90	0,90
Tuzatishdan keyingi qiymat		738 922	1 012 500	777 600
Binoning yoshi (qurilgan yili)	2014	noma'lum	noma'lum	noma'lum
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		1,000	1,000	1,000
Tuzatishdan keyingi qiymat		738 922	1 012 500	777 600
Ob'yektning yerto'las, kv.m	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		1,00	1,00	1,00
Tuzatishdan keyingi qiymat		738 922	1 012 500	777 600
Ob'yektning texnik holati (pardozlash ishlari)	oddiy ta'mir - yaxshi holatda	kosmetik ta'mir - yaxshi holatda	kosmetik ta'mir - yaxshi holatda	kosmetik ta'mir - yaxshi holatda
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		0,90	0,90	0,90
Tuzatishdan keyingi qiymat		665 030	911 250	699 840
Muhandislik tizimlari	elektr, suv, gaz	elektr, suv, oqova, gaz	elektr, suv, oqova, gaz	elektr, suv, oqova, gaz
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		0,95	0,95	0,95
Tuzatishdan keyingi qiymat		631 778	865 687	664 848
Obodonlashtirishlar va ko'layliklar	Mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		1,00	1,00	1,00
Tuzatishdan keyingi qiymat		631 778	865 687	664 848
Ob'yektdan foydalanish turi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi	Ishlab chiqarish sexi
<i>Tuzatish ko'effitsiyenti</i>		1,00	1,00	1,00
Tuzatishdan keyingi qiymat		631 778	865 687	664 848
O'zgargan tuzatishlar soni		5	5	5
Taqqoslama o'lchov ko'effitsiyentlari		0,20	0,20	0,20
		0,333	0,333	0,333
1 m2 maydoni uchun baho, so'm	720 050	210 382	288 274	221 394
Baholash ob'yektining bahosi, so'm	216 015 000			
Qiyosiy usulda hisobga olinmagan aktivlar				
Qiyosiy yondashuv bo'yicha ob'yektning jami bahosi, ming so'm	216 015 000			

Kiritilgan tuzatishlar:

– Topshirilayotgan mulkiy huquqlar bo'yicha ob'yektlar sotilganda to'la mulkdorlik huquqi bilan sotilishi hisobga olinib, tuzatish kiritilmadi.

– Moliyalashtirish shartlari bo'yicha to'lovlar to'liq amalga oshirilishi ko'zda tutilgan xolda tuzatish kiritilmadi.

– Sotuv sharti bo'yicha tuzatishda 1-, 2- va 3-analogik ob'yektlar bahosi boshlang'ich baho bo'lgani uchun auksion savdosida oshish ehtimoli mavjudligini hisobga olib, ular bahosi 10%ga oshirildi.

– Hariddan keyingi xarajatlar bo'yicha baholash va analogik ob'yektlarda bunday xarajatlar yo'q deb tahlil qilgan xolda tuzatish kiritilmadi.

– Bozor sharti (vaqti) ga tuzatish kiritilmadi.

– Ob'yektlar joylashgan manzili bo'yicha tuzatish kiritish ob'yektlarning shaharda yoki markazda joylashgani, bozor hududi yoki unga yaqin joylashgani, transportning qulayligi va hududning nufuzini hisobga olgan xolda amalga oshirildi.

– Ob'yektlar fizik tavsiflariga tuzatishlar:

1. *Hovli maydoni* bo'yicha hovlisi bo'lmagani uchun tuzatish kiritilmadi.

2. *Ob'yektning konstruktiv yechimi (qurilish materiallari)* bo'yicha 1-, 2- va 3-analogik ob'yektlar konstruksiyasi murakkabrok bo'lgani uchun uni bahosiga tegishli tuzatish kiritildi.

3. *Arxitekturaviy uslubi* bo'yicha barcha ob'yektlar zamonaviy dizaynda deb qaralib, tuzatish kiritilmadi.

4. *Binoning yoshi (qurilgan yili)* bo'yicha mavjud ma'lumotlar asosida tahlil qilinib, tuzatishlar kiritilmadi.

5. *Ob'yektning yertulasi* bo'yicha tuzatish kiritilmadi.

6. *Ob'yektning texnik holati (pardozlash ishlari)* – 1-, 2- va 3-analoglarning holati baholash ob'yektinikidan ko'ra yuqoriroq qaralgani uchun ularning bahosiga tuzatish kiritildi.

7. *Muhandislik tizimlari* bo'yicha baholanayotgan ob'yektda faqat elektr

energiyasi va suv ta'minoti mavjud, analogik ob'yektlarda esa qo'shimcha gaz va oqova tizimlar ham mavjud, shuning uchun ularning bahosiga tuzatish kiritildi.

8. *Obodonlashtirishlar va qulayliklar* bo'yicha baholash va analogik ob'yektlarda obodonlashtirishlar mavjud deb tahlil qilgan xolda tuzatish kiritilmadi.

9. *Ob'yektdan foydalanish turi* bo'yicha baholash ob'yektdan va analogik ob'yektlardan foydalanish bir xil maqsadda ekanligi inobatga olinib tuzatish kiritilmadi.

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

Jadvalda keltirilgan har bir analogik ob'yektga 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 ob'yektning taqqoslama o'lchov koeffitsiyenti;

q_i – i-chi analogik ob'yektning o'zgargan tuzatishlari soni;

n – jami analogik ob'yektlar soni.

Baholanayotgan ishlab chiqarish sexi binosining qiyosiy yondashuv usuliga ko'ra bugungi kundagi bozor bahosi **216 015 000 so'm** miqdorida aniqlandi.

3.3. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko'chmas mulk ob'yektini daromad yondashuvi asosida baholash

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, ekspluatatsiyadan va sotuvdan tushgan daromad shaklida ifodalangan ma'lum daromadni mulk hosil 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 ob'yekt qiymati to'g'risida xulosa chiqarishga imkon beradi. Daromad keltiruvchi ob'yekt 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 ob'yektning baholash uchun ushbu ob'yekt dan to'liq va samarali foydalanish lozim, faqat shu holatdagina ob'yektning bozorga yaqin qiymatiga erishiladi. Mulq daromad manbai sifatida ishlatilgandagina undan ma'lum miqdorda daromad olish mumkin.

Baholash ob'yektining qiymati **pul oqimlarini diskontlash usuli** yordamida diskontlash yo'li bilan, shundan so'ng baholanayotgan ko'chmas mulkdan foydalanishning har bir yilidagi pul oqimlarini, shu jumladan mazkur ko'chmas mulkka egalik davrining oxirida uni qayta sotishdan keladigan pul oqimini qo'shish orqali aniqlanadi:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

bu yerda:

V – baholash ob'yektining qiymati;

I_i – prognoz davri i -chi yilining pul oqimi;

D – diskontlash stavkasi;

V_n – reversiya (baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i – prognoz davri yilining rakami;

n – prognoz davrining oxirgi yili.

Diskontlash stavkasi bir kancha usullar yordamida hisoblanadi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash ob‘ yektiga o‘xshash ko‘chmas mulk ob‘yektlari 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:

$$V = \frac{I}{R}$$

bu yerda:

V – baholash ob‘ yektining qiymati;

I – sof operatsion 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.

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

- mazkur mintaqada baholash ob‘ yekti mansub bozor segmentiga xos bo‘lgan bozor ijara stavkalari;
- ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.

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

Buning uchun ob‘yekt joylashgan hudud atrofidagi ob‘yektlarni ijaraga berish stavkalari tahlili o‘tkazildi. Baholash ob‘yektiga o‘xshash ob‘yektlarning ijarachilari bilan suhbat o‘tkazilganda, shunga o‘xshash ob‘yektlarda oylik ijara haqi 1 kv.m foydali maydon uchun 15000 – 20000 so‘m miqdorida berilishi mumkinligi aniqlandi. Ob‘yekt aholi zich joylashganligi va qulay joyda joylashganligini inobatga olib, biz operatsion daromad 1 oyda 1 kv.m uchun o‘rtacha miqdorda 18000 so‘m deb qabul qildik.

Tahlil jarayoni quyidagicha:

Haqiqiy yalpi daromadning hisobi

Ko'rsatkichlar	Miqdori
Bir oylik ijaraga berish o'rtacha narxi (1 kv.m uchun)	18000 so'm
Ijaraga beriladigan foydali maydon	284,0 kv.m
Potensial yalpi daromad (bir oy uchun)	5 112 000 so'm
Potensial yalpi daromad (bir yil uchun)	61 344 000 so'm
Bandlik darajasi	90 %
Haqiqiy yalpi daromad (bir yil uchun)	55 209 600 so'm

Operatsion xarajatlar shartnoma asosida ijarachi tomonidan qoplanadi deb faraz qilinsa, sof operatsion daromad quyidagicha aniqlanadi:

Sof operatsion daromad hisobi

№	Ko'rsatkichlar nomi	Miqdori, so'm
1	Haqiqiy yalpi daromad	55 209 600
2	Operatsion xarajatlari, jami	12 319 280
3	SH.j.: mol-mulk solig'i (5%)	5 339 535
4	Sug'urtalash xarajatlari (0,4%)	427 163
5	Joriy ta'mirlash (2%)	2 135 814
6	Jamg'arma kapitali (5%)	2 760 480
7	Boshqa xarajatlar (3%)	1 656 288
8	Faoliyatdan olingan sof daromad	42 890 320
9	Soliqlar (18%)	7 720 258
10	Sof operatsion daromad	35 170 062

Kapitalizatsiya stavkasi ob'yekt qiymatining uni ijaraga berishdan kutilayotgan daromadga bog'liqligini belgilab beruvchi koeffitsiyentni o'zida namoyon qiladi. Kapitalizatsiya stavkasining hisob-kitobi quyidagi jadvalda

keltirilgan:

3.8-jadval

Kapitallashtirish stavkasining hisobi

№	Ko'rsatkichlar nomi	Miqdori, %
1	Xavfsizlik (bank) stavkasi	14
2	Bozor hatari (ancha past ijara stavkalari, ancha yuqori operatsion xarajatlar sababli)	2
3	Nolikvidlik (boy berilgan imkoniyatlar hatari)	2
4	Boshqaruv yuki (ishbilarmon boshqaruvchini yollash zaruriyati)	2
	Jami:	20

Ushbu jadvalga asosan ishlab chiqarish sexi binosining baholash sanasiga daromad yondashuvi bo'yicha hisoblangan qiymati:

$$V=I/R = 35\ 170\ 062 : 0.20 = 175\ 850\ 310 \text{ so'm}$$

Baholanayotgan binoning daromadli yondashuv usuliga ko'ra bugungi kundagi bahosi butlab olib **175 850 000 so'mni** tashkil etadi.

3.4. Ishlab chiqarish xususiyatidagi ko'chmas mulk ob'yektining yakuniy bozor qiymatini aniqlash

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

- *mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan*. U baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan xolda taqqoslama tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

- *matematik ulchash usuli bilan*. Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'yektni baholash hususiyatlarini hisobga olgan xolda tavsiflanadi.

Taqqoslama o'lchovlarni aniqlashda quyidagi asosiy omillar tahlil qilinadi:

- tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi;

- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi baholash ob'yektiga o'xshash ob'yektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi;

- baholash ob'yekti tipiga va undan foydalanish hususiyatiga muvofiqligi;

- baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi.

- boshqa omillar.

Ushbu omillar asosida baholash jarayonida qo'llanilgan baholash yondashuvlarining o'lchov koeffitsiyentlari quyidagicha aniqlandi:

3.9-jadval

Baholash yondashuvlarining solishtirma o'lchov koeffitsiyentlari hisobi

№	Ko'rsatkichlar	Daromadli yondashuv	Qiyosiy yondashuv	Xarajatli yondashuv
1	Axborotning ishonchliligi	0,300	0,400	0,300
2	Axborotning to'liqligi	0,300	0,400	0,300
3	Hisob-kitob uchun qabul qilingan ehtimol	0,300	0,400	0,300
4	Qiymat turi va baholash maqsadiga muvofiqligi	0,300	0,400	0,300
5	Haridorlar va sotuvchilar	0,300	0,400	0,300

	motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi			
6	Bozor kon'yunkturasini hisobga olishga kodirligi	0,300	0,400	0,300
<i>Mezonlar bo'yicha ballar yig'indisi</i>		<i>1,800</i>	<i>2,400</i>	<i>1,800</i>
<i>Yondashuvlar bo'yicha ballar yig'indisi</i>		<i>6,00</i>		
Yondashuvlar bo'yicha solishtirma o'lchov koeffitsiyentlari		0,300	0,400	0,300

Baholash ob'yekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{yak} = K_{xar} * S_1 + K_{dar} * S_2 + K_{qiyos} * S_3,$$

bu yerda:

K_{yak} - baholash ob'yektining yakuniy qiymati;

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

S_1 , S_2 , S_3 – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar.

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

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

Ishlab chiqarish sexi binosining yakuniy qiymatini aniqlash jadvali

№	Baholash yondashuvlari	Mulk bahosi, so‘m	Solishtirma og‘irlik	O‘tkazilgan baho, so‘m
1	Qiyosiy yondashuv	216 015 000	0,300	64 804 500
2	Daromadga oid yondashuv	175 850 000	0,400	70 340 000
3	Xarajatga oid yondashuv	106 791 000	0,300	32 037 300
	Ob’yektni jami bahosi		1,000	167 181 800

Amalga oshirilgan baholash jarayoni bo‘yicha baholash usullari natijasiga asosan Samarqand viloyati Oqdaryo tumani “Qorateri” QFY “R.Hamrayev” massivi manzilida joylashgan ishlab chiqarish sexi binosining bugungi kundagi bozor bahosi – **167 182 ming so‘m** miqdorida tavsiya qilinadi.

XULOSA

Mamlakatimizda qulay investitsion muhit yaratilishi respublikamizda investitsiya faoliyatni rivojlantirish va amalga oshirishning muhim asoslaridan biri bo'lib kelayotganligiga sabab bo'lmoqda. Buning natijasida investitsiya faoliyatini keng isloh qilinishi bilan katta yutuqlarga erishib kelinmoqda. Biroq, hozirda bu soha rivojiga g'ov bo'lib turgan muammolarning mavjudligi unda erkinlashtirish jarayonini izchillik bilan o'tkazish hamda demokratik tarzda yanada chuqurlashtirish zaruriyatini keltirib chiqarmoqda.

Amaldagi islohotlarni amalga oshirish negizida investitsiya, uning moliyaviy jihatlari va ta'minoti masalasi o'ta muhim ahamiyat kasb etadi. Bu esa sohaning yaqin qisqa davr ichida iqtisodiy taraqqiyotning yuqori cho'qqisiga chiqishini ta'minlashda investitsiyalarni jalb etish va moliyalashtirishni takomillashtirish talabini qo'yadi. Shuning uchun investitsiya faoliyatini rivojlantirish va uning moliyaviy jihatlari ilmiy tahlil qilish lozim bo'ladi. Bu tahlil investitsiya faoliyatning eng maqbul usulini tanlash va kelajakda har bir hududga mos keladigan investitsiya faoliyat siyosatini belgilash imkoniyatini beradi. Iqtisodiy o'sishga erishishda nafaqat investitsiya hajmini ko'paytirish, balki ularning yo'nalishlari va tuzilmalarini to'g'ri tanlash muhim hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. Mirziyoev 2017 yil 19 sentabr kuni Birlashgan Millatlar Tashkiloti Bosh Assambleyasining 72-sessiyasida so'zlagan nutqida ta'kidlaganidek: "Iqtisodiyot tizimini liberallashtirish, qulay investitsiya muhitini yaratish amalga oshirilayotgan o'zgarishlarning eng muhim yo'nalishlaridir. Biz oddiy bir xaqiqatdan kelib chiqmoqdamiz: xalq boy bo'lsa, davlat ham boy va qudratli bo'ladi".

Yuqoridagi fikrlardan shu narsani xulsa qilish mumkinki, davlatning boy va qudratli bo'lishi uchun, eng avvalambor, xalq boy va farovon bo'lishi kerak, buning uchun esa tashqi va ichki investitsiyalar hisobiga tadbirkorlikni rivojlantirish zarur. Tadbirkorlikni rivojlantirish uchun tayyor mahsulot ishlab chiqaradigan korxonalarni barpo etishga yo'naltirilgan investitsiyalar jalb qilish lozim.

Investitsion siyosat va ko'chmas mulk bilan bog'liq mulkiy munosabatlar jadal rivojlanib borayotgan hozirgi kunda ko'chmas mulkni baholash faoliyati o'ta dolzarb masalalardan biriga aylanmoqda.

Davlat va xo'jalik sub'yektlari miqyosida amalga oshirilayotgan investitsiya siyosatini, uning ustuvor yo'nalishlarini yaxshi tushunish, investitsiyalarni yangi qurilishga sarflash variantlarini, amaldagi ishlab chiqarish quvvatlarini kengaytirish va rekonstruksiya qilishni, fan-texnika taraqqiyotining eng yangi yutuqlari asosidagi texnika va texnologiyalarni ishlab chiqarishga joriy qilishni bilish bugungi kunda ko'chmas mulk sohasidagi mutaxassislar uchun muhim ahamiyat kasb etadi.

Ushbu diplom loyihasida investitsiyalash maqsadida ishlab chiqarish xususiyatidagi ko'chmas mulk ob'yektlarini baholash tadqiq qilingan.

Diplom loyihasi "Ekonomiks standart" MCHJ materiallari asosida bajarilgan.

Baholanayotgan ob'yekt – "MUZAFFAR" MCHJga tegishli ishlab chiqarish sexi binosi 2014 yilda qurilgan bo'lib, uning umumiy qurilish osti maydoni 300,0 kv.m., qurilish maydonining ichki o'lchovi 284,0 kv.m. ishlab chiqarish sexi binolari nomi bilan davlat ro'yxatidan o'tgan bo'lib, bugungi kunda o'z yo'nalishi bo'yicha chorvachilik mahsulotlarini qayta ishlash maqsadida foydalanilmoqda.

Ob'yektda mahalliy elektr ta'minoti, suv va gaz ta'minoti mavjud, bugungi kundagi holati yaxshi darajada.

Maydonning seysmik xolati, ya'ni zilzilaga bardoshlilik 8 ballni tashkil etadi.

Ko'chmas mulk ob'yekti uchta yondashuv yordamida baholandi. Bularga xarajatli, daromad va qiyosiy yondashuvlar kiradi.

Bu uchta yondashuv asosida binoning bozor qiymati aniqlanganda quyidagi natijalar olindi:

1. Ob'yektning xarajat usulida hisoblangandagi qiymati **106 791 000** so'mni tashkil qiladi.

2. Ob'yektning daromad usulida hisoblagandagi qiymati **175 850 000**

so‘mni tashkil qiladi.

3. Ob'yektning qiyosiy usulida hisoblagandagi qiymati **216 015 000** so‘mni tashkil qiladi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish shuni ko‘rsatdiki, Samarqand viloyati Oqdaryo tumani “Qorateri” QFY “R.Hamrayev” massivi manzilida joylashgan ishlab chiqarish sexi binosining bugungi kundagi bozor bahosi – **167 182,0 ming** so‘mni tashkil qiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

Asosiy adabiyotlar

1. Каримов И.А. Мировой финансово-экономический кризис, пути и меры по его преодолению в условиях Узбекистана». – Т.: Узбекистан, 2009.
2. «Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – хар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қонидаси бўлиши керак» Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг мамлакатимизни 2016 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг асосий яқунлари ва 2017 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг кенгайтирилган мажлисидаги маърузаси. Т. “Халқ сўзи” газетаси. 2017 йил 14 январь.
3. “Илм-фан ютуқлари — таракқиётнинг муҳим омили” Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг 2016 йил 30 декабрдаги мамлакатимизнинг етакчи илм-фан намоёндалари билан учрашувдаги маърузаси. Т. “Халқ сўзи” газетаси. 2016 йил 31 декабрь.
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю./ЎЗР ФА Академиги Гуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: «Фан», 2005 – 231 б.
5. Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. – Т.: «NORMA», 2011 – 448 с.
6. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И.. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, KONSAUDITINFORM – NASHR, 2010. – 232 с.
7. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.
8. Диплом ишларини бажариш учун услубий кўрсатма (тузувчилар: К.Ганиев, З.Рахимов). Самарқанд, 2015.

Qonunlar va me’yoriy-huquqiy adabiyotlar

1. Закон Республики Узбекистан «Об акционерных обществах и защите прав акционеров». 26 апреля 1996. Ташкент, 1996.

2. Закон Республики Узбекистан. «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов». – Ташкент, 1998.
3. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» - Ташкент, 1999.
4. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг». №ПП-843 от 24.04.2008.
5. Земельный кодекс РУз - утвержден Законом РУз от 30.04.1998 г. N 598-I. Введен в действие с 01.07.1998 г. Постановлением Олий Мажлиса от 30.04.1998 г. N 599-I.
6. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Введен в действие 1 марта 1997 г. Постановлением Олий Мажлиса РУз №257-I от 29.08.1996 г. Ташкент: Адолат.
7. Закон РУз от 28.08.1998 г. №666-I «О государственном земельном кадастре».
8. ПКМ N 543 от 31.12.1998 г. «О ведении государственного земельного кадастра в РУз».
9. ПКМ№97 от 29 мая 2006 года «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков гражданам и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд».
10. Постановление ГКИ РУз Об утверждении НСОИ РУз №1 «Общие понятия и принципы оценки» №1604 от 24.07.2006 г.
11. Постановление ГКИ РУз Об утверждении НСОИ РУз №3 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» №1606 от 24.07.2006 г.
12. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ «10) «Оценка стоимости недвижимости». Методические указания по применению НСОИ №10 «Оценка стоимости недвижимости» Зарег. МЮ РУз 18.11.2009 г. №2044.

Qo'shimcha adabiyotlar

1. Грабовый П.Г. , Кулаков Ю.Н., Лукманова И.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов: В 2 частях /. Под общ. Ред. П.Г., Грабового. - Смоленск: Изд-во «Смоленск Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 2001 – с. 328.
2. Международные стандарты оценки. В 2 т./Под ред.И.Л.Артеменкова.- М.: РОО, 1995.
3. Методическое пособие по выполнению дипломного проекта по направлениям: «Управление стоимости недвижимости», «Управление стоимостью бизнеса предприятий инвестиционно- строительной сферы» для студентов факультета ЭОУС, обучающихся по специальности 2915 «Экспертиза и управление недвижимостью» для слушателей курсов по спец. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». – М.: МГСУ, 2006. – с 74.
4. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред.А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002.
5. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости промышленных зданий и сооружений. Т.: ГУГ КГК, 1999.
6. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений. Т.: ГУГ КГК, 1999.
7. Строительные нормы и правила. Правила оценки физического износа жилых зданий. Т.: ГКРУз по архитектуре и строительству, 1997.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости: Перс.с англ.- М.: Дело ЛТД, 1995.

Internet saytlari

1. www.gov.uz.
2. www.gki.uz
3. www.stat.uz
4. www.mf.uz.
5. www.cer.uz