

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ**  
**ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**  
**ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

*қўлёзма ҳуқуқида*

**ДЕХКАНБАЕВ ФАРРУХ ФУРКАТОВИЧ**

**ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИНИ БАҲОЛАШНИНГ  
ХАРАЖАТЛАРГА ОИД УСУЛИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

**Магистрлик унвонини олиш учун**

**ДИССЕРТАЦИЯ**

**5А 580901 – “Кўчмас мулкни баҳолаш” мутахассислиги**

**Иш кўриб чиқилган ва  
Ҳимояга тавсия этилади**

**Илмий раҳбар :**  
\_\_\_\_\_ доц. Исамухамедова Ш.А.

**“Иқтисодиёт ва кўчмас мулкни  
бошқариш” кафедраси мудири:**  
\_\_\_\_\_ доц. Ёдгоров В.У.

**Илмий маслаҳатчи:**  
\_\_\_\_\_ Исмаилов Ш.

**« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 й.**

**ТОШКЕНТ – 2012**

## МУНДАРИЖА

<b>Кириш</b> .....	5
<b>I БОБ. ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТГА ОИД ЁНДАШУВНИНГ НАЗАРИЙ ВА УСЛУБИЙ АСОСЛАРИ</b> .....	10
1.1. Турар жой бинолари баҳолашда баҳолаш харажатга оид ёндашувнинг услубий-назарий асослари .....	10
1.2. Турар жой биноларини баҳолашга харажатларга оид ёндашув усуллари.....	25
1.3. Харажатга оид ёндашувда мулкнинг яхшиланишлари эскиришини аниқлаш усули.....	35
<b>II БОБ. ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ</b> .....	44
2.1. Турар жой биносининг қисқача тавсифи.....	44
2.2. Турар жой биносини баҳолашга харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш таҳлили.....	49
2.3. Турар жой биносини баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили.....	53
<b>III БОБ. ИҚТИСОДИЁТНИ МОДЕРНИЗАЦИЯЛАШ ШАРОИТИДА ТУРАР ЖОЙ БИНОСИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТЛАРГА ОИД ЁНДАШУВ УСУЛЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ</b> .....	61
3.1. Турар жой шаклидаги кўчмас мулкни баҳолаш тамойиллари.....	61
3.2. Турар жой кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари.....	69
Хулоса.....	79
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	81

## Кириш

**Мавзунинг долзарблиги.** Хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини ривожлантириш даражасини янада ошириш, аҳолига янги замонавий ва сифатли хизмат турлари кўрсатиш, иқтисодий ўсишни таъминлаш ва аҳоли бандлиги масаласини ҳал этишда хизмат кўрсатиш соҳасининг ролини кучайтириш мақсадида мамлакатимизда бир қатор ижобий ишлар амалга оширилмоқда. Президентимиз таъкидлаганларидек “Мамлакатимизда хизмат кўрсатиш ва сервис соҳаси 2011 йилда жадал суръатлар билан ривожланиб, унинг ялпи ички маҳсулотдаги улуши 2000-йилдаги 37 фоиз ўрнига 50,5 фоизни ташкил этди”<sup>1</sup>.

Президентимиз раҳнамолигида республикаимизда баҳолаш хизматини изчил ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Соҳа меъёрий-қонунчилик базасининг мустаҳкамлангани ва зарур шарт-шароитлар яратилгани бунда муҳим омил бўлаётир.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига асосланган баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизими шаклланди. Мазкур тизим юридик шахсларга лицензиялар бериш, жисмоний шахсларга сертификатлар тақдим этиш, лицензияга оид талаблар ва шартларга риоя этилишини назорат қилиш каби вазифаларни ўз ичига олади.

Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини такомиллаштириш, ҳамда иқтисодиётни ислоҳ этишнинг таркибий қисми бўлган кўчмас мулкни баҳолашни ривожлантириш ишлари изчил давом этмоқда. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелда

---

<sup>1</sup> 2012 йил ватанимиз тараккиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг 2011 йилнинг асосий яқунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўнашларга бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. // Халқ сўзи, 2012 йил 20 январь.

кабул қилинган ПҚ-843- сон қарори<sup>2</sup> бу борада муҳим дастуриламал бўлаётир.

Мазкур қарорга мувофиқ юртимизда 2009-2015 йилларда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилди. Бу эса қонунчилик базасини янада такомиллаштириш, малакали мутахассислар тайёрлаш, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини шакллантириш, лицензия бериш самарадорлигини ошириш, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг билимини мустаҳкамлашга кўмаклашаётир.

Бугунги кунда республикада 114 та баҳолаш ташкилоти ва 484 нафар баҳоловчи фаолият юритмоқда. Улар томонидан 2011 йилда жисмоний ва юридик шахсларга 10 миллиард сўмдан ортиқ хизматлар кўрсатилди<sup>3</sup>. Бу аввалги йилларга нисбатан 10 фоиз кўп демакдир.

Маълумки, кўчмас мулкни баҳолаш уч ёндашувга асосланади. Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир. Бу ҳолатда баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш қурилишда нархни шакллантиришнинг йириклаштирилган усулига асосланади. Лекин кўчмас мулк қийматини ўхшаш (аналог) лойиҳалар маълумотларидан фойдаланган ҳолда жорий нархда аниқлашдаги мураккабликлар, лойиҳаларни танлашда ҳажм – режалаштириш ва конструктив жиҳатларнинг номутоносиблиги, аналог объектлар тўғрисида маълумотлар йўқлиги каби муаммолар келиб чиқмоқда. Чунки ҳозирги кунда шаҳарсозликда замонавий биноларнинг меъморий ечими, янги қурилиш материаллари ва тенологияларнинг қўлланилиши жиҳатидан аналог объектлардан фарқ қилади.

---

<sup>2</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ843 сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 й., 18-сон, 145-модда

<sup>3</sup> Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси маълумоти. [www.gki.uz](http://www.gki.uz)

Юқорида келтириб ўтилган фикр ва мулоҳазалардан келиб чиққан ҳолда, кўчмас мулк қийматини аниқлашнинг харажатларга оид усулларини такомиллаштириш муҳим аҳамиятга эга деб таъкидлаш мумкин.

**Мавзунинг ўрганилганлик даражаси.** Кўчмас мулк баҳолаш ва кўчмас мулк иқтисодиёти масалалари Асаул А.Н., Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И., Лапченко Д.А., Василенко С.С., Прорвич В.А., Симионова Н.Е., Щетинин Я.В., Наназашвили И.Х., Гранова И.В. Литовченко В.А., Кен Макэлрой, Соловьев М.М., Буланова Н. В., Тэпман Л.Н, Железный В.Б., Каминский А. В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М., Калачева С.А., Грибовский С.В., Фридман Джек, Ордуэй Николас, Ким Е.П., Иванова Е.Н.<sup>4</sup> ва бошқалар томонидан тадқиқ қилинган.

Ўзбекистонда ушбу муаммолар Туйчиев Н.Ж., Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ҳодиевлар Б.Ю., Акрамов М.И., Мираҳмедов М.М., Ёдгоров В.У.<sup>5</sup> ва бошқалар томонидан ривожлантирилган. Лекин, кўчмас мулкнинг энг тури кўп қаватли уйлардаги хонодонларни баҳолашнинг харажатга оид усулларининг ўзига хос хусусиятлари ва уларга таъсир кўрсатувчи омиллари ўрганилмаганлиги илмий тадқиқот учун ушбу мавзунинг танланишининг белгиланишига асос бўлиб хизмат қилди.

**Магистрлик диссертациясининг мақсади.** Иқтисодиётни модернизациялаш шароитида турар жой биноларини баҳолашнинг харажатларга оид усулларини услубий асосларини тадқиқ қилиш, ҳамда турар жой биноларини харажатларга оид ёдашув орқали аниқ ва реал баҳолашни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқишдан иборат.

---

<sup>4</sup>Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью -Ростов н/Д: Феникс, 2007.-155,(2)с.; Тепман Л.Н. Оценка недвижимости -Юнити-Дана, 2005.-464 с.; Грязнова А., Федотова М.А. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика», 2005.-496 с.; Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. 2001;

<sup>5</sup>Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю./ УзР ФА Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан" 2005 й. 2316; Туйчиев Н.Ж., Мирҳошимов А.М., Плахти К.А., Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: «Адолат» нашриёти, 2000 й., 156 б.; Туйчиев Н.Ж., Мирҳошимов А.М., Плахти К.А., Усмонов А.С., Хотамов А.Т. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Тошкент: «Адолат» нашриёти, 2000 й., 50 б.; Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мираҳмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й.

**Тадқиқотнинг вазифалари.** Тадқиқот ишининг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар диссертациянинг вазифалари сифатида белгиланди:

- кўчмас мулкни баҳолашнинг хуражтларга оид ёндашувнинг услубий асосларини ёритиб бериш;
- турар жой биноларининг қийматини харажатларга оид усулларда баҳолашнинг алгоритминини ўрганиш;
- турар жой кўчмас мулкни баҳолашда эскиришни ҳисоблаш усулларинини ўрганиш;
- Тошкент шаҳрида жойлашган кўп қаватли уйдаги хонодон мисолида баҳолашнинг харажатлар оид ёндашув усулини таҳлил қилиш;
- турар жой биноларинини баҳолашнинг харажатларга оид усулларинини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

**Тадқиқот предмети.** Иқтисодийetni модернизациялаш шароитида кўчмас мулк қийматинини баҳолашнинг харажатларга оид ёндашув усуллари.

**Тадқиқот объекти** Тошкент шаҳри Учтепа туманида кўп қаватли уйда жойлашган хонодон.

**Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси** бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси, Давлат мулк кўмитаси қарор ва меъёрий ҳужжатлари, Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш миллий стандартлари, ватанимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, баҳолаш фаолиятига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар ташкил этади.

**Тадқиқот услуби.** Ўзбекистон Республикасида амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий тараққиётнинг миллий моделидан келиб чиқиб, тизимли таҳлил, ўзаро таққослаш ва математик статистикани қўллашга асосланади.

**Диссертациянинг илмий янгилиги.** Республикамизда бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулкни, жумладан турар жой биноларинини

баҳолашнинг харажатлар усуллари такомиллаштиришга оид назарий ва амалий муаммоларни ҳал этиш борасидаги илмий янгиликлар қуйидагилардан иборат:

- турар жой биносини баҳолашнинг харажатларга оид ёндашувнинг услубий асослари ёритиб берилган;

- турар жой биноларини баҳолаш алгоритмлари очиб берилган;

- Тошкент шаҳрида жойлашган кўп қаватли уйда жойлашган хонодон аналоглар асосида харажатларга оид усулда баҳолаш таҳлил қилинган;

- турар жойларни баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар, ҳамда уй-жой бозори таҳлил қилинган;

- турар жойларнинг қийматини харажатларга оид усуллар орқали аниқ ва реал баҳолашни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган.

**Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти** шундаки, диссертацияда умумлаштирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар, кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг харажатга оид ёндашувини чуқур ўрганишга бағишланган бўлиб, улардан келажакда амалга ошириладиган илмий-тадқиқот ишларида кенг фойдаланиш мумкин. Диссертациянинг назарий хулосалари ва амалий натижаларидан турар жой биноларини харажатларга оид усулини баҳолашнинг такомиллаштириш йўлларини ишлаб чиқишда, «Кўчмас мулк иқтисодиёти», «Кўчмас мулкни баҳолаш» каби иқтисодий фанлар ва ўқув курсларини ўқитишда фойдаланиш мумкин.

**Диссертация ишининг таркибий тузилиши.** Диссертация иши кириш уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

# **I БОБ. ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТГА ОИД ЁНДАШУВНИНГ НАЗАРИЙ ВА УСЛУБИЙ АСОСЛАРИ**

## **1.1. Турар жой бинолари баҳолашда баҳолаш харажатга оид ёндашувнинг услубий-назарий асослари**

Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш турган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиш йўли билан амалга оширилади.

Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;
- баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;
- ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;
- ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати тақсимлаш усули билан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар ва яхшилашлар нархининг кўчмас мулк типлари бўйича гуруҳланган кўчмас мулкнинг умумий нархидаги типик нисбатига доир статистик ахборот асосида аниқланади. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини тақсимлаш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналоглар рўйхатини тузади;

баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир аналог учун таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

аналогларнинг тузатишлар киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан баҳолаш объектининг қийматини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини кўчмас мулк ягона объектининг қийматида ер участкасига бўлган мулк хуқуқларнинг энг типик улуши асосида аниқлайди.

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объекти билан таққослаганда ер участкаларининг тавсифлари айниқса яқин бўлган аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог бўйича яхшилашлар қийматини харажатга оид ёндашув усуллари билан тадбиркор даромадини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди;

ҳар бир аналог бўйича ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини сотув нархидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

баҳоланаётган ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини сотувларни қиёсий таҳлил қилиш усули билан олинган натижалардан фойдаланган ҳолда аниқлайди.

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати ер рентасини капиталлаштириш усули билан баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил учун ер рентаси қийматини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Ер рентаси сифатида ер участкасини ижарага беришдан олинган, бозор маълумотларига кўра ҳисобланган даромад олинади.

Капиталлаштириш ставкаси аналоглар бўйича капиталлаштириш ставкаларини мувофиқлаштириш йўли билан ёки таваккалсиз ставкани мазкур ер участкасига инвестициялаш билан боғлиқ бўлган таваккалчилик учун мукофот қийматига кўпайтириш йўли билан аниқланади.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер учун қолдиқ усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини ижара ҳақининг бозор ставкалари асосида ҳисоблайди;

яхшилалашлар қийматини ер участкасидан энг самарали фойдаланишга мувофиқ бўлган яхшилалашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати сифатида ҳисоблайди;

яхшилалашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

яхшилалашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни яхшилалашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини яхшилалашлар учун капиталлаштириш ставкасига кўпайтириш йўли билан ҳисоблайди;

ер рентаси қийматини баҳолаш объектининг соф операцион даромадидан яхшилалашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни айириш йўли билан ҳисоблайди;

ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер рентаси қийматини ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисоблайди.

Зарур ахборот мавжуд бўлса, ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ер учун қолдиқ усули билан баҳолаш объекти қийматидан яхшилалашлар қийматини айириш йўли билан аниқланади.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати мўлжалланаётган фойдаланиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_s = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n} \quad (1.1)$$

Бу ерда:

**Vz** - ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

**i** - йил рақами;

**j** - ер участкасида яхшилашларни яратиш бўйича харажатларни амалга ошириш даврининг сўнгги йили;

**Ei** - харажатларни амалга оширишнинг *i*-чи йилида ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантга мувофиқ мазкур участкада яхшилашларни яратиш бўйича харажатлар;

**Ii** - прогноз даврининг *i*-чи йилида яхшилашлардан фойдаланишдан олинган даромад;

**D** - дисконтлаш ставкаси;

**n** - прогноз даврининг охириги йили;

**Vn** - баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатларга қуйидагилар киради:

- қурилиш материаллари, жиҳозлар, қурилмалар ва муҳандислик асбоб-ускуналари қиймати;

- ишчилар меҳнатига тўланадиган ҳақ;

- қурилиш машиналари ва механизмларидан фойдаланиш қиймати;

- қурилишга йўлдош бўлган вақтинчалик бинолар, иншоотлар ва муҳандислик тармоқлари, қурилиш давридаги коммунал хизматлар қиймати;

- пудратчининг даромади ва қурилиш ишлаб чиқаришининг умумий шароитларини яратиш, уни ташкил этиш ва унга хизмат кўрсатиш учун зарур бўлган устама харажатлари;

- қурилиш жараёни ва қурилиш объектини ишга тушириш устидан назорат тадбирларининг қиймати.

Қурилишга бевосита тааллуқли бўлмаган билвосита харажатларга қуйидагилар киради:

ерга қилинган инвестициялар қиймати ва ер участкасини ажратиш харажатлари (шу жумладан, рухсат этувчи ҳужжатлар тўпламига харажатлар);

лойиха-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва экспертиза харажатлари;

ишчиларга қўшимча тўловлар ва нафақалар;

барча турдаги солиқлар ва мажбурий ажратмалар;

кредитга хизмат кўрсатиш харажатлари;

маркетинг, суғурта ва реклама харажатлари;

ижарага олинган мол-мулкка қўшимча инвестициялар;

уй-жой қурувчининг маъмурий харажатлари.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини қиёсий бирлик усули билан ҳисоблаш бундай яхшилашлар учун қабул қилинган қиёсий бирликни яратиш харажатларига доир маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Яхшилашларни тиклаш ёки алмаштириш харажатлари қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$TX = TXi * N \text{ ёки } AX = AXi * N \quad (1.2)$$

Бу ерда:

$TX$  - яхшилашларни тиклаш харажатлари;

$AX$  - яхшилашларни алмаштириш харажатлари;

$TXi$  -  $i$ -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш харажатлари;

$AXi$  -  $i$ -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган алмаштириш харажатлари;

$N$  - қиёсий бирликлар сони.

$i$ -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш ёки алмаштириш харажатлари ўхшаш яхшилашларнинг қурилиш қиймати ҳақидаги бозор маълумотларига кўра ёки тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари

тўпламларидан фойдаланган ҳолда, тегишли тузатишлар киритиш йўли билан ҳисобланади.

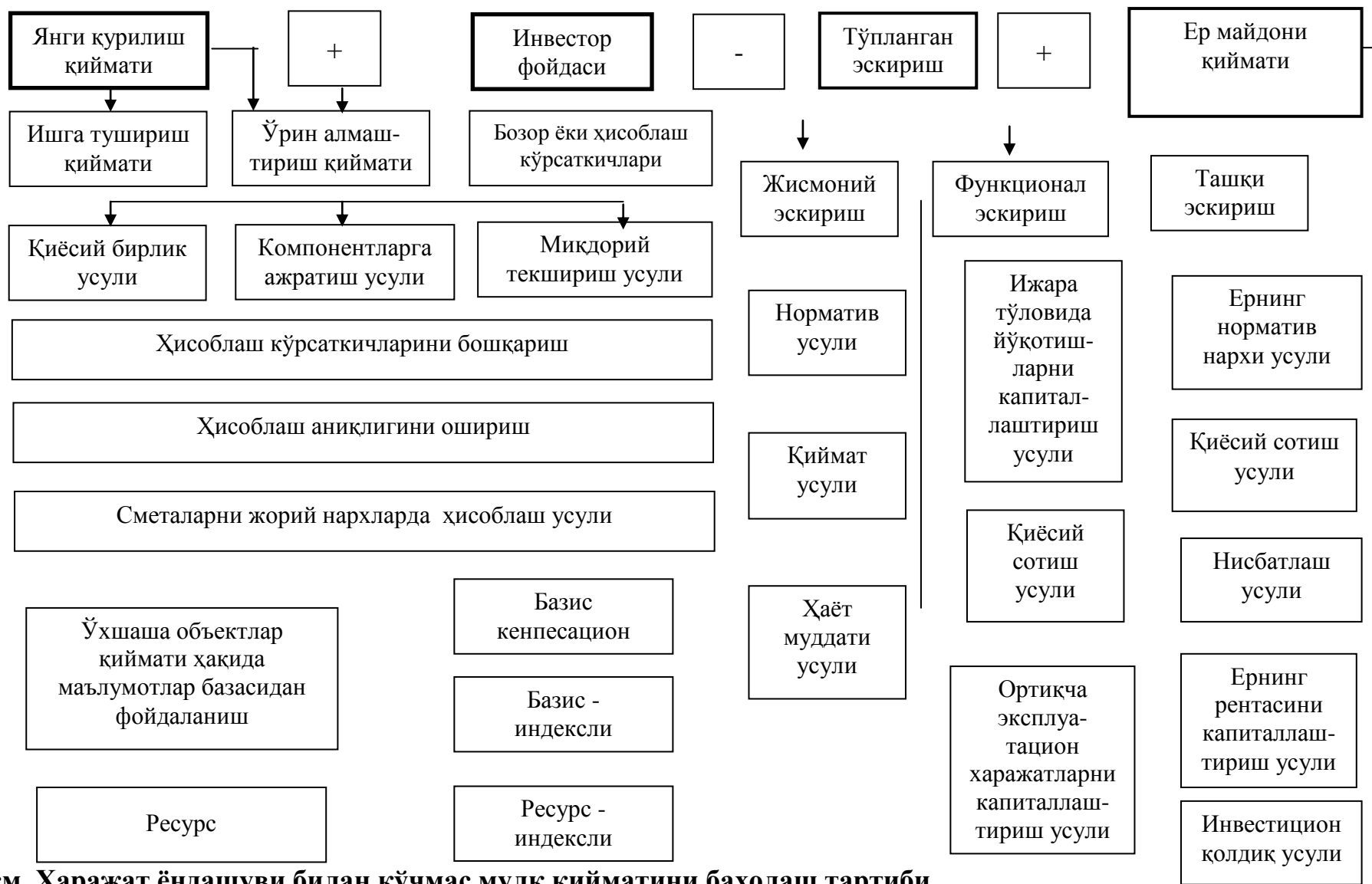
Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини компонентларга ажратиш усули билан ҳисоблаш қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик компонентларга (масалан, тупрок ишлари, пойдеворлар, деворлар) ажратишдан иборат. Мазкур усулга мувофиқ бир ёки бир нечта асосий компонентларни яратиш харажатлари ҳисобланади ва уларнинг фоиз ҳисобидаги улуши аниқланади, мазкур улушга мувофиқ яхшилашнинг умумий қиймати ҳисоблаб чиқарилади.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини айрим нархлар усули билан ҳисоблаш баҳоланаётган объектни тиклаш (алмаштириш) учун тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни муфассаллаштирилган ҳисоблашдан иборатдир. Қўлланилаётган нархларнинг турига қараб айримлар нархлар усулининг қуйидаги хиллари фарқланади:

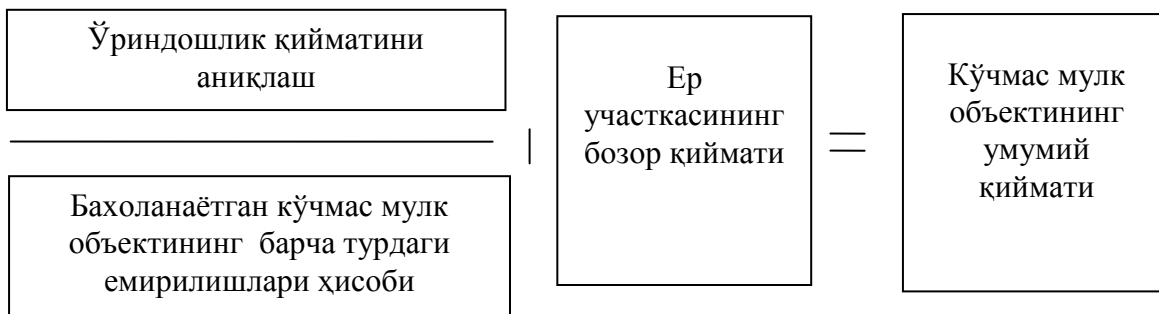
1. Ҳисоблаш жорий нархларда амалга оширилганда ресурсли усул;
2. Ҳисоблаш базис (муайян йилдаги) нархларда амалга оширилганда базисли-индексли усул.

Ресурсли усулдан фойдаланганда баҳоловчи:

- баҳоланаётган яхшилашни қуришга асосий қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозлар сарфини аниқлайди;
- минтақада қурилиш материаллари билан улгуржи ва майда улгуржи савдо маълумотларига кўра қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозларнинг жорий қийматини ҳисоблайди;
- бошқа тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;
- яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати)ни тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида ҳисоблайди.



**1.1-расм. Харажат ёндашуви билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш тартиби**



**1.2-расм. Харажат ёндашуви билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш алгоритми<sup>6</sup>**

Жорий нархларда тузилган лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда, мазкур ҳужжатларнинг маълумотларидан улар тузилган санадан баҳолаш санасига қадар нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилади.

Базисли-индексли усулнинг қўлланиши лойиҳа-смета ҳужжатларининг базис нархлардаги маълумотларидан фойдаланишни ҳамда базис нархлардан жорий нархларга қайта ҳисоблаш коэффицентлари (индекслари)ни қўллашни назарда тутди.

Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш ўхшаш яхшилашларни қуриш харажатларига доир ахборотдан фойдаланишга ҳамда техник тавсифларга кўра баҳолаш объектининг аналогдан фарқларига қараб ва қурилиш вақтига қараб мазкур ахборотга тузатишлар киритишга асосланади.

Тадбиркор даромади қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш аналогларнинг бозор қийматидан яхшилашларни яратиш харажатлари ва ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан амалга оширилади.

<sup>6</sup> Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мираҳмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й

Тадбиркор даромади қийматини экспертиза сўрови усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчиликлари хусусида инвесторлар ўртасида сўров ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда, киритилган харажатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олинishi мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Йиғилган эскириш қиймати иқтисодий ёш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Эй = (ХЁ / ИХМ) * ЯҚ \quad (1.3)$$

Бу ерда:

**ХЁ** - яхшилашларнинг ҳақиқий ёши;

**ИХМ** - иқтисодий хизмат муддати;

**ЯҚ** - яхшилашлар қиймати.

Йиғилган эскириш қийматини бозор экстракцияси усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

- ҳақиқий ёш жиҳатидан баҳолаш объекти билан мувофиқ келадиган аналогларни танлайди;
- ҳар бир аналог учун ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлайди;
- ҳар бир аналог учун яхшилашлар қийматини сотув нархларидан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;
- ҳар бир аналог учун яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини ҳисоблайди;

- аналоглар учун йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) ва яхшилашларнинг сотув нархидан ажратилган қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқлайди;

- ҳар бир аналог учун йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида, йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматига бўлиш йўли билан аниқлайди;

- баҳолаш объектнинг йиғилган эскириши қийматини фоиз ҳисобида барча аналоглар бўйича йиғилган эскиришнинг ўртача ўлчанган қиймати сифатида ҳисоблайди.

Йиғилган эскириш қиймати ажратиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Эй = Эжис + Эфунк + Эюз \quad (1.4)$$

Бу ерда:

*Эй* - йиғилган эскириш;

*Эжис* - жисмоний эскириш;

*Эфунк* - функционал эскириш;

*Эюз* - юзаки (иқтисодий) эскириш.

Ажратиш усулидан бозор экстракцияси усули ёки иқтисодий ёш усулини қўллаш учун зарур ахборот бўлмаганида фойдаланилади.

Жисмоний эскириш ёшини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскиришни ҳисоблайди.

Қоида тариқасида, яхшилашлардан коникарсиз фойдаланилганда вужудга келадиган бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш қиймати яхшилашнинг нормал фойдаланиш тавсифларини тиклаш харажатлари асосида ҳисобланади.

Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати жисмоний эскиришни аниқлашга доир норматив ҳужжатлардан фойдаланиш асосида, хизмат муддати узоқ ва қисқа элементлар бўйича алоҳида ҳисобланади.

Хизмат муддати, коида тариқасида, яхшилашнинг хизмат муддатига тенг бўлган хизмат муддати узоқ элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

1. Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси яхшилаш ҳақиқий ёшининг унинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

2. Эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ва хизмат муддати қисқа элементларнинг қолдиқ тиклаш қиймати йиғиндиси ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

3. Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлар, яъни яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштиришни талаб этадиган элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси элементлар ҳақиқий ёшининг уларнинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлардан фойдаланиш муддатлари турли аҳамиятга молик бинолар ва иншоотларни таъминлаш ва улардан фойдаланишга доир тегишли маълумот материаллари бўйича олинади.

Функционал эскириш қийматини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган функционал эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскиришни ҳисоблайди. Яхшилаш айрим элементларининг йўқлиги, етарли эмаслиги ёки керагидан ортиқлигига қараб функционал эскиришнинг қуйидаги типлари ҳисобланади:

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилаш элементининг йўқлиги билан боғлиқ ҳар қандай харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати ва уни демонтаж қилиш харажатларининг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектнинг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати, соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари ва яхшилашнинг керагидан ортиқ элементи мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар билан мазкур элемент мавжудлиги билан боғлиқ иқтисодий самаранинг жорий қиймати ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш. Яхшилашларнинг алмаштирилаётган ёки модернизация қилинаётган элементларининг уларнинг жисмоний эскириши чегириб ташланган қиймати, мазкур элементни демонтаж қилишнинг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган харажатлари ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементларни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарқ йиғиндиси сифатида ҳисобланади;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилашларнинг маънавий эскирган элементлари мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш.

Ташқи (иқтисодий) эскириш қиймати, мавжуд ахборот хусусиятига қараб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

- 1 -усул. Жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан;
- 2 –усул. Ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан.

Ташқи эскиришни жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи кўчмас мулк объектларининг сотувларига доир ахборотни ташқи эскиришга эга бўлган кўчмас мулк объектлари ва ташқи эскиришга эга бўлмаган кўчмас мулк объектларининг нархларини таққослаш йўли билан таҳлил қилади.

Ташқи эскиришни ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ижарага оид зарарларни аниқлаш учун бозор маълумотларини таҳлил қилади;

баҳолаш объекти қийматининг пасайишини ижарага оид зарарларни капиталлаштириш йўли билан ҳисоблайди;

ҳисобланган қийматнинг пасайишини баҳолаш объектининг элементлари - ер участкаси ва яхшилашлар ўртасида тақсимлайди.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар ўзгармас хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан амалга оширилади.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар вақтинчалик хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш пул оқимларини дисконтлаш усули билан амалга оширилади.

## **1.2. Турар жой биноларини баҳолашга харажатларга оид ёндашув усуллари**

Харажатли усулга кўра кўчмас мулкнинг бозор қиймати, эркин ер майдонининг қиймат суммаси ва яроқсизликни ҳисобга олган ҳолда уни яхшилаш учун олиб борилган қурилиш ишларининг қиймати сифатида аниқланади. Харажат усулида баҳо тамойилларининг изчил қўлланилиши қуйидаги муҳим хулосани чиқаришга олиб келади: яъни кўчмас мулкни қурилиш нархи (харажатлар) ва бозор нархи бир-биридан фарқлидир.

Назарий жихатдан олганда кўчмас мулкнинг балансланган ва мукамал бозорда кўчмас мулк объектини яратишга кетган бозор харажатлари, сотув бўйича бозор ахборотлари ҳамда кўчмас мулдан келган даромад қийматнинг битта ва бир хил маъносига мос келиши лозим. Бу эса ҳар бир доимий талаб ва таклиф кучини мувофиқлаштириб туради.

Иккинчи (томондан эса, агар тадбиркор сармоядор бозор нархи бўйича қурилиш ресурсларини сотиб олиш ва кейинчалик қуриб битказилган объектни очик бозорда сотиш учун маблағ қўйса, унда харажатларни объектнинг очик бозордаги нархи билан қиёсласа, тўғри бўлади.

Бошқача айтганда, очик бозорда алмашув пайтидаги нархни аниқлашда харажат усули орқали белгиланадиган даража - бўлғуси фойдаланувчининг фикрини акс эттирувчи нуқтаи назар бўлади. Айниқса бу янги объектларга ёки кичик муддатга эксплуатация қилинувчи объектларга таъаллуқлидир.

Савдо авж оладиган кўчмас мулк бозорида бозор нархини аниқлаш учун сотувларни таққослаш усулига ёки даромадни капиталлаштириш усулига урғу берилади. Бундай пайтда харажат усули қандайдир иккинчи даражага тушиб қолади. Бироқ, кўпчилик ҳолларда харажат усули орқали белгиланган нарх бозор нархининг охириги даражаси ҳақида хулоса чиқариш учун зарур таққословчи бўлиб хизмат қилади. Баҳолашнинг уч усули орқали олинган қийматларга олиб келган сабаб ҳамда тенденцияларни аниқлаш энг асосий омилдир.

Шундай, қилиб, кўчмас мулкнинг бозор нархини аниқлашнинг харажат услуби - бу, бир томондан бозор нархини аниқлаш тадбирининг зарурий бўлаги, иккинчи томондан - кўчмас мулкнинг баҳоси тўғрисидаги тасаввурни англаш учун ягона восита саналади.

Шу билан бирга, узоқ муддат хизмат қилаётган объектларнинг тўпланган емирилиш қийматини ва тадбиркорлар фойдасини аниқлашнинг қийинлиги туфайли баҳолашда харажат усули маълум бир чекланишларга эга. Бундан

ташқари, харажат усули билан баҳолаш натижалари мулкга тўлиқ эгалик қилиш ҳуқуқини акс эттиради, шунинг учун мулкга қисман эгалик қилиш ҳуқуқларини баҳолашда уларни ўзаро мувофиқлаштириш керак бўлади.

Кўчмас мулк қийматини аниқлашга харажат нуқтаи назаридан ёндошув шунга асосланган, бино қурилиши харажатлари, участкани тайёрлаш ва яхшилашга кетган харажатлар кўчмас мулк қийматини белгилашда асосий мўлжал ҳисобланади. Харажатлар ҳар доим ҳам объектнинг бозор қийматини акс эттиравермайди. Фойдаланиш даврида бинони яхшилаш учун бажарилган ишлар объект қийматини ўзгартиради ва бу алоҳида ҳисобга олиниши лозим.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатли усуллари қуйидагилардир:

- баланс қиймати усули;
- ўриндошлик усули;
- тугатиш қиймати усули;
- тиклаш усули.

Баланс қиймати ва тугатиш қиймати усуллари асосан корхона ва хўжаликларни баҳолашда кенг қўланилади. Ўриндошлик ва тиклаш усуллари кенг тарқалган бўлиб, улар кўчмас мулкни барпо қилиш учун кетган харажатларни аниқлашда фойдаланилади. Қуйида ўриндошлик ва тиклаш усулларни батафсил кўриб чиқамиз.

Бозорни таҳлил қилиш ҳамда баҳолаш объектини тадқиқ этиш натижасида баҳоловчи томонидан олинган барча маълумотларни чуқур таҳлил этиш асосида бозор нархини харажат усули орқали аниқлаш бўйича бир қатор изчил қадамлар қўйилади:

1. Ердан самаралироқ фойдаланиш учун унинг қулай ва бўш ердек қийматини аниқлаш.
2. Ҳақиқий баҳолаш санасига объект бинолари ва иншоотларининг қайта тиклаш ёки ўриндошлик қийматларини аниқлаш.
3. Қурилиш тугалланганидан сўнг, аввалига бўш иншоот ва янги

объектни бандлиги ва қулайлиги жиҳатидан бозор даражасига мос келтиришга кетган даврда бўлган билвосита харажатларни аниқлаш.

4. Мазкур лойиҳа учун тўғри келадиган тадбиркорлик даромадини баҳолаш.

5. Объект бинолари ва иншоотларининг умумий тўпланган емирилиш қийматини аниқлаш.

6. Баҳолаш объекти бинолари ва иншоотларининг умумий емирилишини ҳисобга олган ҳолда қайта тиклаш ёки ўриндошлик қийматларини аниқлаш.

7. Кўчмас мулкга тўлиқ эгалик қилиш ҳуқуқи билан бозор қийматини аниқлаш.

Қурилиш харажатларини аниқлашда асосан иккита тушунчани англаб етиш зарур: ўриндошлик қиймати ва тиклаш қиймати.

Тўлиқ ўриндошлик харажатлари деганда замонавий режалаштириш қарорларига эга, қурилиш меъёрлари бўйича янги материаллардан барпо этилган, баҳолаш объектидек фойдали бўлган, жорий баҳодаги бино қурилиши қиймати назарда тутилади.

Тўлиқ қайта ишлаб чиқариш харажатлари деганда, бирор бинони худди шундай материаллар, қурилиш меъёрларидан фойдаланиб, худди шундай сифат даражасида, шундай камчиликлари билан аниқ нусхасини қуриш назарда тутилади.

Кўчмас мулкнинг умумий қийматини аниқлашда қуйидаги ифодани келтириш мумкин:

$$K_m = E_p + (K_{m\dot{y}} + K_{MO\dot{b}T} + T_d - I) \quad (1.5)$$

Бунда:

**K<sub>m</sub>** - кўчмас мулк объектининг қиймати;

**E<sub>p</sub>** - ер майдонининг қиймати;

**Км<sub>у</sub>** - қурилиш объектининг тиклама ёки ўриндошлик қиймати;

**КМОбт** - бозор талаблари даражасига мос келтиришга кетган даврда бўлган билвосита харажатлар;

**Тд** - тадбиркорлик даромади;

**И** - кўчмас мулкнинг емирилиши.

### **Қурилиш қиймати таркиби.**

Қайта тиклаш ва ўриндошлик қиймати моҳиятан бугунги шароитда янги бино бунёд этиш қиймати билан бир хил ва у янги қурилиш қиймати саналади. Бунда янги қурилиш қиймати структурасида замонавий бозор шароитида бино ва иншоот яратишда барча иштирок этувчилар манфаати ҳамда харажатлар акс этади.

Амалиётда кўчмас мулк қиймати, қурилиш харажатлари ёки чиқимлар таркиби қуйидагича ифодаланади:

$$K_{mo} = B_{ч} + B_{х} + T_{д} \quad (1.6)$$

Бу ерда:

**Кмо** - янги қурилиш қиймати;

**Бч** - бевосита чиқимлар;

**Бх** - билвосита (чет) харажатлар;

**Тд** - тадбиркорлик даромадлари.

Бевосита (тўғри харажатлар) чиқимлар - бу объектдаги қурилиш ишлари билан боғлиқ харажатлар, яъни:

- қурилиш материаллари, буюмлар ва муҳандислик жиҳозлари қиймати;
- қурувчиларнинг иш ҳақи;
- бинони бунёд этиш давридаги вақтинчалик бино, иншоот, муҳандислик тармоқлари, коммунал хизматлар қиймати;
- пудратчининг фойдаси ва қўшимча харажатлари;

- қурилишнинг боришини назорат қилиш бўйича тадбирлар қиймати;

Билвосита сарф-харажатлар - бу қурилиш жараёнини ташкил этиш ва уни кузатиш учун зарур харажатлардир. Буларга қуйидагилар киради:

- лойиҳа учун меъмор ва муҳандисларга бериладиган гонорар, лойиҳаларни экспертлаш, қурилиш майдонида табиий шароитда тадқиқот олиб бориш ишлари;

- қўшимча иш ҳақи ва ишчиларга бериладиган ёрдам пули;

- суғурта, солиқ ва мажбурий чегирмаларнинг барча турлари;

- ер учун қўйиладиган сармоя қиймати;

- кредит бўйича фоизлар;

- қурилиш давомидаги реклама тўловлари;

- ижарага олинган бинога қўйиладиган қўшимча капитал;

- қурувчининг маъмурий харажатлари.

Тадбиркор фойдаси - бу тадбиркорнинг қурилиш лойиҳасига кетган маблағидан фойдаланилганлиги учун мукофот(дивиденд) тарзида олиш керак бўлган суммадир. У бозор томонидан ўрнатилади. Тадбиркор фойдаси асосан таваккални англатади.

Юзага келган бозор амалиётига боғлиқ ҳолда тадбиркор фойдаси янги қурилиш қийматининг турли таркибий қисмларидан келадиган фойда сифатида баҳоланади.

*Қурилишни лойиҳалаштиришда қурилиш қийматининг таркиби.*

Янги қурилиш қийматининг таркибини қурилиш лойиҳасининг мавжуд меъёрлари нуқтаи назаридан кўриб чиқамиз.

Лойиҳа материалларига мувофиқ ҳолда қурилишни амалга ошириш учун зарур бўлган маблағлар суммаси қурилишнинг смета баҳоси деб аталади.

Маблағнинг технологик таркибига мувофиқ қурилиш-монтаж ташкилотлари фаолиятини амалга ошириш тартибига биноан қурилиш

қийматининг таркиби сметада анъанавий равишда қуйидаги харажат гуруҳларига бўлинади:

$$C_k = C_{km} + Ж_x + B_{xx}, \quad (1.7)$$

Бунда:

$C_k$  - смета қиймати

$C_{km}$  - қурилиш-монтаж ишлари қиймати

$Ж_x$  - жиҳоз, мебел, инвентар сотиб олиш (тайёрлаш)га кетган харажатлар;

$B_{xx}$  - бошқа харажатлар (буюртмачилар ва пудратчи фаолиятига тегишли).

Қурилиш-монтаж ишлари қийматининг таркиби ўз навбатида қуйидаги кўринишга эга бўлади:

$$C_{km} = B_x + H_x + P_{ж} \quad (1.8)$$

Бунда:

$B_x$  - бевосита харажатлар

$H_x$  - қўшимча харажатлар

$P_{ж}$  - режа жамғармалари (смета фойдаси)

Бевосита сарф-харажат таркиби (харажат элементлари) қуйидаги кўринишга эга:

$$B_x = B_{иx} + B_{мқ} + M_x \quad (1.9)$$

Бунда:

$B_{иx}$  - қурилиш ишчиларининг смета меъёр ва баҳоларида ҳисобга олинган асосий иш ҳақи харажатлари;

$B_{mk}$  - қурилиш машиналари ва механизмлари эксплуатациясига кетган харажатлари;

$M_x$  - материал ресурслар (материаллар) харажатлари.

Смета харажатлари қуйидагича аниқланади:

$$B_x = \sum_{i=1}^n I_i \times A_i \quad (1.10)$$

Бунда:

$I_i$  - иш турлари бўйича ҳажми;

$A_i$  - иш турлари бўйича нархлари.

Харажат усули. бўйича кўчмас мулкни баҳолаш пайтида янги қурилиш қийматини аниқлашни қурилиш лойиҳаси учун мавжуд меъёрий-услубий негиздан фойдаланган ҳолда олиб бориш лозим.

**Кўчмас мулк қийматини аниқлаш усуллари.** Қайта тиклаш ёки ўриндошлик қийматини топиш учун янги қурилиш қийматини аниқлашнинг қуйидаги усулларида фойдаланилади:

- қиёсий бирликлар усули (қийматнинг яхлитланган ва умумлаштирилган кўрсаткичлари усули);

- қийматнинг яхлитланган элементли умумлаштирилган кўрсаткичлари усули;

- бирлик нархлар усули.

**1. Қиёсий бирликлар усули.** Мазкур усул баҳоланаётган объектнинг истеъмол қийматига оид бирликлар қийматини ( $1\text{м}^2$  уй-жой,  $1\text{м}^3$  қурилиш ҳажми, гараждаги битта тўхтаб туриш жойи ва ҳ.к.) таққослашга асосланган. Қиёслаш худди шундай турдаги бошқа иншоотнинг айнан бир хил ўлчов бирлиги қийматига нисбатан амалга оширилади.

Қурилиш қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$Km_{kk} = I_{in} \times B_m \quad (1.11)$$

Бу ерда:

$K_{m_{kk}}$  - кўчмас мулкни қурилиш қиймати;

$I_{in}$  - истеъмол хусусияти бирлигининг қиймати;

$B_m$  - объектдаги истеъмол қийматининг бирликлари миқдори.

Намунавий объект қийматини тузатиш ва баҳолаш объектига нисбатан жисмоний фарқи туфайли бозор қийматининг изланган миқдори аниқланади. Намунавий иншоот сифатида шартнома нархи маълум бўлган, яқинда қуриб битказилган бинони олган маъқул.

Айни пайтда шартномани имзолаш билан баҳолаш санаси ўртасидаги вақт фарқини тўғрилаш лозим. Мазкур усул нисбатан тезкор ва тахминан 15-20% атрофида аниқликни таъминлайди.

**2. Қийматнинг яхлитланган элементли умумлаштирилган кўрсаткичлари усули.** Усул моҳияти бинонинг асосий қисмлари, яъни пойдевор, деворлари, томи, муҳандислик асбоб-ускуналари ва шу кабиларни қуриш, ўрнатиш қийматининг суммаси сифатидаги қурилиш қиймати билан боғлиқ.

Бу қийматлар иш турлари ёки бино қисмларининг яхлитланган смета қийматлари ҳақидаги маълумотлар бўйича аниқланади.

Иш ҳажми лойиҳа ҳужжатлари бўйича ёки техник тадқиқот пайтидаги ўлчаш маълумотларига қараб белгиланади.

Мазкур усул қийматни белгилашда икки хил тарзда аниқланади:

1. Иш турлари бўйича жамлаш;
2. Бино қисмлари бўйича жамлаш.

Иш турлари бўйича жамлаш қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$K_{m_{kk}} = I_k \times \sum_{i=1}^n Y_{ij} \times X_i + C_q + T_d \quad (1.12)$$

Бу ерда

$I_k$  - бино бўйича бутун мажмуавий қурилиш ишлар қиймати қимматлашувининг индекси;

$Y_{ij}$ : - иш турлари қийматининг яхлитланган кўрсаткичи;

$X$  - иш турлари ҳажми;

$N$  - иш турлари сони;

$Ч_q$  - меъёрларда ҳисобга олинмаган бошқа чиқимлар;

$T_d$  - тадбиркорлик даромадлари.

Бино қисмлари бўйича жамлаш қиймати қуйидаги формуладан аниқланади:

$$K_{m_{kk}} = I_k \times \sum_{l=1}^m Y_{ij} + Ч_q + T_d \quad (1.13)$$

Бу ерда:

$Y_{ij}$  - конструкция, бино қисми қийматининг яхлитланган кўрсаткичи, бутун бино бўйича иш турлари. Масалан, бутун пойдеворни қуриш қиймати. Бу бино ва иншоотларнинг яхлитланган смета меъёрлари тўплами бўйича аниқланади.

$m$  - бино қисмлари сони;

Бу усулдаги ҳисоб-китобларда 10% атропофида хатолар бўлиши мумкин.

**3. Бирлик нархлар усули.** Мазкур усулнинг моҳияти айрим бирлик нархларни қўллаш орқали баҳоланаётган объект қурилишининг тўлиқ сметасини ишлаб чиқишда, ёки баҳоловчи томонидан мазкур бинонинг мавжуд сметасини таҳлил этиш ва қайта ишлашда кўринади. Қурилиш-монтаж ишлари ҳажмининг кенг маълумотлари усулни қўллашда асос саналади.

Айрим бирлик нархлар усулининг бир неча хиллари мавжуд: заҳира, базис-индексли ва уларнинг турлари - базис-компенсацияли, заҳира-индексли ва х.к.

3.1 *Заҳира усули* лойиҳа қарорини амалга ошириш учун зарур бўлган харажат элементларини жорий нарх ва таърифда калькуляция қилишни англатади. Материал заҳиралар ҳажми лойиҳа материалларидан ёки ўлчов ишлари натижасига кўра аниқланади. Бунда иш ҳақи ва машина, механизмларнинг эксплуатацион даврийлиги меъёрий маълумотлар бўйича олинади, ҳар бир заҳиранинг ҳажмий бирлиги қийматини жорий бозор қабул қилади. Ҳозирги шароитда ушбу усул қурилишни лойиҳалаштиришда катта аҳамиятга эга.

Қурилиш қиймати заҳира усули қўлланилганда қуйидаги ифода бўйича аниқланади:

$$K_{\text{мкк}} = K_{\text{ск}} + \text{Ч}_q + T_d \quad (1.14)$$

Бу ерда:

$K_{\text{ск}}$  - қурилишнинг смета қиймати.

Айни ҳолатда бевосита харажатлар қуйидагича аниқланади:

$$B_y = C_{\text{б}} \times I_c + \sum_{i=1}^n K_{\text{исі}} \times M_{\text{эві}} + \sum_{j=1}^m M_{\text{сбі}} \times M_{\text{сј}} \quad (1.15)$$

Бу ерда:

$C_{\text{б}}$  - қурилишга кетган бир киши-соат меҳнат сарфининг смета баҳоси;

$I_c$  - бир киши-соатдаги меҳнат сарфи;

$K_{\text{исі}}$  қурилиш машинасининг машина-соат қиймати;

$M_{\text{эві}}$  - қурилиш машиналарининг эксплуатация вақти;

$n$  - қурилишда қатнашувчи қурилиш машиналарининг сони;

$M_{сбj}$  - қурилиш материалларининг смета баҳоси;

$M_{схj}$  - қурилиш материалларининг смета ҳажми;

$m$  - қўлланилган қурилиш материаллари турлари сони.

3.2. *Базис индекси усули.* Мазкур усул базис даражасида белгиланадиган, қийматга нисбатан жорий ва башорат индекслари тизимидан фойдаланишга асосланган.

Жорий баҳо даражасига келтириш иш тури ёки ҳаракат структурасининг технологик элементлари бўйича базис қийматини амалдаги индексга кўпайтириш орқали амалга оширилади. Бу ҳолда объект сметаси локал смета асосида баҳо ҳосил қилувчи омиллар бўйича харажат таркибига ўзгаради. Қурилиш қиймати эса қуйидагича аниқланади:

$$K_k = B_c \times I_{би} + B_q + T_d \quad (1.16)$$

Бу ерда:

$B_c$  - баҳонинг базис даражасидаги смета қиймати;

$I_{би}$  - бинодаги ишлар мажмуасининг базис даражасига нисбатан баҳо индекси;

$B_q$  - сметада ҳисобга олинмаган билвосита чиқимлар;

$T_d$  - тадбиркор фойдаси.

Бино бўйича бутун ишлар мажмуасига нисбатан умумий индекс қурилиш-монтаж ишларининг қиймати тўғрисидаги маълумотлардан аниқланади. Қиймат маълумотлари эса харажатлар элементлари бўйича қимматлашув индексларидан фойдаланиш билан аниқланади:

$$C_k = C_{мат} \times I_{мат} + C_{иш} \times I_{хи} + C_{эм} \times I_{эм} + H_x + B_{хв} \quad (1.17)$$

Бу ерда базис даражасида:

$C_{мат}$  - материаллар смета қиймати;

$C_{иш}$  - иш ҳақи қиймати;

$C_{эм}$  - машиналардан фойдаланиш қиймати;

$H_x$  - қўшимча харажатлар;

$B_{xx}$  - бошқа харажатлар;

$I_{мат}$ ;  $I_{эп}$ ;  $I_{эм}$  - харажат элементлари бўйича баҳолар индекси.

Тайёр сметалар мавжудлигида базис-индекс усули оммавий тарзда қўллаш учун нисбатан маъқулдир.

Бироқ ушбу усул смета ишидаги баъзи нозик билимларни ва ундан фойдаланганда тегишли мутахассислар жалб қилинишини талаб этади.

### **1.3. Харажатга оид ёндашувда мулкнинг яхшиланишлари емирилишини аниқлаш усули**

Бино ва иншоотлар маълум мақсадлар учун бунёд этилади. Шунинг учун улар талаб этиладиган сифатларга эга бўлиши лозим.

Чунончи, мустаҳкам, зилзилабардошли, иссиқ-совуқдан, шовқиндан сақловчи, меъморчилик жиҳатидан яхши кўринишга эга, қурилиши ва фойдаланилиши бўйича кам харажатли бўлиши керак.

Конструкциялар ва бинодан фойдаланиш сифатлари деганда, уларнинг ўзларида кечаётган жараёнлар талабларига ҳар томонлама жавоб бера олиши даражаси тушунилади.

Вақт ўтиши билан бино ўзининг фойдаланиш хусусиятини йўқота бошлайди; қурилиш материаллари эскиради, конструкция фойдаланиш давомида бузилади, бино мўлжалланган аҳамиятини йўқота бошлайди, технологик жараён эскириб, иқтисодий жиҳатдан фойдасиз бўлиб қолади, ташқи шароит ва атроф-муҳит ҳам ўзгаради. Бинонинг фойдаланиш хусусиятлари йўқола бориши унинг бозор қиймати тушиб кетишига боғлиқдир.

Бинодаги емирилганликни уни тикланма қийматнинг пасайиши сифатида баҳолаш мумкин. Бу пасайиш жисмоний бузилиш, бинонинг вазифаси

эскирганлиги, ташқи (иқтисодий) таъсир туфайли юз бериши мумкин. Бу омиллар биргаликда ёки алоҳида таъсир кўрсатиши мумкин.

Емирилиш шартли равишда қуйидаги турларга бўлинади:

- жисмоний емирилиш - тикланадиган ва тикланмайдиган;
- вазифавий емирилиш - тикланадиган ва тикланмайдиган;
- ташқи ёки иқтисодий емирилиш.

Агар емирилишни тузатишга кетадиган харажат айни пайтда кўшиладиган қийматдан кам бўлса, у тикланадиган деб саналади.

Агар емирилишни тиклашга сарфланадиган чиқим бинонинг кўшиладиган қийматидан кўп бўлса, у тикланмайдиган ҳисобланади.

Вақт ўтиши билан турли омиллар таъсирида кўчмас мулк қийматининг пасайиши емирилиш деб юритилади.

**Бинонинг жисмоний емирилиши.** Жисмоний емирилиш деганда вақт ўтиши билан қурилиш конструкциялари, муҳандислик асбоб-ускуналари ва умуман бино ҳолатининг ёмонлашуви тушунилади.

Жисмоний емирилиш натижасида конструкция элементлари ва бутун бино қиймати йўқолиб боради. Бино 70 % емирилганда фойдаланиш учун яроқсиз саналади.

Жисмоний емирилиш вақтга кўра жуда нотекис кечади. Биринчи босқичда емирилиш йилига 1,1 % га ўсиб боради. Фойдаланиш муддатининг ўрталарида у 0,35 % ни, тугалланиш босқичида у 1,35 % ни ташкил этади.

Жисмоний емирилиш - бу конструкция ёки бинони созлаш қийматининг тиклаш қийматига нисбати.

Бинонинг емирилиш фоизи алоҳида конструкциялар емирилишининг ўртача арифметик қиймати сифатида, умумий тиклаш қийматидаги солиштирма улуши бўйича аниқланади.

1.1. жадвал

Текширув амалиётида қабул қилинган жисмоний емирилиш даражаси баҳосининг ўлчовлари.

№	Техник ҳолатнинг умумий мазмуни	Техник ҳолат баҳоси	Жисмоний емирилиш фоиз ҳисобида	Созлашнинг тахминий нархи. Тикланма қийматдан фоизда
1.	Асосий, юк кўтарувчи конструкция, бузилган ҳолатлари йўқ. Ажратиб турувчи конструкция, шикастланган жойлари бор. Уларни жорий созлаш тузатиш давомида тез тиклаш мумкин.	Яхши	20% гача	10% гача
2.	Асосий юк кўтарувчи конструкциянинг шикастланган жойлари бор, аммо фойдаланишга яроқли. Айрим қисмлар капитал таъмирни талаб қилади.	Қони Қарли	40 % гача	35 % гача
3.	Бинонинг, юк кўтарувчи қисмлари жиддий шикастланган. Айрим қисмларни қўшимча кучайтириш зарур ёки янгисига алмаштириш керак. Фақат йирик капитал таъмирлаш қилингандагина шикастланган жойларни тиклаш мумкин.	Қони Қарсиз	60 % гача	90 % гача
4.	Аксарият юк кўтарувчи конструкциялар авария ҳолатида. Уларни кучайтириш иқтисодий фойдасиз, фақат янгилари билан тўла алмаштирилиши лозим.	Омонат	70 % гача	120 % гача
5.	Асосий юк кўтарувчи ва ажратиб турувчи конструкция қулаш ҳолатида. Конструкция қисмлари 100 % эскирган.	Яроқсиз	100 % гача	

Емирилиш даражаси баҳосининг объективлиги охир-оқибат муҳандис - эксперт, баҳоловчининг тайёргарлик даражаси ва тажрибасига боғлиқ. Чунки, юк кўтарувчи конструкциялардаги шикаст ажратиб турувчи конструкция қисмларига қараганда анча жиддий аҳамиятга эга. Шунинг учун конструкциядаги шикаст таъмирлаш ва қайта тиклаш қийматига турлича таъсир кўрсатади.

Бинонинг жисмоний емирилиши айрим конструктив элементларнинг узил-кесил емирилиши (1.18) сифатида белгиланади.

$$I_{ж} = \sum g_i \times L_i / 100, \quad (1.18)$$

Бу ерда

$I_{ж}$  - бинонинг дастлабки пайтдаги даражасига кўра жисмоний емирилиши.

$g_i$  - бинонинг айрим элементлари емирилиши.

$L_i$  - бино элементи қийматининг бутун бино қийматига нисбатан улуши

Бутун бино қийматига нисбатан саноат биноси айрим конструктив қисмларининг қиймати (улушда)ни мисол сифатида ифодаси қуйидаги 1.2 жадвалда келтирилган.

Кўчмас мулкни, реконструкция ёки капитал таъмирлаш (яхшилаш) натижасини баҳолабгина қолмай, жисмоний емирилиш ўлчамини ҳам белгилаш керак.

Жисмоний емирилишни ҳисобга олган ҳолда бинонинг қиймати қуйидагича ифодаланади:

$$K_{мк} = K_{ск} * 100 - I_{ж} / 100 \quad (1.19)$$

Бу ерда:

$K_{мк}$  - бинонинг емирилишни ҳисобга олиб баҳоланаётган пайтдаги қиймати.

$K_{ск}$  - тиклаш қиймати. Аниқроғи, худди шундай янги бинонинг ҳозирги нархи.

$I_{ж}$  - бинонинг жисмоний емирилишини ҳисобга олувчи коэффициент (фоизда).

Баъзан жисмоний емирилиш даражаси хизмат муддатига қараб белгиланади. Тахминий ҳисобларда шундай қилса бўлади. Бундай ҳолларда хатолик 1,5-2 баравар ошиб кетади. Тикланадиган ва тикланмайдиган емирилишлар бўлади.

1.2 жадвал

№ Бинонинг конструктив қисмлари		Бино қисмларининг улушдаги тахминий қиймати (1 дан бошлаб)	
		Бир қаватли	Кўп қаватли
	Бутун бино		
1.	Пойдеворлар	0,07 - 0,09	0,04-0,13
2.	Каркаснинг юк кўтарувчи қисмлари	0,25 - 0,28	0,14-0,17
3.	Деворлар ва қопламалар	0,24 - 0,28	0,18 -0,24
4.	Оралик ёпилмалар	-	0,15-0,30
5.	Ички ажратиб турувчи конструкция	0,04 - 0,05	0,05 - 0,07
6.	Том	0,09 -0,11	0,02 - 0,04
7.	Муҳандислик асбоб-ускуналари	0,02 -0,15	0,11 -0,20
8.	Бошқа қисмлар	0,10-0,12	0,04 - 0,06

**Тикланадиган жисмоний емирилиш.** Бу хилдаги емирилишнинг номи ўз мазмунини англатиб турибди. Тикланадиган емирилиш - бу унчалик катта бўлмаган, жорий таъмир билан ўз ҳолига келтириш мумкин бўлган

емирилишдир. Бунда бино (иншоот) нинг яроқлилиги, фойдаланиш сифати бўйича қурилиш - таъмирлаш ишлари мажмуаси, ҳимоя қопламалари тикланади, унча жиддий бўлмаган шикастлар (сантехника жиҳозлари, том, сувок, оқлаш) тузатилади.

**Тикланмайдиган жисмоний емирилиш.** Тикланмайдиган жисмоний емирилишни қурилиш конструкциясининг хизмат кўрсатиш муддати бўйича иккига ажратиш мумкин:

- капитал таъмирлаш орқали алмаштириш мумкин бўлган емирилиш. Бунга пол, дераза, эшик блоклари, том, ёғоч қопламалар, зиналар емирилиши киради.

- капитал таъмирлаш орқали қисман алмаштириладиган (узоқ вақт хизмат кўрсатувчи) қурилиш конструкциясининг эскирганлиги. Буларга девор, пойдевор, стропила қисми кабилар киради.

Тезда ишдан чиқувчи элементлар бутун бинога нисбатан кам иқтисодий «умр кўради». Тикланмайдиган жисмоний емирилиш тезда ишдан чиқувчи қурилиш конструкциялари ҳолати ва уларни тиклаш харажатлари билан аниқланади. Қайта тиклаш қийматини конструкция қисмларининг ҳақиқатда қанча хизмат кўрсатиши (меъёрий муддати) нисбатига кўпайтириш йўли билан аниқлаш мумкин.

Баъзан тикланмайдиган емирилиш ўлчами капитал таъмир-қайта тиклаш ишлари мажмуасига сарфланадиган харажатлар билан аниқланади.

Капитал таъмирлаш бутун бинони қамраб оладиган, нафақат емирилган конструкцияни алмаштириш, шу билан бирга қайта режалаштиришга мўлжалланган ишлар мажмуасини ҳам ўз ичига олади.

Узоқ хизмат кўрсатувчи қурилиш конструкциялари, унинг элементлари бинонинг фойдаланиш муддатига тенг бўлган жисмоний ёки меъёрий хизмат муддатига эга.

Бундай конструкцияларга деворлар, пойдеворлар, том, қопламалар киради. Уларни жиддий капитал таъмирлашсиз асл ҳолига қайтариб бўлмайди.

**Вазифавий емирилишни аниқлаш.** Вазифавий емирилиш - бу ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар бўйича замонавий талаб ҳамда давлат андозаларига мос келмасликни англатади. Яъни объект ишлаб тураверади, бироқ замонавий эксплуатация талабларига жавоб бермайди. Масалан, лифт жуда секин тезликда кўтарилиши, чироқ хиралашиши, ванна, кондиционер бўлмаслиги мумкин. Бундай камчиликлар тўғрилаб бўладиган ёки тўғрилаб бўлмайдиган ҳолатда бўлиши мумкин. Вазифавий емирилиш иккига - тикланадиган ва тикланмайдиган хилларга ажралади.

**Тикланадиган вазифавий емирилиш.** Тикланадиган вазифавий емирилиш объект қийматининг янги қурилиш объекти қийматига нисбатан пасайганлигида намоён бўлади. Бу ҳолатда объектда қуйидаги камчиликлар мавжуд бўлади:

- алмаштирилиши, модернизация қилиниши зарур бўлган элементлар;
- олиб ташлаш (ўта даражада яхшилаш) талаб этиладиган элементлар;
- қўшимчалар қилинишини талаб этадиган элементлар.

Алмаштириш, модернизацияни талаб этадиган элементлар камчиликларига ҳам ўз вазифасини бажараётган, бироқ замон талабига жавоб бермайдиган ҳолат тўғри келади.

«Ўта даражада» яхшилашни талаб этадиган қисмларга замонавий талабларга жавоб беролмайдиган элементлар киради. Муҳими, камчиликларни тўғрилашга кетадиган харажат иқтисодий жиҳатдан ўзини оқлаши лозим.

Қўшимча талаб этиладиган элементларга, бино ёки иншоот замонавий талаб ҳамда андозаларга жавоб бермайдиган шароит хосдир.

**Тикланмайдиган вазифавий емирилиш.** Тикланмайдиган вазифавий емирилиш ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар, материалларнинг замонавий талабларга мос келмаслиги билан боғлиқ бўлган таннарх пасайишида

акс этади. Бундай номувофикликни иқтисодий нуқтаи назардан тўғрилаш мақсадга моликдир. Бино сифатининг пастлиги туфайли ижара тўлови пасайиб кетади. Олинмай қолган даромадни капиталлаштириш учун айнан ўхшаш, аммо яхши ҳолатдаги бинонинг капиталлаштириш қўйилмасидан фойдаланилади. Тиклаб бўлмайдиган, вазифавий емирилишга баланд бинони ўртача баландликдаги бинога қарши қўйиб мисол қилиш мумкин. Бунда ўриндошлик усули орқали қийматни ҳисоблаш керак.

**Ташқи (иқтисодий) емирилиш.** Ташқи, маънавий емирилиш кўчмас мулк омиллари чегараларига нисбатан ташқи зарарларни англатади. Улар иқтисодий, сиёсий, экологик бўлиши мумкин ва асосан кўчмас мулк жойлашган ўринга боғлиқдир. Объектнинг қийматига унинг ёнида қурилган шовқинли ишлаб чиқариш корхоналари - аэропорт, ресторанлар салбий таъсир этиши мумкин. Ёмон ландшафт, яъни ботқоқ, жойнинг ифлосланганлиги унинг иқтисодий жиҳатдан эскирганлигини, кераксизлигини англатади. Муайян турдаги бинолар учун коммунал тўловлар, мулк солиғининг ошиши бинонинг емирилишига сиёсий ёки маъмурий таъсир этади.

Агар ташқи емирилиш ижара тўлови тўлиқ йиғилмаганлиги билан ўлчанса, унда айтиш мумкинки, шовқинли йўллар, бензин қуйиш станциялари ва ҳоказолар яқинидаги бинолар учун ижара тўлови анча камроқ бўлади. Баъзан ижара тўлови миқдорига фойдаланилаётган ер майдонининг ҳажми ва сифатлари таъсир этади.

**Баҳолашнинг харажат усулининг чегараланганлиги.** Бир хил материалдан қурилган, бир хил конструктив ечимга эга эски бинони ўз афзаллик ва камчиликлари билан тиклаш қийматини баҳолаш ҳақиқатда анча мураккаб ишдир.

15-20 йил давомида фойдаланилган бинонинг жисмоний, маънавий ва ташқи емирилишлари миқдорини аниқлаш ҳам жуда қийин. Жисмоний емирилишни баҳолаш анча шартли тусга эга бўлиб, нафақат бинонинг ҳолати,

балки бино тадқиқоти бўйича иш олиб борадиган баҳоловчининг тажрибасига боғлиқ. Маънавий емирилиш вақт ўтиши билан туман, шаҳар, минтақа, аҳоли машғуллиги ва фаровонлигига боғлиқ.

Туманнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишини акс эттирувчи ташқи емирилишни истиқболга мўлжаллаб баҳолаш ҳам жуда мураккаб. Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатли усули ер майдонидан энг самарали фойдаланиш вариантларини кўриб чиқишга имкон бермайди, негаки уларни бир-биридан ажратиб бўлмайдида.

Бинодан фойдаланишни қайта қуриш, қайта ихтисослаштириш имкониятларини кўздан кечири туриб, харажатларни шартли равишда аниқлаш мумкин. Қурилиш якунланганида бу ҳолат баъзан олдиндан айтиб бўлмайдиган натижаларга олиб келади. Харажатли усулни натижалар мувофиқлаштирилгандаги кўрсатилган хусусиятларга эътибор бериб, ўта эҳтиёткорлик билан қўллаш керак. Юқорида кўриб чиқилган усуллардан фойдаланиш кўчмас мулкни харажатли усули асосида баҳолаш амалиёти мисол сифатида 8.3 параграфда келтирилган.

## **II БОБ. ТУРАР ЖОЙ КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ АСОСИДА БАҲОЛАШ**

### **2.1. Турар жой биносининг қисқача тавсифи**

Баҳолаш объекти жойлашган ер таҳлилининг натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти жойлашган ернинг мазкур объект қийматига таъсир этиши мумкин бўлган ижобий ва салбий тавсифлари ҳамда имкониятларини асослайди.

Баҳолаш объекти тавсифларини таҳлил қилишда баҳоловчи:

- баҳолаш объектининг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечими хусусиятларини;
- баҳолаш объектининг муҳандислик таъминоти хусусиятларини;
- конструктив элементлар ва муҳандислик асбоб-ускуналарининг техник ҳолатини ўрганади.

Баҳолаш объекти тавсифларининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти техник тавсифларининг фойдали хоссалари ўхшаш бўлган кўчмас мулкка фойдаланиш ва функционаллик жиҳатидан қўйиладиган ҳозирги бозор талабларига мувофиқлигини аниқлайди.

Юзаки кўздан кечиришни амалга ошириш вақтида баҳоловчи айрим конструктив элементлар бўйича яхшилашларни текширади. Мазкур конструктив элементларга қуйидагилар киради:

- ер ости қисми қурилмалари;
- кўтариб турувчи асосни ташкил этадиган қурилмалар;
- қаватлараро боғланишларнинг элементлари;
- ёпма (том) қурилмалари;
- девор ва эшик тирқишларининг тўлдиргичлари;
- поллар;
- ташқи пардоз;

- ички пардоз;
- ички муҳандислик системалари ва асбоб-ускуналари.

## 2.1 -жадвал

### Хонодоннинг тавсифи

Кўрсаткичлар	Тавсифи
Жойлашган ери	Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри, Учтепа тумани, Чилонзор 31, 43 уй, 57 хонодон.
Хонодоннинг умумий майдони	64,52 метр квадрат
Яшаш майдони	41,56 метр квадрат
Муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги	Электрэнергияси (шаҳар), совуқ ва иссиқ сув –маркази тармоқдан, газ билан таъминланган, канализация, иситиш тизими (марказий), телефон
Қурилиш майдонининг зилзилабардошлиги	Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини сейсмик туманлаштиришнинг умумий картаси (КМК 2.01.03-96 "Сейсмик туманларда қурилиш", илова)га асосан бино 8 баллик зилзила ҳудудида жойлашган
Реестр рақами	№100-88
Маълумот манбааси	Кадастр ҳужжати ва визуал тадқиқот

**Баҳолаш объектининг яхшилашлар тавсифи**

<b>Кўрсаткичлар</b>	<b>Тавсифлар</b>
<i>Умумий тавсиф</i>	Кўп қаватли турар жой биносидаги уч хонали хонодон, умумий майдони 64,52 метр квадрат
<i>Қават/ қаватлиги</i>	2 қават/ 9 қаватли
Қурилиш сифати	Қурилиш ишлари – ўрта Пардозлаш ишлари – ўрта
Жорий фойдаланиш	Турар жой хонодони сифатида

**2.1.1. Баҳолаш объектлари тавсифи**

Тақдим этилган ҳужжатлар ва визуал текширишга мувофиқ, объект 9 қаватли панел уйнинг иккинчи қаватида жойлашган. Хонодонда қуйидаги хоналар мавжуд:

Даҳлиз – 8,32 метр квадрат

Даҳлиз – 2,25 метр квадрат

Яшаш хонаси - 7,48 метр квадрат

Яшаш хонаси - 12,00 метр квадрат

Ҳаммом - 3,52 метр квадрат

Яшаш хонаси - 22,08 метр квадрат

Ошхона - 7,37 метр квадрат

Санузел - 1,5 метр квадрат

**2.3-жадвал**

**Хонодоннинг хажмий-режалаштириш кўрсаткичлар**

<b>Ҳажмий-режалаштириш қисми</b>	
Хонодоннинг умумий майдони	64, кв.м.
Хоналарнинг баландлиги	2,8 м.

Қуйида конструктив элементлар ва мавжуд пардозларнинг қисқа тавсифи берилган:

**2.4-жадвал.**

**Хонодон жойлашган бинонинг конструктив элементлари тавсифи**

<b>Номланиши</b>	<b>Тавсифи</b>
Пойдевор	Темирбетон, тасмасимон типда
Асосий деворлар	Йирик панелли
Перегородкалар	Гипс бетон
Пол	Бетон
Ораёпма	Темир-бетон плита ораёпма
Том	Юмшоқ, рулонли

**2.5-жавал**

**Хоналар тавсифи**

<b>Хоналар</b>	<b>Хона элементлари</b>	<b>Тавсиф</b>	<b>Ҳолати</b>
1	2	3	4
Даҳлиз	Девор	Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Ўрта
	Пол	Линолеум	Ўрта
	потолок	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Ўрта

1	2	3	4
Яшаш хоналари	Девор	Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Ўрта
	Пол	Линолеум	Ўрта
	потолок	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Ўрта
Ошхона	Девор	Рангли коллер билан сувэмульсияли бўёқланган	Ўрта
	Пол	Линолеум	Ўрта
	Потолок	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Ўрта
Ҳаммом ва санузел	Девор	Сувэмульсияли бўёқланган ва оҳакланган	Ўрта
	Пол	Кафел (сопол плитка)	Ўрта
	Потолок	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Ўрта
Веранда	Девор	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган, кафел	Ўрта
	Пол	Линолеум	Ўрта
	Потолок	Сувоқ (штукатурка) ва оҳакланган	Ўрта
Проемлар	Дераза	Ёғоч	Ўрта
	Эшик	Кириш эшиги –темир Хоналар орасидаги эшиклар – ёғоч	Ўрта

## 2.2. Турар жой биносини баҳолашага харажатлар нуқтаи назардан

### ёндашиш таҳлили

Харажатларга оид ёндашишда аналог объект қурилиш қийматига таққослашга асосланади. бунда аналог объект қурилиши қиймати аниқланади, сўнг жамғарилган эскириш айирилади. Олинган кўрсаткич баҳоланаётган объект қийматини кўрсатади.

Ушбу ёндашув қуйидаги босқичларда аниқланади:

- тиклаш ёки ўрнибоса оладиган қийматни баҳолаш (бевосита ва билвосита харажатлар);
- бинонинг жамғарилган эскиришини аниқлаш;
- реконструкция (таъмирлаш)га харажатлар аниқланади

Амалиётда кўчмас мулк қиймати, қурилиш харажатлари ёки чиқимлар таркиби қуйидагича ифодаланади:

$$K_{mo} = B_{ch} + B_{x} + T_d, \quad (2.2)$$

$K_{mo}$  - янги қурилиш қиймати;

$B_{ch}$  - бевосита чиқимлар;

$B_{x}$  - билвосита (чет) харажатлар;

$T_d$  - тадбиркорлик даромадлари

**Баҳолаш объектининг тиклаш қийматини баҳолаш.**

Йириклаштирилган кўрсаткичлар тўпламидан баҳолаш кетма-кетлиги қуйидагича:

- меъёрий маълумотлар базасидан аналог объект танлаш;
- аналог -объект қийматини баҳолашда объектдан фарқли томонларини инобатга олган тўғрилаш;
- қўлланилаётган норматив база бўйича базис нархларда объект қиймати аниқланади;
- қийматни маълумотлар базасининг базис нархлардан баҳоланаётган санадаги нархларга ўтказиш.

Аналог сифатида тўққиз қаватли йирик панелли турар жой биноси қабул қилинган (капиталлилик гуруҳи - 1). Тиклаш қиймати 1 кв.м. умумий бинонинг 1 м. кв. -439,0 сўми ташкил қилган. (ТҚЙК тўплами [10], №20 жадвал, а устун).

**2.6-жадвал.**

Кўрсаткичлар, тавсифи	Ўл. бирлиги	Кўрсаткич
1	2	3
Хонадоннинг умумий майдони	м <sup>2</sup>	64
1991 й. баҳолаш бирлиги қиймати, ТҚЙК (УПВС) фарқ тўплами жадвали бўйича	сўм	439,0
Тўғирлаш коэффициент, аналог объектдан фарқлилигини тавсифловчи тўғирлаш коэффициенти : - зилзилабардошликка тўғирлаш - 1,3		1,3
1991 й. базавий нархлар бўйича бинонининг тиклаш қиймати	сўм	36 822
Панелли бинолар қурилиш монтаж ишларининг 2003 йил қимматлашишининг шартномавий индекслари		405,8
2003 йилан 2011 йилгача саноат тармоқлари ишлаб чиқарувчи корхоналари индекслари:		2,822
Бинонинг тўлиқ тиклаш қиймати баҳолаш санасига (эскиришни жамғариш ҳисобисиз)	сўм	50 505 202

Турар жой кўчмас мулкнинг эскиришини аниқлаш. Эскириш деганда умуман олаганда объект қийматининг турли сабабларга кўра йўқотилиши тушунилади. Харажат нуктаи назаридан ёндашувда эскириш янги объект ва реал баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг тафсилотларидаги фарқларни

ҳисобга олиш учун фойдаланилади. Турар жой кўчмас мулк учун эскиришнинг учта тури фарқланади: жисмоний, функционал, иқтисодий (ташқи саббаларга ва жойлашган ўрнига кўра)

**Жисмоний эскириш** –объект жисмоний хусусиятларининг вақт билан ҳамоҳанг тарзда ўзгаришлари билан боғлиқ жисмоний эскириш амортизация ажратмалари меъёрлари ҳисобга олинади.

**Функционал эскириш** –объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш мамлакатимиз амалиётида маънавий эскириш деб номланади. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

**Иқтисодий (ташқи) эскириш** -иқтисодий, сиёсий бошқа омиллар (объект ёнида аэропорт, тез юрар магистрал, завод ва ҳ.к.лар қурилиши) билан шартланган ташқи муҳитнинг ёмонлашуви туфайли эскириш.

Эскиришни аниқлаш усулига кўра жами эскириш қуйидаги формула орқали аниқланади:

$$И = (1 - (1 - И_{жис}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{икт})) * 100\%$$

Бу ерда,

$И_{жис}$  – жисмоний эскириш,

$И_{фун}$  – функционал эскириш;

$И_{икт}$  – ташқи эскириш

## Жисмоний эскириш.

Бино конструктив элементлари номланиши	Алоҳида конструктив элементларнинг салмоғи, %	Жисмоний эскириш, %	Эскириш- нинг ўртача баҳоси
1	2	3	4
Пойдеворлар	4	12	0,48
Деворлар ва перегородкалар	35	12	4,2
Ораёпма	12	12	1,44
Том	4	13	0,52
Поллар	11	13	1,43
Тешик (Проемы)	6	15	0,90
Пардозлаш ишлари	5	40	2,0
Ички санитар-техник қурилмалар	17	13	2,21
Бошқа ишлар	6	14	0,84
<b>Жами</b>	<b>100</b>		<b>14,0</b>

Шундай ҳолат юқоридаги формула бўйича умумий эскириш қуйидагини ташкил этади:

$$C_{и} = (1 - (1 - 0,268) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 14\%.$$

## Харажатларга оид ёндашувда якуний қиймат

№	Объект номи	Тиклаш қиймати, сўмда	Девелопер фойдаси	Умумий эскириш, %	Қайта тиклаш қиймати, сўм
1	Уч хонали хонодон	50 505 202	25%	14	54 293 000
	<b>Жами</b>				<b>54 293 000</b>

Баҳоланаётган хонодоннинг харажатларга оид ёндашувда қиймати:

**C = 54 293 000** (Эллик тўрт миллион икки юз тўқсон уч минг) сўм

### 2.3. Турар жой биносини баҳолашга қиёсий ёндашув таҳлили

Сотувларни тўғридан тўғри қиёслаш билан баҳолаш, баҳоланувчи мулк қиймати ўз хусусиятлари билан ўхшаш бўлган мулк билан яқинда бўлиб ўтган келишувлар нархлари баҳоланувчи мулк қийматини аниқланиши шарт-шароитидан келиб чиқади. Ҳар бир солиштирилувчи сотув баҳоланувчи кўчмас мулк билан қиёсланади. Солиштирилувчи сотув нархига улар ўртасидаги муҳим фарқларни акс эттирадилар, тўғрилашлар киритилади.

Турар жой кўчмас мулкни баҳолашга нисбатан қиёслама ёндашув алгоритми қуйидагича:

1. Бозор ва сотув учун таклифларни, яъни баҳоланувчи объект билан солиштириб бўладиган кўчмас мулк объектларини ўрганиш;

2. Сотилиш нархи ва суралган нарх келишувнинг тўланиши, жисмоний хусусиятлар, жойлашиш ўрни ва келишувнинг бошқа шартлари ҳақида ҳар бир танланган объект бўйича ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш;

3. Сотилиш вақтига нисбатан баҳоланаётган объектнинг жойлашиш ўрни, жисмоний хусусиятлари ва сотув шартлари бўйича ҳар бир танланган объектлар билан қиёслаш ва таҳлил этиш;

4. Ҳар бир солиштирилувчи объект бўйича сотув нархлари ёки сшралаётган нархлар ва баҳоланувчи объект ўртасидаги мавжуд фарқларга мувофиқ тузатишлар киритиш;

5. Солиштирилувчи кўчмас мулк объектларининг тузатилган нархларига келтириш ва баҳоланувчи объект қийматини чиқариш.

Шуни айтиб утиш керакки, харидор сотувчига ўтган маблағларни реал суммалари билан сотиб олиш ва сотиш шартномаларида ёзиб қўйилган нархлар ўртасидаги катта фарқ туфайли жорий шароитларда сотувларни қиёслаш усулини қўллаш мураккабдир.

Бошланғич ахборотлар йиғиш босқичида баҳоланувчи объектга ўхшаш бўлган объектларни сотиб олиш ва сотиш бўйича реал келишувлар ҳақида маълумотлар топишга муваффақ бўлинмайди. Бундай объектларнинг кўчмас мулк бозори ҳали шаклланмаганлиги, сотилиш шартлари ва барча турдаги объектларни реал сотилиш нархи ҳақидаги маълумотларни яширишлар бунга сабабдир. Объект қийматини қиёсий таҳлил этганимизда, таклиф нархларига таянилади. Фикримизча, бундай ёндошиш шу нуқтаи назардан оқланганки, салоҳиятли харидор кўчмас мулк объектини сотиб олишга қарор қилишдан аввал, жорий бозор таклифини таҳлил этиб чиқади ва таклиф этилаётган объектни қиёслаш объектига нисбатан барча афзалликлари ва камчиликларини ҳисобга олиб, таклиф этилаётган объектнинг имкониятли нархи ҳақидаги хулосага келади.

Баҳолашни ўтказиш вақтида Тошкент шаҳрида жойлашган ва ўз хусусиятларига кўра баҳолаш объекти билан тахминан бир хил бўлган учта объектни аниқлашга эришилди. Қиёсланувчи объектлар ҳақидаги маълумотлар 2.9 - жадвалда келтирилган.

Ҳисоблашлар олиб борилган қиёслаш бирлиги сифатида иморат умумий майдонинг 1 м<sup>2</sup> олинди. Биринчи тўғирлаш, фоизда ифодаланган, мос объектни сотиш нархига кўпайтирилади. Иккинчи фоиз тўғирлаш, бошланғич нархга эмас, тўғирланган нархга кўпайтирилади. Бу кетма-кетлик ҳамма тўғирлашлар киритилмагунча давом эттирилади.

1. Мулк ҳуқуқи. Қўйилган объектларнинг ҳаммасида турар жойга мулк ҳуқуқи мавжуд. Объектдан фойдаланишга алоҳида чекланишлар йўқ.

2. Бозор шарти (таклиф санаси). Таклифлар нархининг бошланғич маълумотлари 2012 йил январ ойига тегишли, шунинг учун ушбу параметрлар бўйича тўғирлаш қилинмаган.

3. Жойлашув ўрнини тўғирлаш

Объект қийматига кўпроқ унинг жойлашув ўрни таъсир кўрсатади. Таққосланаётган объектларнинг ушбу белги бўйича классификацияси уч даражада: “аъло”, “яхши”, “ўрта”. Жадвалда таққосланган объектлар ушбу иерархик даражада жойлашган. Шунинг учун жойлашув ўрни бўйича берилган аналоглар бўйича тўғирлашлар қўлланилмади.

4. Хоналар ҳолати бўйича тўғирлашлар

Ушбу тўғирлаш эксперт усули билан аниқланади. Олди-сотдида турган объект ҳолати бевосита унинг нархига таъсир кўрсатади. Объектлар ўзининг ҳолати бўйича бир хил эмас. Тўғирлашлар яхши/ёмон ҳолатда ± 5-30% оралиғида олинди.

5. Қўшимча қулайликлар бўйича тўғирлашлар

Ушбу тўғирлашлар бўйича кўрсаткичлар жуфт маълумотлар бўйича аниқланди. Ушбу ҳолатда қўшима қулайликлар зарур мебел ва маиший техника, катта зал, замонавий дизайн ва каталог бўйича хоналар планировкаси, томорқа (боғ), ёзги ва қишги бассейн, ер тўла, сауна ва бошқалар. Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар мавжуд қулайликлари бўйича 10 %гача қабул қилинди.

6. Ер тўла мажудлиги бўйича тўғирлаш

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар  $\pm 2\%$  миқдорида ертўла мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди.

7. Қаватлилик бўйича тўғирлаш .

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар  $\pm 5\%$  миқдорида каватлар фарқи бўйича қабул қилинди.

8. Канализация ва телефон мавжудлиги бўйича тўғирлашлар

Ушбу кўрсаткич бўйича тўғирлашлар  $\pm 1\%$  миқдорида коммуникация мавжудлиги/йўқлиги бўйича қабул қилинди.

Таҳлиллар натижалари, объект таклиф нархи 1050,1 у.е. (2.3.2 жадвал).

Ушбу ҳолатда қиёсий усул ёндашув билан аниқланган қиймати қуйидагича бўлади:

$$C = 64,62 * 428,7 * 1398,37 = 27\,660,0 \text{ сўм}$$

Бу ерда

428,7- иморат майдонининг 1 м.кв нархи, АҚШ доллари.

64,62- баҳоланаётган объектнинг умумий майдони, м. кв.

1398,37- баҳоланаётган санада АҚШ долларининг расмий курси.

Баҳолаш объекти - якка тартибдаги турар жойнинг қиёсий ёндашув бўйича яхлитланган қиймати:

$$C = 656\,094\,000 \text{ (Олти юз эллик олти минг тўқсон тўрт минг) сўм.}$$

2.9-жадвал

	<b>Аналог объект №1</b>	<b>Аналог объект №2</b>	<b>Аналог объект №3</b>
<i>Аналог объектлар / Тавсифи</i>	<i>Турар жой биноси</i>	<i>Турар жой биноси</i>	<i>Турар жой биноси</i>
Жойлашиш ўрни	Учтепа тумани Чилонзор 31	Учтепа тумани Чилонзор 31	Учтепа тумани Чилонзор 31
Хоналар сони	3	3	2
Умумий майдони	70 м.кв.	72 м.кв.	60 м.кв.
Қават/ Қаватлар сони	5/9	4/9	4/9
Конструкцияси	Панелли	Панелли	Панелли
Газ, сув билан таъминланганлиги, канализация, электрэнергия	мавжуд	Мавжуд	мавжуд
Мебел и техникалар мавжудлиги	Мебел и техникаларсиз	Мебел и техникаларсиз	Мебел и техникаларсиз
Қўшимча қулайликлар	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Хоналар ҳолати	Яхши	Ўрта	Яхши
Газ, сув билан таъминланганлиги, канализация, иситиш тизими, электрэнергия	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
Телефон	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
<b>Объектнинг таклиф нархи</b>	<b>30 000 \$</b>	<b>26 000 \$</b>	<b>25 500 \$</b>
<b>Иморатнинг умумий майдонинг бирлиги нархи</b>	<b>428,6 \$ / кв.м.</b>	<b>337,5 \$ / кв.м.</b>	<b>425,0 \$ / кв.м.</b>
Маълумот манбааси	<a href="http://www.torg.uz">www.torg.uz</a> №2278799	<a href="http://www.zof.uz">www.zof.uz</a> №16871015	<a href="http://www.torg.uz">www.torg.uz</a> №3147866

2.10-жадвал

Қиёслаш элементы	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Таклиф нархи	\$		30 000	26 000	25 500
Иморатниг умимий майдони	кв.м.	64.62	70,0	72,0	60,0
Хонодоннинг майдонинг бирилиги нархи	\$ / м.кв.		428,6	361,1	425,0
<b><i>Тўғирлашлар</i></b>		<i>(ҳамма тўғирлашлар баҳолаш объектиги қиёслаш орқали аниқланади)</i>			
<i>Мулк ҳуқуқи</i>		Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ	Тўлиқ
Тўғирлашлар	%		0	0	0
Тўғирланган нархи	\$ / кв.м.		428,6	361,1	425,0
Таклиф санаси		Феврал 2012 йил	Феврал 2012 йил	Феврал 2012 йил	Феврал 2012 йил
<b>Жойлашиши</b>		Учтепа тумани Чилонзор 31	Учтепа тумани Чилонзор 31	Учтепа тумани Чилонзор 31	Учтепа тумани Чилонзор 31
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		892,5	1471,3	793,0
Тўғирлашлар	%		0	0	0
<b>Конструктив ечими</b>		Панел	Панел	Панел	Панел
Тўғирлашлар (+/-)	%		0	0	0
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		892,5	1471,3	793,0
Хоналар ҳолати		Ўртача	Яхши	Таъмир талаб	Яхши
Тўғирлашлар (+/-)			-10%	10%	-10%
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		408,9	413,1	397,8
Мебел и техникалар мавжудлиги			Мебел ва техникаларсиз	Мебел ва техникаларсиз	Мебел ва техникаларсиз

Қиёслаш элементы	Ўлчов бирлиги	Баҳолаш объекти	Қиёслаш объектлари		
			Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Тўғирлашлар	%		0	0	0
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		<b>408,9</b>	<b>413,1</b>	<b>397,8</b>
<b>Қўшимча қулайликлар мавжудлиги</b>		Балкон мавжуд	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас	Мавжуд эмас
Тўғирлашлар (+/-)	%		5%	5%	5%
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		<b>429,3</b>	<b>433,8</b>	<b>417,7</b>
<b>Мухандислик тармоқлари</b>		Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
Тўғирлашлар	%		0	0	0
<b>Тўғирланган нархи</b>	\$ / кв.м.		<b>429,3</b>	<b>433,8</b>	<b>417,7</b>
Кoeffициенти			<b>0,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,20</b>
<b>Хонодоннинг умумий майдонинг бирлиги нархи</b>	\$ / кв.м.	<b>428,7</b>	<b>171,7</b>	<b>173,5</b>	<b>83,5</b>
<b>Баҳолаш объекти қиймати</b>	\$	<b>27 660,0</b>			
<b>Савдо чегирмаси</b>	%	<b>-3%</b>			
<b>Савдо билан бирга</b>	\$	<b>26 830,0</b>			
<b>Баҳолаш объекти қиймати</b>	Сум	<b>44 659 000</b>			

<i>Харажатга оид ёндашув</i>	0,45
Қиёсий ёндашув	0,55

Якуний қиймат тегишли ёндашувлар билан аниқланган қийматларни коэффициентларига кўпайтириш орқали аниқлаймиз.

Умумий бозор қиймати 100 фоизга тенг деб қабул қилинади. Объектнинг бозор қиймати қуйидаги жадвал бўйича аниқланади:

2.11-жадвал

Баҳолашга ёндашув	Қиймати, сўм	Салмоғи	Келишилган қиймати, сўм
<i>Харажатга оид ёндашув</i>	54 293 000	45%	24 431 850
Қиёсий ёндашув	44 660 000	55%	24 563 000
<b>Жами</b>			<b>48 994 850</b>

Тошкент шаҳри Учтепа тумани, Чилонзор 31, 43 уйда жойлашган 57 хонодон турар жой биносининг бозор қиймати 48 995 000 (*қирқ саккиз миллион тўққиз юз тўқсон беш минг*) сўм.

## **III БОБ. ИҚТИСОДИЁТНИ МОДЕРНИЗАЦИЯЛАШ ШАРОИТИДА ТУРАР ЖОЙ БИНОСИНИ БАҲОЛАШГА ХАРАЖАТЛАРГА ОИД ЁНДАШУВ УСУЛЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ**

### **3.1. Турар жой шаклидаги кўчмас мулкни баҳолаш тамойиллари**

Баҳолаш тамойиллари бозорда кўчмас мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади.

Баҳолаш тамойиллари - фойдаланувчиларнинг, мулкчилик компонентларининг ўзаро муносабатларини, кўчмас мулк бозорини ва мулкдан энг яхши ва самарали фойдаланиш нуқтаи назарларини акс эттиради.

Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи вазият асосида куйидаги тамойиллар ётади:

- фойдалилик тамойили;
- ўриндошлик тамойили;
- кутиш тамойили.

Фойдалилик тамойили - бу муайян кўчмас мулкнинг фойдаланувчи эҳтиёжларини қониқтириш қобилияти.

Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва х.к. эҳтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. Масалан, агарда кимдир кўчмас мулк учун пул тўлашга тайёр бўлса ва шу билан бирга мулкдорга даромад келтирсагина бу кўчмас мулк фойдалидир. Кўчмас мулк ўз эгасини фахрлантирса ёки мулк эгасининг оилавий эҳдиёжини қониқтирсагина фойдалидир.

Ўриндошлик тамойили шундан иборатки, бунда кўчмас мулкнинг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади.

Ўзига хос, тадбиркор харидор маҳаллий бозорда бир хил фойда келтирувчи ўхшаш объект қийматидан кўпроқ пулни объект учун тўламайди. Бундай харидор янги объект қурилиши қийматидан кўпроқ маблағни мулк учун сарфламайди.

Кутиш тамойили бўлажак фойдаларга ва уларнинг ҳозирги қийматига нисбатан фойдаланувчининг нуқтаи назарини белгилайди. Келгуси фойдаларни кутиш уларнинг миқдорини ва ўзига хос томонларининг ўзгариши эҳтимоли билан боғланган бўлиб, бу эса уз навбатида, мулкнинг ҳақиқий қийматига таъсир этиши мумкин. Кутиш тамойилларининг асосида вақтг мобайнида пул қийматининг ўзгариши назарияси ётади.

Мулк қисмларининг ўзаро муносабатларини акс эттирувчи позиция асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- қўшимча маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- баланслилик (пропорционаллик) тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий булиниш тамойили.

Микроиқтисодиётда чегаравий самарадорликнинг камайиши қонунига мос келади. Бу қонун қолганлари доимий бўлгани ҳолда фақат битта омил ўзгарадиган вазиятга туғри келади. Маҳсулот ишлаб чиқаришини ўсиши камайиб борадиган ўзгарувчан омил миқдори чегаравий самарадорликнинг камайиш нуқтаси деб аталади.

Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойилининг амал қилишини ер массиви қурилиши мисолида кўриб чиқамиз. Қурувчида, танлаш имкони булса, ер массивини исталган миқдордаги ер майдонларига бўлиб чиқиши ва тегишли равишда хар бир объектда бир оилали турар жойни қуриши мумкин. Эҳтимол, объект хажмига кўтариладиган уй-жойнинг сифатига ҳам боғлиқ. бўлади ва тегишли равишда унинг қиймати ҳам ўзгаради.

Агар мувозанат тамойили бузилса, унда «кам яхшиланган». Ёки «ортиқча яхшиланган» мулк пайдо булади. Бундай ҳолларнинг ҳар биттасида ердан самарасиз фойдаланганлик туфайли у ўз қийматини йуқотади, бундай мулк билан эҳтимолли битишувлар буйича таваккал ортади.

Мувозанат тамойили нафакат алоҳида мулк, балки даҳа, туман, шаҳар учун ҳам қўлланиши мумкин.

Иқтисодий ўлчов тамойили шу туғрисида сўз юритадики, ҳар бир бозорда макбул ер майдони мавжуд бўлиб, у мулкнинг турли хилларидан энг самарали фойдаланиш учун зарурдир.

Қурилишнинг макбул хажми унинг иш йўналиши ва мақсади билан белгиланади. Масалан, автомобиллар тўхташ жойининг йуқлиги катта универсам учун қийматни камайтириши мумкин ва аксинча, жуда катта ер майдони қўшимча даромад келтирмайди.

Бир неча участкалар бирлаштирилиши орқали ҳосил бўладиган ернинг ўсиш қиймати иқтисодий ўлчов тамойилининг тадбиқ этилишига мисол бўла олади. Бундай бирлашув натижасида ердан янада самарали фойдаланиш имконияти пайдо булади.

Иқтисодий бўлиниш тамойилига кўра, мулк қийматини орттириш учун мулк хуқуқларни ўзига хос бўлиш ва бириктириш лозим бўлади. Бўлинишни мулк хуқуқларининг турлари учун қўллаш мумкин:

- жисмоний бўлиш (участкаларга, вертикал буйича ва х..к.);
- фойдаланиш хуқуқлари бўйича бўлиш (фойдаланиш хуқуқини чеклашлар);
- мулк хуқуқлари кўринишлари бўйича бўлиш (биргаликда ижарага олиш, шериклик, ҳиссадорлик жамиятлари ва х.. к.);
- фойдаланиш вақти бўйича бўлиш (турли муддатларга ижарага қўйиш, бутун хаёт давомида эгалик қилиш, келгуси хуқуқлар).

Бозор нуқтаи назарини акс эттирувчи позиция асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- тобеълик тамойили;

- мувофиқлик тамойили;
- талаб ва таклиф тамойили;
- рақобат тамойили;
- ўзгариш тамойили.

Тобеълик тамойилига кўра, бахоланаётган мулк қиймати теварақдаги мулк хусусияти ва қийматига боғлиқдир. Жойлашиш ўрнининг сифати, участка ўлчамларининг мазкур жойда қабул қилинган ердан фойдаланиш турига мос келишига ҳамда унинг иқтисодий марказларига яқинлигига боғлиқ бўлади (даромад келтирувчи кўчмас мулк учун). Бу хусусиятлар мулкнинг иқтисодий жойлашишини ташкил этади.

Иқтисодий алоқалар ўзгариши билан иқтисодий муҳит ҳам ўзгаради ва табиийки, мулкнинг қиймати ҳам ўзгариши мумкин. Ўзгариш даражаси объект билан янги иқтисодий муҳит алоқаларининг табиатига боғлиқ, бунда кўпгина алоқаларни ўлчовга солиш қийин кечади.

Мувофиқлик тамойили шундан иборатки, мулкдаги меъморчилик, кулайликлар даражаси, ундан фойдаланиш хусусияти маҳаллий бозор эҳтиёжларига ва кутишларига мос келганида энг катта қиймат вужудга келади.

Масалан, коттеж қурилиши. Тумандаги ҳамма уйларда гаражлар бўлса, гаражсиз уйни бозор қабул қилмайди. Агар туманда кўпроқ эски кичик уйлар бўлиб, бой меъморчилик услубида қурилган алоҳида данғиллама уйлар бўлса, бундай ҳолларда уларнинг мулк бозори андозаларига мослиги камроқ бўлади.

Шундай қилиб, мувофиқлик тамойили 2 та тамойил:

- регрессив;
- прогрессив тарзда амалга оширилади.

Орқага қайтиш қоидасида мулк бозор шартларига нисбатан яхшиланганидаги унинг қийматининг пасайишини белгилайди. Илдамлаш қоидаси шундан иборатки, камроқ яхшиланган мулк қиймати атрофдаги қурилмалар туфайли ошади.

Талаб ва таклиф тамойили биноан, мазкур бозордаги ўхшаш мулк учун талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири мулк нархини белгилайди.

Кўчмас мулк бозорининг такомиллашмагани туфайли, кўчмас мулк нархлари фақат талаб ва таклифга қараб белгиланади. Мазкур тамойилнинг бошқа ўзига хос хусусияти - бу унинг кўчмас мулк бозорида катта инерционлигидир. Агар узок муддатларга талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири мумтоз назарияларга анча яхши риоя қилсада, қисқа муддатларга назария иш кўрсатмайди, негаки кўздан кечирилаётган товарнинг хусусиятлари туфайли уни ишлаб чиқариш учун катта вақт талаб этилади.

Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида ташқи чеклашлар ҳам таъсир қилиши мумкин (масалан, давлат чеклашлари) ва улар бу омилларнинг ўзаро таъсир қилиши намунавий тавсифини бузади.

Талаб одатда таклифга қараганда кўпроқ ўзгарувчандир. Талаб ва таклиф тенг бўлганида бозор қиймати таннархни акс эттиради. Агар бозор нархлари таннархдан пастроқ бўлса, янги қурилиш сусайиб кетиши ва тўхташи мумкин ва аксинча.

Рақобат тамойилига кўра, бозордаги даромад ишлаб чиқариш омилларининг тўланиши учун зарур бўлган даражадан ошиб кетса, унда мазкур бозордаги рақобат ўсади. Бу эса даромадларнинг ўртача даражасини пасайишига олиб келади. Бозордаги ортиқча даромад салбий рақобатга сабаб бўлади. Айни вақтда оқилона рақобат бозор ривожланишига ёрдам беради. Монополизмда рақобатнинг йўқлиги, баҳолаш вақтида бозор қийматини аниқлашдан ташқарида турган факт сифатида ҳисобга олинади.

Бу тамойил бозор меъёридан ошиб кетадиган даромадни қуриб чиқишда жуда зарурдир. Агар даромад узок муддатли ижара билан таъминланмаса, ҳамда унинг тушиш эҳтимоли бозордаги ўртача даромаддан анча пастроқ, таваккаллик эса тегишли равишда юқорироқ бўлади.

Ўзгариш тамойили кўчмас мулк қийматининг вақтдаги беқарорлигини акс эттиради.

Қийматнинг ўзгариши, дам кўчмас мулкнинг ўзгариши (масалан, қурилиш конструкцияларининг жисмоний емирилиши, қайта таъмирлаш), ҳамда ташқи шароитларнинг ўзгариши натижасида руй беради. Келгуси фойдаларни олдиндан айтиш учун ташқи ва ички шартлар ўзгаришларини кузатиб бориш муҳимдир. Ўзгариш тамойили баҳолашнинг профессионал андозасининг - баҳолашнинг аниқ санасини қайд қилинишини изоҳлайди.

Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун аввал унинг техник ҳолатини, емирилганлик даражасини ва сўнгра маълум иқтисодий усуллардан фойдаланиб, унинг бозор баҳосини аниқлашни тақозо этади.

Бино ва иншоотларни ҳужжатлаштириш, яъни паспортлаштириш ва инвентаризациялаш, уларнинг техник ҳолатини мажбурий текширишни кўзда туттади.

Бино ва иншоотлар конструкцияларини техник баҳолаш, конструкцияларнинг мустаҳкамлиги ва шикастланганлиги туғрисида аниқ маълумотлар олиш, шунингдек, кўриб чиқиладиган конструкцияларнинг эксплуатация учун яроқлилигини умумий баҳолаш учун амалга оширилади.

Конструкциялар ҳолати ва юк кўтариш қобилиятини ҳамда уларми эксплуатацияга яроқлилигини баҳолаш учун махсус мутахассислар ёрдамида текширув ўтказилади.

Текширишдан мақсад - баҳоловчига турли хилдаги кўчмас мулк объектлари конструкцияларининг, элементларининг хавфли бўлган жойларини аниқлаш, уларни баҳолаш усулларини кўрсатиш, қайси хилдаги мутахассисни жалб қилишни аниқлашдан иборат.

Иш ҳажми ката бўлмаган ҳолларда қисман (локал) текширув ўтказилади. Лойиҳадан оғиш жуда катта бўлганда, турли хилдаги талофотлар мавжуд ҳолларда эса ҳар хил мутахассислар, махсус асбоб-ускуналар билан биргаликда жалб қилиниб, асосий (муфассал) текширув ишлари ўтказилади.

Эксперт текширув гуруҳлари ўз ишида барча амалдаги меъёрий ва йуриқнома ҳужжатларига, тадқиқот ишлари, лойиҳалаш, қурилиш, қайта

таъмирлаш ва қурилиш объектларидан фойдаланиш бўйича давлат андозаларига амал қилиши керак.

Бино ва иншоотлар конструкцияларининг хақиқий юк кўтариш қобилиятини аниқлашда амалдаги меъёрий қоидаларга амал қилиниб, юклар ва таъсирлар ўтказилган тадқиқотлар асосида аниқлаштирилади.

Бино ва иншоотларнинг техник ҳолати тўғрисидаги хулоса, қайта таъмирлашнинг мақсадга мувофиқлигини ҳал қилиш ёки объектда таъмирлаш-тиклаш ишларини ўтказиш учун асос бўлиб хизмат килади.

Бино ва иншоотларнинг текширилаётган конструкциялари турли нуқсон ва шикастланишларни тизимлаштириш йўли билан туркумларга ажратилади (кўриниши, хусусияти, кўтариш қобилиятига ва ишлатишга яроқлилигига таъсир даражаси бўйича).

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо - бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати маъқбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндошувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдирди ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Ғарб амалиётида объектларни баҳолашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлиб, улар ижобий ва салбий сифатларга эга. Масалан, аввалги давр ва жорий маълумотларга асосланган бутун-бошли усуллар гуруҳдан ажратиб кўрсатиш мумкин.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда харажатга оид ёндашув усуллари бир афзалликлари ва камчиликлари мавжуд.

Ҳозирги бозор муносабатларида нархларнинг тез ўзгариши кўчмас мулк қийматини харажатларг оид ёндашувда мавжуд ахборот базаси ёрдамида аниқланганда ишончлилиқ даражаси қиёсий усулга нисбатан тушиб кетмоқда. Қиёсий усул кўчмас мулк бозоридаги реал ҳолатни кўрсатиб бермоқда. Харажатларга оид ёндашувда 1991 йил маълумотлар базаси ҳозирги даражага ўтказишда бир қанча коэффицентлар қўлланиши кўчмас мулк қийматининг аниқлик даражасини тушириб юбормоқда.

## Кўчмас мулкни баҳолашга харажатга оид ёндашувнинг қиёсий тавсифи

Афзалликлари	Камчиликлари
<p>1. Самаралироқ фойдаланиш учун тайёр янги ёки яқинда қурилган объектларни баҳолашда янада ишончли.</p> <p>2. Қуйидаги ҳолатлар учун харажатли ёндашув асосида баҳолаш мақсадга мувофиқ ва (ёки) мумкин бўлган ягона усул ҳисобланади:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- янги қурилиш ёки реконструкцияларнинг техник-иқтисодий таҳлили;</li> <li>- тугалланмаган қурилишни баҳолаш;</li> <li>- жамоат-давлат ва махсус объектларни баҳолаш, чунки улар даромад олиш учун мўлжалланмаган ва ўхшаш савдолар ҳақида маълумотлар олиш эҳтимоли кам;</li> <li>- кам фаол бозорларда объектларни баҳолаш;</li> <li>- бошқа ёндашувларни қўллаш учун ахборотлар етарли бўлмаса.</li> </ul>	<p>1. Харажатлар ҳар доим ҳам бозор қийматига эквивалент эмас.</p> <p>2. Янада аниқроқ натижага эришишга интилиш меҳнат харажатларининг жадал ўсиши билан бирга кузатилади.</p> <p>3. Меҳнат харажатларининг баҳоланаётган кўчмас мулк объектини сотиб олишга номутаносиблиги, янги қурилиш учун харажатлар баҳолаш жараёнидаги каби, яъни қурилиш қийматидан эскириш чегириб ташланади.</p> <p>4. Эски биноларни ишга тушириш қийматини ҳисоблаш муаммолилиги.</p> <p>5. Ер майдонини бинодан алоҳида баҳолаш. Бироқ амалиётда бундай ажратиш мумкин эмас ёки сезиларли харажатлар билан боғлиқ.</p> <p>6. Ер майдонларини баҳолаш муаммолилиги.</p> <p>7. Эски бино ва иншоотлар эскириш миқдорини аниқлаш мураккаблиги, чунки аксарият ҳолларда эскириш даражаси ҳақида мулоҳаза баҳоловчининг эксперт ҳулосасига асосланади ҳамда натижаларнинг аниқлиги малака ва тажрибага кўп жиҳатдан боғлиқ бўлади.</p>

### **3.2. Турар жой кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари**

Турар жой кўчмас мулкни баҳолаш мулк объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилишни такомиллаштириш йўналишлари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

Турар жой кўчмас мулкнинг бозор қиймати тўғрисида асослангилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим.

Турар жойларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш;

баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифини такомиллаштириш;

баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажақда фойдаланишга мувофиқлаштириш;

баҳолашни ўтказишда қабул қилинган йўл қўйишлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонун ҳужжатларига мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги амал қилиш;

баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва типик харидорлар тўғрисидаги маълумотларни кўпайтириш;

ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи омиллар жамини, шу жумладан, баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очиқ бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлигини таъминлаш;

махсус атамалар, баҳоловчининг асослаши ва хулосалари мавжудлиги ва тушунтиришнинг тўлиқлигини таъминлаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлигини таъминлаш;

харажатли, қийсий ва даромадли ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги, шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш методларини танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асослаш (фойдаланишни рад этиш);

ҳисобот тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифатини ошириш;

ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлаштириш;

Шунингдек минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи табиий-иқлим хусусиятларини, асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни, иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;

ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш уй-жой бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганиш;

турар жой кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганиш.

Кўчмас мулк бозорининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи кўчмас мулк бозорида юз бериши мумкин бўлган ўзгаришларни, баҳолаш объектининг кўчмас мулк бозоридаги жорий ва бўлғуси ҳолатини муқобил фойдаланиш имкониятини ҳисобга олган ҳолда асослаш.

Ўтган давр мобайнида капитал қурилишда иқтисодий ислохотларни янада чуқурлаштириш, тармоқда бозор иқтисодиёти тамойиллари ва талабларига мос келадиган хўжалик муносабатларини кенг жорий этиш,

пудрат, лойиҳа ишлари ва қурилиш материалларининг ривожланган бозорларини шакллантириш, қурилишда нарх белгилаш механизмни такомиллаштириш, лойиҳаларни амалга оширишнинг пировард натижалари самарадорлигини ошириш учун улкан ишлар амалга оширилиб, ҳуқуқий меъёрий асослари яратилди. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2003 йил 6 майда ПФ-3240 сонли “Капитал қурилишда иқтисодий ислохотларни янада чуқурлаштиришнинг асосий йўналишлари тўғрисидаги” Фармони, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 11 июнда N 261 сонли “Марказлаштирилган капитал қўйилмалар ҳисобига рўёбга чиқарилаётган инвестиция лойиҳаларини амалга оширишда шартномавий жорий нархларга ўтиш тўғрисида”ги Қарори, 2003 йил 3 июлда N302 сонли “Капитал қурилишда танлов савдолари тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарори, 2003 йил 24 октябрда N 463 сонли “Капитал қурилишда нархларни шакллантиришнинг смета-норматив базасини такомиллаштириш ва янгилаш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарорлари қабул қилинди.

Маълумки капитал қурилишда объектнинг смета қиймати икки усулда: ресурс усули ва йириклаштирилган усул орқали аниқланади. Ўтган давр мобайнида қурилиш қийматини шартномавий жорий аниқлашнинг ресурс усули смета норматив базаси яратилиб, 200 га яқин шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари (ШНК), ҳамда 10 дан ортиқ услубий кўрсатмалар ва низомлар ишлаб чиқилди. Лекин қурилиш объекти қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган усули бўйича 1 та услубий кўрсатма ва низом ишлаб чиқилган. Иқтисодиётни модернизациялаш ва диверсификациялаш шароитида йириклаштирилган ресурс смета нормалар тўпламларини ишлаб чиқиш ва амалиётга жорий қилиш муҳим ҳисобланади

Инвестиция лойиҳаларининг дастлабки босқичини (ДТИА, ДТИҲ, ТИА, ТИҲ) амалга оширишда қурилиш объектларининг баҳосини ўхшаш (аналог) лойиҳалар маълумотларидан фойдаланган ҳолда жорий нархда аниқлашдаги мураккабликлар, лойиҳаларни танлашда ҳажм – режалаштириш

ва конструктив жиҳатларнинг номутоносиблиги, аналог объектлар тўғрисида маълумотлар йўқлиги каби муаммолар келиб чиқмоқда. Чунки ҳозирги кунда шаҳарсозликда замонавий биноларнинг меъморий ечими, янги қурилиш материаллари ва технологияларнинг қўлланилиши жиҳатидан аналог объектлардан фарқ қилади.

Турар жой биноларини харажатга баҳолашга харажатга оди ёндашувда қурилиш объектининг жорий нархлардаги баҳосини аниқлаш учун амалга оширилган ўхшаш лойиҳаларнинг нархлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш тавсия этилади.

Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечимларга боғлиқ равишда ўхшаш объектларни танлашда қувват бирлиги учун сарфланган капитал маблағларнинг солиштирма миқдорини ҳисобга олиш зарур.

Ўхшаш объект бўйича маълумотлар бўлмаган ҳолларда, лойиҳа ва қурилиш ташкилотларининг архивлари ёки буюртмачиларнинг маълумотлар базасидан олинган ва аввалроқ лойиҳалаштирилган ва қурилган объектлар бўйича кўрсаткичларга асосланган ҳолда ўхшаш лойиҳа танланиши мумкин.

Қурилиш объектининг жорий нархлардаги баҳосини дастлабки босқичларда буюртмачи (инвестор)нинг ўзи мустақил ёки танлов асосида танлаб олган лойиҳа (инжиниринг, консалтинг) ташкилоти аниқлаши мумкин.

Лойиҳа (инжиниринг, консалтинг) ташкилоти томонидан объект қурилишининг ҳисоблаб берилган нархи тавсия тариқасида берилади.

Лойиҳани дастлабки босқичда амалга оширишда тавсия қилинган нархдан фойдаланиш тўғрисидаги қарорни буюртмачи қабул қилади.

Таққослаш ва таҳлил натижалари асосида ишларнинг тури бўйича қурилиш нархининг тузилмасига тузатишлар киритилади ва объектнинг жорий нархлардаги баҳоси аниқланади.

Қурилишнинг жорий нархлардаги баҳоси дастлабки босқичда бинонинг алоҳида элементларининг нархи асосида ҳам аниқланиши мумкин.

“Бино элементи” тушунчаси турли лойиҳаларда бир хил вазифани бажарувчи бинонинг қисмини англатади. Пойдеворлар, деворлар, том, пардозлаш ва ҳоказолар учун “элемент”лар ажратиб кўрсатилади.

Бунда бинонинг тури ва вазифасига боғлиқ равишда қўлланиладиган элементларнинг сони ўзгариши мумкин. Ушбу методнинг татбиқ қилиниши бинонинг айрим элементлари нархи тўғрисидаги маълумотларни мунтазам кузатиб боришни ва уларнинг банкини яратишни талаб қилади.

Объектнинг жорий нархлардаги бошланғич баҳоси амалдаги низомга мувофиқ буюртмачилар ёки уларнинг топшириғига кўра лойиҳа ёки ихтисослашган ташкилот томонидан прогноз жорий нархлар ва ресурслар тарифлари учун харажатлар калькуляциясига асосланган ресурс методи ёрдамида ҳисобланади.

Турар жой биноси қийматни баҳолашда шунингдек шартномавий жорий нархларда аниқлаш ҳам тавсия этилади.

Ресурс методида қуйидаги харажатлар аниқланади:

- қурувчи-ишчилар меҳнатининг харажатлари;
- қурилиш машиналари ва механизмларини эксплуатацияси бўйича харажатлар (машинистларнинг маоши ҳисобга олинади);
- транспорт ва тайёрлаш-омбор харажатлари билан кўшиб ҳисобланган материал, конструкция ва маҳсулот сотиб олиш бўйича харажатлар
- транспорт ва тайёрлаш-омбор харажатлари билан кўшиб ҳисобланган ускуна, мебель, инвентарь сотиб олиш бўйича харажатлар;
- ишлаб чиқариш хусусиятига эга бўлган бошқа харажатлар;
- пудратчининг бошқа харажатлари;
- буюртмачини бошқа харажатлари (Вазирлар Маҳкамасининг 12.09.2009 й.395-сон қарорини 2-иловасига асосан фойдаланишга “тайёр ҳолда топшириш” (“под ключ”) қурилишини буюртмачи харажатларига пудратчи жавобгар бўлади.

Ихтисослашган инжиринг ёки консалтинг компаниялари, Ўзбекистон Республикаси Давархитектқурилиш қўмитасининг Капитал қурилишда иқтисодий ислохотлар ва нархларни шакллантириш маркази томонидан аниқланган қурилиш объектнинг жорий нархлар бўйича бошланғич босқичдаги дастлабки баҳоси тавсия тариқасида берилади.

Танлов савдоларини ўтказиш учун тавсия этилган дастлабки баҳоларни буюртмачи қабул қилади.

Жорий нархлар бўйича объектнинг дастлабки баҳоси, “ресурс методи” қўлланилганида, қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$C=(C_0+C_m+C_{3n}+C_{эм}+C_n+P_n+C_p) \times K_p,$$

бу ерда:

$C_0$  – “тўлиқ топшириладиган (под ключ)” қурилишда ускуна, мебель ва инвентарга сарфланган харажатлар;

$C_m$  – қурилиш материаллари, маҳсулотлари ва конструкцияларга сарфланган харажатлар;

$C_{3n}$  – ижтимоий суғурта тўловлари билан қўшиб ҳисобланган асосий иш ҳақи учун сарфланган харажатлар;

$C_{эм}$  – машина ва механизмлар эксплуатациясига сарфланган харажатлар;

$C_n$  – ишлабчиқариш билан боғлиқ бўлган бошқа харажатлар;

$P_n$  – пудратчининг бошқа харажатлари;

$C_p$  – қурилиш вақтида қурилиш объектларини суғурталашга сарфланган харажатлар;

$K_p$  – келгуси йил учун қурилишда нархлар ўсишини прогнозлаштирилган индексидан келиб чиқадиган таваккалчилик коэффиценти.

Қурилиш материаллари, маҳсулотлари, конструкциялари, ускуналар, мебель ва инвентарь учун сарфланадиган харажатлар транспорт, тайёрлаш-омборда сақлаш харажатлари ва импорт материаллар, ускуна, мебель ва инвентарь учун қонунчиликда белгиланган божхона тўловларини қўшиб

ҳисобланган ишлаб чиқарувчи (етказиб берувчи) корхоналарнинг нархлари кўлланилиб лойиҳа спецификацияларига мувофиқ тарзда тузилган ресурс рўйхатларга асосланиб ёки мазкур ҳудудда шаклланган нархлар мониторинги асосида тузиладиган маълумотлар банки бўйича аниқланади.

Турли қурилиш материаллари, маҳсулотлари, конструкциялари, ускуналари, мебель ва инвентарнинг ўртача нархи ишлаб чиқарувчи заводларнинг улгуржи нархи, қурилиш материаллари биржа ва ярмаркаларидаги нархлар, қурилиш материалларини етказиб берувчи ташкилотларнинг нархлари, Ўзбекистон Республикаси Давархитектқурилиш кўмитаси томонидан чоп этиладиган қурилиш материаллари учун жорий нархлар каталогига келтирилган нархлар асосида аниқланиши мумкин.

Иш ҳақи учун сарфланадиган харажатлар объект қурилишининг норматив меҳнат сарфини 1 киши-соат кўрсаткичининг жорий нархига (сўм) ва ижтимоий суғуртага ажратиладиган тўловларни ҳисобга олувчи коэффициентга кўпайтириш йўли билан қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$C_{3п} = T \times Cч \times Kсс$$

Бу ерда:

*T* – объект қурилишининг норматив меҳнат сарфи, ресурс сметаси бўйича аниқланади, киши-соат;

*Cч* – ишчиларнинг бир соат учун ўртача иш ҳақи, объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда, минтақа бўйича қурувчиларнинг ўртача ойлик иш ҳақининг миқдори асосида ҳисобланади;

*Kсс* – ижтимоий суғуртага ажратиладиган тўловлар миқдорини ҳисобга олувчи коэффициент.

Бир соат учун ўртача иш ҳақи қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Cч = 3мс : \Phi$$

Бу ерда:

*3мс* – аввалги 12 ой учун статистика маълумотлари асосида аниқланган қурувчиларнинг минтақа бўйича ўртача ойлик иш ҳақи, сўм/ой;

**Ф** – Ўзбекистон Республикаси Меҳнат ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш вазирлигининг маълумотлари бўйича ишчи вақтининг соатда берилган ўртача ойлик фонди.

Объект қурилишининг дастлабки нархини аниқлашда машина ва механизмлар эксплуатацияси учун жорий нархларда сарфланадиган харажатлар қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$C_{эм} = Эм \times Цпр,$$

Бу ерда:

**Эм** – машина ва механизмлар эксплуатациясининг соатларда берилган ҳажми;

**Цпр** – машина ва механизмлар эксплуатациясининг соат/сўм даги жорий нархлари.

Объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда машина ва механизмлар эксплуатациясининг жорий нархини (маш/соат) бозор конъюктурасини ҳисобга олган мониторинг ёки белгиланган тартибда ҳисоблаш йўли ёрдамида белгилаш тавсия этилади.

Асосий харажатларда кўзда тутилмаган ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар (ишчиларни ташиш, қурилишнинг вахта методи ва ш.к.), қурилишни ташкил этиш лойиҳаси (ҚТЛ) ва пудратчи ташкилотдаги харажатларнинг пудрат ишлари бозори конъюктурасини ҳисобга олган ҳолда шаклланган ўртача миқдори тўғрисидаги маълумотлар, Ўзбекистон Республикаси Давархитектқурилиш қўмитаси томонидан белгиланган тартибда тасдиқланган “Қурилиш объектлар қурилишининг шартномавий жорий нархлардаги баҳосини ҳисоблашда буюртмачи ва пудратчининг “бошқа харажатлари”ни аниқлаш бўйича услубий тавсиялар”нинг 4-иловаси “Ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар рўйхати ва уларни аниқлаш тартиби”га мувофиқ аниқланадилар.

Муваққат бино ва иншоотларга сарфланган харажатлар, қишки мавсумдаги нархларнинг ўсиши ШНҚ 4.09-06 “Вақтинчалик бинолар ва иншоотларнинг смета харажатлари нормалари” ва ШНҚ 4.07-06 “Қиш

пайтида бажариладиган қурилиш-монтаж ишлари сарфига қўшимча смета нормалари тўплами” асосида аниқланади.

Буюртмачининг бошқа харажатлари қуйидаги ишлар бўйича харажатларни ўз ичига олади:

- лойиҳа-қидирув ишлари;
- лойиҳа (шаҳарсозлик) ҳужжатларининг экспертизаси, шу жумладан экологик экспертиза;
- муаллифлик назорати;
- танлов ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва уларнинг экспертизаси, танлов савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш;
- буюртмачи хизмати ва техник назорат бажарилишини таъминлаш;
- Давлат архитектура-қурилиш назорати (ДАСН) органларини таъминлаш;
- ер участкасини ажратиб бериш;
- бузилаётган қурилмалар ва боғ-экинзорлар, бино ва иншоотлар кўчирилиши ёки бузилаётган бино ва иншоотлар ўрнига янгиларини қуриш учун тўланадиган бадал ҳақи;
- Вазирлар Маҳкамасининг 11.06.2003й. 261-сонли “Марказлашган капитал маблағлар ҳисобига амалга оширилаётган инвестицион лойиҳаларни бажаришда шартномавий жорий нархларга ўтиш тўғрисида” қарори 1-иловасининг, 18-моддасига “Объектлар қурилишини шартномавий жорий нархлар бўйича баҳосини аниқлашнинг муваққат низоми” асосан мувофиқ асослари мавжуд бўлган қурилиш объекти билан боғлиқ бошқа харажатлар.

Кўчмас мул объектларини баҳолашда тадбиркорлик фойдасини аниқлашда, объектнинг дастлабки баҳосини белгилашда бошқа харажатларнинг нархини қуйидаги формула бўйича қурилиш-монтаж ишларининг нархига нисбатан фоизларда қабул қилиш тавсия қилинади:

$$P_n = (C_m + C_{zn} + C_{эм} + C_n) \times Y,$$

Бу ерда:

**См** – қурилиш материаллари, маҳсулотлари ва конструкциялари учун сарфланган харажатлар;

**Сзп** – ижтимоий суғурта учун тўловлар билан бирга ҳисобланган асосий иш ҳақи учун сарфланган харажатлар;

**Сэм** – машина ва механизмлар эксплуатацияси учун сарфланган харажатлар;

**Сп** – ишлаб чиқаришга оид бошқа харажатлар;

**У** – пудратчи “бошқа харажатлари”нинг қурилиш-монтаж ишларининг нархига нисбатан солиштирма кўрсаткичи.

Объектнинг дастлабки баҳосини аниқлашда минтақа ва фаолият турлари бўйича бошқа харажатларнинг солиштирма кўрсаткичи пудратчи ташкилотларининг “5-С Шакл” бўйича тузиладиган ҳисоботлари асосида Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитасининг “Қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилган ишлар, маҳсулотлар ва хизматлар учун сарфланган харажатларнинг асосий кўрсаткичлари” статистика бюллетени бўйича қабул қилиниши мумкин.

Демак, турар жой биноларини баҳолашда харажатларга оид ёндашувда қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлашнинг методик усулларидан, яъни ресурс ва йириклаштирилган усуллардан фойдаланиш кўчмас мулк қийматининг ишончлилиқ ва аниқлик даражасини сезиларил даражада оширади.

## Хулоса

Бугунги кунда бутун жаҳон кўчмас мулк бозори ўта тез суръатлари билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда. Ҳозирда бутун дунё мамлакатлари бошидан кечираётган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози кўчмас мулкка бўлган ишонч ва қизиқишнинг беҳуда эмаслигини яна бир бор тасдиқлади. Шу ўринда эътироф этиш керакки, Республикамиз Президенти ва ҳукумати томонидан мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, фуқароларимизнинг мулкка бўлган лоқайд қарашларини тубдан ўзгартириш, мулкий эгаллик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этишдаги иқтисодий ва ҳуқуқий саводхонлигини оширишга мустақиллигимизнинг дастлабки йиллардан олоҳида эътибор қаратиб келинаётганлиги давлатимиз танлаган бозор иқтисодиётига ўтишнинг «ўзбек модели» нақадар оқилона ва узоқни кўзланган дастур эканлигини тасдиқлади.

Президентимиз раҳбарлигида республикамызда баҳолаш хизматини изчил ривожлантиришга олоҳида эътибор қаратилмоқда. Баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий базасининг ярилганлиги ва тобора мустақамланиб бораётганлиги, ҳамда зарур шарт-шароитлар яратилгани бунда муҳим омил бўлаётир.

Республикамызда хизмат кўрсатиш соҳасидаги таркибий ўзгаришлар натижасида кўчмас мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти бозори инфратузилмасининг муҳим тармоғи сифатида иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди.

Ўзбекистонда бозор ислоҳатларининг ривожланиши Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни билан ушбу фаолият турининг юқори халқаро талабларга жавоб берадиган ҳуқуқий асоси яратилди. Республикамызда кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган

талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданоқ пайдо бўлди. Баҳолаш фаолияти тадбиркорлик фаолиятининг бир турига айланди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелда қабул қилинган ПҚ-843- сон “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги Қарори баҳолаш фаолиятини янада ривожлантиришга тurtки бўлди.

Мазкур қарорга мувофиқ юртимизда 2009-2015 йилларда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилди. Бу эса қонунчилик базасини янада такомиллаштириш, малакали мутахассислар тайёрлаш, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини шакллантириш, лицензия бериш самарадорлигини ошириш, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг билимини мустаҳкамлашга йўналтирилган.

Турар жой биноларининг харажатларга оид усулларини тадқиқ қилиш натижасида қуйидаги хулосаларга келинди:

- Ўздавархитектқурилиш ва Давлат мулк кўмитаси билан ҳамкорликда турар-жой бинолари қурилиши қиймати маълумотлар баъзасини, яъни йириклаштирилган кўрсаткичларини яратиш;

- Тўғирлаш коэффиценти, яъни аналог объектдан фарқлигини тавсифловчи тўғирлаш коэффиценти аниқлик даражасини ошириш зарур;

- Тўғирлаш коэффицентини асослашда турар жой биноларининг замонавий меъморий ечимларини ва қурилиш материалларини ҳисобга олиш;

- Кўчмас мулкнинг умумий қийматини аниқлашда қурилиш қиймати таркибини шакллантиришга амалдаги “Қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлаш” меъёрларини жорий қилиш ва йириклаштирилган кўрсаткичларни такомиллаштириш;

## Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой Кодекси.
2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик Кодекси.
3. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” ги Қонуни, // “ Халқ сўзи”. 1999 йил, 19 август. №54
4. Ўзбекистон Республикасининг “Фаолиятнинг айрим турларини лицензиялаш тўғрисида”ги Қонуни
5. 2012 йил Ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади. Ўзбекистон Республикаси Президенти И.Каримовнинг 2011 йилнинг асосий яқунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси//Халқ сўзи, 2012 йил 20 январь, №14 (5434).
6. Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислом Каримовнинг 2009 йилнинг асосий яқунлари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2010 йил 30 январь.
7. Мамлакатимизни модернизация қилиш ва кучли фуқаролик жамияти барпо этиш – устувор мақсадимиздир. – Президент Ислом Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2010 йил 28 январь.
8. Ўзбекистон Конституцияси – биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир. – Президент Ислом Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси // Халқ сўзи, 2009 йил 6 декабрь.

9. Каримов И.А. Юксак маънавият-енгилмач куч. Тошкент. Маънавият. 2008 йил.
10. И.Каримовнинг “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. Т., "Ўзбекистон", март, 2009 йил.
11. Каримов И.А. Ўзбекистон мустақилликка эришиш остонасида. – Т.: “Ўзбекистон”, 2011.
12. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари» номли асарини ўрганиш бўйича ўқув кўлланма. – Т.: Иқтисодиёт, 2009. – 120 б.
13. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) “Баҳолашнинг умумий тушунча ва принциплари”
14. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) “Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш”
15. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (12-сон МБМС) “Кўчмас мулкни баҳолаш”
16. Временная методика определения качественной, экономической и стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан». Зарегистрирована Минюстом Республики Узбекистан от 6 августа 1998 г. № 469.
17. Временный сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости. Ташкент: Узгеокадастр, ГККИНП-18-015-99, 1999г. (утвержден 5 апреля 1999 г.).
18. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Общие понятия и принципы оценки, РСТ Уз 825-98.
19. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации, ОСТ Уз

76-03-98.

20. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации, УДК 002.657 + 002:658.5, взамен ОСТ Уз 76-03-98.

21. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Оценка недвижимого имущества (земельных участков, незавершенного строительства, зданий и сооружений). Основные положения, УДК 002.657 + 002:658.5, взамен ОСТ Уз 76-04-98.

22. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Рыночная стоимость как база оценки, ОСТ Уз 76-01-98.

23. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Рыночная стоимость как база оценки, УДК 002.657 + 002:658.5 взамен ОСТ Уз 76-01-98.

24. Национальная система оценки имущества Республики Узбекистан. Термины и определения, УДК 002.657 + 002:658.5 Группа

25. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2003.

26. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/ Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. - М.: Дело, 1998.

27. Сборник № 1 Укрупненных показателей восстановительной стоимости многоквартирных жилых домов в городах и в городских поселках Республики Узбекистан для оценки, переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности. - Ташкент: Проектно-технологический трест «Ташкилотчи», 1997 (утвержден Минкомобслуживания 3 декабря 1996 г.).

28. Сборник № 2 Укрупненных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной постройки в городах, городских поселениях и сельской местности Республики Узбекистан для оценки, переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим

лицам на праве собственности. -Ташкент: Проектно-технологический трест «Ташкилотчи», 1997 (утвержден Минком-обслуживания 3 декабря 1996 г.).

29. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений (Часть I) ГККИНП-18-013-99. Ташкент: Узгеокадастр - Минкомобслуживания, 1999г. (утвержден 8 февраля 1999г., зарегистрирован Минюстом 30 марта 1999 г №682).

30. Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й.

31. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув қўлланма. – Т.: “Фан ва технология” нашриёти, 2012 ,132б.

32. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.

33. Указания о порядке составления кадастрового дела на объект недвижимости, ГККИНП-18-025-99. - Ташкент: Узгеокадастр, 1999. (утверждены 30 декабря 1999 г.).

34. Указания по составлению отчета о рыночной оценке недвижимости, ГККИНП-18-036-00. - Ташкент: Узгеокадастр, 2001 (утверждены 1 октября 1999 г.).

35. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. - М.: Дело Лтд, 1995.

36. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

37. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. – М.: Филин, 2002.

38. Щербакова А. Экономика недвижимости. - Феникс, 2002.

40. Есипова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. -Санкт-Петербург, 1998.

41. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.:”Фан”.2005й.

42. 8-сон МБМС "Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш"ни қўллаш бўйича услубий кўрсатмалар. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 44-сон, 474-модда.

43. Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги 161-сон Қарорига 1-илова "Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказишни ташкил этиш тартиби ҳақида"ги Низом. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2008 йил, 31-32-сон, 299-модда.

44. [www.gov.uz](http://www.gov.uz). (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)

45. [www.gki.uz](http://www.gki.uz) (Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси)

46. [www.stat.uz](http://www.stat.uz) (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)

47. [www.mf.uz](http://www.mf.uz). (Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлиги)

48. [www.ser.uz](http://www.ser.uz) (Экономическое обозрение журнали сайти)

49. [www.yahoo.com](http://www.yahoo.com) (Yahoo қидирув портали)

50. [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru) (Yandex қидирув портали)