

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VAZIRLIGI**

**SAMARQAND DAVLAT ARHITEKTURA-QURILISH
INSTITUTI**

“QURILISHNI BOSHQARISH” FAKULTETI

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

**DIPLOM LOYIHASI BO‘YICHA
TUSHUNTIRISH XATI**

**Diplom loyihasining mavzusi: “Ijaraga berilgan ko‘chmas mulk
ob‘yektlarini samarali boshqarish”**

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

Kuchkarova S.

Fakultet dekani:

dotsent Nazarov U.A.

Kafedra mudiri:

dotsent Giyasov B.D.

Diplom loyihasi rahbari:

k. o‘q. Turdibekov Yu.I.

SAMARQAND – 2018

MUNDARIJA:

KIRISH	3
I-BOB. IJARAGA BERILGAN KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BOSHQARISH	5
1.1. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarishning o‘rni va mazmuni	5
1.2. Ko‘chmas mulk ob‘yektlari bo‘yicha ijara munosabatlarini boshqarish	12
1.3. Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini ijaraga berish maqsadida baholash	19
II-BOB. KORXONA VA BAHOLASH OB‘YEKTIGA TAVSIF	30
2.1. Korxonada faoliyati to‘g‘risida ma‘lumot	30
2.2. Baholanayotgan ko‘chmas mulk ob‘yekti tavsifi	37
III-BOB. IJARAGA BERISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTINING BOZOR QIYMATINI ANIQLASH	40
3.1. Ko‘chmas mulk ob‘yektini xarajatga oid yondashuv asosida baholash	40
3.2. Ko‘chmas mulk ob‘yektini daromadga oid yondashuv asosida baholash	48
3.3. Ko‘chmas mulk ob‘yektini qiyosiy yondashuv asosida baholash ...	56
3.4. Ko‘chmas mulk ob‘yektining yakuniy bozor qiymatini aniqlash ...	65
XULOSA	68
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI	70

KIRISH

Zamonaviy bozor iqtisodiyoti sharoitida butun jahonda ko'chmas mulk bozori tez sur'atlar bilan rivojlanib, mulkiy munosabatlar tobora takomillashib bormoqda. Bozor munosabatlari ishtirokchilarida ko'chmas mulkka bo'lgan ishonch va qiziqish ortib bormoqda. Shu o'rinda e'tirof etish kerakki, Respublikamiz Prezidenti va hukumati tomonidan ko'chmas mulkni baholash, mulkni davlat tasarrufidan chiqarish, fuqarolarimizning mulkka bo'lgan loqayd qarashlarini tubdan o'zgartirish, mulkiy egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iqtisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga alohida e'tibor qaratib kelinayotganligi davlatimiz tomonidan qabul qilingan "2017 — 2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha harakatlar strategiyasi" oqilona va uzoqni ko'zlangan dastur ekanligini tasdiqladi. Zero, Prezidentimiz Sh.M.Mirziyoyev ta'kidlaganlaridek, "Hayotning o'zi va o'tgan yillar tajribasi hududlarni kompleks rivojlantirishni va infratuzilma faoliyatini tubdan o'zgartirishni ta'minlashdagi jiddiy kamchiliklarni bartaraf etishni talab qilmoqda. Shu sababli Vazirlar Mahkamasi tuzilmasida Bosh vazirning birinchi o'rinbosari rahbarlik qiladigan yangi kompleks va departament tashkil etildi. Ularning bosh vazifasi quyidagi ikki yo'nalish bo'yicha barqaror ishlaydigan tizimni tashkil etishdir: birinchi – tumanlar, shaharlar, viloyatlar va Qoraqalpog'iston Respublikasidagi kechiktirib bo'lmaydigan va istiqbolli vazifalarni amalga oshirish yuzasidan hokimlik va tarmoqlarni boshqarish organlarining kuch va harakatini aniq muvofiqlashtirish. Maqsad – iqtisodiyot va ijtimoiy sohadagi, eng muhimi, odamlarning hayot darajasidagi jiddiy tafovutni bartaraf etishdir; ikkinchi – yo'l-transport, muhandislik-kommunikatsiya va ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirish va modernizatsiya qilish bo'yicha dasturlarning prognoz parametrlarini ishlab chiqish va amalga oshirishni nazorat qilish hamda ularga erishish. Yakuniy maqsad – iqtisodiyot tarmoqlari uchun

ishonchli infratuzilmani shakllantirish, shahar va qishloq aholisiga qulay shart-sharoit yaratib berishdir”.¹

Bozor iqtisodiyoti sharoitida mulkchilik munosabatlarning o‘zgarishi va xususiy mulkning vujudga kelishi ko‘pgina sohalar kabi jumladan ko‘chmas mulk bozori va baholash faoliyati rivojlanishiga turtki buldi. Shuningdek kredit munosabatlarning rivojlanishi ham baholash faoliyatiga bo‘lgan ehtiyojni yanada kuchaytiradi.

Shu jumladan yuqorida ta’kidlab o‘tilgan sohalar faoliyati ob’yekti hisoblangan, ijaraga berish maqsadida noturar joy ko‘chmas mulk ob’yektlarini boshqarish va ular qiymatini baholashning me’yoriy asoslari yildan yilga takomillashib kelmoqda. Lekin ijaraga berish maqsadida noturar joy ko‘chmas mulk ob’yektlari qiymatini baholashda bir qancha muammolar vujudga kelmoqda. Chunki ko‘chmas mulk qiymatini baholashga omillarining o‘zgaruvchanligi va qiyoslama usulni qo‘llashda muayyan ma’lumotlar ba’zasining yo‘qligi ta’sir ko‘rsatmoqda. Bu esa sohaning yanada rivojlantirishning yangi yo‘nalishlarini ishlab chiqishda ko‘chmas mulkni baholashning asoslarini va unga ta’sir ko‘rsatuvchi ko‘chmas mulk bozori holatini chuqur tadqiq etishni talab etadi.

Zamonaviy bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulkni boshqarish va baholash hamda ularga ta’sir ko‘rsatuvchi omillarni, ko‘chmas mulk bozorini tahlil qilishda ijaraga berish maqsadida noturar joy ko‘chmas mulk ob’yektlarini baholashni amalga oshirish va ijaraga berish maqsadida noturar joy ko‘chmas mulk ob’yektlarini boshqarish va baholashni takomillashtirish bo‘yicha takliflar ishlab chiqishdan iborat.

Diplom loyihasining tushuntirish xati kirish, uchta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatidan iborat.

¹ Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қондаси 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. <http://uza.uz/oz/politics>

I-BOB. IJARAGA BERILGAN KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTLARINI BOSHQARISH

1.1. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarishning o‘rni va mazmuni

Bozor munosabatlari amal qilayotgan iqtisodiyotda biznesni to‘g‘ri boshqarishni yo‘lga qo‘yish asosiy o‘rinda turadi. Biznesning tarkibiy qismi sifatida ko‘chmas mulk ham daromad manbalaridan biri hisoblanadi.

Tadbirkorlik faoliyatining maxsus turi sifatida ko‘chmas mulkni boshqarish quyidagicha talqin qilinishi mumkin:

- mulk ob‘yektlariga bo‘lgan mulkiy huquqlarga nisbatan qarorlar qabul qilish va hujjatlarni rasmiylashtirish;
- shaxsiy ehtiyojlarni qondirish yoki tijorat maqsadida foydalanish uchun aniq turdagi ob‘yektni uning ekspluatatsiya jarayonida boshqarish;
- qo‘yilgan maqsadlarga erishish uchun ko‘chmas mulkka istalgan bir marotabalik maqsadli tashkiliy ta‘sir ko‘rsatish;
- ma‘lum ijtimoiy-iqtisodiy natijalarga erishish uchun boshqarish funksiyalarini amalga oshirish jarayoni;
- o‘zgaruvchan sharoitlarda iqtisodiyotni barqarorlashtirish va samarali rivojlantirish maqsadida davlatning vakolatli organlari tomonidan amalga oshiriladigan qonunchilik va ijro etish reglamenti hamda ko‘chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilarining xatti-harakatlarini nazorat qilish tizimi.

Boshqarish – oddiy rieltorlik operatsiyalariga qaraganda ko‘chmas mulk bilan ishlashning yuqoriroq darajasi hisoblanadi.

Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqaruvchi fuqarolik huquqi, moliyaviy menejment, investitsion tahlil, investitsion loyihalarni boshqarishning nazariyasi va amaliyoti kabilar bo‘yicha chuqur bilimlarga ega bo‘lishi kerak.

Tadbirkorlik sohasida ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarish – bu tavakkalchilikka asoslangan, mulkdor topshirig‘iga binoan uning o‘z ko‘chmas

mulkiga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqlarini amalga oshirishdan daromad olish faoliyatidir.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini boshqaruvchi – ko'chmas mulk egasi bilan shartnoma asosida va uning manfaatlari doirasida ma'lum vaqt mobaynida, o'z nomidan ushbu ob'yekt bilan istalgan yuridik va aniq harakatlarni (agar qonun yoki shartnoma bilan to'g'ridan-to'g'ri ta'qiqlanmagan bo'lsa) amalga oshiradigan jismoniy yoki yuridik shaxs.

Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk ob'yektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat “development” deb ataladi. Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini quyidagicha ko'rsatish mumkin:

- Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;
- Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta'mirlash) va boshqa ishlar oib borish natijasida ko'chmas mulk ob'yektining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi nisbatan kattaroq qiymatga ega ko'chmas mulk ob'yektiga o'zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o'rganish, marketing, loyihalash, qurilish, moliyalashtirish, buxgalteriya hisobi, mulkni boshqarish va boshqalarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'yekti rivojlanishi (shakllanishi)ning investitsion jarayonida namoyon bo'ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investitsiyalarni talab qiladi va ko'chmas mulk ob'yektlari uzoq vaqt davomida pul mablag'larining doimiy oqimini ta'minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investitsion loyihaning bir turi bo'lib hisoblanadi.

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk ob'yektini realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'yektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

Broker – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va ular bilan yuridik shaxs nomidan yoki individual tadbirkor sifatida, hamda ko‘chmas mulk ob‘yektlariga bo‘lgan huquqlarining o‘zgarishi, o‘rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog‘liq shartnoma tuzadigan jismoniy shaxs.

Agent – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va broker tomonidan mijozlar bilan ko‘chmas mulk ob‘yektlariga bo‘lgan huquqlarining o‘zgarishi, o‘rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog‘liq shartnoma tuzishga zarur bo‘ladigan barcha tayyorgarlik ishlarini olib boradigan jismoniy shaxs.

Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarish ular bilan olib boriladigan barcha faoliyat turlarini qamrab oladi: qurilish, investitsiyalash, egalik qilish va foydalanish, vositachilik (rieltorlik), garov va h.k.

Boshqaruv ob‘yektlari bo‘lib nafaqat turli xil qo‘llanish sohalariga tegishli (turar joy, ofis, ishlab chiqarish, omborxonalar va h.k.) alohida binolar va hamma turdagi mulk shakllariga tegishli mulkiy majmualar, balki ularning tegishli tizimlari – mamlakat yoki viloyatning butun uy-joy fondi (munitsipal, xususiy va h.k.), yer fondi va boshqalar ham hisoblanadi.

Boshqaruv sub‘yektlari - ko‘chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilari bo‘lib, ularga: mulkdorlar, foydalanuvchilar, ijarachilar, investorlar, rieltorlar, vakolatli davlat organlari va infratuzilma tashkilotlari kiradi.

Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarish tashqi va ichki bo‘lishi mumkin.

Ichki boshqaruv – ko‘chmas mulk bozori ishtirokchisi bo‘lgan har bir tashkilot faoliyatini uning me‘yoriy hujjatlari (ustavi, qoidalari, qonunlari, qo‘llanmalari) bilan tartibga solishdir.

Tashqi boshqaruv davlat va uning vakolatli organlari, hamda xalqaro kelishuvlar tomonidan ko‘chmas mulk bozori ishtirokchisi bo‘lgan tashkilotlar harakatlarining me‘yor va qoidalarini belgilanishidir.

Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini boshqarishni amalga oshiruvchi sub‘yektlar tomonidan boshqarishning to‘rtta turi ajratib ko‘rsatilgan:

- bajariladigan vazifalarga muvofiq ravishda turli xil davlat organlari va tashkilotlari tomonidan respublika, viloyat va munitsipal darajalarda ko‘chmas

mulk bozorining davlat tomonidan tartibga solinishi;

- professional ishtirokchilar va ularning birlashmalari – rieltorlar assotsiatsiyasi tomonidan ko‘chmas mulk bozorining tartibga solinishi;

- jamoat ta’siri – mikrorayonlar aholisining fikrlari va u yoki bu ko‘chmas mulk ob’yektlari bilan operatsiyalarga nisbatan jamiyat keng qatlamining reaksiyasi (misol uchun, davlat mulkini ko‘ponli xususiylashtirish jarayonining hamma tomonidan rad etilishi), jamoat ta’siri ko‘p hollarda me’yoriy hujjatlar, qonunlar va h.k.lar qabul qilinishiga asos bo‘ladi.

- aniq ko‘chmas mulk ob’yektini boshqarish.

Ko‘chmas mulk ob’yektlarini boshqarish jarayonida quyidagi vazifalar amalga oshiriladi:

- prognozlash, maqsadni belgilash va ularga erishish strategiyasini tanlash;

- rejalashtirish va loyihalash;

- ro‘yxatdan o‘tkazish, baholash va hisobga olish;

- ekspluatatsiya va soliqqa tortish;

- nazorat va tasarruf etish, rejani to‘g‘rilash.

Tadbirkorlikning istalgan boshqa sohasida bo‘lgani kabi ko‘chmas mulkni boshqarishda ham o‘ziga xos aniq shakllantirilgan maqsadlar mavjud bo‘lib, ular:

- istalgan boshqaruv harakatining boshlang‘ich nuqtasi;

- tadbirkorlik faoliyati natijalarini baholash mezonini yaratishning asosi;

- muammolar – ko‘zlangan va erishilgan holatning mos kelmasligi – va yangi yechimlarni ishlab chiqishning asosi bo‘lib xizmat qiladi.

Umumiy ko‘rinishda **maqsad** – bu kelajakdagi ko‘zlangan holat yoki inson tomonidan yo‘naltirilgan harakatlar jarayonida yoki tugallanishi bilan erishilgan natijalar yig‘indisidir. Maqsad motivlar asosida paydo bo‘ladi va mehnat orqali qondirilishga yo‘naltirilgan ehtiyojlar shaklida namoyon bo‘ladi.

Motiv – bu ichki psixik holat bo‘lib, u insonni turli xil ehtiyojlarini qondirishga imkon beradigan faoliyatga undaydi. Istalgan motivning tarkibi uning

strukturasini namoyon qiladi va u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- inson qondirishni hohlaydigan ehtiyojlar;
- tegishli ravishda ehtiyojlarni qondirish imkonini beradigan boylik (ne'mat);
- boylik (ne'mat) orttirish uchun zarur bo'lgan mehnat faoliyati;
- mehnat faoliyati bo'yicha moddiy xarajatlar va ma'naviy sarflar.

Maqsad quyidagi asosiy vazifalarni bajaradi:

- **tashabbuslar** – harakat qilishga intilishni yaratuvchi, mavjud va ko'zlangan holatlarning taqqoslanishi;
- **boshqaruv vositasi** – rahbarlik talabi, harakatlar xo'jayini;
- **qaror qabul qilish mezon** – ma'lumotlarni baholash va alternatalarni tanlash;
- **muvofiglashtirish** – qo'yilgan maqsadlarga muvofiq ravishda qaror qabul qiluvchi barcha shaxslar o'rtasida nizolarsiz munosabatlarni amalga oshirish;
- **nazorat** – oxirgi natijalar bo'yicha boshqarish tizimida ob'yektiv teskari aloqani ta'minlash.

Shaxsiy yoki jamoat ehtiyojlarini qondirish yoki tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun ko'chmas mulk ob'yektlari mulk sifatida sotib olinadi.

Ko'chmas mulkni boshqarish maqsadlariga ko'ra ikki turga bo'linadi: **moliyaviy-iqtisodiy va qiymatsiz** (jamoat, xayriya va h.k.).

Boshqaruv maqsadlari quyidagi holatlarda o'zgarishi mumkin:

1. Maqsadlarni ular butunlay oqlanganda yoki erishilgan natija keraksiz bo'lib chiqqanda avvalgi vaqtda amalga oshirish;
2. Tashqi muhitning o'zgarishi – siyosiy, ijtimoiy-iqtisodiy va bozor shartlari. Qonunchilik va boshqa omillar.
3. Mulkdor qiziqishlari va istaklari, ko'chmas mulk ob'yekti hayot sikli va boshqalarning o'zgarishi.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini boshqarish bo'yicha to'g'ri qo'yilgan maqsadlar quyidagi talablarga javob berishi kerak:

- o'lchovlilik – maqsadlarga erishish darajasining miqdoriy va sifitiy

baholanishi (qiymat va noqiymat o'lchov birliklari);

- reallilik – imkoniyatlar va mavjud cheklovlarni hisobga olgan holda bosqichma-bosqich maqsadga erishish;

- aniqlik – tarkib, hajm va vaqtning aniq ifoda etilishi.

Ko'chmas mulk bozorini boshqarishning asosiy maqsadlari:

- fuqarolarning ko'chmas mulkka bo'lgan konstitutsion huquqlarini va ularga egalik qilish bilan bog'liq majburiyatlarini amalga oshirish;

- ko'chmas mulk bozorida uning barcha ishtirokchilari uchun ma'lum tartib va sharoitlarning belgilanishi;

- bozor ishtirokchilarini insofsizlik, tovlamachilik va jinoiy tashkilotlar hamda jinoyatchilardan himoyalash;

- talab va taklifga muvofiq ravishda ko'chmas mulk ob'yektlariga bo'lgan bahoning erkin belgilanishini ta'minlash;

- ishlab chiqarish sohasidagi tadbirkorlik faoliyatini stimullovchi investitsiyalar uchun sharoitlar yaratish;

- ekologik muhitni sog'lomlashtirish, iqtisodiy o'sishga erishish, ishsizlik darajasini pasaytirish, uy-joy muammosini va boshqa jamoat masalalarini hal qilish;

- ko'chmas mulk ob'yektlari va ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarini odilona soliqqa tortish;

- mamlakat va viloyatlardagi uy-joy muammosini hal qilish uchun qulay sharoitlarni yaratish.

Ko'chmas mulk bozorini boshqarish tamoyillari ko'p hollarda mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy holatga bog'liq bo'ladi, ammo shu bilan birga ular shakllangan jahon tajribasini ham inobatga olishlari kerak. Shakllangan maqsadlarga erishish quyidagi boshqaruv tamoyillarini inobatga olgan holda amalga oshirilishi mumkin:

1. **Tadbirlarni taqsimlash** – turli xildagi ko'chmas mulk ob'yektlari (turar joy va noturar joy ob'yektlari, yer va o'rmaon uchastkalari va boshqa ob'yektlar) munosabatlarini boshqarishga nisbatan maxsus yondashuvlarni

qo‘llash.

2. **Ma’lumotlarning ochiqligi** – qaror qabul qilish uchun ko‘chmas mulk bozorining barcha ishtirokchilari va ob’yektlari haqida to‘liq va ochiq ma’lumotlardan foydalanish.

3. **Qonunchilikning oshkoraligi** – qonunlar va boshqa me’yoriy hujjatlar loyihalarini ommaviy muhokama qilish. Masalan, aholining barcha qatlamlarini qiziqtiruvchi uy-joy islohotlari dasturining muhokamasi.

4. **Raqobatbardoshlik** – ko‘chmas mulk bozorida xizmatlar sifatini oshirish va qiymatini pasaytirish mexanizmi sifatida.

5. **Tartibga soluvchi organlar orasida vakolatlarning taqsimlanishi** – qonunlar ishlab chiqish va ularni tadbiq etish bitta shaxsda mujassamlashmasligi kerak.

6. Davlat va munitsipal mulk bo‘lgan **ko‘chmas mulk ob’yektlari** tegishli regionlar aholisining umumiy egaligi va foydalanishida bo‘ladi.

7. Qonun hujjatlari tomonidan belgilangan **qoidalar va tadbirlarning oddiy va tushunarlilik**, mulkdorlarni himoyalashning ishonchliligi.

8. Uy-joy bozorida tavakkalchilik guruhi fuqarolari – voyaga yetmaganlar, yakka nafaqaxo‘rlar, nogironlar va h.k.larni **himoyalash bo‘yicha qo‘shimcha tadbirlarni qo‘llash**.

9. Ko‘chmas mulk bozorini boshqarish vazifalarini davlat organlari va professional ishtirokchilar o‘rtasida **ratsional taqsimlash**.

10. Ko‘chmas mulkni boshqarish sohasidagi **siyosat** hududlarni zonalashtirishning tasdiqlangan sxemalariga muvofiq ravishda yerlardan samarali foydalanishni va olib borilayotgan ijtimoiy siyosatga muvofiq tarzda yer to‘lovlari bo‘yicha imtiyozlarni berishdan byudjetdan manzilli kompensatsion to‘lovlarga sekin-asta o‘tish bilan soliqqa tortishda faqatgina manzilli va asoslangan imtiyozlar berishni ta’minlashi zarur.

11. Aholi manfaatlarini ko‘zlagan holda ko‘chmas mulk ob’yektlariga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish tartibini belgilovchi qonun va boshqa me’yoriy hujjatlarni **davlatning vakolatli organlari** qabul qiladi.

12. Amaldagi qonunchilikka muvofiq ravishda davlat ijro etuvchi organlari **davlat ko'chmas mulkini tasarruf etishni** amalga oshiradi.

13. **Davlat va munitsipal ko'chmas mulk ob'yektlarini xususiylashtirish** va nodavlat ob'yektlarga huquqlarni badalli ravishda o'tkazish inventarizatsiya qiymati bo'yicha emas, balki bozor qiymati bo'yicha amalga oshirilishi kerak.

14. Ko'chmas mulk ob'yektlaridan, jumladan, ular bilan amalga oshiriladigan bitimlardan undiriladigan **solliqlar va soliqsiz to'lovlar** belgilangan me'yorlariga muvofiq ravishda boshqarish darajasi bo'yicha bo'linadi.

15. Ko'chmas mulk bozorini boshqarishning turli ko'chmas mulk ob'yektlariga bo'lgan huquqlarni tartibga soluvchi jahon tajribasini hisobga olgan holda o'z tarixi va an'alariga ega bo'lgan, **o'zbekcha tizimini qo'llash**.

1.2. Ko'chmas mulk ob'yektlari bo'yicha ijara munosabatlarini boshqarish

Xalqaro hamda milliy tajribalarda, ko'chmas mulkni boshqarish deganda, mulkdor manfaatlarini ko'zlagan holda amal qiluvchi, va quyidagi: ijara haqini yig'ish; soliqlarni to'lash; joyning bir qismini ijaraga berish; hisobot yurgizish va mulkdor oldida hisobot berish vakolatlari berilgan mulkdor va u tomonidan yollangan boshqaruvchi orasidagi o'zaro munosabatlar tushuniladi.

O'zbekiston Respublikasida ijara munosabatlari 1991 yil 19 noyabrda qabul qilingan "Ijara to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni asosida tartibga solinadi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk ob'yektlarini ijaraga berish tadbirkorlik faoliyati shakllaridan biriga aylanadi. Boshqa tomondan, bu tegishli haq evaziga zarur bo'lgan bino, inshoot, turar va noturar joylari va boshqalarga ega bo'lishning samarali usulidir. Bunda, ijaraning ikki tomonlama iqtisodiy mohiyati namoyon bo'ladi.

Ijara bo'yicha me'yoriy baza ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasidagi o'ziga xos shartnoma munosabatlari sifatida etarlicha ishlab chiqilgan. Biroq, tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida ijara me'yoriy munosabatlarda etarlicha yo'lga qo'yilmagan. Avvalambor, boshqaruvchi kompaniyalar uchun asosiy bo'lgan, ijarani faoliyatning asosiy yoki qo'shimcha turiga kiritish masalasi echilmagan.

Faoliyatning asosiy turiga mahsulot ishlab chiqarish, ishlar bajarish va xizmat ko'rsatish kiritiladi. Ijara bu ro'yxatga kiritilmaydi. U an'anaviy tarzda qo'shimcha faoliyat sifatida baholanadi. Shu asnoda, boshqaruv kompaniyalarida ijara haqlari barcha boshqa faoliyat turlaridan keladigan daromaddan ortib ketadi.

Xarajatlarni va soliqlarni to'g'ri hisoblash uchun boshqaruvchi kompaniyani hisobning munosib kategoriyasiga aniq kiritish va asosiy, ikkilamchi hamda yordamchi faoliyat turlarini aniqlash zarur. Zamonaviy sharoitlarda ko'pchilik tashkilotlar tashkiliy-huquqiy shakllaridan qat'i nazar, ko'p qirrali bo'lib olmoqdalar.

Asosiy faoliyat turini tanlab olishning bir necha mezonlari mavjud: ishchilar soni bo'yicha; mahsulot (tovar, xizmat) ishlab chiqarish umumiy hajmidagi solishtirma og'irligi bo'yicha; umumiy daromaddagi solishtirma og'irligi bo'yicha. Tanlangan mezonlarga muvofiq maksimal qiymat (foizlarda) xo'jalik yurituvchi sub'ektning faoliyatining asosiy turini aniqlab beradi. Ikkilamchi faoliyat turi – bu istalgan boshqa faoliyat turidir. Har bir xo'jalik sub'ekti bir necha ikkilamchi faoliyat turiga ega bo'lishi mumkin.

Yordamchi faoliyat turi bu – maqsadi xo'jalik sub'ektning asosiy faoliyat turini bajarishga imkon berish bo'lgan faoliyatdir.

Shunday qilib, agar boshqaruvchi tashkilot eng ko'p daromadini ko'chmas mulk ob'yektlarini ijaraga berishdan oladigan bo'lsa, u holda, "daromadlar darajasi" mezonidan kelib chiqib, bu faoliyat turi buxgalterlik hisobi va soliqqa tortishdagi munosib o'zgarishlar bilan birga asosiy deb tan olinadi.

Ijara – tadbirkorlik faoliyatining turi sifatida me'yoriy hujjatlarda o'z aksini topgan.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini tijorat boshqaruvining maqsadi foyda olishdan iborat. Ishonchli boshqaruvchiga ijara munosabatlari boshqarish ko'chmas mulk ob'yektlarini samarali boshqarish nuqtai nazaridan hal qiluvchi, muhim bo'lib hisoblanishi mumkin.

Puxta o'ylangan ijara shartnomasi va ijara munosabatlari jarayonida umumiy xarajatlarni diqqat bilan hal qilish, ishonchli boshqaruvchi obro'siga putur etkazmay turib, 5% dan 10% gacha iqtisod qilishga olib kelishi mumkin. Ijarachi nuqtai nazaridan, ijara munosabatlari, ayniqsa, tez moslashuvchan bozorda puxta aniqlash, o'rtacha ijara haqi qiymatining 5-10 % dan halos bo'lishga yordam berishi mumkin. Boshqaruv kompaniyasi uchun bu maqsadga erishishning asosiy usullaridan biri, noturar joylarni ijaraga berish hisoblanadi. Ijaraga berilayotgan ob'yektlardan ijara haqlarining shakllanish jarayonini va uning strukturasi ko'rib chiqamiz. Ko'chmas mulk ob'yektini boshqaruvchi asosiy e'tiborni ob'yektini ta'minlashga ketadigan xarajatar strukturasi shakllantirishga qaratishi zarur, negaki uning o'lchami samarali daromadga faqat bevosita emas, balki, bilvosita, ko'chmas mulk ob'yektining jozibadorligi orqali ham ta'sir qiladi. Ijara haqi o'lchami ob'yektini ta'minlash hamda ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlarni qoplash va foyda olishga imkon beradigan hajmda o'rnatiladi.

Ijara haqining limit o'lchamini, qoida bo'yicha, uch guruh xarajatlarni shakllantiradi:

$$A_{ni}^{MM} = K_{ni} + O_{\sigma} + Z_{OH}$$

Bu erda K_{ni} – kommunal to'lovlar; O_{σ} – byudjet va nobyudjet fondlarga ajratmalar; Z_{OH} – ko'chmas mulk ob'yektini ta'minlash bo'yicha boshqaruvchining xarajatlari.

Birinchi guruh xarajatar K_{pl} , resurslarning haqiqiy iste'moli bo'yicha va ularning birligiga stavkalar bo'yicha aniqlanadi. Ijara shartnomalarida ijarachi kommunal to'lovlarni mustaqil amalga oshirishi mumkinligi bo'yicha shartlar oldindan ko'zda tutilgan bo'lishi mumkin. Bu shartlarni amalga oshirish mumkin,

agar shartnomada hisoblagichning raqami va iste'mol qilingan resurslar qiymati bo'yicha to'lov manzili ko'rsatilgan bo'lsa.

Boshqaruvchi kompaniya, qoida bo'yicha, issiqlik, elektroenergiya va aloqa xizmatlari savdosi bo'yicha litsenziyaga ega bo'ladi. Bu ijarachilarga kommunal xarajatlarni mahsulot tannarxiga kiritishga imkon beradi, bu esa, mashq qilish zallari, solyari va fitnes sohasidagi boshqa xizmatlarni ommaboplashtiradi.

Noturar joylarini ijaraga berish – qo'shilgan qiymat solig'i, transport egalari olinadigan soliq va avtotransport vositalarini sotib olganlik uchun soliq to'lovchi hisoblangan ko'chmas mulk boshqaruvchisi uchun tadbirkorlik faoliyatining yo'nalishlaridan biri sanaladi.

Amaldagi qonunchilikka muvofiq, ko'chmas mulk ob'yekti mol-mulk va yer solig'i to'lovchisi hisoblangan boshqaruvchi kompaniyaning balansida hisobga olinadi.

Ta'limni rivojlantirish uchun soliqlar, fondlarga ajratmalar (pensiya, bandlik, tibbiy sug'urta va ijtimoiy sug'urta), avtomobil yo'llaridan foydalanganlik uchun soliq (agar ijara shartnomasi shartlari bo'yicha ijarachiga qo'shimcha xizmatlar ko'rsatish ko'zda tutilgan bo'lsa), huquqni muhofaza qilish organlarini ta'minlash uchun soliq, ahlatni va ijaraga olinayotgan binoga tutashgan hududlarni tozalash, xarajatlarning alohida guruhini tashkil qiladi.

Boshqaruvchi atrof-muhitni muhofaza qilishga va uni atrof-muhitni muhofaza qilish Qo'mitasi talablari doirasida ushlab turish uchun javobgar hisoblanadi. Bu ehtiyojlar uchun xarajatar o'rnini qoplash ijara to'lovi bilan ko'zda tutilgan bo'lishi zarur.

Byudjet va nobyudjet fondlariga ajratmalar bilan bog'liq bo'lgan ikkinchi guruh, O_6 asosida shakllanadi. Uning tarkibi ko'chmas mulk turiga muvofiq aniqlanadi:

$$O_6 = O_6^{3A} + O_6^3$$

Bu erda O_6^{3A} – ko'chmas mulk ob'yekti bo'yicha (ijara berilgan qismi) byudjetga ajratmalar:

$$O_0^3 = O_{kp}^E + H_{um}$$

Bu erda O_{kp}^E – boshqaruv kompaniyasida ijaraga berilgan binolarning kapital ta'miri to'lovi uchun shakllangan yillik ajratmalar:

$$O_{k.p.}^E = \Phi_{och}^E \times H_{a.o.} \times n_1 \times n_2 \times n_3$$

Bu erda Φ_{kp}^E – boshqaruvchi kompaniyaning majburiy to'lovlari hisobining asosi hisoblanuvchi ijaraga olinayotgan mulkning balans qiymati; $H_{a.o.}$ – amortizatsiya ajratmalari me'yori, koeffitsientlarda; n_1 – kapital ta'mir bo'yicha ishlarni olib borishni o'z zimmasiga olgan pudratchining ustama xarajati me'yori, %; n_2 – pudratchining rejalashtirayotgan foydasi, %; n_3 – ijaraga berilayotgan mulkning kapital ta'mir ishlari bo'yicha qo'shilgan qiymat solig'i, %; H_{um} – mol-mulk solig'i;

H_{um} to'lovining yillik o'lchami, ijaraga berilgan mol-mulkning qiymatini qonun bo'yicha belgilangan mol-mulk solig'i stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

$$O_0^3 = S_i \times H_{zem} + S_i \times H_{y\phi}$$

Bu erda S_i – binoning ijaraga olinayotgan maydoniga to'g'ri keluvchi er uchastkasining maydoni, m^2 ; H_{zem} – berilgan uchastka bo'yicha erning me'yoriy stavkasi; $H_{y\phi}$ – mahalliy hokimiyat organlari tomonidan berilgan hudud uchun o'rnatilgan stavkalar bo'yicha hududni tozalash uchun to'lov.

Boshqaruvchi kompaniyaning ijara ob'yektini ta'minlash xarajati bilan bog'liq bo'lgan uchinchi guruh xarajati, 3_{oh} , kalkulyatsiya usuli bilan aniqlanadi va quyidagilarni o'z ichiga oladi:

1. Bevosita xarajatar (3) – materiallar, idora binosining ijarasi yoki (pri nalichii sobstvennogo ofisnogo pomeheniya)uning amortizatsiyasi, uskunalarning amortizatsiyasi, ish haqi, nobyudjet fondlarga ajratmalar, kommunal va transport xarajati, reklama xarajati va b.

2. Ustama xarajatar (HP) – maslahat berish xizmatlari qiymati, auditor xizmatlari, vakillik bo'yicha xarajatar, reklama xarajatari va b.

3. Soliqlar (H): mol-mulk solig'i, uy-joy fondini va ijtimoiy-madaniy soha ob'yektlarini ta'minlash uchun soliqlar va b.

Boshqaruv kompaniyasining noturar joylari ijarasi bilan bog'liq faoliyatining xarajatari summasi 3_{OH} ni quyidagi formula bo'yicha hisoblash mumkin

$$3_{OH} = 3 + HP + H$$

Kelishilgan ijara to'lovi uning limitlangan o'lchamidan farq qiladi. Bu summaning bir qismi noturar joylari ijarasi bo'yicha kelishuvlar sug'urta fondini shakllantirishi mumkin, qolgan qismi esa, boshqaruvchi kompaniyaning berilgan faoliyat turi bo'yicha kutilayotgan foydasini hosil qiladi.

Ijara haqini hisoblashda, soliq stavkalari va qonuniy yo'l bilan yoki boshqaruvchi kompaniya bilan bog'liq bo'lmagan boshqa yo'sinda o'rnatilgan boshqa to'lovlar ko'rsatkichlari o'lchamidan foydalaniladi. Bu limitlangan va kelishilgan ijara to'lovini qayta ko'rib chiqish zaruriyati bilan yuzaga keladi, u ijara shartnomasida kelishib qo'yilgan bo'lishi shart.

Foydaning qo'shimcha manbai sifatida ijarachi tomonidan ko'rsatilayotgan xizmatlar, masalan, umumiy avtomobil to'xtash joylarini yaratish, aloqa xizmatlarini, zamonaviy ofis jihozlari va texnikasini taqdim etish, xizmat qiladi.

Potentsial yondoshuv – ko'chmas mulk ob'yektini yo'qotishlar va xarajatlarni hisobga olmay ijaraga berishdan olinadigan ijara to'lovi yig'indisi.

Haqiqiy (samarali) daromad – bu, binoning band bo'lmasligidagi yo'qotishlar, ijara to'lovi bo'yicha imtiyozlar, vijdonsiz ijarachilar orqali yo'qotishlar o'lchamiga tuzatishlar kiritilgan potentsial daromad.

Noturarjoy xizmati ob'yektini ijaraga berish. Turarjoy xizmati ko'chmas mulkini sotish bozoridan farqli ravishda, ijara bozori jo'shqinroq va to'lovga qobil talabning o'zgarishiga hushyorlik bilan munosabat bildiradi. Talab va narxlar –

daromad darajasi va boshqa mintaqalardan keladigan transpor vositalari, shuningdek, avtomobillar oqimi ta'siri ostida shakllanadi.

Noturarjoy xizmati ko'chmas mulki ijarasi bozori uy-joy bozori singari o'zining segmentlariga ega: qisqa muddatli va uzoq muddatli (bir yil va undan ko'p). Lekin, ijara munosabatlarining «qutbli turlari» ham mavjud. Bu barcha tashvishlarni professionallar – ishonchli boshqaruvchilarga topshirish jarayonida mulk egalarining maksimal ishtirokini taqozo etuvchi sutkalik ijara.

Turarjoy binolariga va noturar joy ijara stavkalarini tashkil etuvchilarini ko'rib chiqamiz. Ijara stavkasiga doimiy ta'sir qiluvchi omil – bu, turarjoy, savdo do'koni va boshqa ob'yektining ikkilamchi bozordagi qiymati va kommunal xizmatlar tarifi. Ularning o'sishi ijara to'lovining oshishiga olib kelishi tushunarli hol.

So'zsiz, ijarada joylashish o'rni muhim sanaladi, lekin boshqa muhimligi kam bo'lmagan tashkil etuvchilar ham bor.

Har qanday tadbirkor ham kishilar ko'p, serqatnov joydan turarjoy xizmatini ko'rsatish ob'yektini ijaraga olish imkoniyatiga ega emas. Ko'pchilik markaziy yo'lga yaqin bo'lgan xududlardan turarjoy xizmati ko'rsatish ob'yektini ijaraga oladilar.

Turarjoy xizmati ko'rsatish ob'yektining muayan xizmatini ko'rsatish uchun uskunalar bilan jihozlanishi hisobiga ijara haqi ko'shiladi. Mol-mulkka ham ijarachi tomonidan shikast etishi mumkinligi inobatga olinadi.

Ijara stavkasini oshiruvchi bir nechta parametrlarning mavjudligi ularning arifmetik summasini anglatmaydi. Har doim ijarachi taklifni ko'rib chiqishi mumkin bo'lgan narx chegarasi mavjud.

Ijarachiga bezovtalik va noqulaylik tug'dirishi mumkin bo'lgan holatlar ijara stavkasida o'z aksini topadi. Bu – noqulay transport qatnovi kamligi, katta yo'lga qaragan o'zoqligi, uzoq vaqt ta'mirlanmaganlik, eskirgan uskunalar, bezovta qiluvchi qo'shni turarjoy xizmatini ko'rsatuvchi boshqa ob'yektlar va boshqalar.

Ta'kidlash zarurki, turarjoy xizmatini ko'rsatish ob'yekti ijarasining har qanday ko'rinishida ham albatta shartnoma tuzilishi zarur. Mulk egasi va ijaraga

oluvchi o'rtasidagi ijara shartnomasi oddiy yozma shaklda rasmiylashtiriladi va notarial tasdiqni talab qilmaydi, lekin tomonlar xohishiga ko'ra buni amalga oshirishlari ham mumkin. Turarjoy ob'yekti ijarasi shartnomasining ajralmas qismi topshirish-qabul qilish akti, shuningdek, bino ichida joylashgan mol-mulk ro'yxati, tomonlar o'rtasidagi hisoblanadi.

Shartnoma ikki nusxada tuziladi va imzolanadi, agar kelishuv paytida ko'chmas mulk agentligidan vakil ishtirok etsa, u holda ikkinchi nusxa agentlikka yuboriladi.

Ko'chmas mulkni yollash shartnomasini imzolagandan so'ng, yollanuvchiga umumiy foydalanishdagi joylardan foydalanish huquqi ham o'tadi

O'zbekiston hukumati 2018 yilning 1 yanvaridan jismoniy shaxslar tomonidan ijaraga beriladigan turar joy va noturar inshootlar ijara to'lovining asosiy o'lchamlarini belgilab berdi. Ijara to'lovining asosiy o'lchamlari O'zbekiston Prezidentining "O'zbekiston Respublikasining 2018 yilgi asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlari prognozi va Davlat byudjyeti parametrlari to'g'risida"gi qaroriga muvofiq belgilandi.

1.3. Ko'chmas mulk ob'yektlarini ijaraga berish maqsadida baholash

Baholash ob'yektini baholashni amalga oshirishda baholovchi baholashning daromadga oid, qiyosiy va xarajatga oid yondashuvlaridan foydalanishi (yoki foydalanishdan voz kechish sabablarini asoslashi) lozim.

Xarajat yondashuv- jamlangan eskirish yoki kilingan xarajatlar xisobiga qadrsizlanishni hisobga olib ob'yektni tiklash va almashtirish uchun zarur bo'lgan xarajatlarni aniklashga asoslanadi.

Baholash ob'yekti tarkibiga kiruvchi er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish

yo'li bilan amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati quyidagi usullar bilan hisoblanadi:

- qiyosiy tahlil usuli;
- taqsimlash usuli;
- ajratish usuli;
- yer rentasi kapitallashtirish usuli;
- yer uchun qoldiq usuli;
- mo'ljallanayotgan foydalanish usuli;
- qiyosiy birlik usuli;
- komponentlarga ajratish usuli;
- ayrim narxlar usuli;
- resursli usuli;
- bazisli-indeksli usuli;
- analoglar usuli;
- ekspertiza so'rovi usuli;
- kiritilgan xarajatli usuli;
- iqtisodiy yosh usuli;
- bozor ekstraksiyasi usuli;
- ajratish usuli.

Xarajatlar bo'yicha baholashga yondashish, o'xshash turar-joy ob'yekti qurilishi qiymatini mavjud ob'yekt qiymati bilan taqqoslashga asoslanadi. Bunday yondashilganda o'xshash ob'yekt joriy narx-navo buyicha qurilishi qiymati aniqlanadi, keyin esa yig'ilgan yemirilish (jismoniy, funksional va tashqi (iqtisodiy)) qiymatiga mos keluvchi miqdor chegirib tashlanadi, hosil bo'lgan qiymat baholanuvchi ob'yekt bahosini tashkil etadi.

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 iborat.

Baholashga xarajatli yondashishning asosiy tamoyili – o‘rindoshlik tamoyili bo‘lib, unda aytilishicha, xaridor er maydonini sotib olish va unda o‘zining iste‘mol xususiyatlariga ko‘ra baholanuvchi ob‘yektga o‘xshash bo‘lgan binoni, qurishga sarf etiladigan xarajat qiymatidan ortig‘ini biror-bir ko‘chmas mulk ob‘yekti uchun hech qachon to‘lamaydi.

Aytish joizki, ayrim hollarda ob‘yektning xarajatli yondashish orqali baholash natijasi o‘xshash ob‘yektlarni barpo etish bo‘yicha qilinadigan xarajatlarni farqligi tufayli investorning xarajatlari xar doim bozor qiymatini tashkil qilmasligi oqibatida bozor qiymatini anglatmaydi, shu bilan birga yaratilayotgan qiymat har doim qilingan xarajatlarga mos kelavermaydi. Bu holat ko‘proq foyda keltiradigan ko‘chmas mulklarga tegishlidir.

Turar-joy ob‘yektning tiklash qiymati loyixa-smeta hujjatlariga binoan aniqlanadi. Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo‘lmasa, ko‘chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanishga yo‘l qo‘yiladi.

Turar-joy ob‘yektning 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 koeffitsientlari va narxlar qimmatlashishi indekslarini qo‘llash yo‘li bilan aniqlanadi:

$$Sd.s.s=C_s \cdot I_1 \cdot I_2 \cdot I_3 \cdot \dots \cdot I_y$$

Bu yerda,

Sd.s.s - ko‘chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

I₁, I₂, I₃,...I_y-asosiy vositalarni qayta baholashning tegishli koeffitsientlari va narxlar qimmatlashishi indekslari

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini qiyosiy birlik usuli bilan hisoblash bunday yaxshilashlar uchun qabul qilingan qiyosiy birlikni yaratish xarajatlariga doir ma‘lumotlardan foydalanishga asoslanadi.

Yaxshilashlarni tiklash yoki almashtirish xarajatlari quyidagi ifoda buyicha aniklanadi.

$$\mathbf{TX=TXi*N \text{ eki } AX=AXi*N}$$

TX-yaxshilashlarni tiklash xarajatlari;

AX-yaxshilashlarni almashtirish xarajatlari;

TXi- i-chi qiyosiy birlikka tugri keladigan tiklash xarajatlari;

AXi- i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

N-qiyosiy birliklar soni.

i- qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash yoki almashtirish xarajatlari o'xshash yaxshilashlarning qurilish qiymati haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatgichlari to'plamlaridan foydalangan holda tegishli tuzatishlar kiritish yo'li bilan hisoblanadi.

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

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

$$\mathbf{Stik.k=S*Cbirlik.k*K1*K2*K3*...Ky*I1*I2*I3*...Iy}$$

Stik.k -ko'chmas mulk ob'yektining tiklanish qiymati;

S—ko'chmas mulk ob'yektining o'lchov birligi (xajm, yuza, pogon metr va x.k);

Cbirlik.k -tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatgichi;

K1, K2, K3,...Ky -tuzatish koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshliligi, xududiy koeffitsient va x.k)

I1, I2, I3, ...Iy - qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun yig'ilgan yemirilish qiymatini hisobga oluvchi qoldik qiymatini aniqlash usulidan foydalanamiz:

$$\mathbf{S = Stik.k (1-Ium/100)}$$

Bunda,

Stik.k - ob'yektning tiklanish qiymati.

Ium- umumiy (umumiy to'plangan yemirilish)

Tashqi (iktisodiy) eskirish – ko'chmas mulk ob'yekti qiymati mazkur ob'yektdan tashqi omillar ta'siri (shu jumladan bozordagi o'zgarishlar, ijtimoiy, moliyaviy qonunchilik, ekologik va boshka sharoitlarning o'zgarishi) natijasida pasayishi.

Jismoniy eskirish - tabiiy qarish, noto'g'ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek yaxshilash elementlarining mexanik shikastlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidan yuqotish. Baholanayotgan ob'yektning holatiga qarab, foydalanilgan to'oplamga (QMQ-2.01.16.-97) asosan, jismoniy eskirishi qo'llanildi.

Funksional eskirish - yaxshilashlar to'laligicha yoki ayrim elementlariga ko'ra bozor talablariga muvofiq emasligi (xohishlar, texnik innovatsiyalar yoki bozor standartlari o'zgarishi) bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yuqotish. Funksional yemirilish-vaqt o'tishi bilan hozirgi zamonaviy konstruktiv reja talablariga javob bermaydi hamda yangi materiallarni paydo bo'lishi texnikalarni takomillashi sababli, funksional yemirilishni o'sishiga ta'sirini o'tkazadi. Hozirgi kunda mamlakatimizning barcha hududlarida zamonaviy konstruktiv reja talablari asosida yangi tipdagi uy-joylarning qurilayotganligi, baholanayotgan uy-joyni qachon qurilganligi, uning zamon talablariga to'liq javob bermasligini hisobga olib, 10-20 foiz miqdorida funksional yemirilish qo'llaniladi.

Daromadli yondashuv-baholash ob'yektining qiymatini mazkur ob'yektdan foydalanishdan olish kutilayotgan daromadlarning joriy qiymatini aniqlashga asoslanadi. Baholash xaridor mazkur ob'yektni xarid qilishdan olishi mumkin bo'lgan bo'lg'usi daromadlarning prognoziga muvofiq shakllantiriladi.

Daromadli yondashishi bilan baholash deganida ob'yektning qiymati to'gridan-to'g'ri ob'yekt keltirishi mumkin bo'lgan barcha joriy daromadlarga bog'liq tamoyil deb tushuniladi.

Ob'yektning (biznesning) bozor qiymati uning taraqqiyotiga chambarchas bog'lik. Ob'yektning bozor qiymatini aniqlaganda uning faqat kelajakda har qaysi shaklda daromad keltiruvchi tomoni xisobga olinadi. Shu bilan birga o'ta muhim

joyi shundan iboratki, rivojlanishning qaysi jarayonida egasi tomonidan daromad olinishi boshlanadi va qaysi tavakkal bilan shu bog'liq bo'lish mumkin. Ana shu barcha omillar mazkur yondashish doirasida baholash usullarini hisobga olish imkonini beradi.

Turar-joy ob'yektini bozor qiymatini daromad yondashish yordamida aniqlash potensial investor mazkur ob'yektdan kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan mazkur ob'yekt uchun ko'proq to'lashga rozi bo'lmaydi degan taxminiga asoslanadi. Ob'yekt egasi esa o'z navbatida bashorat qilinadigan kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan past narxga sotmaydi. Muzokaralar natijasida tomonlar kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatiga teng bo'lgan bozor qiymatiga kelishadilar.

Daromad yondashuv yordamida baholash ob'yektining qiymatini aniqlash uchun baholovchi baholash ob'yektdan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasi-da qiymatning yagona miqdoriga o'zgartirishga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- to'g'ridan – to'g'ri kapitallashtirish usuli;
- pul oqimlarini diskontlash usuli.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli - joriy foydalanish ko'rsatgichi eng samarali foydalanish ko'rsatgichiga muvofiq bo'lgan amaldagi ko'chmas mulk ob'yektni baholash uchun qo'llaniladi.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulini qo'llaganda quyidagilar hisobga olinadi:

- baholash ob'yektdan kutilayotgan daromad hisoblanadi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatori xisoblanadi;
- baholash ob'yektini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

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'yektdan 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 quyidagilar xisobga olinadi:

-prognoz davri muddati aniqlanadi;

-prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlari hisoblanadi;

-baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati hisoblanadi;

-diskontlash stavkasi hisoblanadi;

-baholash ob'yekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlanadi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddati maboynida barkaror bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mo'tadil sur'atlarda o'zgarsa, to'gridan-to'gri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi. Baholanayotgan turar-joy ob'yekti daromadining asosiy manbai baholash ob'yektining ijarasidir.

Baholash ob'yekti ijarasini hisoblash daromad yondashishning to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yordamida aniqlanadi. Baholanayotgan ob'yektni baholashda daromad yondashuvning to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulidan foydalanamiz.

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:

$$V=SOD/R$$

Bunda,

V-baholash ob'yektining qiymati;

SOD-sof operatsion daromad;

R-kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Daromad qiymati sifatida, qoida tarikasida, kutilayotgan sof operatsion daromad (SOD) dan foydalaniladi. SOD quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

Ko'chmas mulk ob'yektidan yil davomida olinadigan potensial yalpi daromad (PYAD) – ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi.

PYAD – ko'chmas mulkdan 100 foiz foydalanish natijasida xarajat va yuqotishlarni hisobga olmagan holda olinadigan daromad tushuniladi.

Potensial yalpi daromad shuni ko'rsatadiki – yil bo'yicha hech qanaqa ta'sirsiz ishlatilishini namoyon etadi.

Haqiqiy yalpi daromad (XYAD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yuqotishlarni PYADdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi. Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yuqotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatgichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy ob'yektlar bo'yicha bozor ko'rsatgichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yuqotishlar qiymati baholash ob'yektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi. Ammo amaliyotda har xil ta'sirlar bo'lishi mumkin. (taxminan ob'yektni ta'mirlash, har kuni ishlamaslik va boshka sabablar). Shularni xisobga olganda, haqiqiy yalpi daromad potensial daromaddan o'rtacha 10-20 foiz kam tashkil etishi mumkin.

XYADdan operatsion xarajatlarni ayirib, SOD olinadi.

PYAD baholanayotgan ob'yektning saxni va kullanilgan ijara xakiga boglangan bulib kuyidagi ifoda orkali aniklanadi:

$$\mathbf{PYAD = S * Si}$$

Bunda: S – ijaraga topshirilayotgan maydon sahni, m.kv.,

Si –1 m.kv. uchun olinadigan ijara haqi.

Odatda, ijara haqining miqdori ob'yekt joylashgan joyi, holati, kommunikatsiyalar (tarmoq) mavjudligi, ijara muddati va b. bog'liq.

Kapitallashtirish koeffitsientini aniqlash (baholash ob'yektining bahosi va foyda miqdori binoni ishlatish jarayonidagi kelajak daromadlarining ob'yekt qiymatiga bog'likligini ko'rsatish koeffitsienti).

Qiyosiy yondashuv - oldi-sotdi bozor narxlarini va (yoki) ular mavjud bo'lmagan holda taklif narxlarini baholash ob'yektiga qiyosiy (o'xshash) ob'yektning tegishli tuzatishlarini hisobga olib taqqoslashga asoslanadi. Analoglarni tanlashning asosiy me'zonlari 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.

Qiyosiy yondashuvning asosiy ustunligi shundan iboratki, o'xshash ko'chmas mulklar oldi-sotdisining amaldagi narxlarini nazarda tutadi. Boshqa yondashuvlardan foydalanishda ko'chmas mulk qiymati hisob-kitoblar asosida aniqlanadi.

Sotilganlarni taqqoslash usuli asosida, baholanayotgan mulk qiymatining turdosh mulk uchun yaqindagi kelishuvlar bo'yicha belgilangan narxlari turadi. Bu usul shakllanadigan o'rindoshlik tamoyiliga asoslangan: salohiyatli ko'rsatgichni aniqlaydi, ya'ni mulk uchun xaridor nuktai nazariga ko'ra, turdosh mulkni sotib olish qiymatidan oshiqroq bahoni to'lamaydi.

Baholash sanasida taqqoslanayotgan ob'yekt sotuvi shartining o'ziga xos bozor shartlaridan har qanday tafovuti, tahlil chog'ida hisobga olinishi kerak. Shuning uchun xam olinayotgan axborotning aniqligi sotilganlarni taqqoslash usulining muhim cheklovchi omilidir.

Sotilganlarni taqqoslash usuli qo'llanilgan vaqtda quyidagi ishlar bajariladi:

-taqqoslanuvchi ob'yektlarga aloqador barcha omillar haqida aniq axborot olish maqsadida bozorni mufassam o'rganish;

-mos ravishdagi taqqoslanuvchi birliklarni aniqlash va har qaysi birlik bo'yicha qiyosiy tahlil olib borish;

-o'rganilayotgan ob'yektni tanlangan taqqoslash ob'yektlari bilan ularning sotilish baholarini tuzatish yoki taqqoslanuvchilar ro'yxatidan chiqarish maqsadida solishtirish;

-taqqoslanuvchi ob'yektlar qiymatining ko'rsatgichlari qatorini bittaga yoki o'rganilayotgan ob'yektning bozor qiymati diapozoniga keltirish.

Taqqoslash yo'li – 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. 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.

Potentsial yondoshuv – ko'chmas mulk ob'yektini yo'qotishlar va xarajatlarni hisobga olmay ijaraga berishdan olinadigan ijara to'lovi yig'indisi.

Haqiqiy (samarali) daromad – bu, binoning band bo'lmasligidagi yo'qotishlar, ijara to'lovi bo'yicha imtiyozlar, vijdotsiz ijarachilar orqali yo'qotishlar o'lchamiga tuzatishlar kiritilgan potentsial daromad.

Baholovchi baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo'llanilgan yondashuvlarning natijalarini muvofiqlash-tirishni amalga oshiradi.

Ko'chmas mulkni baholashda taqqoslash yondashuvi

1. Sotuvlarni taqqoslash usuli;
2. Narx va daromad nisbati usuli.

Sotuvlarni taqqoslash usulini qo'llaganda:

Taqqoslashning hisobga olinishi shart bo'lgan asosiy elementlariga quyidagilar kiradi:

- topshirilayotgan mulkiy huquqlar;
- moliyalashtirish shartlari;
- sotuv shartlari;
- xariddan keyingi xarajatlar;
- bozor shartlari;

- joylashgan yeri;
- baholash ob'yektining fizik tavsiflari;
- baholash ob'yektining iqtisodiy tavsiflari;
- foydalanish turi;
- ko'chmas mulk tarkibiga kirmaydigan qiymat komponentlari.

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.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholash ob'yektining yakuniy qiymati pul hisobida yagona kattalik sifatida ifodalanishi lozim.

II-BOB. KORXONA VA BAHOLASH OB'YEKTIGA TAVSIF

2.1. Korxonada faoliyati to'g'risida ma'lumot

Samarqand viloyat yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonasi Samarqand shahri Gulobod ko'chasi 56-a uyda joylashgan. Bu korxonaning qisqartirilgan nomi: Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi.

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi O'zbekiston Respublikasi Yer resurlari, geodeziya va davlat kadastr davlat qo'mitasi ("Yergeodezkadastr" davlat qo'mitasi) viloyat yer resurslari va davlat kadastr boshqarmasining tuzilmaviy bo'linmasi hisoblanadi va unga bo'ysunadi.

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi o'z faoliyatini O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi va Qonunlari, O'zbekiston Respublikasi Oliy mahalliy qonunlar va boshqa me'yoriy hujjatlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining farmonlari, qarorlari va farmoyishlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari va farmoyishlari, "Yergeodezkadastr" davlat qo'mitasining buyruqlari va farmoyishlari, viloyat hokimining qarorlari va farmoyishlari, viloyat yer resurslari va davlat kadastr boshqarmasining ko'rsatmalari hamda korxonada Ustavi asosida amalga oshiradi.

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi tuzilmasiga shahar va tumanlar yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonalarini kiradi.

Kadastr hujjatlarini tayyorlash bo'yicha xizmatlar va ko'chmas mulkka (yer uchastkalari, bino va inshootlar hamda ko'p yillik dov-daraxtlarga) bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ishlari shahar va tumanlar "Yermulkkadastr" davlat korxonalarini tomonidan "Bir oyna" tamoyili bo'yicha amalga oshiriladi.

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi moddiy-texnik ta'minoti xo'jalik hisobidagi faoliyatidan tushgan mablag'lar, shahar va tumanlar yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonalarining ajratmalari hamda qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa manbalar hisobidan amalga oshiriladi.

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi mol-mulk tezkor

boshqaruv huquqi bilan berilgan va uning ustav fondi, unga berilgan mol-mulk qiymati miqdorida, 13,0 million so‘mni tashkil etadi.

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasining asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- ✓ yer uchastkalari, bino va inshootlar hamda ko‘p yillik daraxtlarga bo‘lgan huquqlar, ularning bir huquq egasidan boshqasiga o‘tishi, tugatilishi, yer uchastkalari, bino va inshootlar hamda ko‘p yillik daraxtlarga bo‘lgan huquqlarning cheklanishi to‘g‘risida avtomatlashtirilgan ma’lumotlar bazasini yaratish va yuritish;
- ✓ davlat yer kadastrini, bino va inshootlar davlat kadastrini ma’lumotlari to‘g‘risida avtomatlashtirilgan ma’lumotlar bazasini yaratish va yuritish;
- ✓ davlat yer kadastrini, bino va inshootlar davlat kadastrini yuritish bilan bog‘liq ishlarni tashkil etish;
- ✓ axborot kommunikatsiya texnologiyasidan foydalangan holda interaktiv xizmatlarini ko‘rsatish.

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasi o‘ziga yuklatilgan vazifalarga muvofiq quyidagi funksiyalarni amalga oshiradi:

- viloyatdagi shahar va tumanlar yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastrini davlat korxonalarining ishlab chiqarish faoliyatlarini muvofiqlashtirish;
- yer tuzish ishlarini amalga oshirish, yer ajratish uchun zarur bo‘lgan materiallarni tayyorlash;
- davlat yer kadastrini, bino va inshootlar davlat kadastrini ma’lumotlar bazalarini yaratish va aktual holatda tutish, tezkor ravishda yangilab borish hamda uning zamonaviy saviyada bo‘lishini ta’minlash;
- topografiya, geodeziya va kadastr s‘yomka ishlari bajarish;
- yer uchastkalari, bino va inshootlarning planlari, kadastr indeks elektron haritalarini tuzish va yuritishni tashkil qilish;
- yer uchastkalari, bino va inshootlarni inventarizatsiyalash ishlarini tashkil qilish;
- bino va inshootlarni soliqqa tortish maqsadida baholash ishlarini tashkil

qilish;

- yer uchastkalari, bino va inshootlar hamda ko‘p yillik daraxtlarga bo‘lgan huquqlarni hamda ular bilan bog‘liq bitimlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish ishlarini tashkil etish;
- ma‘muriy-hududiy tuzilmalarning chegaralarini aniqlash va belgilash ishlarida ishtirok etish;
- davlat hokimiyati va boshqaruv organlarini, manfaatdor yuridik va jismoniy shaxslarni belgilangan tartibda zarur kadastr ma‘lumotlari bilan ta‘minlash;
- Davlat kadastrlari yagona tizimiga (DKYAT) kiritiladigan ma‘lumotlarni taqdim etish;
- O‘z faoliyati doirasida yuridik va jismoniy shaxslarga belgilangan tartibda konsalting xizmatlarini ko‘rsatish va x.k.

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasi 30 ta xodim ishlaydi.

Samarqand viloyat yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastr davlat korxonasi tomonidan bajarilgan xizmatlar hajmini tahlil qilish uchun dastlabki ma‘lumotlarni 2.1-jadvalda keltiramiz:

2.1-jadval

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasi tomonidan 2017 yilda bajarilgan xizmatlar hajmining o‘zgarishlar dinamikasi tahlili

Kvartallar	Bajarilgan ishlar va xizmatlar hajmi, ming so‘m	Bajarilgan ishlar hajmining o‘zgarish sur‘ati, %	
		Oldingi kvartalga nisbatan	1 kvartalga nisbatan
1	2	3	4
I	21 526,3	100,0	100,0
II	33 874,4	157,4	157,4
III	20 695,4	61,1	96,1

IV	35 746,1	172,7	166,1
JAMI	111 842,2	-	-

Yuqorida keltirilgan ma'lumotlardan ko'rinib turibdiki, korxonada tomonidan bajarilgan xizmatlarining hajmi yil davomida o'zgaruvchan bo'lgan. Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi 2017 yilda bajarilgan xizmatlarining hajmi 111 842,2 ming so'mni tashkil qilgan. Jumladan, 1-kvartalda 21 526,3 ming so'mlik, 2-kvartalda esa 33 874,4 ming so'mlik ish bajarilgan, ya'ni 1-kvartalga nisbatan 157,4%ni tashkil qilgan. 3-kvartalda tashkilot 20 695,4 ming so'mlik ishlar (xizmatlar) bajargan, bu oldingi kvartalga nisbatan 61,1%ni tashkil qildi, 1-kvartalga nisbatan esa 96,1%ni tashkil qilgan. 4-kvartalda Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi tomonidan bajarilgan xizmatlarining hajmi 35 746,1 ming so'mni tashkil qilgan. Bu ko'rsatkich 3-kvartalga nisbatan 172,7%ni tashkil qildi, 1-kvartalga nisbatan 166,1%ni tashkil qiladi.

Mehnat ko'rsatkichlarini tahlil qilishning asosiy manbai hisobotning 1-MB, 1-T formasi, buxgalteriya hisobi ma'lumotlari va boshqa ma'lumotlar hisoblanadi.

Mehnat ko'rsatkichlarining tahlili quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- kadrlar harakatining dinamikasi;
- mehnat unumdorligi.

Tahlil jarayonida korxonada xodimlari soni aniqlanadi va ularni yil davomida harakatiga baho beriladi. Mehnat unumdorligi ko'rsatkichi ma'lum vaqt birligi davomida bir xodimga to'g'ri keladigan ishlab chiqarilgan mahsulot yoki bajarilgan ish va xizmatlar hajmi bilan aniqlanadi.

Mehnat unumdorligi darajasini aniqlab, uning dinamikasini tahlil etamiz.

2.2-jadval

Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi xodimlari sonining 2017 yil bo'yicha o'zgarish dinamikasi

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan, kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Xodimlarni ro'yxat bo'yicha o'rtacha	30	29	29	30	30

	soni, kishi					
	Oldingi kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %	-	100,0	100,0	103,4	100,0
	1-kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %	-	100,0	100,0	103,4	103,4
2	Bajarilgan xizmatlar qiymati, ming so'm	111 842,2	21 526,3	33 874,4	20 695,4	35 746,1
3	1 xodimga to'g'ri keladigan ko'rsatilgan xizmatlar hajmi, ming so'm	3 728,1	742,3	1 168,1	689,8	1 191,5
	Oldingi kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %	-	100,0	157,4	59,0	172,7
	1-kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %	-	100,0	157,4	92,9	160,5

Yuqoridagi jadvaldan ko'rinib turibdiki, 2017 yilda Samarqand viloyat "Yermulkkadastr" davlat korxonasi bitta xodimga to'g'ri keladigan mehnat unumdorligi 3 728,1 ming so'mni tashkil qildi. 1-kvartalda bu ko'rsatkich 742,3 ming so'mga teng, 2-kvartalda esa 1 168,1 so'mga teng, bu esa 1-kvartalga nisbatan 157,4%ni tashkil qiladi. 3-kvartalda mehnat unumdorligi 689,8 ming so'mni tashkil qilgan. 1-kvartalga nisbatan bu ko'rsatkich 92,9%ni, oldingi kvartalga nisbatan esa 59,0%ni tashkil qiladi. 4-kvartalda mehnat unumdorligi oldingi kvartalga nisbatan 172,7%ni, 1-kvartalga nisbatan esa 160,5%ni tashkil qilgan.

Bozor munosabatlariga o'tish sharoitida korxonalar va tashkilotlarni ishlab chiqarish xo'jalik faoliyatining oxirgi natijasi foydadan iboratdir.

Foydani tahlil qilish uchun dastlabki ma'lumotlar hisobotni 2-F shaklidan olinadi va quyidagi jadvalda keltiriladi:

**Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasining
2017 yildagi foyda o‘zgarishi dinamikasi**

№	Ko‘rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan, kvartallar bo‘yicha			
			I	II	III	IV
1	Balans bo‘yicha olingan foyda, ming sum	38 361,9	7 254,4	13 820,8	7 740,1	9 546,6
2	Oldingi kvartalga nisbatan o‘zgarish, %	-	100	190,5	56,0	123,3
3	1-kvartalga nisbatan o‘zgarish, %	-	100	190,5	106,7	131,6

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasi 2017 yilni 38 361,9 ming so‘mlik balans foyda bilan yakunlangan. Korxonaning balans foydasi o‘zgarishi dinamikasini ko‘rib chiqsak, balans foyda 1 kvartalda 7 254,4 ming so‘mni tashkil qilgan, 2-kvartalda esa 13 820,8 ming so‘mni yoki 1-kvartalga nisbatan 190,5%ni tashkil qilgan. 3-kvartalda balans foyda 7 740,1 ming so‘mni yoki oldingi kvartalga nisbatan 56,0%ni tashkil qilgan. Yilning oxirgi kvartalida balans foyda 9 546,6 ming so‘mni yoki oldingi kvartalga nisbatan 123,3 %ni tashkil qilgan.

Umumiy xolda olganda, balans foyda yilning oxirida yilning boshiga nisbatan 131,6%ni tashkil qilgan.

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

$$R=F/T$$

bunda: F – balans foyda, ming so‘m;

T– tushum, ming so‘m.

Korxonaning xizmatlar rentabellik darajasi aniqlab, o‘zgarish dinamikasini quyidagi jadvalda tahlil qilamiz:

2.4-jadval

Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasining 2017 yil bo‘yicha rentabellik darajasi ko‘rsatkichlari

№	Ko‘rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo‘yicha			
			I	II	III	IV
1.	Balans bo‘yicha olingan foyda, ming so‘m	38 361,9	7 254,4	13 820,8	7 740,1	9 546,6
2	Xizmatlar va ishlarni sotishdan olingan tushum, ming so‘m	111 842,2	21 526,3	33 874,4	20 695,4	35 746,1
3	Rentabellik darajasi,%	34,3	33,7	40,8	37,4	26,7
4	Rentabellik darajasi o‘zgarishi, +-% - oldingi kvartalga nisbatan	-	-	+7,1	-3,4	-10,7
	- 1 kvartalga nisbatan	-	-	+7,1	+3,7	-7,0

Jadvalda o‘tkazilgan hisoblashlardan ko‘rinib turibdiki, 2017 yilda Samarqand viloyat “Yermulkkadastr” davlat korxonasining rentabellik darajasi 34,3%ni tashkil qilgan. Kvartallar miqyosida rentabellik darajasi 33,7%, 33,7%, 40,8% va 26,7% tashkil qilgan. 1-kvartalga nisbatan rentabellik darajasi 2-kvartalda 7,1 punktga ko‘paygan, 3-kvartalda 3,7 punktga ko‘paygan, 4-kvartalda esa 7,0 punktga kamaygan. Korxonaning rentabellik darajasi yil va kvartallar davomida 26-41% oralig‘ida bo‘lgan. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlash uchun barcha korxonalarining rentabellik darajasi 15-18 %dan kam bo‘lmasligi lozim. Demak, tahlil qilinayotgan korxonada bozor munosabatlari sharoitida ishlay olish imkoniyatiga ega.

2.2. Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'yekti tavsifi

Baholash ob'yekti Samarqand shahri, Ipakyo'li ko'chasi, 18-uy manzilida joylashgan.

Baholash ob'yektining vazifasi: Savdo do'koni.

Baholash ob'yektidan joriy foydalanish: Savdo do'koni.

Baholash ob'yekti yer uchastkasiga tegishli huquq turini ko'rsatuvchi huquqiy hujjatlar mavjud. Servitut, cheklanish va muxofaza zonasi haqida ma'lumot yo'q.

Savdo do'koniga egalik huquqi "Sayyor RT" MCHJga qarashli. Savdo do'konidan foydalanish huquqini cheklash va chegaralash haqida ma'lumot yo'q.

Yer uchastkasining tavsifi

Ko'chmas mulk qiymati ko'pincha u joylashgan joy afzalliklari va kamchiliklari bilan, transport magistrallariga yaqinligi, raqobat muhiti, tumanning «nufuzi», undagi ishbilarmonlikning faollik darajasi, muhandislik-kommunikatsiya infratuzilmasining holati va xususiyatlari, yer uchastkasini ishlatishning qonuniy cheklovlari va h.k. bilan belgilanadi.

Hududlashtirish talablariga muvofiq ko'rib chiqilgan yer uchastkasida uni ishlatishning ehtimoliy turlariga nisbatan cheklovlar mavjud emas.

Yaqinida joylashgan atrof-muhit. Yer uchastkasining g'arb tomoni – ipakyo'li ko'chasi bilan tutashgan; uchastkaning shimol va janub tomoni – savdo do'konlari bilan chegaralangan, sharq tomoni turar joy binolari bilan chegaradosh. Baholash ob'yektiga o'tish yo'li o'z navbatida Ipakyo'li ko'chasi orqali amalga oshiriladi.

Muxandislik kommunikatsiyalar ta'minoti

Elektr ta'minoti – bor;

Gaz ta'minoti – bor;

Suv ta'minoti – bor;

Oqova – bor;

Issiqlik ta'minoti – yo'q.

Yerdan boshqa foydalanuvchilar (servitut) - yo‘q.

Transport bilan ta‘minlanganligi

Baholash ob‘yektini Samarqand shahrining markazida joylashgan va ob‘yekt joylashgan hududda avtobus, tramvay va taksi avtotransporti xizmat qiladi.

Qurilish maydonining zilzilabardoshligi

O‘zbekiston Respublikasi hududining zilzilabardoshlik tumanlari xartiasiga (KMK 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах», Приложение) va zilzilabardoshlik tumanlarida joylashgan O‘zbekiston Respublikasi aholi yashash punktlarining ro‘yxatiga asosan, Samarqand shahrining zilzilabardoshlik darajasi – 8 ball.

Baholash ob‘yektini identifikatsiya qilish

Baholash ob‘yektini identifikatsiya qilish ro‘yxati ilovalarda keltirilgan huquqni belgilovchi hujjatlarga, joyiga chiqqan holda texnik tasdiqlashdan o‘tkazish, vizual ko‘rik, joydagi vaziyat bilan taqdim qilingan hujjatlarni o‘rganish va taqqoslash, ob‘yektga oxirgi tashrif sanasidagi tushirilgan fotosuratlariga asosan amalga oshirilgan.

Baholash ob‘yektining tavsifi vizual ko‘rikga va kadastr hujjatlarga asosan (10.03.2015 yilda ro‘yxatga olingan kadastr raqami – 14:02:09:02:01:0084:0005, yer: kitob №5, varaq №336, sanasi: 10.03.2015 y., №366; bino: kitob №5, varaq №337, sana 10.03.2015 y, №366. Yer uchastkasiga bo‘lgan huquqning davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganligi to‘g‘risida guvohnoma, seriya SA №0013056, 10.03.2015 y. Binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqning davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganligi to‘g‘risida guvohnoma, seriya SA №0041057, 10.03.2015 y.) bajarildi.

Ob‘yektning texnik va iqtisodiy ko‘rsatkichlari tahlili Savdo do‘koning joylashgan joyi, jismoniy tavsiflari, texnik holati va uning konstruktiv belgilarini o‘rganish maqsadlarida amalga oshirilgan.

Savdo do‘koni – bino rejada murakkab shaklda bo‘lib, bir qavatli, yerto‘lasiz, tashqi o‘lchamlari (26,2 x 11,6) m.

Hajmiy-rejaviy ma‘lumotlar

Qurilish maydon – 303,92 m².

Foydali maydon – 256,9 m².

Tashqi balandligi – 5,3 m.

Qurilish hajmi – 1 610,78 m³.

Konstruktiv ma'lumotlar

Poydevor – beton; devorlari – shlaka blok; tom – profnastil; orayopma – temir-beton plita; pol – beton, ichki va tashqi pardozi – sement-qum aralashmali suvoqlangan va sifatli bo'yalgan. Eshik va derazalar – PVXdan. Elektr ta'minoti mavjud.

III-BOB. IJARAGA BERISH MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK OB‘YEKTINING BOZOR QIYMATINI ANIQLASH

3.1. Ko‘chmas mulk ob‘yektini xarajatga oid yondashuv asosida baholash

Xarajatlar bo‘yicha baholashga yondashish, o‘xshash ko‘chmas mulk ob‘yektini qurilishi qiymatini mavjud ob‘yekt qiymati bilan taqqoslashga asoslanadi. Bunday yondashilganda o‘xshash ob‘yekt joriy narx-navo bo‘yicha qurilishi qiymati aniqlanadi, keyin esa yig‘ilgan yemirilish (jismoniy, funksional va tashqi (iqtisodiy)) qiymatiga mos keluvchi miqdor chegirib tashlanadi, hosil bo‘lgan qiymat baholanuvchi ob‘yekt bahosini tashkil etadi.

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 iborat.

Baholashga xarajatli yondashishning asosiy tamoyili – o‘rindoshlik tamoyili bo‘lib, unda aytilishicha, haridor yer maydonini sotib olish va unda o‘zining iste‘mol xususiyatlariga ko‘ra baholanuvchi ob‘yektga o‘xshash bo‘lgan binoni, qurishga sarf etiladigan xarajat qiymatidan ortig‘ini biror-bir ko‘chmas mulk ob‘yektini uchun hech qachon to‘lamaydi.

Aytish joizki, ayrim xollarda ob‘yektini xarajatli yondashish orqali baholash natijasi o‘xshash ob‘yektlarni barpo etish bo‘yicha qilinadigan xarajatlarni farqligi tufayli investorning xarajatlari har doim bozor qiymatini tashkil qilmasligi oqibatida bozor qiymatini anglatmaydi, shu bilan birga yaratilayotgan qiymat har doim qilingan xarajatlarga mos kelavermaydi. Bu holat ko‘proq foyda keltiradigan ko‘chmas mulklarga tegishlidir.

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

Ko‘chmas mulkning tiklanish qiymati smeta qiymati asosida amaldagi narxlarda loyiha-smeta hujjatlari bo‘yicha mulkning smeta qiymatiga smeta

hujjatlari tuzilgan vaqtdan boshlab, ko'chmas mulkni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indekslarini qo'llash yo'li bilan aniqlanadi (hisoblashlar to'liq bo'lmagan hisobot davri-yil yakunlari bo'yicha amalga oshirilganda):

$$Sd.s.s = Cs * I1 * I2 * I3 * \dots Iy$$

Bu yerda,

Sd.s.s- ko'chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

I1*I2*I3*...Iy-asosiy vositalarni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indeksleri.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini qiyosiy birlik usuli bilan hisoblash bunday yaxshilashlar uchun qabul qilingan qiyosiy birlikni yaratish xarajatlariga doir ma'lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Yaxshilashlarni tiklash yoki almashtirish xarajatlari quyidagi ifoda bo'yicha aniqlanadi.

$$TX = TXi * N \text{ yoki } AX = AXi * N$$

TX-yaxshilashlarni tiklash xarajatlari;

AX-yaxshilashlarni almashtirish xarajatlari;

TXi- i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

AXi- i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

N-qiyosiy birliklar soni.

i-qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash yoki almashtirish xarajatlari o'xshash yaxshilashlarning qurilish qiymati haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari to'plamlaridan foydalangan xolda tegishli tuzatishlar kiritish yo'li bilan hisoblanadi.

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymati

quyidagi tartibda aniqlanadi.

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

$$\mathbf{Stik.k = S * Sbirlik.k * K1 * K2 * K3 * \dots * Ky * I1 * I2 * I3 * \dots * Iy}$$

Bunda,

Stik.k-ko'chmas mulk ob'yektining tiklanish qiymati;

S-ko'chmas mulk ob'yektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metr va x.k.);

Sbirlik.k-tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

K1*K2*K3*...Ky-tuzatish koeffitsiyentlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshlilik, hududiy koeffitsiyent va x.k.);

I1*I2*I3*...Iy- qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Noturar bino va inshootlarni qiymatini aniqlash uchun yig'ilgan yemirilish qiymatini hisobga oluvchi qoldiq qiymatini aniqlash usulidan foydalanamiz:

$$\mathbf{S = Stik.k (1 - Ium/100)}$$

Bunda,

Stik.k - ob'yektning tiklanish qiymati.

$$\mathbf{Ium = (1 - (1 - Ijs/100)(1 - Ifk/100)(1 - Iik/100)) * 100}$$

Bunda,

Iik - tashqi (iqtisodiy) eskirish – ko'chmas mulk ob'yekti qiymati mazkur ob'yektdan tashqi omillar ta'siri (shu jumladan bozordagi o'zgarishlar, ijtimoiy, moliyaviy qonunchilik, ekologik va boshqa sharoitlarning o'zgarishi) natijasida pasayishi.

Samarqand viloyatida bugungi kunda qurilish ob'yektlarining noyoblighi (defitsit), shuningdek, ko'chmas mulk ob'yektlari bo'yicha juda katta rekonstruksiya ishlari amalga oshirilayotganligini inobatga olib, iqtisodiy

yemirilish qo‘llanilmadi.

Ijs - jismoniy eskirish - tabiiy qarish, noto‘g‘ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek yaxshilash elementlarining mexanik shikastlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidan yo‘qotish.

Baholanayotgan ob‘yekt 2015 yilda qurilganligi, qaytadan to‘liq kapital ta‘mirlanganligi sababli, uning texnik holatiga qarab, foydalanilgan to‘plamga (KMK 2.01.16-97) asosan, jismoniy eskirishi qo‘llanildi.

Ifk - funksional yemirilish - vaqt o‘tishi bilan hozirgi zamonaviy konstruktiv reja talablariga javob bermaydi hamda yangi materiallarni paydo bo‘lishi texnikalarni takomillashi sababli, funksional yemirilishni o‘shishiga ta‘sirini o‘tkazadi. Hozirgi kunda mamlakatimizning barcha hududlarida zamonaviy konstruktiv reja talablari asosida yangi tipdagi ob‘yektlarning qurilayotganligi, baholanayotgan ob‘yekt esa 2015 yilda qurilganligi, uning zamon talablariga to‘liq javob berishligini hisobga olib, funksional yemirilish qo‘llanilmadi.

O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartiga (10-son MBMS) (Ko‘chmas mulk qiymatini baholash) asosan, tadbirkorlik daromadini hisoblaymiz.

Mustaqil biznes, bu - yer uchastkasini sotib olish, unda yaxshilanishlar yaratish va keyinchalik ularni sotishdan iborat. Xarajat yondashuvida tadbirkor daromadlari binoning bir qismi sifatida hisoblanadi, bu esa tadbirkorlarni ko‘chmas mulk ob‘yektini tashkil etish uchun sarflangan mablag‘lari evaziga daromadlar olinadi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **analoglar usuli** bilan hisoblash analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **ekspertiza so‘rovi usuli** bilan hisoblash baholash ob‘yektiga investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o‘rtasida so‘rov o‘tkazish yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **kiritilgan xarajatlar usuli** bilan hisoblash

baholash ob'yecktiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul so'mmasiga, agar u baholash ob'yecktiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda tadbirkorlar daromadlari hisoblash investorlar foyda normasi sifatida, ular tomnidan kapital qurish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadlari hisoblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

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

bu yerda:

Ppr – tadbirkor daromadi, %;

So – avans to'lovning to'lovlar umumiy so'mmasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

Ua – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

Avans to'lov ulushi (*So*) – qurilish uchun boshlang'ich xarajatlar, shu jumladan yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyiha va bitimlar uchun to'lovlar, ta'minotchilarga avans to'lovlari va boshqalarni o'z ichiga oladi. Baholanayotgan ob'yecktga, ko'chmas mulk ob'etlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o'zida aks ettiruvchi ma'lumotlarga ko'ra umumiy to'lovlar so'mmasidan avans to'lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 25-35% oralig'idagi so'mmani tashkil etadi. Avans to'loving eng ko'p foydalaniladigan miqdori 30% bo'lganligi uchun baholash jarayonida avans to'lovi miqdori 30% deb tadbirkor daromadi qiymati hisoblandi $So=50\%$:

3.1-jadval.

Tadbirkorlik daromadi hisobi

Qurilish davri yillari, (<i>p, t</i>)	Avans to'lovning to'lovlar umumiy so'mmasidagi ulushi, <i>So, d</i>	Kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi, %, (<i>Ua, R</i>)	Tadbirkor daromadi, % (<i>Ppr</i>)
1	50%	30%	25,95%

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymatiga ko'chmas mulk tiklanish qiymatining joriy narxlardagi 25,95 foizi miqdoridagi tadbirkorlik foydasi so'mmasi qo'shiladi.

$$S p. v.s = S v.s. + (S v.s. * 25,95\%),$$

Bu yerda:

S p. v.s - Ko'chmas mulkning to'la tiklanish qiymati

Baholanayotgan savdo do'koni binosi uchun ob'yekt-analog sifatida baholashda tiklanuvchi qiymatni yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plamidan (Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari, shaharchalari hamda qishloq joylardagi yakka tartibda qurilgan imorat va inshootlarni tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari №1-to'plami. 16-b jadval Toshkent-2002 y.) foydalanildi va natijaviy ko'rsatkichlar jadval ko'rinishida tasvirlangan.

Binoda lift uskunasi bo'lmaganligi sababli, 3,0 % miqdorda pasaytirildi.

3.2-jadval

Ob'yektning 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>	5		5	0,3	5
2	<i>Devor va oraliq devor</i>	18		5	0,9	18
3	<i>Orayopma va tom</i>	13		5	0,7	13
4	<i>Tom</i>	9		10	0,9	9
5	<i>Pollari</i>	11		10	1,1	11
6	<i>Eshik va romlar</i>	13		10	1,3	13
7	<i>Pardozlash ishlari</i>	9		15	1,4	9
8	<i>Ichki santexnik va elektrotexnik qurilmalar</i>	19	10	10	0,9	19
9	<i>Boshqa ishlar</i>	3		10	0,3	3
	Jami	100	10		8,50	100

Ob'jektning qiymatini aniqlash hisob-kitobi

Ko'rsatkichlar	Miqdori
Qurilgan yili	2015
Qurilish ostidagi sahni, m ²	303,92
Qurilish hajmi, m ³	1 610,78
Qurilish hajmi m ³ bo'yicha qiymati	36,60
Konstruktiv elementlari, injener va kommunikatsiya bo'yicha tuzatish %	5
Tuzatishdan so'ng qurilish qiymati 1m ³ hajm bo'yicha jami	34,77
balandligiga tuzatish koeffitsiyenti	0,950
hajmini tuzatish koeffitsiyenti	1,00
guruhning kapitalligi o'zgarishi	1,00
qurilish qiymati 1991 yil narxi bo'yicha,so'm	53 206,48
seysmik koeffitsiyent	1,10
hududiy ko'paytuvchi koeffitsiyenti	1,007
indeksatsiya ko'paytuvchisi SMR 1998 yil	61,8
indeks 01.01.2010 y	8,570
indeks 01.01.2011 y	1,208
indeks 01.01.2012 y	1,215
indeks 01.01.2013 y	1,213
indeks 01.01.2014 y	1,219
indeks 01.01.2015 y	1,000
indeks 01.01.2016 y	1,057
indeks 01.01.2017 y	1,130
indeks 01.01.2018 y	1,311
indeks 01.04.2018 y	1,084
Tiklanish qiymati	114 987 094
tadbirkorlik foydasi, 25,95%	29 839 151
Qiymati, so'm	144 826 245
umumiy yemirilish,%	8,5
emirilish qiymati,so'm	12 310 231
Qiymati, so'm	132 516 014

Yuqoridagi jadvalga asosan, savdo do'koni binosining xarajat yondashishda aniqlangan baholanish qiymatini butlab olib, **132 516 000,0 so'm** miqdorida aniqlandi.

O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartiga (10-son MBMS "Ko'chmas mulk qiymatini baholash") asosan, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash lozim.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer

rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan aniqlanadi.

Yer rentasi sifatida yer uchastkasini ijaraga berishdan olingan, bozor ma'lumotlariga ko'ra hisoblangan daromad olinadi.

Ijara haqi tomonlarning kelishuvi asosida yer solig'ining bir stavkasidan kam bo'lmagan, uch stavkadan ortiq bo'lmagan miqdorda belgilanadi.

Yerni ijaraga olganlar hisobi, ijara to'lovi hisobini taqdim qilish, ijara to'lovini hisoblash va to'lash yer solig'i bo'yicha belgilangan tartib bilan amalga oshiriladi.

Taqdim etilgan hujjatlar bo'yicha baholanayotgan ob'yektlarning umumiy yer maydoni 303,92 kv.m.

Yer uchastkasidan foydalanish ijara haqini pul oqimiga hisoblaganda, yer uchastkaning qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan aniqlaymiz va quyidagi ifoda bo'yicha topamiz:

$$S=NOI/R$$

Bunda,

NOI- yillik pul oqimi, so'm;

R – kapitallashtirish stavkasi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 29 dekabrda PQ-3454-sonli Qaroriga asosan, Samarqand shahrida yuridik shaxslarga yer uchastkasidan foydalanish uchun yer solig'i stavkasi 1 gektar uchun 20 826 899,0 so'm qilib belgilangan.

Umumiy egallangan maydoni 303,92 kv.metrni tashkil etadi.

Yer soliq to'lovi quyidagicha aniqlanadi:

$$(303,92/10000,0) \times 20\,826\,899,0 = 632\,971 \text{ so'm}$$

Yer uchun kapitallashtirish stavkasi 14,0 foiz qabul qilindi. Bu kapitallashtirish stavkasi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining qayta moliyalashtirish miqdoriga muvofiq olindi.

Yer uchastkasining foydalanish huquq qiymati quyidagicha:

$$S_{\text{yer.uch.}} = 632\,971 / 0,14 = 4\,521\,222 \text{ so'm.}$$

Shunday qilib, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini butlab

olib, **4 521 000,0 so‘m** miqdorida aniqlandi.

Olib borilgan hisob-kitoblarga asosan baholash ob’jektining xarajat yondashuvida baholash natijalari quyidagicha:

3.4-jadval

Baholash ob’jektining xarajat yondashuvida baholash natijalari

Nomi	Baholash qiymati	
Savdo do’koni binosi	132 516 000	so‘m
Yer maydonidan foydalanish huquqi	4 521 000	so‘m
jami:	137 037 000	so‘m

Savdo do’koni binosining xarajat yondashuvida baholash qiymati **137 037 000,0 so‘mni** tashkil etadi.

3.2. Ko‘chmas mulk ob’jektini daromadga oid yondashuv asosida baholash

Daromadli yondashishi bilan baholash deganida ob’jektning qiymati to‘g‘ridan-to‘g‘ri ob’jekt keltirishi mumkin bo‘lgan barcha joriy daromadlarga bog‘liq tamoyili deb tushuniladi.

Ob’jektning (biznesning) bozor qiymati uning taraqqiyotiga chambarchas bog‘liq. Ob’jektning bozor qiymatini aniqlaganda uning faqat kelajakda har qaysi shaklda daromad keltiruvchi tomoni hisobga olinadi. Shu bilan birga o‘ta muhim joyi shundan iboratki, rivojlanishning qaysi jarayonida egasi tomonidan daromad olinishi boshlanadi va qaysi tavakkal bilan shu bog‘liq bo‘lish mumkin. Ana shu barcha omillar mazkur yondashish doirasida baholash usullarini hisobga olish imkonini beradi.

Ob’jektning bozor qiymatini daromadli yondashish yordamida aniqlash potensial investor mazkur ob’jektdan kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan mazkur ob’jekt uchun ko‘proq to‘lashga rozi bo‘lmaydi degan taxminiga asoslanadi. Ob’jekt egasi esa o‘z navbatida bashorat qilinadigan

kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatidan past narxga sotmaydi. Muzokaralar natijasida tomonlar kelajakda olinadigan daromadlarning joriy qiymatiga teng bo'lgan bozor qiymatiga kelishadilar.

Daromad yondashuv yordamida baholash ob'yektining qiymatini aniqlash uchun baholovchi baholash ob'yektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasida qiymatning yagona miqdoriga o'zgartirishga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- to'g'ridan – to'g'ri kapitallashtirish usuli;
- pul oqimlarini diskontlash usuli.

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'yektni baholash uchun qo'llaniladi.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulini qo'llaganda quyidagilar hisobga olinadi:

- baholash ob'yektidan kutilayotgan daromad hisoblanadi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatori hisoblanadi;
- baholash ob'yektini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

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 quyidagilar hisobga olinadi:

- prognoz davri muddati aniqlanadi;
- prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlari hisoblanadi;
- baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati hisoblanadi;
- diskontlash stavkasi hisoblanadi;

-baholash ob'yekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlanadi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddati maboynida barqaror bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mu'tadil sur'atlarda o'zgarsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi. Baholanayotgan ob'yekt daromadining asosiy manbai baholash ob'yektining ijarasidir.

Baholash ob'yekti ijarasini hisoblash daromad yondashishning to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yordamida aniqlanadi. Baholanayotgan ob'yektni baholashda daromad yondashuvning to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulidan foydalanamiz.

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:

$$V=SOD/R,$$

Bunda,

V-baholash ob'yektining qiymati;

SOD-sof operatsion daromad;

R-kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Daromad qiymati sifatida, qoida tariqasida, kutilayotgan sof operatsion daromad (SOD) dan foydalaniladi. SOD quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

Ko'chmas mulk ob'yektidan yil davomida olinadigan potensial yalpi daromad (PYAD) – ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi.

PYAD - ko'chmas mulkdan 100 foiz foydalanish natijasida xarajat va yo'qotishlarni hisobga olmagan xolda olinadigan daromad tushuniladi.

Potensial yalpi daromad shuni ko'rsatadiki - yil bo'yicha hech qanaqa ta'sirsiz ishlatilishini namoyon etadi.

Haqiqiy yalpi daromad (XYAD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlarni PYADdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi. Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatkichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy ob'yektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yo'qotishlar qiymati baholash ob'yektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligin hisobga olgan xolda aniqlanadi. Ammo amaliyotda har xil ta'sirlar bo'lishi mumkin (taxminan ob'yektni ta'mirlash, har kuni ishlamaslik va boshqa sabablar). Shularni hisobga olganda, haqiqiy yalpi daromad potensial daromaddan o'rtacha 10-20 foiz kam tashkil etishi mumkin. Hisobda 10,0 foiz hisobida olamiz.

XYADdan operatsion xarajatlarni ayirib, SOD olinadi.

PYAD baholanayotgan ob'yektning sahni va qo'llanilgan ijara haqiga bog'langan bo'lib, quyidagi ifoda orqali aniqlanadi:

$$\mathbf{PYAD = S * Si,}$$

Bunda **S** – ijaraga topshirilayotgan maydon sahni, kv. m.,

Si – 1 kv. m. uchun olinadigan ijara haqi.

Odatda, ijara haqining miqdori ob'yekt joylashgan joyi, holati, kommunikatsiyalar (tarmoq) mavjudligi, ijara muddati va b. bog'liq.

Kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash (baholash ob'yektining bahosi va foyda miqdori binoni ishlatish jarayonidagi kelajak daromadlarining ob'yekt qiymatiga bog'liqligini ko'rsatish koeffitsiyenti).

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

Ijara stavkalari quyidagicha farqlanadi:

- shartnomali stavkalar (ijara to'g'risidagi shartnoma bilan aniqlanadi);
- bozor stavkalari (ushbu mintaqada bozorning ushbu segmentiga xos bo'lgan).

Bozor ijara stavkasi huddi shunday ko'chmas mulk ob'yektlarining

bozordagi yuqori stavkasini o‘zida nomoyon qiladi, ya’ni ijara to‘lovining ijaraga beruvchi ijaraga berishga, ijarachi esa mulkni ijaraga olishga rozi bo‘lishi mumkin bo‘lgan eng ehtimolli miqdori hisoblanadi.

Baholash ob’yekting bugungi kundagi bahosini daromadli yondashuv usulida aniqlash maqsadida ushbu ob’yektlar ijaraga berilgan takdirda keltirishi mumkin bo‘lgan daromaddan kelib chiqqan holda amalga oshirish lozim deb topildi.

Ob’yekt joylashgan hududda ko‘chmas mulklarni ijaraga berish bo‘yicha yetarli va ishonchli ma’lumotlar mavjud bo‘lmaganligi sababli, Samarqand shahridagi ijara takliflaridan foydalanildi va tegishli tuzatishlar kiritildi.

Buning uchun internet tarmog‘idan ijara to‘g‘risidagi ma’lumotlar olinib tahlil qilindi va tegishli tuzatishlar kiritilib, baholash ob’yekting 1 kv.m foydali maydoni uchun bir oylik ijara haqi – **12 100,0 so‘m** ekanligi aniqlandi.

Yuqoridagi tahlilga asosan baholash ob’yekti uchun 1 kv.m.ning bir oylik ijara haqi shartli ravishda aniqlandi va bir yillik potensial yalpi daromad quyidagi jadvalda keltirilgan:

3.5-jadval

Bir yillik potensial yalpi daromad hisobi

Bino nomi	1 kv.m. uchun bir oylik ijara stavkasi, so‘m	1 kv.m. uchun bir yillik ijara stavkasi, so‘m	Ijara maydoni kv.m.	Bir yillik potensial yalpi daromad, so‘m
Savdo do‘koni	12 100	145 200	303,92	44 129 184
Jami:		145 200		44 129 184

Bir yillik potensial yalpi daromad aniqlangandan so‘ng:

- maydon to‘la yuklanmasligi va tushumlarning boy berilishi bilan bog‘liq yo‘qotishlar hisoblaniladi;
- haqiqiy yalpi daromad potensial yalpi daromad va yo‘qotishlar o‘rtasidagi tafovut sifatida aniqlaniladi;
- operatsion xarajatlar chegirib tashlanadi va ayirma sifatida sof operatsion daromad olinadi;

- ko'chmas mulk qiymati sof operatsion daromadning kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati sifatida aniqlanadi.

Ushbu baholash ob'yektini ijara qiymatinining o'tkazilgan tahlili hisob-kitoblar uchun qo'shimcha xizmatlarni hisobga olgan holda bir yillik ijara stavkasi qiymatini qabul qilish imkonini berdi.

Ushbu holatda baholash ob'yektining haqiqiy yalpi daromadi bir yilda quyidagini tashkil etadi.

3.6-jadval

Haqiqiy yalpi daromad hisobi

Bino nomi	Bir yillik potensial yalpi daromad, so'm	Bandlik darajasi	Haqiqiy yalpi daromad, so'm
Savdo do'koni	44 129 184	0,9	39 716 266
Jami:	44 129 184		39 716 266

Operatsion xarajatlar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga bog'liq bo'lmagan shartli o'zgarmas xarajatlarni;
- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga karab o'zgaradigan shartli o'zgaruvchan xarajatlarni;
- almashtirish xarajatlari.

Shartli-o'zgarmas xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- mol-mulk solig'i;
- mol-mulkni sug'urtalash xarajatlari;
- xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi (agar u binoning yuklanishiga bog'liq bo'lmasa) va unga solinadigan soliqlar.

Shartli-o'zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- boshqaruv xarajatlari;
- kommunal xarajatlari;
- hududni saqlash xarajatlari;
- joriy ta'mirlash ishlari uchun xarajatlar;

– xavfsizlikni ta'minlash xarajatlari.

Binoni daromad yondashuvida baholash jarayonida olinadigan daromadlar aniqlangandan so'ng xarajatlar tahlil qilinib ayrildi.

Binoni baholash jarayonida ob'yektdan olinadigan daromadlar eng samarali va eng maqbul foydalanishdan kelib chiqib hisoblanganligi sababli, xarajatlar ham olinadigan daromadlar hajmidan kelib chiqib hisoblandi. Chunki, ob'yektdan qancha ko'p daromad olish rejalashtirilsa xarajatlar ham shunga yarasha ko'payib boradi.

Tahlil chog'ida shu narsa hisobga olinganki, barcha turdagi binolar bo'yicha sof ijara shartnomalari tuzilgan va kommunal xizmatlar bo'yicha barcha xarajatlar ijarachining zimmasida, telefon va ob'yektni qo'riqlash uchun to'lovlarni ham u amalga oshiradi.

Daromad yondashishni kullash jarayonida yana bir muammoni xal etish lozim–diskontlash miqdorini aniqlash. Diskontlash miqdori investor tomonidan o'zining mablag'larini mazkur mulk ob'yektining harid qilish uchun sarf qilinishi ehtimoli bor sarflash daromadligining eng oxirgi past darajasi sifatida quriladi. Bu investorni o'zining mablag'larini har xil xavf bilan daromad keltirishi mumkin bo'lgan boshqa muqobil sarflash imkoniyatlari borligini anglatadi. Diskontlash stavka koeffitsiyenti kummulyativ usuli bilan aniqlangan va uning hisob-kitobi quyidagi jadvalda keltirilgan.

3.7-jadval

Kapitallashtirish koeffitsiyenti hisobi

Tavakkalsiz miqdori	14,0%
Texnik xavfsizlik bilan bog'liq tavakkal	0,5%
Loyihalarni nolikvidligiga tavakkal	0,5%
Huquq ustivorligiga bog'liq tavakkal	0,5%
Moliya doirasida va banklar siyosati o'zgarishiga bog'liq moliyaviy tavakkal	0,5%
Kapitallashtirish koeffitsiyenti	16,0%

Pul oqimini yil bo'yicha o'sishi 2% hisobga olganda, kapitallashtirish koeffitsiyenti 16,0% tashkil etadi.

Daromadning tavakkalsiz miqdori – bu yuqori likvidli aktivlarga qo‘llaniladigan foiz miqdori, boshqa so‘zlar bilan aytganda, bu firma va fuqarolar tomonidan pul qo‘yilmalari qaytarilmasligi xavfi bo‘lmasligini ifodalovchi miqdor. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan qayta moliyalashtirish stavkasiga teng miqdorda 14% olindi.

Tavakkalsiz miqdor asosiy miqdor sifatida foydalaniladi, bunga baholanayotgan ob‘yektning xususiyatlari bilan bog‘liq bo‘lgan boshqa tavakkal turlari qo‘shiladi. Boshqaruv kamchiliklari bilan bog‘liq tavakkal 3,0 foizga teng deb olingan, chunki yengil avtomashinasini yil mobaynida ish bilan ta‘minlash yetarli darajadagi menejmentni talab qiladi. Loyihalarni nolikvidliliga tavakkalni hisoblaganda, baholash ob‘yektiga sarmoya qilingan mablag‘ni xozirroq qaytarilishini mumkin bo‘lmasligi hisobga olinadi va u o‘xshash ob‘yektlarning bozorda ekspozitsiya vaktini hisobga olgan holda qabul qilinishi mumkin. Baholanayotgan ob‘yektning bozorda sotilish mumkinligi uni «likvidli» toifaga tenglashtirish mumkin. Shundan kelib chiqqan holda, loyihalarni nolikvidliliga tavakkalni 2,0 foiz miqdorida qabul qilish mumkin. Huquq ustivorligiga bog‘liq tavakkal miqdori juda oz, chunki O‘zbekiston Respublikasida uzoq vaqt mobaynida mustahkam iqtisodiy rivojlanish kuzatilmoqda. Banklar siyosati o‘zgarishi bilan bog‘liq moliyaviy tavakkal miqdori ham juda oz, chunki O‘zbekiston Respublikasida yagona moliya siyosati amalga oshirilmoqda (aytish joizki, bunga «Bank faoliyatini liberallashtirish» Qonuni qabul qilinganligi ham o‘zini bir muncha ta‘sirini ko‘rsatdi).

Baholash ob‘yektini ijaraga berishdan olinadigan daromadlarni bevosita kapitallashtirish usuli bo‘yicha baholangan qiymati quyidagi jadvalda keltirildi:

3.8-jadval

Ob‘yektning daromad yondashuvidagi bahosining hisobi

T/r	Ko‘rsatkichlar nomi	Summa, so‘m
1	Umumiy yalpi daromad	44 129 184
2	Haqiqiy yalpi daromad	39 716 266
	<i>Shartli-doimiy xarajatlar:</i>	

3	Mol-mulk solig'i (ko'chmas mulk binosining xarajatli yondoshuvdagi qiymati natijasining 5 foizi)	6 851 850
4	Sug'urta to'lovi (ko'chmas mulk binosining xarajatli yondoshuvdagi qiymati natijasining 0,4 foizi)	548 148
<i>Shartli-o'zgaruvchan xarajatlar:</i>		
5	Ob'yektni boshqarish (haqiqiy yalpi daromadning 1 foizi)	397 162
6	Joriy ta'mirlash va boshqa xarajatlar (haqiqiy yalpi daromadning 1 foizi)	397 162
7	Marketing va reklama xizmati (haqiqiy yalpi daromadning 1 foizi)	397 162
8	O'rin bosish (zaxira) xarajatlari (haqiqiy yalpi daromadning 0,5 foizi)	198 581
9	Bir yillik sof daromad	30 926 201
10	Baholash ob'yektining kapitallashtirish qiymati, %	16,00
Baholash sanasida ob'yektning qiymati		193 288 756

Savdo do'koni binosining daromad yondashuvidagi baholash qiymatini butlab olib, **193 289 000,0 so'mni** tashkil etadi.

3.3. Ko'chmas mulk ob'yektini qiyosiy yondashuv asosida baholash

Ko'chmas mulk qiymatini yoki ko'chmas mulk ob'yektlaridan iborat mulkiy majmualar qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi.

Baholash ob'yekti qiymatini bozorga oid taqqoslashlar usuli bilan aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi.

a) bozorni o'rganish va baholanayotgan ob'yektga o'xshash ob'yektlarni sotish bo'yicha bitimlar yoki takliflar haqida axborot yig'ish;

b) taqqoslash elementlarini tanlash va asoslash;

v) baholash ob'yekti bozorga xos bo'lgan taqqoslash birliklarini tanlash;

g) qiyosiy analoglarni baholash ob'yekti bilan taqqoslash birliklariga ko'ra solishtirish va baholash ob'yekti bilan taqqoslanayotgan har bir ob'yekt narxiga tuzatishlar kiritish;

d) analoglar narxlarini tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi.

Baholanayotgan bino va inshootlarni sotishlarni taqqoslash usuli bo'yicha baholashda ob'yekt joylashgan hududda bu turdagi ko'chmas muklarni sotish bo'yicha takliflar to'g'risida ma'lumotlar yetarli bo'lganligi sababli, Samarqand shahridagi baholash ob'yektiga o'xshash ob'yektlarni tavsiya etilayotgan qiymatlaridan kelib chiqqan holda internet tarmog'idan olingan ma'lumotlardan foydalanildi. Bunda o'tkazilgan tahlillar savdo do'koni binosiga qo'llanildi va tegishli tuzatishlar kiritildi. To'plangan ma'lumotlarga asosan ushbu ob'yektlarni sotish uchun taklif qilayotgan egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxdan 10%-20%gacha tushirib berishlarini ta'kidlashdi. Baholanayotgan ob'yektlarning o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, ta'mir holati, qo'shimcha qulayliklar mavjudligi) hisobga olgan holda taqqoslash ob'yektlariga tuzatishlar kiritildi. Ob'yektlarning narxiga tuzatish kiritish jarayonida muvofiqlashtirish darajalari baholovchining malakasiga va bilimlariga asosan belgilandi.

Binoni sotishlarni taqqoslash usuli bilan baholash jarayonida taqqoslash elementlariga jiddiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lgan elementlarini solishtirishlarni hisoblash quyidagi jadvalda keltirilgan:

Baholash ob'yekti va analog ob'yektlar o'rtasidagi taqqoslanuvchi ko'rsatkichlar farqi tahlil va natijalarga asosan belgilandi. Baholash ob'yekti va analog ob'yektlari o'rtasidagi bir xilda bo'lgan taqqoslanuvchi ko'rsatkichlarga 1,0 (0%) tuzatishlar qabul qilindi.

1. Mulkiy huquqlar:

1.1. Ob'yektning ijara shartnomasiga ko'ra qo'shimcha yuklamalari bo'yicha baholash ob'yektida ijara shartnomasida bunday qo'shimcha yuklamalar mavjudligi va analog ob'yektlarda ijara shartnomasida bunday qo'shimcha yuklamalar mavjudligi sababli tuzatish kiritildi;

1.2. Servitutlar va ijtimoiy qo'shimcha yuklamalar bo'yicha baholash

ob'yekti va analog ob'yektlarga doir ma'lumot yukligi sababli tuzatish kiritilmadi;

1.3. Ob'yekt tarkibidagi yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar bo'yicha baholash ob'yekti va analog ob'yektlar yer uchastkasi doimiy foydalanishga berilganligi uchun tuzatish kiritilmadi.

2. Moliyalash shartlari:

2.1. Sotuvchining haridorni imtiyozli kreditlashi bo'yicha to'lovlar to'liq amalga oshirilishi ko'zda tutilgan holda tuzatish kiritilmadi.

2.2. Pul mablag'lari ekvivalenti bilan to'lov bo'yicha to'lovlar to'liq pul shaklida milliy valyutada to'lanishi inobatga olingan holda tuzatish kiritilmadi.

3. Alohida shartlar:

3.1. Sotuv narxining ijara stavkasi bilan bozorga oid bo'lmagan aloqasi bo'yicha tuzatishda baholovchi tomonidan o'tkazilgan tadqiqotlar tahliliga asoslangan holda tuzatish kiritilmadi;

3.2. Rivojlanish uchun subsidiya yoki imtiyozlar bo'yicha ma'lumotlar mavjud bulmaganligi sababli tuzatish kiritilmadi.

4. Bozor shartlari:

4.1. Narxlarning vaqtda o'zgarishi bo'yicha analog ob'yektlarning bahosi 2018 yilda yuzaga kelgani sababli tuzatish kiritilmadi.

4.2. Taklif narxining bitim narxidan farqi. Olingan ma'lumotlarga asosan ushbu analog ob'yektlarni sotish uchun taklif qilayotgan narxlari egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxdan 5-20% gacha tushirib berishlarini ta'kidlashdi. Shu boisdan ekspert usulida 10% pasaytiruvchi tuzatish kiritildi.

5. Joylashgan yeri:

5.1. Hududning nufuzliligi. Qiyosiy sotuvlarni taqqoslashning zarur elementi baholanayotgan ob'yektning qiymatiga muayyan ta'sir ko'rsatadi. Ob'yektning ushbu tanlovda taqdim etilgan analog ob'yektlar bilan taqqoslangandagi joylashgan joyi biz tomonimizdan o'rtachadan yuqori darajada baholanmoqda. Yuqori o'tishga ega bo'lgan, savdo va boshqa infratuzilmasi rivojlangan, transport qulayligi va bevosita o'zaro bog'liq bo'lgan omillar, masalan – mehnat resurslari,

izolyatsiya, yopiqlik omillariga ega bo'lgan analoglarning joylashgan joyi o'rtacha jozibadorligidan boshlab o'rtachadan yuqori darajagacha tavsiflanadi.

6. Jismoniy tavsiflar:

6.1. *Yer uchastkasining tavsifi.* Qo'shimcha yer uchastkasi maydonining mavjudligi mulkdorga kelgusida foydalanish maqsadlarida ob'yektni diversifikatsiya qilishda qulay bo'lishi uchun va ko'chmas mulk ob'yektidan eng samarali foydalanishi uchun asosiy imoratlarni va qo'shimcha qurilishlarni barpo etish (ko'chirib tashlash) imkoniyatini beradi. Baholanayotgan ob'yekt va analog ob'yektlar yer uchastkalari maydoni orasidagi sezilarli farqlar aniqlanmadi.

6.3. *Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoji* bo'yicha tuzatishda, baholash ob'yekti va tanlangan ob'yektlarning texnik holati farqlanadi, shu sababli tuzatish kiritildi.

7. Iqtisodiy tavsiflar:

7.1. *Eng maqbul va eng samarali foydalanish shartlariga ob'ekning muvofiqligi.* Ob'yektning sohasini faoliyatning boshqa turlariga qayta o'zgartirish ehtimolini inobatga oladi. Baholash ob'yektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish – tijorat binolarining ayrim turlari bo'yicha foydalanish hamda savdo do'koni binosi maqsadida mulk egasining o'zi va yoki shu maqsadlar uchun ijaraga berish yo'li bilan foydalanish maqsadga muvofiq va samarali hisoblanadi. Tuzatish kiritilmadi.

8. *Servis va qo'shimcha elementlar.* Baholash ob'yekti va analogik ob'yektlarning taqqoslanuvchi ko'rsatkichlari bir xilda bo'lganligi uchun tuzatish kiritilmadi.

Olingan (tuzatilgan) natijalarning barchasi tegishli taqqoslash birligi bo'yicha quyidagi formulaga asosan qiymatning yagona miqdoriga keltirildi:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}$$

bu yerda:

y_i – i-chi analogik ob'yektning taqqoslama o'lchov koeffitsiyenti;

x_i – i-chi analogik ob’jektning o‘zgargan tuzatishlari soni;

n – jami analogik ob’yektlar soni.

Baholash ob’jektining yakuniy qiymati quyidagi formula bo‘yicha aniqlandi, ya’ni:

$$S = \text{Ped.} * \text{Sed.}$$

bu yerda:

S – baholash ob’jektining yakuniy qiymati;

Ped. – baholash ob’yekti taqqoslash birligining umumiy ko‘rsatkichi (jami yuza);

Sed. – yagona qiymatga keltirilgan (tuzatishlar kiritilgan) analoglarning taqqoslash birligi qiymati.

Ushbu qiymat shu kecha kunduzdagi baholanayotgan ob’jektga yaqin joylashgan Samarqand shahrida joylashgan ob’yektlarning qiyosiy yondashishida olingan solishtirma narxi.

Qiyosiy yondashishda aniqlangan qiymatlari quyidagicha hisob-kitob qilindi:

3.9-jadval

Qiyosiy yondashishda ob’jektning qiymatini hisoblash

	Ko‘rsatkichlar	Baholash ob’yekti	Taqqoslash ob’yekti 1	Taqqoslash ob’yekti 2	Taqqoslash ob’yekti 3
	Ma’lumot manbai		www.torg.uz	www.torg.uz	www.torg.uz
	Nomi	savdo do’koni	savdo do’koni	savdo do’koni	savdo do’koni
	Narx, so‘m		90 000 000	300 000 000	70 000 000
	Maydoni kv.m.	303,92	48	200	50
	1 kv.m. uchun taklif etilayotgan narx, so‘m		1 875 000	1 500 000	1 400 000
	Qiymatning yuzaga kelish vaqti	aprel 2018 y.	mart 2018 y.	mart 2018 y.	mart 2018 y.

	<i>Vaqt bo'yicha tuzatish</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Tuzatishdan keyingi qiymat, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
1.	Mulkiy huquqlar	Egalik	Egalik	Egalik	Egalik
1.1.	Ob'yektning ijara shartnomasi bo'yicha qo'shimcha yuklamalari	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
1.2.	Servitutlar va ijtimoiy qo'shimcha yuklamalar	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
1.3.	Ob'yekt tarkibidagi yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar	<i>Doimiy foydalanish huquqi</i>	<i>Doimiy foydalanish huquqi</i>	<i>Doimiy foydalanish huquqi</i>	<i>Doimiy foydalanish huquqi</i>
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
2.	Moliyalash shartlari				
	Sotuvchining haridorni imtiyozli kreditlashi	yo'q	yo'q	yo'q	yo'q
	Pul mablag'lar ekvivalenti bilan to'lov	dol/so'm	dol/so'm	dol/so'm	dol/so'm
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
3.	Aloxida shartlar				
	Sotuv narxining ijara stavkasi bilan bozorga oid bo'lmagan aloqasi	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	Rivojlanish uchun subsidiya yoki imtiyozlar	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00

	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 875 000	1 500 000	1 400 000
4.	<i>Bozor shartlari</i>				
	Narxlarning vaqtda o'zgarishi		bor	bor	Bor
	Taklif narxining bitim narxidan farqi		0,90	0,90	0,90
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		<i>1 687 500</i>	<i>1 350 000</i>	<i>1 260 000</i>
5.	<i>Joylashgan yeri</i>				
5.1	Hududning nufuzliligi	Samarqand shahri, Ipakyo'li ko'chasi	Samarqand shahri, mo'ljal Povorot	Samarqand shahri, Fitrat ko'chasi	Samarqand shahri, Navoiy ko'chasi
	Joylashgan yeri bo'yicha muvofiqlashtirish		1,10	1,10	1,10
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		<i>1 856 250</i>	<i>1 485 000</i>	<i>1 386 000</i>
5.2	Ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud	atrofida ishga oid faollik va hayot ta'minoti mavjud
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		<i>1 856 250</i>	<i>1 485 000</i>	<i>1 386 000</i>
5.3	Ob'yecktga (transportda va piyoda) yetishning qulayliligi	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda	jamoat transportida, transport va piyoda
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		<i>1 856 250</i>	<i>1 485 000</i>	<i>1 386 000</i>
5.4	Atrof muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya)	sifatli muxit	sifatli muxit	sifatli muxit	sifatli muxit
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		<i>1 856 250</i>	<i>1 485 000</i>	<i>1 386 000</i>
5.5	Ob'yeckt atrofidagi imoratlarning holati	yaxshi xolda	yaxshi xolda	yaxshi xolda	yaxshi xolda
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00

	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 856 250	1 485 000	1 386 000
6.	Jismoniy tavsiflar				
6.1	Yer uchastkasining tavsifi	303,92	48	200	50
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 856 250	1 485 000	1 386 000
6.2	Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsifi	konstruktiv tasnifi qulayligi va joylashuvi	konstruktiv tasnifi qulay	konstruktiv tasnifi qulay	konstruktiv tasnifi qulay
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		1 856 250	1 485 000	1 386 000
6.3	Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj	juda yaxshi xolda	yaxshi xolda	yaxshi xolda	yaxshi xolda
	Remonti bo'yicha muvofiqlashtirish		1,10	1,10	1,10
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	1 633 500	1 524 600
7.	Iqtisodiy tavsiflar				
7.1	Eng maqbul va eng samarali foydalanish shartlariga ob'ekning muvofiqligi	savdo do'koni	savdo do'koni	savdo do'koni va yerto'la	savdo do'koni
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,40	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
7.2	Resurslarni tejash va ishlab chiqarishni diversifikatsiya qilish imkoniyatlari	<i>mavjud emas</i>	<i>mavjud emas</i>	<i>mavjud emas</i>	<i>mavjud emas</i>
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
8.	Servis va qo'shimcha elementlar				
8.1	Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>

	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
8.2	Muhandislik va energetik kommunikatsiyalarga yer uchastkasining ulanish imkoniyatlari	<i>imkoniyat bor</i>	<i>imkoniyat bor</i>	<i>imkoniyat bor</i>	<i>imkoniyat bor</i>
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
8.3	Avtotransport uchun to'xtash joyi	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>	<i>mavjud</i>
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
8.4	Xavfsizlik tizimining holati	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
8.5	Ko'chmas mulk tarkibida qo'shimcha uskunalar mavjudligi	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
	muvofiqlashtirish koeffitsiyenti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		2 041 875	2 286 900	1 524 600
	Kiritilgan o'zgartirishlar soni		2	3	2
	O'lchov koeffitsientlari		0,3750	0,2500	0,3750
	Qiyamati, so'm	1 909 153	765 703	571 725	571 725
	Baholash ob'yektining bahosi, so'm	580 229 780			
	Qiyosiy usulda hisobga olinmagan aktivlar				
	Qiyosiy yondashuv bo'yicha ob'yektning jami bahosi, ming so'm	580 229 780			

Shunday qilib, Samarqand shahri Ipakyo'li ko'chsida joylashgan savdo

do'koni binosining qiyosiy yondashuvidagi baholash qiymatini butlab olib, **580230000 so'mni** tashkil etadi.

3.4. 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'yektning yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan. U baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda taqqoslama o'lchovlarni tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, kolgan yonlashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

Matematik o'lchash 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 xususiyatlarini hisobga olgan xolda tavsiflanadi.

Uchta, ya'ni qiyosiy, xarajatli va daromad yondoshish yordamida bir ob'yektning qiymatini aniqlashda baholashning yakuniy natijalarining ishonchliligini ta'minlash sharti deb hisoblanadi. Mazkur talab amaldagi barcha mulkni baholash milliy standartlarida hamda Xalqaro baholash standartlarida aks ettirilgan. Baholovchi qaysi bir yondashishni qo'llamasligi mumkin, lekin rad qilish sababini asoslab berishga majbur, chunki har bir yondashish doirasidagi qaysi bir baholash usulini tanlashga mustaqil haqqa ega.

Tabiiy xolki, har qaysi yondashish (usul) bilan aniqlangan qiymatlarning birlamchi natijalari bir-biroviga mos kelmaydilar. Shu bois hosil bo'lgan natijalarning taqqoslash zarurligi, ular yaqinligini tahlil qilish, zarur bo'lganda tekshirib bir-biroviga muvofiqlashtirish va nihoyat qiymatning oxirgi natijasiga

kelishi yuzaga keladi.

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

Xarajatli yondashishning ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlari yordamida aniqlangan qiymat me'yoriy bo'lganligi sababli doimo aniq natijani keltirishi kafolatini berolmaydi, ya'ni baholanayotgan ob'yektning qiymatini xarajat yondashishda aniqlashda, «Noturar joy bino va inshootlarni tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari tuplami» yordamida hisoblash natijalari bozor narxlaridan ancha past, shuning uchun ushbu yondashishda aniqlangan qiymatdan foydalanish hisobga olinmadi.

Analogik (o'xshash) ob'yektlar sotilganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar mavjud bo'lsa, qiyosiy yondashish kim-oshdi savdolarida bo'layotgan haqiqiy oldi-sotdi narxlarini ko'rsatayotganligi sababli afzal ko'riladi.

Baholash uchun ko'proq ishlatiladigan ijara miqdorlari bo'yicha ma'lumotlarning bir xillik emasligini hisobga olib, baholashda daromad yondashishning taqqoslama o'lchovini qiyosiy yondashishga nisbatan kamroq ko'rsatkichda hisoblandi.

Baholovchi baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo'llanilgan yondashuvlarning natijalarini muvofiqlashtirishni amalga oshiradi.

Yuqoridagilarni inobatga olgan xolda qator ko'rsatkichlarda hosil bo'lgan qiymatni aniqlanishida qo'llanilgan yondashishlarning ulushini aks ettiradigan vazn koeffitsiyentlari tanlab olingan.

3.11-jadval

Vazn koeffitsiyentlarini hisoblash

T/r	Ko'rsatkichlar	Xarajatli yondashuv	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
1	Tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi	0,2	0,3	0,5

2	Foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi	0,2	0,3	0,5
3	Baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligi	0,2	0,3	0,5
4	Baholash yondashuvi baholash ob'yektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	0,1	0,5	0,4
5	Baholash ob'yekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	0,2	0,2	0,6
6	Baholash yondashuvi bozor kon'yukturasini hisobga olishga qodirligi	0,1	0,4	0,5
	<i>Baholash yondashishlarining taqqoslama o'lchovlari</i>	<i>0,17</i>	<i>0,33</i>	<i>0,5</i>

Baholash ob'yekti qiymatining yakuniy miqdori tegishli ravishda turli yondashuvlar bilan olingan hisoblash natijalariga tegishli o'lchov koeffitsiyentlari qo'llanilganidan keyin yondashuvlarning natijalarini qo'shish yo'li bilan aniqlanadi:

$$S = \gamma_z * K_z + \gamma_d * K_d + \gamma_s * K_s,$$

bu yerda:

S – baholash ob'yekti qiymatining muvofiqlashtirilgan yakuniy miqdori;

$\gamma_{z, d, s}$ – baholash ob'yekti qiymatini xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan hisoblash natijalari.

Aniqlangan qiymatlarni ifodaga qo'yib, baholanayotgan savdo do'koni binosining baholanish qiymatini topamiz.

$$S = 0,17 \times 137\,037\,000,0 + 0,33 \times 193\,289\,000,0 + 0,5 \times 580\,230\,000,0 = \\ 23\,296\,290 + 63\,785\,370 + 290\,114\,890 = 377\,196\,550$$

Samarqand shahar Ipakyo'li ko'chasida joylashgan savdo do'koni binosining baholash qiymatini butlab olib, quyidagini tashkil etadi:

$$S = 377\,197\,000,0 \text{ so'm.}$$

XULOSA

Zamonaviy bozor iqtisodiyoti sharoitida butun jahonda ko'chmas mulk bozori tez sur'atlar bilan rivojlanib, mulkiy munosabatlar tobora takomillashib bormoqda. Bozor munosabatlari ishtirokchilarida ko'chmas mulkka bo'lgan ishonch va qiziqish ortib bormoqda. Shu o'rinda e'tirof etish kerakki, Respublikamiz Prezidenti va hukumati tomonidan ko'chmas mulkni baholash, mulkni davlat tasarrufidan chiqarish, fuqarolarimizning mulkka bo'lgan loqayd qarashlarini tubdan o'zgartirish, mulkiy egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iqtisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga alohida e'tibor qaratib kelinayotganligi davlatimiz tomonidan qabul qilingan "2017 — 2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha harakatlar strategiyasi" oqilona va uzoqni ko'zlangan dastur ekanligini tasdiqladi.

Shu jumladan yuqorida ta'kidlab o'tilgan sohalar faoliyati ob'yekti hisoblangan, ijaraga berish maqsadida noturar joy ko'chmas mulk ob'yektlarini boshqarish va ular qiymatini baholashning me'yoriy asoslari yildan yilga takomillashib kelmoqda. Lekin ijaraga berish maqsadida noturar joy ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini baholashda bir qancha muammolar vujudga kelmoqda. Chunki ko'chmas mulk qiymatini baholashga omillarining o'zgaruvchanligi va qiyoslama usulni qo'llashda muayyan ma'lumotlar ba'zasining yo'qligi ta'sir ko'rsatmoqda. Bu esa sohaning yanada rivojlantirishning yangi yo'nalishlarini ishlab chiqishda ko'chmas mulkni baholashning asoslarini va unga ta'sir ko'rsatuvchi ko'chmas mulk bozori holatini chuqur tadqiq etishni talab etadi.

Zamonaviy bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni boshqarish va baholash hamda ularga ta'sir ko'rsatuvchi omillarni, ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda ijaraga berish maqsadida noturar joy ko'chmas mulk ob'yektlarini baholashni amalga oshirish va ijaraga berish maqsadida noturar joy ko'chmas mulk

ob'yektlarini boshqarish va baholashni takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqishdan iborat.

Milliy iqtisodiyotning barcha jabhalarida bo'lgani kabi ko'chmas mulk bozorining tiklanishi va oyoqqa turishiga iqtisodiyotdagi bozor islohotlarining rivoj topishi muhim ahamiyat kasb etdi. Bu tushunarli holatdir, negaki aynan bozorning rivojlanishi mamlakat iqtisodiyotidagi barcha kelgusi o'zgarishlarni belgilab beradi.

Investitsion siyosat va ko'chmas mulk bilan bog'liq mulkiy munosabatlar jadal rivojlanib borayotgan hozirgi kunda ko'chmas mulkni boshqarish 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.

Diplom loyihasini bajarish jarayonida baholashning barcha yondashishlaridan foydalangan xolda ko'chmas mulk ob'yektining ijaraga berish maqsadidagi bozor qiymatini aniqlashni amalga oshirdik. Turli yondashuvlarni qo'llash yo'li bilan olingan natijalarni o'lchov koeffitsiyentlarini aniqlash bo'yicha olib borilgan hisob-kitoblardan so'ng ob'yektni muvofiqlashtirilgan qiymati quyidagini tashkil etadi:

S=377 197 000,0 so'm.

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 қондаси 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 намояндалари 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'oriy-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