

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

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

“Qurilishni boshqarish” fakulteti

“Ko'chmas mulk ekspertezasi va uni boshqarish” kafedrası

**DIPLOM LOYIHASI BO'YICHA**

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

*Diplom loyihasi mavzusi: Ipoteka kreditlash maqsadida turar joyni  
baxolash”.*

**Bitiruvchi 401 - KME guruh talabasi:**

Abdiyev J.

**Diplom loyihasi rahbari:**

Abduxamidov A.Ya.

**Kafedra mudiri:**

Giyasov B.J

**Fakultet dekani:**

Nazarov U.

## MUNDARIJA

<b>Kirish</b> .....		<b>3</b>
<b>I. bob.</b>	<b>Turarjoy ko'chmas mulk obyektini ipoteka kreditini olish uchun baxolash nazariy asoslari</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Ipoteka krediti to'g'risida tushuncha va uning mohiyati.....	<b>5</b>
1.2.	Uzoq muddatli uy-joy ipoteka krediti bozorining asosiy ishtirokchilarini .....	<b>10</b>
<b>II. bob.</b>	<b>Baxolovchi tashkilotning to'g'risida va baxolanayotgan obyekt arxitekturaviy-konstruktiv yechimlari xaqida ma'lumotlar</b> .....	<b>19</b>
2.1.	Baholovchi jamiyat haqida ma'lumot.....	<b>19</b>
2.2.	Mehnat ko'rsatgichlarini taxlili.....	<b>22</b>
2.3.	Foyda va daromadni tahlili. ....	<b>27</b>
2.4.	Baxolash korxonasi rentabellik darajasini aniqlash. ....	<b>27</b>
<b>III Bob.</b>	<b>Baholashning yondoshuvlaridan foydalanib ikki xonali xonadonning bozor qiymatini hisoblash</b> .....	<b>29</b>
3.1.	Baholanayotgan ikki xonali xonadon to'g'risida qisqacha tavsifnoma..	<b>29</b>
3.2.	Xarajatli yondashuv bo'yicha ob'ekt baxosini aniqlash.....	<b>30</b>
3.3.	Qiyosiy yondashuv bo'yicha ob'ekt baxosini aniqlash.....	<b>39</b>
3.4.	Daromad yondashuv bo'yicha ob'ekt baxosini aniqlash.....	<b>47</b>
3.5	Ikki xonali xonadonni baxolash natijalari bo'yicha tavsiya etiladigan qiymat.....	<b>54</b>
<b>Xulosalar</b>		<b>58</b>
<b>Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati</b>		<b>61</b>

## KIRISH

Xammamizga ma'lumki, **“2017-2021 yillarda qishloq joylarda yangilangan namunaviy loyihalar bo'yicha arzon uy-joylar qurish dasturi to'g'risida” Prezident qarori** qabul qilindi. Bu esa axolining extiyojmand qatlamini uy-joy bilan ta'minlashda muxum o'rinni egallaydi.

Statistik ma'lumotlarga qaraganda, 2009-2016 yillar davrida qishloq joylarda 1308 turar joy massivida umumiy maydoni 9 573 ming kvadrat metr bo'lgan 69 557 ta shinam uy-joy qurilgan, natijada qishloqlardagi 83,5 mingdan ortiq oilaning yashash sharoiti yaxshilangan. Ko'rilgan chora-tadbirlar oilalarni zamonaviy, sifatli, shinam uy-joy bilan ta'minlashga, qishloqda yangi muhandislik-kommunikasiya, ijtimoiy va bozor infratuzilmasini shakllantirishga ko'maklashdi, qishloqning qiyofasini yangi darajaga ko'tarish va shu asosda qishloq aholisining hayot darajasini yaxshilash va dunyoqarashini o'zgartirish imkonini berdi.

**Bu borada** 2005 yilda tashkil etilgan **“Ipoteka-bank” aksiyadorlik tijorat ipoteka banki o'rni beqiyosdir**. “Ipoteka bank” ATIB 2017 – 2020 yillarga mo'ljallangan dastur asosida shaharlarda tegishli muhandislik va ijtimoiy infratuzilmalariga ega bo'lgan 5, 7 va 9 qavatli 945 ta ko'p xonadonli uy-joy bunyod etilishi rejalashtirilgan. Shundan joriy yilga mo'ljallangan uy-joylarni qurilish bo'yicha ishlari qizg'in davom ettirmoqda.

**Mavzuning dolzarbligi.** Axolining uy-joyga bo'lgan talabini qondirishda tijorat banlari tomonidan berilayotgan ipoteka kreditlarining o'rni aloxida ahamiyatga ega bo'lib, bu kreditlarni olishning majburi shartlaridan biri garov ta'minotidir. Shu naqta nazardan diplom loyixasida kredit olish maqsadida uy-joyni garovga qo'yish baxolash masallarini o'rganish o'zining dolzarbliligini ko'rsatadi.

**Muammoning o'rganilganlik darajasi.** Mustaqillik yillaridan so'ng baholash sohasidagi ilmiy va amaliy izlanishlar, ko'chmas mulkni

baholashning o'ziga xos xususiyatlarini joriy etish muammolari va baholash tizimini isloh etish kabi muammolar nisbatan yosh mustaqil soha sifatida shakllanib kelmoqda. O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulkni baholashning ilmiy nazariy asoslari, uni baholashning turli xil yondashuvlar usullari bir kator tadqiqotchi olimlar tomonidani ilmiy asosda o'rganilmoqda.

**Tadqiqot maqsadi:** Ximoyalash maqsadida turar joy ko'chmas mulknini ipoteka krediti uchun garovga qo'yish maqsadida baxolashdir.

**Tadqiqot obyekti:** Ko'p qavvatli uydagi ikki xonali xonadon.

# I. TURARJOY KO'CHMAS MULK OBYEKTINI IPOTEKA KREDITINI OLIISH UCHUN BAXOLASH NAZARIY ASOSLARI

## 1.1. Ipoteka krediti to'g'risida tushuncha va uning mohiyati

Ipoteka kreditining (garovga oid hujjat ostida kredit) pul ssudasini olish maqsadidagi ko'chmas mulk garovi – ipoteka deyiladi<sup>1</sup>. Bu termin ostida garovga oid hujjat, ipoteka va ipoteka krediti nazarda tutiladi.

*Yuridik nuqtai nazardan* ipoteka ko'chmas mulk obyektlarini garovga berganda unga bo'lgan mulkiy huquqlar yukidan iborat.

*Iqtisodiy nuqtai nazardan ipoteka* - ko'chmas mulkka bo'lgan mulkiy huquqlar aylanmasining har qanday loyihalarni amalga oshirishda qo'shimcha moliyaviy resurslarni jalb qilishga imkon beruvchi bozor vositasi.

Ipoteka – bu ko'chmas mulk garovining shunday turiki, bunda garovga qo'yilayotgan mulk kreditorning qo'liga berilmaydi, balki, qarzdorning (garovga qo'yuvchining) egaligida va foydalanishida qoladi<sup>2</sup>. Bu ko'chmas mulkini garovga bergan garovga qo'yuvchi shaxs mulkning to'liq egasi bo'la olmasligini, yoki u mulkka faqat egalik qilishi va undan foydalanishi mukinligini, tasarruf etishi esa mumkin emasligini anglatadi.

Ipoteka krediti shartnomasi, zayom shartnomasi yoki boshqa majburiyatlarni, shuningdek, oldi-sotdi, ijara, pudrat shartnomalariga asoslangan majburiyatlarini ta'minlash bo'yicha o'rnatilishi mumkin.

*Ipoteka predmetlari* huquqlari belgilangan tartibda ro'yxatga olingan ko'chmas mulklar bo'lishi mumkin . Agar shartnomada boshqa narsa nazarda tutilmagan

---

<sup>1</sup> «Ипотека» атамаси (грекчада *hypotheke* – гаров), тарихчиларнинг гувоҳлик беришича, биринчи мартаба эрамиздан аввалги VI асрда Грецияда пайдо бўлган и уже тогда был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В. И. Даль определяет «ипотеку» как «залог, ручательство, поручительство залогом, обеспечение» (см.: *Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка.* – М.: ТЕПРА, 1995. Т.1. С.351).

<sup>2</sup>ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 1-модда, ЎЗР ФК 265-модда.

bo'lsa, ipoteka predmeti bo'lgan buyum unga aloqador barcha narsalar bilan bir butun holatda garovga qo'yilganligini bilish muhim<sup>3</sup>.

Yer bilan bevosita bog'liq bo'lgan barcha ko'chmas mulk obyektlari quyidagi shartga rioya qilgan holda ipoteka predmeti bo'lishi mumkin: «Korxonalar, binolar yoki inshootlar ipotekasiga faqat ipoteka to'g'risidagi shartnoma bo'yicha shu binolar yoki inshootlar joylashgan yer uchastkasiga yoxud bu uchastkaning garovga ko'yilayotgan obyekt ishlab turishini ta'minlaydigan qismiga bo'lgan huquqlar yoxud mazkur uchastkaning yoki uning tegishli qismining ipotekaga ko'yuvchiga tegishli ijaraga olish xukuqi bir vaqtning o'zida garovga ko'yilgan holda yo'l ko'yiladi»<sup>4</sup>.

*Ipoteka haqidagi shartnoma* O'z. Res. Fuqarolik Kodeksining umumiy qoidalari bo'yicha shuningdek, amaldagi Davlat qonuniga muvofiq tuziladi<sup>5</sup>.

Ipoteka haqidagi shartnomada quyidagilar bo'lishi zarur: ma'lumotnoma, ipoteka predmeti, uning bahosi, mohiyati, ipoteka bilan ta'minlangan majburiyatni bajarish o'lchami va muddati. Ipoteka predmeti shartnomada uning nomi, joylashgan joyi va predmetning identifikatsiya uchun yetarli bo'lgan tavsifi ko'rsatilishi bilan aniqlanadi.

Ipoteka haqidagi shartnomada ipoteka predmeti bo'lgan mulk garovga qo'yuvchiga tegishli ekanligi haqidagi huquqlar, va bu huquqni ro'yxatdan o'tkazgan davlat organining nomi ko'rsatilgan bo'lishi kerak. Agar ipoteka predmeti garovga qo'yuvchiga tegishli bo'lgan ijara huquqi bo'lsa, ijaraga olingan mulk shartnomada o'zi ipoteka predmeti bo'lgani kabi ko'rsatilishi kerak, hamda ijara muddati ko'rsatilgan bo'lishi kerak.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 6-модда.

<sup>4</sup>ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 57, 58-модда.

<sup>5</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.

<sup>6</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.

Ipoteka bilan ta'minlangan majburiyat ipoteka haqidagi shartnomada uning summasi, vujudga kelish asosi va bajarilish muddati ko'rsatilishi bilan aks etishi kerak.

Agar garovga pul beruvchining huquqlari garov hujjati bilan tasdiqlansa, bu holatga majburiy tartibda ipoteka shartnomasida ko'rsatiladi. Ipoteka haqidagi shartnoma notarial tasdiqlangan, korxonaning, binoning yoki boshqa obyektning joylashgan o'rni bo'yicha yer kitobida ro'yxatdan o'tgan bo'lishi zarur. Korxonaga garovini davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organ yer kitobini yurituvchi organga garovning ro'yxatdan o'tganligi haqida ma'lumot berishi zarur.

Zarur ma'lumotlarga ega bo'lmagan shartnoma, ipoteka haqidagi shartnoma sifatida notarial tasdiqdan va davlat ro'yxatidan o'tishga loyiq bo'lmaydi<sup>7</sup>. Ipoteka haqidagi shartnomani notarial tasdiqlashda va davlat ro'yxatidan o'tkazishda qoidalarga rioya qilmaslik, uning haqiqiy deb tan olinmasligiga olib keladi. Bunday shartnoma barcha holatlarda ham ahamiyatsiz sanaladi. Ipoteka haqidagi shartnoma davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab kuchga kiradi.

“Ipoteka haqida”gi qonunning 10-moddasida aytilishicha, kredit yoki boshqa shartnomaga ipoteka bilan ta'minlangan majburiyatni o'z ichiga olgan ipoteka haqidagi bitim kiritilganda, bu shartnomaning shakli va davlat ro'yxati ipoteka haqidagi shartnoma uchun o'rnatilgan talablarga muvofiq kelishi kerak. Bu, keyinchalik tuziladigan barcha «qo'shimcha bitimlar» yoki ko'chmas mulk garovi haqidagi amalda bo'lgan shartnomaga «bitimlar» notarial tasdiqlanishi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerakligini, aks holda, ular ahamiyatga ega bo'lmasligini anglatadi.

Agar, ipoteka haqidagi shartnomada garovga pul beruvchi shaxsning huquqlari garov hujjati bilan tasdiqlanishi ko'rsatilgan bo'lsa, notariusga shartnoma bilan birga garov hujjati ham taqdim etiladi. Notarius unda ipoteka haqidagi

---

<sup>7</sup> ЎЗР «Ипотeka ҳақида»ги қонуни 10 ва 13-модда.

shartnomaning notarial tasdiqlanish vaqti va joyini qayd etadi, garov hujjatlari varaqlarini nomerlaydi va muhr bilan tasdiqlaydi.

*Ipoteka predmetining bahosi* O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq, garovga qo'yuvchi va garovga pul beruvchi shaxsning kelishuvi bo'yicha, yer uchastkasi ipotekasida Qonunga amal qilgan holda aniqlanadi va ipoteka haqidagi shartnomada pul ko'rinishida ifodalanadi.

Garovga qo'yilgan mulkka *garov huquqi* ipoteka haqidagi shartnoma tuzilgan vaqtdan boshlab yuzaga keladi, agar, ipoteka bilan ta'minlangan majburiyat kechroq yuzaga kelgan bo'lsa, - bu majburiyat yuzaga kelgan vaqtdan boshlab.

Ipoteka to'g'risidagi shartnoma bo'yicha garovga qo'yilgan mulk garov huquqi yuzaga kelgan vaqtdan boshlab ipoteka bilan yuklangan sanaladi<sup>8</sup>.

Ipoteka haqidagi shartnomani tuzishda, garovga qo'yuvchi shaxs garovga pul beruvchi shaxsni o'ziga ma'lum bo'lgan shartnomani davlat ro'yxatidan o'tkazish vaqtidagi uchinchi shaxslarning ipoteka predmetiga bo'lgan barcha huquqlari (garov huquqi, umrbod foydalanish huquqi, ijara huquqi, servitut va b.) haqida yozma ravishda ogohlantirishga majbur. Bu majburiyat bajarilmagan taqdirda, garovga pul beruvchi shaxs ipoteka bilan ta'minlangan majburiyatni muddatdan oldin bajarilishini talab qilish huquqiga ega.

Navbatdagi ipotekaga<sup>9</sup>, agar u o'sha mol-mulk ipotekasi haqidagi, amal qilishi ipoteka to'g'risidagi navbatdagi shartnoma tuzilayotgan paytda tugamagan oldingi shartnomalarda taqiqlanmagan bo'lsa, yo'l qo'yiladi<sup>10</sup>. Agar ipoteka to'grisidagi oldingi shartnomada ipoteka to'g'risida navbatdagi shartnomani tuzish mumkin bo'lgan shartlar nazarda tutilgan bo'lsa, bunday shartnoma ana shu shartlarga rioya etilgan holda tuzilishi kerak.

---

<sup>8</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.

<sup>9</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 5-боб.

<sup>10</sup> Там же, ст. 29.



Navbatdagi ipotekalar ko'p bo'lgan holatda (majburiyatdagi shaxslarning ko'pligi) ipoteka subordinasiyasi va shunga muvofiq garov beruvchilarning ketma-ketligi mavjud.

Navbatdagi ipoteka majburiy ravishda davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.<sup>11</sup>

Ipoteka to'g'risidagi navbatdagi shartnomada ayni o'sha mol-mulkning oldingi ipotekalari to'g'risidagi barcha qayd yozuvlari haqida belgi qo'yiladi.

Navbatdagi ipoteka to'g'risidagi belgi ayni o'sha mol-mulkning barcha oldingi ipotekalari haqidagi *qayd yozuvlariga* kiritiladi.

Mulk bir necha marotaba garovga qo'yilishi mumkin – bu ikkilamchi (keyingi) kreditni va ikkilamchi (keyingi) garov huquqini olgan holda qayta qo'yish yoki ikkinchi (uchinchi) yohud kichik, keyingi, subordinasiya qilingan ipotekalar (boshqa nomlanishlar ham mavjud)dir.

Odatda ikkinchi ipotekaning maqsadi – bu birinchi garov xatini rasmiylashtirish vaqtidan boshlab ko'chmas mulk qiymatining sezilarli darajada oshishi yoki kredit qarzining katta qismini qaytargan vaqtda qo'shimcha kredit olish imkoniyatidir.

Bunda, e'lon qilingan ikki kreditning umumiy summasi, qanday hisoblanmasin, odatda, garov obyekti yangi sotuv bahosining 80-85% dan oshmaydi.

Ipotekaga qo'yuvchi ipoteka narsasiga egalik qilishga va undan belgilangan maqsadga muvofiq foydalanishga haqli. Ipotekaga qo'yuvchi ipoteka narsasidan mahsulot, hosil va daromad olishga haqli. Agar ipoteka to'g'risidagi shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, ipotekaga oluvchi ana shu mahsulot, hosil va daromadga bo'lgan huquqlarga ega bo'lmaydi<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 31-модда

<sup>12</sup> ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 22-модда

Ipotekaga oluvchi ipoteka to'g'risidagi shartnoma amal qiladigan muddat davomida ipoteka narsasining mavjudligini, holatini, uni asrash va undan foydalanish sharoitlarini tekshirish huquqiga ega Ipotekaga oluvchi tomonidan bunday tekshiruv o'gkazilishi ipoteka narsasidan belgilangan maqsadga muvofiq foydalanishni to'xtatib qo'ymasligi yoki ipotekaga qo'yuvchining yexud ipoteka narsasi vaqtincha foydalanishida turgan boshqa shaxsning huquqlarini o'zgacha tarzda buzmasligi kerak.

Qarz beruvchi tomonidan majburiyatlarning garovga qo'yilgan mulkni yo'qotish yoki unga zarar yetkazishga xavf tug'diruvchi qo'pol ravishda buzilgan taqdirda,<sup>13</sup> garovga qo'yuvchi garovning muddatdan oldin tugatilishini talab qilishga haqli.

## **1.2.Uzoq muddatli uy-joy ipoteka krediti bozorining asosiy ishtirokchilarini**

*Garovga qo'yuvchi* (qarz oluvchi) – qarzini ta'minlash uchun ko'chmas mulkini garovga taqdim etgan jismoniy yoki yuridik shaxslar. Ularga qator talablar qo'yiladi: ishonchlilik va to'lovga qodirlik, ko'chmas mulkni garov uchun o'z ixtiyori bilan taqdim etish, bo'nak to'lovlarini kiritishga qodirlik.

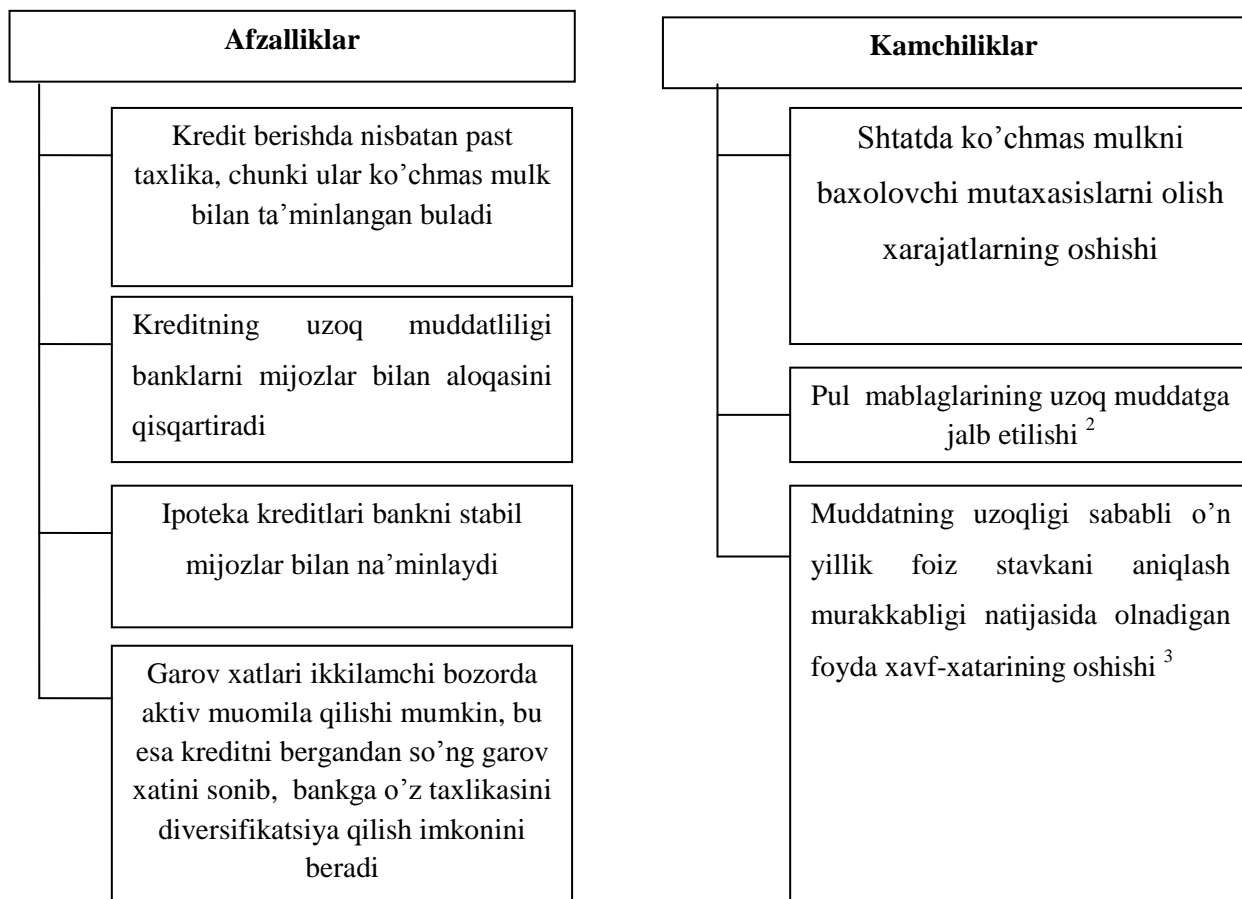
*Ipoteka kreditorlari* (garovga pul beruvchilar) – ko'chmas mulk garovi ostida kredit beruvchi yuridik shaxslar. Bularga garovga qo'yuvchi ular bilan ipoteka kreditini taqdim etish haqidagi shartnomani tuzuvchi banklar, fondlar va boshqa kredit muassasalari kiradi. Ipoteka kreditorlari ipoteka kreditlariga shartnomaning butun muddati davomida xizmat ko'rsatadilar.

Kreditorning asosiy vazifalari quyidagilar: kreditlash shartlari va talablariga muvofiq qarzdorning to'lovga va kreditga qobilligini baholash asosida ipoteka kreditini taqdim etish; kredit shartnomasini va ipoteka haqidagi shartnomani rasmiylashtirish; ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatish.

---

<sup>13</sup> ЎЗР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 4-боб

*Ipoteka banklari* – ko’chmas mulk garovi ostida uzoq muddatli kredit berishga ixtisoslashgan muassasalar. Bunday banklar faqatgina uy-joy qurilishi uchun emas, balki, ishlab chiqarish qurilishi uchun ham ssudalar beradi. Bu sxemaning o’z afzallik va kamchilik tomonlari mavjud (1.1.-rasm). Umuman olganda, ipoteka banklari orqali turar-joyni kreditlash 1.2.-rasmda ko’rsatilgan sxema bo’yicha amalga oshiriladi.

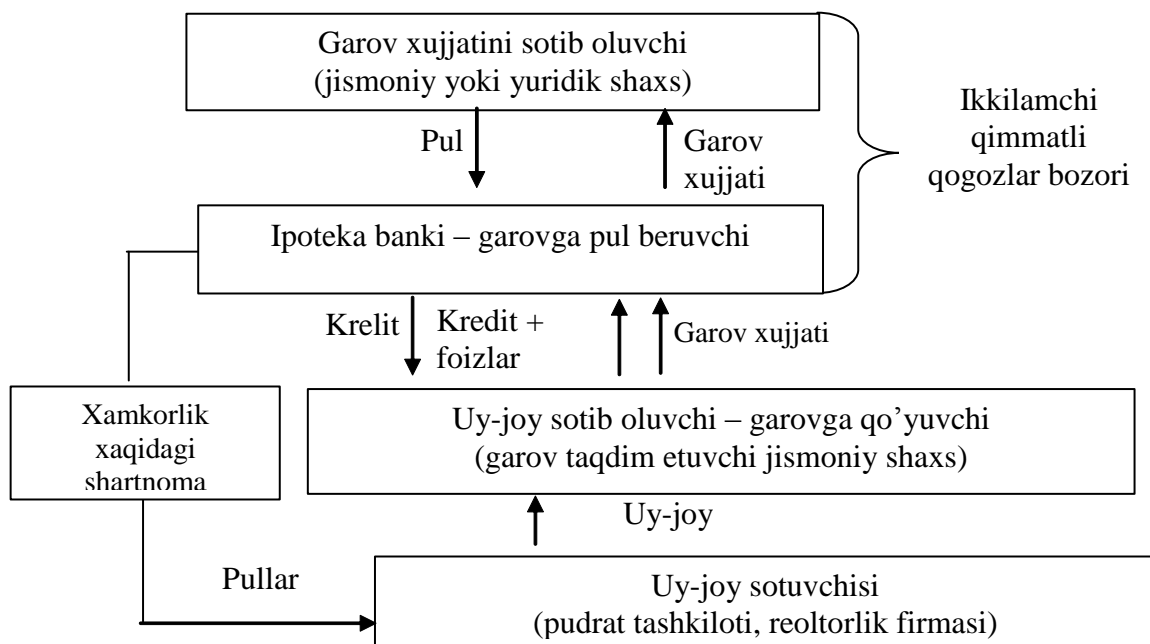


1.1.-rasm. Banklar uchun ipoteka kreditining afzalliklari hamda kamchiliklari.

to’lov bilan mahkamlangan kreditlar, unda kredit summasini va qarzning qolgan summasiga foizlarni to’lash hisobiga teng miqdorli oylik to’lovlar nazarda tutiladi;

moliyaviy bozordagi holatga bog’liq holda o’zgaradigan, o’zgaruvchan foiz stavkasiga ega kredit;

“sharli to’lov” li kreditlar, bunda kredit bo’yicha to’lovlarning asosiy yuki kreditlashning oxirgi oylarida amalga oshirilishi nazarda tutiladi;



1.2.-rasm. Ipoteka banki orqali kreditlash sxemasi

o'sib boruvchi to'lovli kreditlar, kreditlash muddatining oxiriga oylik to'lovlar summasining sekin-asta o'sib borishini nazarda tutadi.

*Uy-joy sotuvchilari* – ham jismoniy ham yuridik shaxslar, shuningdek, pudratchi qurilish tashkilotlari va rieltorlik firmalari bo'lishi mumkin.

*Ko'chmas mulkka huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish va ular bilan bitimlar tuzish bo'yicha Davlat tashkilotlari* ko'chmas mulkka huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish va ular bilan bitimlar tuzishni amalga oshiradi.

Ipotekani ro'yxatdan o'tkazish garovga qo'yuvchining yoki garovga pul beruvchi shaxsning davlat ro'yxatidan o'tkazish haqidagi arizasi asosida amalga oshiriladi a) bitimlar; b) ipotekani va davlat boji to'lovini cheklash.

O'zbekiston Respublikasi «Ipoteka haqida»gi Qonunning 57-moddasiga muvofiq shaxsiy uy-joy (bino, inshoot) ipotekasiga faqat ipoteka to'g'risidagi shartnoma bo'yicha shu binolar yoki inshootlar joylashgan yer uchastkasiga yoxud bu uchastkaning garovga ko'yilayotgan obyekt ishlab turishini ta'minlaydigan qismiga bo'lgan huquqlar yoxud mazkur uchastkaning yoki uning tegishli

qismining ipotekaga ko'yuvchiga tegishli ijaraga olish xukuqi bir vaqtning o'zida garovga ko'yilgan holda yo'l ko'yiladi.

Aksariyat ko'p hollarda ipoteka krediti orqali qo'lga kiritilgan ko'chmas mulk ikkilamchi uy-joy bozorining obyekti bo'ladi. Biroq, so'nggi vaqtlarda ipoteka faol ravishda birlamchi uy-joy bozoriga chiqib bormoqda.

*Sug'urta kompaniyasi* garovga qo'yilgan mulkni, shuningdek, zarur hollarda garovga qo'yuvchi shaxsning hayotini va mehnat qobiliyatini, kvartiraga egalik huquqini ham sug'urtalashni amalga oshiradi. Bu kompaniyalar davlatga qarashli, hamda lisenziyaga ega bo'lgan xususiy kompaniyalar ham bo'lishi mumkin.

*Baholovchilar* garovga qo'yilgan ko'chmas mulkni professional baholashni amalga oshiradilar. Mustaqil baholovchilar hamda baholash agentliklari mavjud.

*Kafillar* – garovga qo'yuvchiga kafil bo'lgan va va uning majburiyatlari bo'yicha mulkiy javobgarlikka ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar. Agar ipoteka kreditlash fond orqali olib borilayotgan bo'lsa, kafolatchi shaxs kafillik shartnomasini shu fond bilan tuzadi. Kafolatchi shaxsning ipoteka krediti mexanizmidagi ishtiroki pul mablag'larining qaytib olinishi ehtimolini oshiradi va mablag' bilan ta'minlash jarayonining turg'unligini va uzluksizligini ta'minlaydi. *Investorlar* – kreditorlar yoki ipoteka agentliklari tomonidan emissiya qilingan ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni sotib oluvchi yuridik va jismoniy shaxslar. Ularga investision banklar, sug'urta kompaniyalari, pensiya fondlari va boshqalar kiradi.

Zamonaviy dunyoda turar-joy ipotekasining ikki asosiy sxemasi vujudga kelgan. Ulardan asosiylarini batafsil ko'rib chiqamiz:

1. *Ipoteka kreditlashning bir darajali sxemasi (nemischa model)*. Bu modelda kreditlash sxemasining ikkita umumiy turi ajratiladi: ipoteka banklari va ssuda-omonat muassasalari orqali kreditor va qarzdorning aloqasi. Xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlarning soni minimal bo'ladi, qoida bo'yicha, bu faqat sug'urta tashkiloti

(12.9-rasm). Kreditlash muddati 10 yildan 12 yilgacha. Kreditning barcha stavkalari va to'lovlari aniq belgilangan va bir me'yorda.

Bu modelni amalga oshirishda shartnomalarning quyidagi asosiy turlarini tuzish ko'zda tutilgan:

qarz oluvchi va kreditor o'rtasida – jamg'arib boriladigan uy-joy omonati haqida shartnoma, so'ngra, kredit shartnomasi va ipoteka haqidagi shartnoma;

qarzdor va sug'urta kompaniyasi orasida – garovga qo'yilgan uy-joyini sug'urtalash shartnomasi;

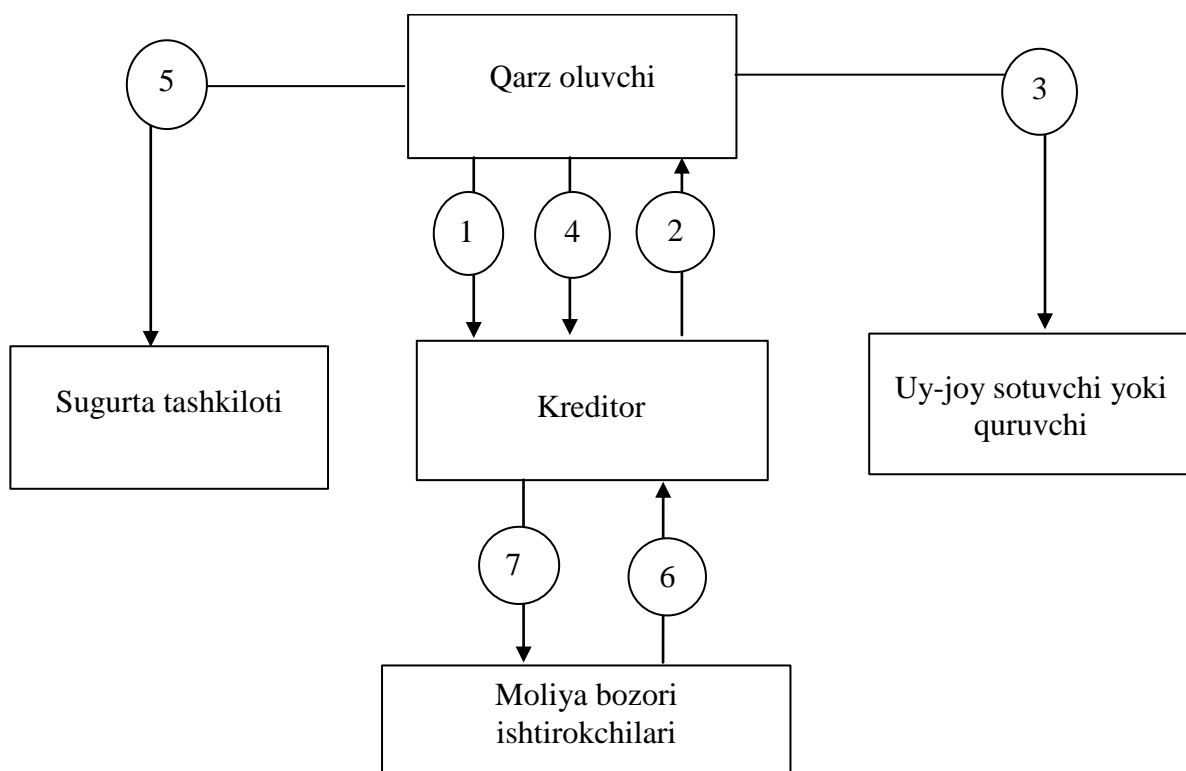
qarzdor va sotuvchi (quruvchi) o'rtasida – uy-joyini sotish-sotib olish shartnomasi. Kreditlarni resurs bilan ta'minlash muammosi ipoteka banklari tomonidan quyidagi tartibda hal qilinadi: qisqa muddatli (fuqarolarning depozit qo'yilmalari, zayomlar, fuqarolar hisob raqamidagi mablag'lar) mablag'lardan tashqari uzoq muddatli zayomlar, xususiy qimmatli qog'ozlarni sotish (obligasiyalar, sertifikatlar va boshqa berilgan kredit bilan ta'minlangan) hisobiga olinadigan uzoq muddatli pul mablag'lari ham jalb qilinadi.

Kreditorlar ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirishni qimmatli qog'ozlarni – garov xatlarini chiqarish yo'li bilan amalga oshirishlari mumkin, va bu yo'l bilan ehtimoli bo'lgan xatarlarni minimallashtirish mumkin. Garov hujjati bo'yicha daromadlarni to'lash foizi harajatlarni qoplash va foyda olish uchun ozgina farq bilan ipoteka krediti bo'yicha foizlarga deyarli mos keladi.

Bundan tashqari, kreditor, qarzdorga ipoteka krediti berishning butun jarayonini faqatgina o'z manfaatlaridan kelib chiqqan holda boshqaradi. Bu bilan qarzdorning kam foiz olish va ipoteka kreditini arzonlashtirish imkoniyati izohlanadi.

Kredit muassasasi omonatchilarga kreditlar taqdim etishdan boshqa faol jarayonlarni amalga oshira olmasligini ta'kidlash joiz. Bu bilan, ipoteka kreditlarining tahlikaliligi kamayadi, yoki ular rasmiy ravishda o'zining to'lovga qobilligini, shuningdek, uzoq muddat davomida har oyda belgilangan, taxminan,

ipoteka krediti bo'yicha har oylik to'lovlarga teng bo'lgan qat'iy to'lovlarni to'lashga qobilligini tasdiqlagan shaxslargagina beriladi.



1– jamgarib boriluvchi omonat; 2 – ipoteka krediti; 3 – oldi-sotdi yoki pudrat shartnomasi bo'yicha uy-joy uchun to'lovni amalga oshirish (xususiy va qarzga olingan kapital); 4 – ipoteka kreditini va u bo'yicha foizlarni qaytarish; 5 – garovga qo'yilgan mulk sug'urta shartnomasi bo'yicha sug'urta mukofoti; 6 – qimmatli qog'ozlarni sotishdan daromad (garov xatlari); 7 – kimmatli kogozlar bo'yicha daromad (garov xatlari) va ularni to'lash

1.3.-rasm. Ipoteka kreditining bir darajali sxemasida moliyaviy oqimlar harakati tartibi

*Ipoteka krediti bilan ta'minlashning ikki darajali sxemasi (amerika modeli).*

Bu modelda qarzdor va kreditordan tashqari garov xatining ikkilamchi bozorida harakat qiluvchi vositachi (ipoteka agentligi) va/yoki moliya bozori ishtirokchisi (ipoteka moliya-investisiya kompaniyasi) ham ishtirok etadi.

Ipoteka krediti berish uchun sarflangan mablag'larni tezroq qaytarib olish uchun kreditor, ipoteka kreditlarini ipoteka agentligiga yoki ipoteka moliya-investisiya kompaniyasiga sotishi mumkin, va bu yo'l bilan kreditni qayta moliyalashtiradi. Kreditlarni sotib olgandan so'ng ular tezlik bilan kreditorga qarzdorga to'langan mablag'lar o'rini qoplaydilar va evaziga undan kreditor

daromadi (marja) hisobiga qarz oluvchidan olgan oylik to'lovlarni o'tkazishni so'raydilar. Oylik to'lovlar o'lchamini, ya'ni, vositachi yoki moliya bozori ishtirokchisi ipoteka kreditlarini sotib olish majburiyatini olish bo'yicha stavkani ular investorlarning tegishli moliyaviy instrumentlarning daromadlilik talablari asosida mustaqil ravishda o'rnatadilar.

Shunday qilib, kredit muassasasi garov xatlariga yon berish va ularga xizmat ko'rsatishdan olingan mukofot pullaridan daromad oladi. Ipoteka moliya-investisiya kompaniyasi garov xatlarini o'xshash tavsiflari (ko'chmas mulk turi, foiz stavkasi, kreditlash muddatlari va h.k.) bo'yicha ipoteka pullariga guruhlash vositasida qimmatli qog'ozlarni yanada likvid ko'rinishiga o'tkazish orqali sifatli o'zgartirish maqsadida amalga oshiriladigan, birlamchi garov xatlarining qo'shimcha emissiyasidan daromad oladi.

Ipoteka kreditidan foydalanish bo'yicha foiz stavkasi 7 dan 20% gacha o'zgaradi. Kredit summasi garovga qo'yilgan uy-joy qiymatidan 75-90% ni, uy-joyni qurish yoki sotib olish qiymatidan 80-90% ni tashkil qilishi mukmin. Kredit muddati odatda 15-30 yilni tashkil qiladi.

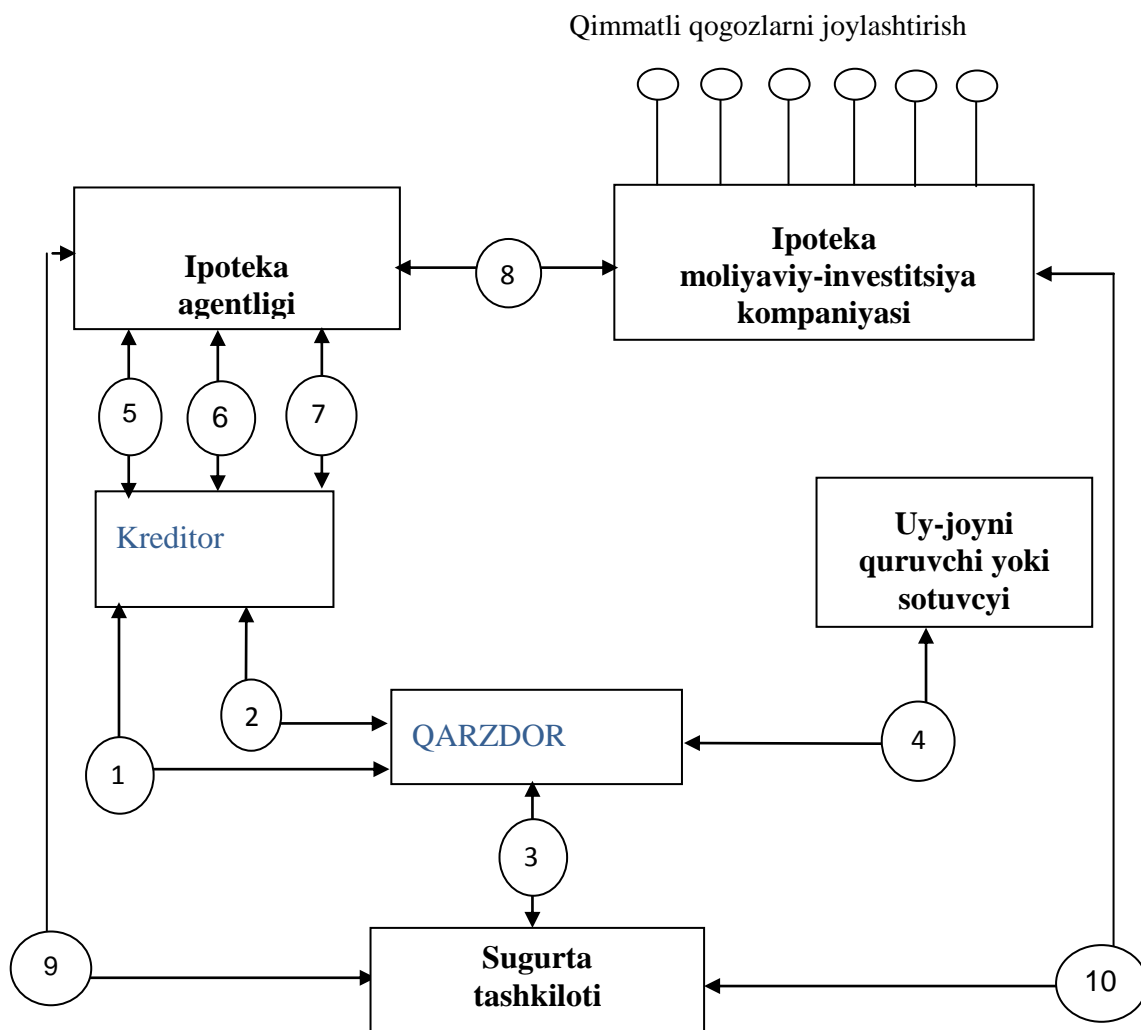
Ipoteka kreditlashning ikki darajali modelida:

1) asosiy ishtirokchilar – qarz oluvchi va kreditorning kredit va ipoteka haqidagi shartnomasi tuziladi (12.10-rasm);

2)

3) kreditni olgandan so'ng qarz olgan shaxs sotuvchi yoki uning quruvchisi bilan uy-joyning oldi-sotdi shartnomasini tuzadi, bundan so'ng qatnashchilar soni ko'payadi va bu asosiy ishtirokchilarning tahlikalarini minimallashtirishga olib keladi. Sug'urta tashkiloti bilan tadbirkorlik xatarini va garovga qo'yilgan uy-joyni sug'urtalash shartnomasi tuziladi;





1 – kredit shartnomasi; 2 – ipoteka haqidagi shartnoma; 3 – garovga qo'yilgan uyni sug'urtalash shartnomasi; 4 – uy-joyning oldi-sotdi shartnomasi yoki pudrat shartnomasi; 5 – kreditor va ipoteka agentligining asosiy kelishuvi; 6 – kreditorning ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatish bo'yicha agentlik vazifalarini bajarishi jarayonidagi tomonlarning huquq va majburiyatlarini belgilovchi agentlik shartnomasi; 7 – ipoteka kreditlari bo'yicha talablar huquqiga yon berish shartnomalari; 8 – ipoteka agentligining qimmatli qog'ozlari bilan operatsiyalarni amalga oshirish tartibi haqidagi shartnoma; 9 – tadbirkorlik xatarini sug'urtalash shartnomasi; 10 – qimmatli qog'ozlar oldi-sotdisi shartnomalari

1.4.-rasm. Ipoteka kreditlashning ikki darajali sxemasida shartnoma munosabatlari.

4) ikkilamchi ipoteka bozorida kreditor va ipoteka agentligi o'rtasida ipoteka kreditlari bo'yicha talablar huquqiga yon berish haqidagi kelishuv, shuningdek, talablarning orttirilgan huquqlarini ishonchli boshqarish shartnomasi tuziladi. Bu

kreditorga qarzdorni nazorat qilish, kredit xizmati uchun vositachilik haqini olish, agentlikdan olgan mablag'lariga esa, kredit operasiyalarini kengaytirish imkonini beradi.

Xo'jalik yuritishning bozor sharoitida bank krediti – bu jalb qilingan mablag'larning asosiy manбайдan biri. Ko'chmas mulkka nisbatan qo'llaniladigan bank krediti sohasida kredit munosabatlarining subyekti bo'lib, ko'chmas mulk bozorining barcha subyektlari va banklar hisoblanadi. Kredit kelishuvida har bir subyekt bir vaqtning o'zida ham kreditor, ham qarz oluvchi sifatida ishtirok etadi. O'zining vaqtincha bo'sh turgan mablag'larini qarz oluvchiga ma'lum muddatga beruvchilar *kreditorlar* bo'lib hisoblanadi. *Qarz oluvchi* – bu kredit munosabatlarining mablag'larni belgilangan muddatda qaytarish sharti bilan foydalanishga oluvchi tomoni hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida kredit kafolatining turli shakllari ko'rsatib o'tilgan; ulardan eng muhimlari: mulklarni va mulkiy huquqlarni garovga qo'yish, kafolatlar va uchinchi shaxs kafilligi, kredit tavakkalchiligini sug'urtalash, pereustupka v polzu banka trebovaniy i schetov zayemshika, “bog'langan” kreditlarni taqdim etish Ko'p qo'llaniladigan kafolat usullaridan biri bu garov usulidir. Ko'pincha ko'chmas mulk bozori subyektlarini kreditlashda tovar-material boyliklar garovi, ko'chmas mulk garovi (ipoteka) va “bog'langan” kreditlar qo'llaniladi.

Tashkilot bo'lmagan mijoz tomonidan kredit uchun bankka murojaat qilinganda, qo'shimcha ravishda muassislik hujjatlarining notarial tasdiqlangan nusxalari va birinchi shaxslarning imzolari namunalari taqdim etiladi. (12.3-rasm). Taqdim etilgan hujjatlar bankning kredit inspektorlari xizmati tomonidan tahlil qilinadi. Tahlil natijalari bo'yicha kreditni taqdim etish imkoniyati haqida xulosalar kiritiladi. Xulosalar bankning kredit komiteti tomonidan tasdiqlanadi, shundan so'ng qabul qilingan kreditlash sxemasiga muvofiq hisob-raqamlarining biriga ssuda beriladi.

## **II. bob. Baxolovchi tashkilotning to'g'risida va baxolanayotgan obyekt arxitekturaviy-konstruktiv yechimlari xaqida ma'lumotlar**

### **2.1. Baholovchi tashkilot haqida ma'lumot**

“Biznes invest konsult” MChJ da ko'rsatiladigan baholash xizmatlarning turlari quyidagilardan iborat:

- *mulkni davlat tasarrufidan chiqarishda;*
- *mulk garavga qo'yilayotganda;*
- *mulk sotib olinayotganda yoki sotilayotganda;*
- *mulk sug'urta qilinayotganda;*
- *mulk import yoki eksport qilinayotganda;*
- *bankrotlik holatida;*
- *mulk xadiya yoki meros qilinayotganda;*
- *mulk soliqlari uchun to'lov hisobotlarida;*
- *mulkning auksionda boshlang'ich bahosini aniqlashda;*
- *mulk qarz majburiyatlari hisobiga olinayotganda;*
- *tashkilot, ta'sis jamg'armalari yaratilayotganda;*
- *mulkni baholashda;*
- *asosiy fondlar qayta baholanayotganda va hokazo.*

“Biznes invest konsult” MChJ ning baholash faoliyati bo'yicha 2017-yil yakuni ko'rsatkichlari bo'yicha taxlilini amalga oshirish uchun jami ko'rsatilgan xizmatlar hajmini kvartallar ko'lamida quyidagi jadvalda keltirib o'tamiz.

Baxolash tashkilotining ishlab chiqarish dasturini taxlil qilishda tashkilot tomonidan bajarilgan baxolash xizmatlari soni, xizmatlarning xajmi, ularning dinamikasi yilning choraklari bo'yicha aniqlanadi va taxlil qilinadi.

Ishlab chiqarish dasturi kursatkichlarini taxlil qilishni asosiy manbai statistik xisobotni 1- KB (kichik biznes) shakli va moliyaviy natijalar bo'yicha hisoboti ( 2-chi shakl) hisoblanadi.

Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” masulyati cheklangan jamiyat tomonidan tuzilgan va bajarilgan shartnomalarning umumiy soni va ularni baxolangan mulk turi bo`yicha taqsimlanishini quyidagi jadvalda ko`ribchiqamiz:

2.1 – jadval

**2017 yilda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” tomonidan bajarilgan baxolash xizmatlari**

№	Ko`rsatgichlar	Jami shartnomalar soni	Shu jumladan mulkning turi bo`yicha			
			Kuchmas mulkni baxolash	Transport vositalarini baxolash	Mashina va jixozlarni baxolash	Mulkning boshqa turlarini baxolash
1	Tuzilgan shartnomalar soni	541	155	280	27	79

Jadval ma`lumotlaridan kurinib turibdiki, Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” 2017 yilda 541-ta shartnoma buyicha baxolash xizmatlarini kursatdi. Korxonaning mutaxasislari ko`chmas mulk, transport vositalari, mashina va jixozlarni va mulkning boshqa turlarini baxolab berdi.

Taxlil qilinayotgan korxonadan bajarilgan xizmatlar xajmini taxlil qilish uchun dastlabki ma`lumotlarni 2 jadvalda keltiramiz:

2.2 jadval

**2017 yilda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” tomonidan bajarilgan xizmatlar hajmini kursatkichlari**

№	Ko`rsatgichlar	Jami bir	Shu jumladan kvadratlar bo`yicha
---	----------------	----------	----------------------------------

		yilda	1	11	111	1V
1	Bajarilgan xizmatlar qiymati, ming so'm	93025	18605	22256	26910	25254

Tashkilotni bajarilgan xizmatlar xajmini to'la harakterlar uchun yilni kvartallri bo'yicha o'zgarishsur'atlarini xar bir kvartalda ko'rsatgichlarini oldingi davr va birinchi dave bilan taqqoslash yo'li bilan aniqlaymiz. Hisoblashlarni kuyidagi jadvalda olib boramiz.

2.3 jadval

### 2017 yilda bajarilgan ishlar va xizmatlar xajmini o'zgarish dinamikasi

Kvartallar	Bajarilgan ishlar va xizmatlar xajmi ming so'm	Bajarilgan ishlarni hajmini uzgarish	
		Cur'atlar	
		Oldingi kvartalga nisbatan	1 kvartalga nisbatan
1	2	3	4
1	18605	100%	100%
11	22256	3651 / 120%	3651 / 120%
111	26910	4654 / 121%	8305 / 145%
1V	25254	-1656 / 94%	6649 / 136%
Jami bir yilda	93025	-	-

Jadvaldan ko'rinib turibdiki, baxolash xizmatlari hajmining o'zgarishdinamikasi %-larda hisoblangan. Taqqoslash bazasi 100% deb olingan, ya'ni 1 kvartal taqqosash bazasi bo'lib olingan.

Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” MCHJ 2017 yilda bilan bajarilgan xizmatlarning hajmi 93 025 ming soʻmni tashkil qilgan. Jumladan, 1kvartalda 18605 ming soʻmlik, 11 kvartal yesa 22256 ming soʻmlik ish bajarilgan. Bu 1 kvartalga nisbatan 3651 ming soʻm pul, yoki 120 % tashkil qilgan. 111 kvartalda tashkilot 26910 ming soʻmlik ishlar (hizmatlar) bajargan, bu oldingi kvartalga nisbatan 4654 ming soʻm koʻp, yoki 121 % tashkil qildi, 1kvartalga nisbatan yesa 8305 ming soʻm pul yoki 145%ni tashkil qilgan.

1V kvartalda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” tomonidan bajarilgan xizmatlarning xajmi 25254 ming soʻmni tashkil qilgan. Bu koʻrsatgi 111 kvartalga nisbatan 1656 ming soʻm kam (94%), birinchi kvartalga nisbatan 6649 ming soʻm koʻp yoki 136% ni tashkil qiladi. Yuqoridan korinib turibdiki, korxonalar tomonidan bajarilgan xizmatlarni xajmi yil davomida koʻpayib boryapdi. Bunga asosiy sabab –koʻchmas mulk bozori rivojlanishi bilan baholash xizmatlarga talab oshishi va bitimlar soni koʻpayishi.

## **2.2. Mehnat koʻrsatgichlarini taxlili.**

Mehnat koʻrsatgichlarini taxlil qilishni asosiy manbaya hisobotni 1-MB, 1-T formasi, bugʻalteriya hisobini maʼlumotlari va boshqa maʼlumotlar hisoblanadi.

Mehnat koʻrsatgichlarini taxlili quyidagilarni oʻz ichiga oladi:

- hodimlarni harakatni dinamikasi;
- mehnat unumdorligi.

### **2.2.1. Kadrlar harakatini dinamikasini taxlili.**

Taxlil jarayonida tashkilot hodimlarini soni aniqlanadi va ularni yil davomida harakatiga baxo beriladi. Taxlil uchun dastlabki maʼlumotlarni quyidagi jadvalda keltiramiz:

2.4 jadval

## **2017 yilda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult”**

### xodimlarini sonini o'zgarishkorsatgichlari

№	Kursatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			1	11	111	1V
1	Hodimlarni ro'yhat bo'yicha o'rtacha soni, kishi	8	7	8	8	7
	Oldingi kvartalga	-	100	114	100	88

	Nisbatan o'zgarishsur'ati, %					
	1 kvartalga nisbatan o'zgarishsur'ati, %	-	100	114	114	100
2	1mln so'm xizmatlarga to'g'ri keladigan xodimlarning soni, kishi	0,09	0,38	0,36	0,30	0,28
	Oldingi kvartalga nisbatan o'zgarishsur'ati, %	-	100	95	83	93
	1 kvartalga nisbatan o'zgarishsurati, %	-	100	95	79	74

Samarqand viloyat "Biznes invest konsult" xodimlari ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni 2017 yida 8 kishini tashkil qildi. Jumladan, 1 kvartalda 7 kishini, 11 kvartalda 8 kishini va 1V kvartalda 7 kishini tashkil qilgan. Xodimlar sonini o'zgarishdinamikasi shuni ko'rsatadiki, bu ko'rsatgich yilni davomida deyarli o'zgarmagan.

1 kvartalda xodimlarni ruyxat bo'yicha o'rtacha soni 7 kishini tashkil qilgan bo'lsa, 11 kvartalda xodimlar soni 1 kvartalga nisbatan 1 kishiga ko'payib 114%ni

tashkil qilgan 111 kvartalda ham xodimlar soni 1kvartalga nisbatan 1 kishiga ko`paygan, 11 kvartalda nisbatan o`zgarmagan.

1V kvartalda bu kursatgich oldingi kvartalga 88%ni, 1kvartalda nisbatan yesa 100% ni tashkil qilgan.

Yendi 1 mln so`m bajarilgan xizmatlarga to`g`ri keladigan xodimlar solili ko`rsatuvchi nisbiy kursatkich aniqlab taxlil qilamiz. Bu kursatkich xodinlar sonini bajarilgan ishlar, xizmatlar xajniga bo`lib aniqlanadi. 2017 yilda 1 mln so`mga to`g`ri keladigan xodimlar soni Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” korxonasiidan 0,09 kishini tashkil qilgan. Ushbu kursatgich 1 kvartalda 0,38 kishiga teng bo`lsa, 2 kvartalda – 0,36 kishini , 3 kvartalga – 0,30 nishini va 4 kvartalda – 0,28 kishini tashkil qildi. Yil ohirida 1kvartalga nisbatan bu kursatkich 0,1 kishini kamaygan va 74%ni tashkil qilgan .1 mln sum xizmatlar hajmiga to`g`ri keladigan hodimlar soni yil davomida kamayib borgan. Bu holatni ishchilarning mehnat unumdorligi o`shishi bilan izohlash mumkin.

### 2.2.2 Mehnat unumdorligimi tahlili.

Xodimlarni mehnat unumdorligi ma`lum vaqt birligi davomida bir hodimga to`g`ri keladigan ko`rsatilgan xizmatlar hajmi bilan aniqlanadi.

$M_y = \frac{\text{bajarilgan xizmatlar (ishlar) qiymati}}{\text{Xodimlarning o`rtacha soni}}$

Xodimlarning o`rtacha soni

Xodimlarning mehnatunumdorligi daromad bo`yicha xam aniqlanishi mumkin.

Mehnat unumdorligi darajasini aniqlab uning dinamikasini tahlil yetamiz.

2.5 jadval

### 2017 yilda “Biznes invest konsult” MCH J mehnat unumdorligi

#### ko`rsatkichlari

No	Jami bir	Shu jumladan kvartallar bo`yicha
----	----------	----------------------------------



	Kursatkichlar	yilda	1	11	111	1V
1	Xizmatlarning shartnoma baxosi, ming so'm	93025	18605	22256	26910	25254
2	Xodimlarni ro'yhat bo'yicha o'rtacha soni, kishi	8	7	8	8	7
3	1 xodimning unumdorligi, ming so'm	11 628	2 658	2 782	3 364	3 608
4	Mehnat unumdorligini o'zgarishdinamikasi: oldingi kvartalga nisbatan o'zgarishsurati, %	-	100	105	121	107
	1 kvartalda nisbatan o'zgarishsur'ati, %	-	100	105	127	136

Yuqoridagi jadvaldan ko'rinib turibdiki 2017 yilda "Biznes invest konsult" MChJ da bitta hodimga to'g'ri keladigan mehnat unumdorligi 110628 ming sumni tashkil qildi. 1 kvartaldabu ko'rsatkich sumga 2 658 ming sumga teng, 11 kvartalda yesa 2 782 ming sumga teng bu yesa 1 kvartalga nisbatan 124 ming sumga ko'p yoki 105 % ni tashkil qiladi. 111 kvartalda 1 xodimning mehnat unumdorligi 3 364 ming sumni tashkil qilgan. 1 kvartalga nisbatan bu ko'rsatkich 127%ni, oldingi kvartalga nisbatan yesa 121%ni tashkil qiladi. 1 V kvartalga 1 xodimning mehnat unumdorligi oldingi kvartalga nisbatan 107% ni 1 kvartalga nisbatan yesa 244 ming sumga ko'paygan yoki 136% ni tashkil qilgan.

Samarqand viloyat "Biznes invest konsult" MChJ da 1 xodimning mehnat unumdorligi yil davonida o'sib borgan. Mehnat unumdorligini o'sishini buyurtmalar soni ko'payishi va xodimlarning malakasini oshishi bilan izohlash mumkin.

### 2.3. Foyda va daromadni tahlili.

Bozor munosabatlariga o'tish sharoitida korxonalar va tashkilotlarni ishlab chiqarish xo'jalik faoliyatini oxirgi natijasi foyda va daromaddan iboratdir.

Foyda va daromadni tahlil qilish uchun dastlabki ma'lumotlar xisobotni 2 f shaklidan olinadi va quyidagi jadvalda keltiriladi:

2.6 jadval

#### Samarqand viloyat "Biznes invest konsult" MChJ ning

#### 2017 yildagi foyda va daromadi

№	Kursatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Xizmatlar ishlashni sotishda olingan foyda	39070	7442	8502	11867	11259
1.1	Moliyaviy faoliyatni daromatlari va xarajatlari	-	-	-	-	-
1.2	Favqulotda foyda va zararlar	-	-	-	-	-
	Jami balans bo'yicha foyda	39070	7442	8502	11867	11259
2	Daromad	49150	17522	18582	21947	21339

Samarqand viloyat "Biznes invest konsult" MChJ 2017 yilda 39070 ming sumlik balans foyda va 49150 ming sumlik daromad bilan yakunlangan. Korxonaning balans foydasini o'zgarish dinamikasini ko'rib chiqsak balans foyda I kvartalda 7442 ming summi tashkil qilgan II kvartalda esa 1061 ming sumga ko'paygan yoki 114 % ni tashkil qilgan. Yilning ozirga kvartalida balans foyda oldingi kvartalga nisbatan 608 ming sumga yoki 5% ga kamaygan.

Korxonaning 2017 yildagi daromadi 49150 ming sumni tashkil qilgan. Kvaltallar miqyosida ko'rib chiqsak 1 kvartalida daromad 17522 ming sumga 11 kvartalida 18582 ming sumga 111 kvartalida 21947 ming sumga va oxirgi kvartalida 21339 ming sumga teng. 1V kvartalida daromad 111 kvartalga nisbatan 3%ga kamaygan 1 kvartalga nisbatan yesa -22,0 %ga ko'paygan.

Bunga sabab – balans foyda va mehnatga haq to'lash fondining ko'payishi.

#### **2.4 Baxolash korxonasi rentabellik darajasini aniqlash.**

Bozor munosabatlari sharoitida tashkilotlar va korxonalar rentabellik darajasi balans foyda va sotilgan xizmatlar (ishlar maxsulot) dan olingan tushum nisbati bilan aniqlanadi:

$$P = \frac{F \text{ bal} \times 100\%}{T}$$

T

Bunda F bal – balans foyda, ming sum ;

T – tushum, ming sum

Tashkilotni xizmatlarining rentabellik darajasi aniqlab o'zgarish dinamikasini quyidagi jadvalda taxlil qilamiz:

#### **2017 yilda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” MChJ ning rentabelik darajasi ko'rsatkichlari**

Jadvalda o'tkazilgan xisoblashdan ko'rinib turibdiki 2017 yilda Samarqand viloyat “Biznes invest konsult” MChJ ning rentabelik darajasi 42, % ni tashkil qilgan. Kvaltallar miqyosida rentabellik darajasi 40,0 %ni , 38,2 %ni, 44,1 %ni va 44,6 %ni tashkil qilgan. 1 kvartalga nisbatan rentabellik darahasi 2 kvartalida 1,8 %ni kamaygan, 3 kvartalida 4,1 %ga ko'paygan 4 kvartalida yesa 4,6% ga ko'paygan.

Yil davomida rentabellikni ko'payishiga sabab – korxonaning balans foydasini ko'payishi.

Korxonaning rentabellik darajasi yil va kvartallar davomida 38-44 % oralig'ida bo'lgan. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlash uchun barcha korxonalarning rentabellik darajasi 15-18 % dan kam bo'lmasligi lozim.

Demak taxlil qilinayotgan korxonada bozor munosabatlari sharoitida ishlay olish imkoniyatiga ega.

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

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

Samarqand shaxar Beruniy ko'chasi 28-uy 16- xonadonning bozor qiymatini tahlil qilish maqsadida, ob'ekt tug'risida ma'lumotlarga va obektni joyida vizual ko'rikdan o'tkazish natijalari bo'yicha binoning konstruktiv turlariga asoslangan holda quyidagilar aniqlandim:

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

Bino: **kitob № 5-K varak № 116, sanasi 25.12. 2016 y, № 1177, Mulkiy huquqni tasdiqlovchi (14.03.1995 yildagi №549-sonli oldi-sotdi shartnomasi), Umumiy maydoni – 59.76 kv.m, Foydali maydoni – 48.21 kv.m.**

Bino haqida umumiy ma'lumotlar quyidagilardan iborat:

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

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

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

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

Bino turi	Elektr	Gaz	Suv ta'	Kanalizasiya	Issiqlik	Telefon
-----------	--------	-----	---------	--------------	----------	---------

	<b>ta'min.</b>	<b>ta'min.</b>	<b>minoti</b>	<b>(okova)</b>	<b>ta'minoti</b>	<b>tarmog'i</b>
Xonadon	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud	Mavjud emas

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

### **3.2 Xarajatli yondashuv bo'yicha ob'ekt baxosini aniqlash.**

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

Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash ob'ektining qiymati er 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.

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

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

- qiyosiy tahlil usuli;
- taqsimlash usuli;
- ajratish usuli;
- er rentasini kapitallashtirish usuli;

er uchun qoldiq usuli;

mo'ljallanayotgan foydalanish usuli;

Baholanayotgan ob'ekt joylashgan er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash uchun qiyosiy tahlil usuli tanlandi.

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

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

Baholanayotgan ob'ekt joylashgan er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash uchun *er rentasini kapitallashtirish usuli* tanlandi.

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

*Jadval №3.1*

<i>Umumiy er maydoni ulchami, ga</i>	<i>0,0060</i>
<i>Er rentasi (solik stavkasi), sum</i>	<i>20 826 899</i>
<i>Kayta moliyalashtirish stavkasi</i>	<i>14%</i>
<i>Er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati, sum</i>	<i>829 581</i>

Ushbu er soligi stavkasi Uz.R si prezidentining 13.12.2017 y.dagi PK-2099-son karori 19-ilovasi 6-jadvaliga asosan boshka kichik shaxarlar bo'yicha 2018 yil uchun solik to'lovi 1 ga – 20 826 899 sum oldim.

Baholanayotgan ob'ekt joylashgan er uchastkasining mulkiy huquqlari qiymatini **829 581 sum** miqdorida aniqlandim.

### 3.2.2. Baxolash ob'ektining emirilishini aniqlash.

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

**Bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish** – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk ob'ektiga qo'shiladigan qiymatidan ko'proqdir.

**Bartaraf etib bo'ladigan eskirish** – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk ob'ektiga qo'shiladigan qiymatidan kamroq yoki unga tengdir.

Baxolash ob'ekti jismoniy eskirishini aniqlashda quyidagi jadvaldan foydalanildi:

*Jadval №3.2*

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

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



	ko'zatiilmokda		mumkin va umuman olganda binodan foydalanishda ta'sirga ega emas	
21-40%	SHkastlangan va defektlar, shu jumladan bukilgan xolatlar yo'q. Ayrim joylarida turli ta'mir-lash xolati izlari, jumladan eshik va deraza oraliklarida va tepadan (peremychka) larda kichik yoriklar ko'zatiladi	Pol va potoloklar xolati tekis, potolokning ayrim joylarida sochsimon yoriklar ko'zatiladi. Zinapoya pillapoyalarida kichik shikastlanishlar mavjud. Eshik va romlar ochilishi kuch ta'siri bilan ochiladi	Ob'ekt umuman olganda foydalanish uchun yarakli, ammo foydalanishning ushbu boskichida joriy ta'mirlash talab etiladi	Konikarli
41-60%	Ta'mirlashning yangi izlari mavjud. Tashki pardoqlash ishlarida yoriklar ko'zati-ladi, gorizontal liniya kiyshaygan joylarining bartaraf etilgan izlari bor. Blok va devor teriluvdagi eskirishlar, yoriklar borligi bilan xarakterlanadi	Pol kismining ayrim joylari kalkib, gorizontaldan ogish xo-latlari bor. Potolok kismining ko'plab joylarida yoriklar yopil-gan bo'lib, kayta yoriklar paydo bo'lganligi mavjud. Pol koplalarning ayrim joylarida tashlab ketish xollari va zina-poyalarda ko'plab shikastlangan joylari ko'zatiladi	Ob'ektdan foydalanish uchun ta'mirlash ishlari olib borilgan sharoitda foydalanish mumkin	Konikarsiz

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

Ushbu jadval ko'rsatkichlaridan kelib chikkan xolda, baxolash ob'ektining jismoniy eskirishi quyidagicha aniqlandi:

№	Konstruktiv elementlar nomi	Me'yoriy solishtirma ogirligi, %	Konstruktiv elementlar emirilishi, %	Jismoniy emirilish o'rtacha kiy-mati, %
1	<i>Poydevorlar</i>	11	40	2,40
2	<i>Devor va pardevorlar</i>	27	40	8,80
3	<i>Orayopma</i>	11	35	1,85
4	<i>Tomi</i>	1	50	0,50
5	<i>Poli</i>	6	50	2,00
6	<i>Eshik va derazalar</i>	11	50	3,50
7	<i>Pardoqlash ishlari</i>	15	50	5,50
8	<i>Ichki sanitariya texnikasi va elektr qurilmalari</i>	11	50	3,50
9	<i>Boshka ishlar</i>	7	40	2,80
	<b>Jami</b>	<b>100</b>		<b>23,85</b>

**2. Funktsional eskirish** – yaxshilashlar tulaligicha yoki ayrim elementlariga ko'ra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish.

Baxolash ob'ektining o'rta uslubda bo'lsada, zamonaviy ko'p kavatli uylardagi kabi funktsional xususiyatlari mavjudligi inobatga olingan xolda funktsional eskirish belgilanmadi.

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

Baholash ob'ektining tashki eskirishini aniqlashda unga tashki-iqtisodiy omillar ta'siri mavjud emas deb karalgan xolda eskirish hisoblanmadim.

**Yigilgan eskirish** – ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy, funksional va tashki eskirish bilan bog'liq umumiy qiymatining yo'qolishi (kadrsizlanishi).

*Baholanayotgan ob'ektning yig'ilgan eskirish qiymati **ajratish usuli** bilan quyidagi  $E_y = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz}$  formulaga asosan **43,85%** hisobladim.*

### **3.2.3. Baxolash ob'ektining baxosini aniqlash.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymatini aniqlash UzR VM xuzuridagi geodeziya, kartografiya va davlat kadastri bosh boshkarmasi tomonidan 29.07.2003y.da tasdiklangan «Turar joy bino-inshootlari tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari tuplami: 1-kitob: UzR shaxarlari va shaxar posyolkalaridagi ko'p kavatli Xonadonlar (GKKINP-18076-03)»dan foydalanilgan xolda quyidagicha amalga oshirdim, ya'ni:

*Jadval №3.4*

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

13	Binoning hajmiga tuzatish	1,00
14	Binoning foydali balandligiga tuzatish	1,03
15	Binoning to'liq tiklanish qiymati (1991 yil narxlari bo'yicha), so'm	15 653,36
16	1998 yil uchun to'g'rilash koeffitsienti	40,0
17	2009 yil uchun to'g'rilash koeffitsienti	8,57
18	2010 yil uchun to'g'rilash koeffitsienti	1,10
19	01.01.2011 yilga narx indeksi	1,208
20	01.01.2012 yilga narx indeksi	1,215
21	01.10.2012 yilga narx indeksi	1,213
22	01.01.2013 yilga narx indeksi	1,219
23	01.01.2014 yilga narx indeksi	0,927
24	01.08.2014 yilga narx indeksi	1,121
25	01.01.2015 yilga narx indeksi	1,248
26	01.01.2016 yilga narx indeksi	1,057
27	01.01.2017 yilga narx indeksi	1,122
27	01.01.2018 yilga narx indeksi	1,022
28	Tadbirkor foydasi koeffitsienti	1,25
29	Xududiy pasaytirish koeffitsienti	1,00
30	Binoning to'liq tiklanish qiymati, so'm	24 561 998
31	Binoning jami eskirishi, %	23,85

<i>Binoning qoldiq qiymati, so‘m</i>	<i>18 667 044</i>
--------------------------------------	-------------------

*Jadval 3.5*

<i>Bino-inshootlar jami qiymati</i>	<i>18 667 044</i>
<i>Er maydoniga bo‘lgan mulkiy xuquqlar qiymati, sum</i>	<i>829 581</i>
<i>Ob’ektni jami bahosi, so‘m</i>	<i>19 496 625</i>

Xarajatli yondashuv usuli natijasiga ko‘ra baholangan Xonadonning bugungi kundagi bahosini **19 496, 6 ming so‘m** miqdorida aniqladim.

### **3.3. Qiyosiy yondashuv bo‘yicha ob’ekt baxosini aniqlash**

**Qiyosiy (taqqoslash) yondashuv** – ma’lum bir ob’ektlar oldi-sotdi muomalalari haqida xabarlarini bilib, o‘xshash (analog) ob’ektlarning baholanish bahosi bilan taqqoslash asosida amalga oshiriladigan baholash usullari tuplamidir. Ushbu yondashuv asosan mulklar bozori rivojlangan va analogik ob’ektlarni oldi-sotdi sistematik ma’lumotlarga ega bo‘lgan mamlakatlarda qo‘l-laniladi. To‘g‘ridan-to‘g‘ri sotilishni tahlil qilish asosidagi taqqoslash usuli xuddi shu ob’ektga o‘xshash (analog) ob’ekt 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’ektni baholashning asosiy bosqichlari quyidagicha:

1. Baholash ob’ektiga o‘xshash (analogik) ob’ektlar sotilishi, taklif baholari haqidagi ma’lumotlarni yigish;

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'ektlari bahosiga nisbatan baholash ob'ektining bahosini aniqlash uchun ular bahosini korrekcirovka qilish (tuzatish);

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

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

- analoglar narxlarining o'sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash ob'ektining o'rnini aniqlash maqsadida baholash ob'ekti va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarining baholash ob'ekti va analoglar xususidagi sub'ektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo'li bilan baholash usuli.

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



Jadval №3.6

<b>Taqqoslash elementi</b>	<b>Baholash ob'ekti</b>	<b>Analog ob'ekt №1</b>	<b>Analog ob'ekt №2</b>	<b>Analog ob'ekt №3</b>
Ob'ekt nomi	Xonadon	Xonadon	Xonadon	Xonadon
Ma'lumot olingan manba	vizual ko'rik ma'lumoti	<u>Navruz MFY ma'lumoti</u>	<u>Navruz MFY ma'lumoti</u>	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti
<b>Ob'ektning bahosi, so'm</b>		<b>27 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	<b>96 600 000</b>
Bozor sharti (sotish yoki taklif vaqti)	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar
<b>Tuzatish koeffitsienti</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	96 600 000
Sotuv sharti	Bozor qiymati	Sotish baxosi	Sotish baxosi	Taklif baxosi
<b>Tuzatish koeffitsienti</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,950</b>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	91 770 000
Xariddan keyingi xarajatlar	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
<b>Tuzatish</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

<i>koefitsienti</i>				
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	91 770 000
Ob'ektlar joylashgan manzili	Samarqand vil. Nurobod sh. Galaba ko'chasi 20-uy 11-xonadon	Samarqand vil. Nurobod sh. Navruz MFY	Samarqand vil. Nurobod sh. Navruz MFY	Samarqand sh. BAM
<i>Tuzatish koefitsienti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,800</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		27 000 000	32 000 000	73 416 000
<b><i>Ob'ektlar fizik tavsiflari va ularga tuzatishlar</i></b>				
Ob'ektning konstruktiv echimi (qurilish materiallari)	devor - p/gisht, poli - taxta	devor - p/gisht, poli - lenolium	devor -p/gisht, poli - lenolium	devor -panel, poli - lenolium
<i>Tuzatish koefitsienti</i>		<i>1,10</i>	<i>1,10</i>	<i>1,20</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	88 099 200
Binoning yoshi (qurilgan yili)	1975	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q
<i>Tuzatish koefitsienti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	88 099 200

qiymat				
Joylashuv qavati (uy/xonadon)	4-qavat	ma'lumot yo'q	ma'lumot yo'q	9/7 qavat
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,090</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	96 028 128
YAshash xonalar soni	2	2	2	3
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,80</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	76 822 502
YOrdamchi xonalar soni	3	3	3	3
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	76 822 502
Ob'ektning texnik holati (pardozlash ishlari)	kosmetik ta'mir- konikarli xolatda	kosmetik ta'mir- konikarli xolatda	kosmetik ta'mir- konikarli xolatda	kosmetik ta'mir - yaxshi xolatda
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	69 140 252
Ob'ektda sharoit (xojaxona, hammom) ning mavjudligi	mavjud	mavjud, ta'mirlangan	mavjud, ta'mirlangan	mavjud, ta'mirlangan

<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	69 140 252
Muhandislik tizimlari	Elektr, gaz, suv, isitish, okova.	Elektr, gaz, suv, isitish, okova.	Elektr, gaz, suv, isitish, okova.	Elektr, gaz, suv, okova.
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,025</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Obodonlashtirishlar	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Qo‘layliklar, qo‘shimchalar	balkoni foydalanishda	balkoni foydalanishda d.k.	balkoni foydalanishda d.k.	balkoni foydalanishda d.k.
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758
Ob’ektdan foydalanish turi	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)	xonadon (yashash)
<i>Tuzatish koeffitsienti</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat		29 700 000	35 200 000	70 868 758

qiymat				
O'zgargan tuzatishlar soni		1	1	7
Taqqoslama o'lchov koeffitsientlari		1,00	1,00	0,14
		0,467	0,467	0,067
1 m2 maydoni uchun baho, so'm		<b>13 860 000</b>	<b>16 426 667</b>	<b>4 724 584</b>
<b>Baxolash ob'ektining bahosi, so'm</b>	<b>35 011 251</b>			

*Jadval №3.7*

***Tuzatishlarni asoslash***

- [Topshirilayotgan mulkiy xuquqlar](#) bo'yicha ob'ektlar sotilganda to'la mulkdorlik xuquqi bilan sotilishi xisobga olib, tuzatish kiritmadim.
- [Moliyalashtirish shartlari](#) bo'yicha to'lovlar to'liq amalga oshirilishi ko'zda tutilgan xolda tuzatish kiritmadim.
- [Sotuv sharti](#) tuzatishda analogik ob'ektlar bahosi taklif baho bo'lgani uchun savdolashish jarayonida pasayish ehtimoli mavjudligini hisobga olib, 5% ga pasaytirdim.
- [Xariddan keyingi xarajatlar](#) bo'yicha baxolash va analogik ob'ektlar bir xil bo'lgani uchun tuzatish kiritmadim.
- [Bozor sharti \(vaqti\)](#) ga tuzatish kiritishda inflyasiya darajasi hisobga olingan holda quyidagi formuladan foydalandim:

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

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

$n_i$  – analogik ob’ekt bahosi yuzaga kelgan vaqtdan to baholash ob’ektini baholash sanasigacha bo’lgan oylar soni.

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

– [Ob’ektlar joylashgan manzili](#) bo’yicha tuzatish ob’ektlarning Samarqand shaxar markaziga uzoq-yaqinligi, markaziy ko’chada yoki unga yaqin joylashuvi, transportning qulayligi va xududning nufuzini xisobga olgan xolda amalga oshirdim.

– [Ob’ektlar fizik tavsiflari bo’yicha](#) tuzatishlar baxolash ob’ektini analogik ob’ektlar bilan qiyoslagan xolda, taxlil asosida kiritdim.

– [Ob’ektdan foydalanish turi bo’yicha](#) baholash ob’ekti va analogik ob’ektlardan o’xshash maksadlarda foydalanilayotganligi uchun tuzatish kiritmadim.

Qiyoslash jadvalida keltirilgan tuzatish koeffitsientlari 1,0 dan katta bo’lsa, baholash ob’ekti bahosining analogik ob’ekt bahosiga nisbatan oshganligini, 1,0 dan kichik bo’lsa, baholash ob’ekti bahosining analogik ob’ekt bahosiga nisbatan pasayganligini, 1,0 ga teng bo’lsa, o’zgarishsiz kolganligini, ya’ni taqqoslanayotgan omil bo’yicha ob’ektlar bir-biriga juda yaqin yoki aynan o’xshashligini bildiradi.

Jadvalda keltirilgan har bir analogik ob’ektga mos kelgan taqqoslama o’lchov koeffitsientlari quyidagi formula asosida hisoblandi:

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

Bu erda:  $d_i$  – i-chi analogik ob’ektning taqqoslama o’lchov koeffitsienti;

$q_i$  – i-chi analogik ob’ektning o’zgargan tuzatishlari soni;

$n$  – jami analogik ob’ektlar soni.

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

### 3.4. Daromad yondashuv bo‘yicha ob’ekt baxosini aniqlash.

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

Ko‘chmas mulk daromadi qiymatini baholash uchun kapitallashtirish va diskontlash texnikasi qo‘llaniladi. Baholash uchun yoki istiqbol uchun daromad va kapitallashtirish qo‘yilmasi haqidagi ma‘lumotlar kapitallashtirish usuli ob’ekt qiymati to‘g‘risida xulosa chikarishga imkon beradi. Daromad keltiruvchi ob’ekt 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’ektni baholash uchun ushbu ob’ektdan to‘liq va samarali foydalanish lozim, faqat shu holatdagina ob’ektning bozorga yaqin qiymatiga erishiladi. Mulq daromad manbai sifatida ishlatilgandagina undan ma‘lum miqdorda daromad olish mumkin.

**To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli** eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash ob’ektiga o‘xshash ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma‘lumotlari tahlili asosida hisoblangan

kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan:

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

$V$  – baholash ob'ektining 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.

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

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

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

ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.

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

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

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



<b>Qiyoslash omillari nomi</b>	<b>Baxolash ob'ekti</b>	<b>Analog ob'ekt №1</b>	<b>Analog ob'ekt №2</b>	<b>Analog ob'ekt №3</b>
Ob'ekt nomi	Kvartira	Kvartira	Kvartira	Kvartira
Ma'lumot olingan manba	vizual kurik ma'lumoti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti	" <a href="http://www.366.uz">www.366.uz</a> " intirnet sayti
<i>Ob'ektning baxosi, sumda</i>		<b>1 020 000</b>	<b>816 000</b>	<b>816 000</b>
Xonalar soni	2	2	2	2
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		1 020 000	816 000	816 000
Bozor sharti (vakti)	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar	2017y. yanvar
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		1 020 000	816 000	816 000
Ob'ektlar joylashgan manzili	Samarqand vil. Nurobod sh. Galaba ko'chasi 20-	Sam-d shax. Gagarin ko'chasi (rest. Oltin	Sam-d shax. Mikrorayon	Sam-d shax. Ipak yuli ko'chasi (rest.

	uy 11-xonadon	Samarqand)		Nixol)
<i>Tuzatish kiritish</i>		0,70	0,70	0,70
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		714 000	571 200	571 200
Nechanchi kavatdaligi	4-kavatda	4-kavatda	3-kavatda	3-kavatda
<i>Tuzatish kiritish</i>		1,000	1,050	1,050
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		714 000	599 760	599 760
Ob'ektning xolati (pardozlash ishlari)	kosmetik ta'mir-konikarli xolatda	kosmetik - yaxshi xolatda	kosmetik - yaxshi xolatda	kosmetik - yaxshi xolatda
<i>Tuzatish kiritish</i>		0,90	0,90	0,90
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		642 600	539 784	539 784
Xonalar jixozlanishi	jixozlanmagan	kisman jixozlangan	kisman jixozlangan	kisman jixozlangan
<i>Tuzatish kiritish</i>		0,90	0,90	0,90
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806

sum				
Ob'ektda sharoitning mavjudligi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806
Injener va kommunikatsiya tizimlari	Elektr, gaz, suv, isitish, okova	Elektr, gaz, suv, isitish, okova	Elektr, gaz, suv, isitish, okova	Elektr, gaz, suv, isitish, okova
<i>Tuzatish kiritish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Tuzatishdan keyingi qiymat, sum		578 340	485 806	485 806
O'zgargan tuzatishlar soni		3	4	4
Solishtirma ogirlik koeffitsientlari		0,33	0,25	0,25
		0,400	0,300	0,300
<i>Ulushlarga mos qiymatlar</i>		<i>231 336</i>	<i>145 742</i>	<i>145 742</i>
<b>Baxolash ob'ekti uchun bir oylik ijara xaki, sum</b>		<b>522 819</b>		
Baxolash ob'ekti uchun bir yillik		6 273 832		

ijara xaki, sum	
-----------------	--

### ***Tuzatishlarni asoslash***

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

– Ob'ektlar joylashgan manzili bo'yicha tuzatish kiritishda baxolash ob'ektning va analogik ob'ektlarning joylashgan manzilida axolining sergavjumligi, transport katnovi yullari va ko'chalarga yaqinligi, savdo faoliyatini amalga oshirish uchun qulay joylashganligi taxlil kilingan xolda tegishli tuzatishlar kiritdim.

– Qolgan taqqoslash elementlari bo'yicha ham ularni baholash va analogik ob'ektlar bo'yicha qiyoslagan holda tegishli tuzatishlar kiritdim.

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

Haqiqiy yalpi daromad quyidagicha aniqlanadi:

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

Sof operatsion daromad esa quyidagicha aniqlanadi:

$SOD = HYAD - Operatsion\ xarajatlar$

Hisob-kitoblar quyidagi jadvalda amalga oshirildi:

*Jadval №3.9*

Kutilayotgan yalpi daromad (KYAD)	12000 000
-----------------------------------	-----------

<i>Haqiqiy yalpi daromad (HYAD), 0,97 koef.b-n</i>	<i>11 640 000</i>
Mulk solig'i, 5% invent-ya qiym.dan	582 000
Kommunal to'lovlar, 1,0% HYAD dan	1 164 000
Mol-mulk sug'o'rtasi, 0,5% HYAD dan	58 200
<i>Bir yillik Sof operatsion daromad (SOD)</i>	<i>9 835 800</i>

Ushbu jadval hisob-kitoblariga qisqacha izoh:

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

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

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

Baholanayotgan ob'ekt uchun ijara haqi bo'yicha yillik sof operatsion daromad (SOD) *5 890,1 ming so'mni* tashkil etdi.

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

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

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

Hisoblangan kapitallashtirish stavkasi 0,18 bo'lib, daromadli yondashuv usuliga ko'ra yuqoridagi formula asosida baholanayotgan 2 xonali, 4-kavatda joylashgan xonadonning bahosi:

$$V = 9\,835.8 / 0,23 = 42\,764,3 \text{ ming so'm miqdorida aniqlandi.}$$

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

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

Uchta, ya'ni qiyosiy, harajatli va daromad yondoshish yordamida bir obektning qiymatini aniqlashda baholashning yakuniy natijalarining ishonchliligini ta'minlash sharti deb hisoblanadi. Mazko'r talab amaldagi barcha mulkni baholash milliy standartlarida hamda Xalkaro baholash standartlarida aks ettirilgan. Baholovchi kaysi bir yondashishni qo'llamasligi mumkin, lyokin rad qilish

sababini asoslab berishga majbur, chunki har bir yondashish doirasidagi kaysi bir baholash usulini tanlashga mustaqil haqqa ega. Harajatli yondashish doirasiga kiruvchi prays-list ma'lumotlari yordamida aniqlash natijaning ishonchliligini va aniqligini oshirishiga yunaltirilgan.

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

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

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

O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartiga (10-son MBMS) (Ko'chmas mulk qiymatini baholash) asosan, turli xil baholash endashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarini taxlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yo'qori chegarasi 30 foizdan ortik qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholanaetgan obektning qo'llanilgan endashuvda aniqlangan qiymatlari qo'yidagicha:

1. Obektning harajat usulida hisoblangandagi qiymati – **14 512 139** sum ni tashqil qiladi.

2. Obektning taqqoslash(qiyosiy) usulida hisoblangandagi qiymati – **35 011 251** sum ni tashqil qiladi.

3. Daromadli yondashuv usuliga ko‘ra baholanayotgan xonadonning qiymati –**32 722 600** so‘m ni tashqil qiladi.

Foydalanilgan yondoshuvlarning natijalari o‘rtasida jiddiy tafovut mavjud, shuningdek, yondashishlardan chikkan natijalarni taxlil qilganimizda, qiyosiy endashishda aniqlangan qiymati haqiqiy bozor qiymatini yaqinrok ko‘rsatayapti, shuning uchun baholanaetgan obektni baholashda qiyosiy yondashishda aniqlangan qiymatni asos qilib olamiz va mezonlar natijaviy qiymatini ko‘prok kismini uning baholanish qiymati tashqil etadi.

*Jadval №3.11*

<b>№</b>	<b>Ko‘rsatkichlar</b>	<b>Daromadli yondashuv</b>	<b>Qiyosiy yondashuv</b>	<b>Xarajatli yondashuv</b>
1	Axborotning ishonchliligi	0,30	0,60	0,10
2	Axborotning to‘liqligi (etarlilik)	0,30	0,60	0,10
3	Qiymat turiga muvofiqligi	0,30	0,60	0,10
4	Baholash maqsadi va baholash natijalari-dan foydalanish mo‘ljaliga muvofiqligi	0,30	0,60	0,10
5	Xaridorlar va sotuvchilar motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	0,30	0,60	0,10
6	Baholash ob’ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	0,30	0,60	0,10



7	Bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi	0,00	1,00	0,00
<b><i>Mezonlar bo'yicha ballar yig'indisi</i></b>		<b><i>1,80</i></b>	<b><i>4,60</i></b>	<b><i>0,60</i></b>
<b><i>Yondashuvlar b-cha ballar yig'indisi</i></b>		<b><i>7,00</i></b>		
<b><i>Yondashuvlar bo'yicha taqqoslama o'lchov koeffitsientlari</i></b>		<b><i>0,257</i></b>	<b><i>0,657</i></b>	<b><i>0,086</i></b>

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

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

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkdan foydalanishda uning daromad keltirishi muhimligi inobatga olingan holda, daromad yondashuvida qo'llanilgan axborotlar ishonchligi, qiymat turiga muvofiqligi va bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi qiyosiy yondashuv usuliga nisbatan pastroq deb qaralgani uchun taqqoslama o'lchov koeffitsienti ikkinchi kattalikda hisoblash lozim topildi.

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

Baxolash ob'ekti qiymatining yakuniy mikdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

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

$K_{yak}$  - baxolash ob'ektining yakuniy qiymati;

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

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

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

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

*Jadval №3.12*

№	Baxolash usullari	Mulk baxosi,	Solishtirma ogirlik	Utkazilgan baxo, ming sum
1	Daromadga oid yondashuv	42 764,3	0,257	10 990,0
2	Qiyosiy yondashuv	35 011,3	0,657	23 002,4
3	Xarajatga oid yondashuv	19 496, 6	0,086	1 676,7
	<b>Ob'ektni jami baxosi</b>		<b>1,000</b>	<b>35 669,1</b>

*Amalga oshirilgan baxolash usullari natijasiga kura baxolash ob'ektining bugungi kundagi jami bozor qiymati **35 669,1 ming sum** mikdorida aniqlandi.*

## Xulosalar

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

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

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

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

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

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

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

Xarajatli yondashuv usuli natijasiga ko'ra baholangan Xonadonning bugungi kundagi bahosini **19 496,6 ming so'm ming so'm** miqdorida aniqladim.

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

Hisoblangan kapitallashtirish stavkasi 0,18 bo'lib, daromadli yondashuv usuliga ko'ra yuqoridagi formula asosida baholanayotgan 2 xonali, 4-kavatda joylashgan xonadonning bahosi **42 764,3 ming so'm** miqdorida aniqlandi.

*Amalga oshirilgan baxolash usullari natijasiga kura baxolash ob'ektining bugungi kundagi jami bozor qiymati **35 669,1 ming sum** miqdorida aniqlandi.*

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. Mirziyoyev Sh.M. Milliy taraqqiyot yo'limizni qat'yat bilan davom ettirib, yangi bjsqichga ko'taramiz.- Toshkent : O'zbekiston NMKY, 2017-592.
2. Mirziyoyev Sh.M. "Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik Qoidasi bo'lishi kerak" - T.: «O'zbekiston», 2017.
3. Mirziyoyev Sh.M. Prizidentning Oliy majlisga murojaatnomasi. T. 2017 y.
4. Karimov I.A. "O'zbekiston iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish yo'lida" - T.: «O'zbekiston», 1995.
5. Karimov I.A. "Islohotlar strategiyasi - mamlakatimizning iqtisodiy salohiyatini oshirish" Xalk so'zi. - 2003. - 18 fevral.
6. O'zbekiston Respublikasiniig Konstitusiyasi.-T.: «O'zbekiston», 2003.
7. O'zbekiston Respublikasining "Korxonalar to'g'risida"gi Qonuni. 1991 yil 15 fevralda qabul qilingan. 1993 yil 7 may va 1994 yil 23 sentyabrda qo'shimchalar va o'zgartirishlar kiritilgan.
8. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonuni. 1991 yil 19 noyabrda qabul qilingan. Kiritilgan qushimchalar va o'zgartirishlar bilan.
9. O'zbekiston Respublikasining «Xo'jalik jamiyatlari va shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni. 1992 yil 9 dekabrda qabul qilingan, Kiritilgan ko'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.
10. O'zbekiston Respublikasining «Aksiyadorlik jamiyatlari va aksiyadorlar hukuklarini himoya qilish to'g'risida»gi Qonuni. 1996 yil 13 iyunda qabul qilingan. Kiritilgan qo'shimchalar va o'zgartirishlar bilan.
11. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni, 1999 yil 19 avgustda qabul qilingan.

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

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

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

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

16. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1996 yil 31 dekabrda 469-son qaroriga 15-ilova «Asosiy fondlar guruhlarini bo'yicha amortizatsiya ajratmalarining normalari».

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

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

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

20. Natsionalny standart osenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 4). «Osenka v selyax finansovoy otchetnosti i smejnoy dokumentatsii». Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1607.

21. Natsionalny standart osenki imushestva Respubliki Uzbekistan (NSOI № 5). «Osenka dlya obespecheniya ssud, zakladnykh i dolgovnykh obyazatelstv»,

Zaregistrovano Minyustom Respubliki Uzbekistan ot 24 iyulya 2006 goda. Reg. № 1608.

22.Nasionalnaya sistema osenki imushestva Respubliki Uzbekistan, «Osenka nedvijimogo imushestva (zemelnnx uchastkov, nezavershennogo stroitelstva, zdaniy i soorujĀyenyi). Osnovniye polojeniya». UDK 002.657 + 002:658.5, vzamen OST Uz 76-04-98.

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

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

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

26.2001 Yil 1 yanvar holati bo'yicha asosiy fondlarni qayta baholashni o'tkazish to'g'risidagi nizomga qo'shimchalar kiritish to'g'risida qaror. O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2002 yil 15 yanvarda 1008-1-raqam bilan ro'yxatga olingan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38.Rutgayzer V. Osenka rshochnoy stoimosti mashin i oborudovaniya Seriya «Osenochnaya deyatelnost». Uchebno-prakticheskoye posobiye -M.: «Delo», 1998.

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

40. WWW.Torg.Uz

41. WWW.Tex.Uz



