

**O'BEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O'RTA MAXSUS
TA'LIM VAZIRLIGI
TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI**

**BYUDJET HISOBI VA DAVLAT JAMG'ARMALARI
FAKULTETI
“BAHOLASH ISHI VA INVESTITSİYALAR”
KAFEDRASI**

KURS ISHI

**Mavzu: Daromadli yondashuv orqali mulkni baholash
mexanizmi**

**Bajardi: Botirov B.
Tekshirdi: Madaminov A.**

Toshkent – 2016

MUNDARIJA

KIRISH

1. Mulkni baholashning mazmuni, mohiyati hamda daromadli yondashuvi tushunchasi, qo'llanilishi
2. Ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini daromadli yondashuv asosida baholash
3. Daromadli yondashuv asosida mulkni baholashning jahon tajribasi

XULOSA

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

KIRISH

Respublikamizda mulkni baholash sohasi endi rivojlanib kelayotgan sohalaridan biri hisoblanadi. Baholashga bo'lgan talab bozor iqtisodiyotiga o'tganimizdan keyin yuzaga kela boshladi. Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

Prezidentimiz Karimov I.A ta'kidlaganidek “O'tgan 2015 yil bizning bosh maqsadimiz bo'lmish asosiy vazifa – odamlarimizning munosib hayot darajasi va sifatini ta'minlash va rivojlangan demokratik davlatlar qatoridan o'rin egallash bo'yicha avvalo muhim islohotlarni amalga oshirish yo'lida katta qadam bo'ldi”¹.

Mulk qiymatini adolatli baholash va ularning ob'yektiv bozor narxini shakllantirish hamda buning asosida ular bahosi va narxining o'zaro ekvivalentligini talab darajasida ta'minlash bilan bog'liq muammolarini echimini topish O'zbekiston uchun muhim ahamiyatga ega bo'lib, baholash faoliyatini samarali rivojlantirish taraqqiyotning “o'zbek modeli” negizida davlat tomonidan bosqichma-bosqich va izchil amalga oshirilayotgan makroiqtisodiy siyosat doirasida amalga oshirilishini taqazo etadi.

Shu bois, baholash xizmatining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha baholovchi tashkilotlarning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadida mamlakatimizda bu borada keng ko'lamli ishlar amalga oshirilmoqda.

O'zbekistonda ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini baholash, qiymat xarakteristikalarini aniqlash, baholanayotgan ob'yektning narxiga ta'sir qiluvchi omillarni hamda ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini baholashning jahon tajribasini o'rganish, shuningdek, Toshkent shahrida turar-joy narxlarining o'zgarishi va unga ta'sir qiluvchi omillarni tahlil qilish va ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini baholash mexanizmini takomillashtirish masalalarini ilmiy asosda tahlil etish tanlangan mavzusining dolzarbligini anglatadi.

¹ Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir. // “Xalq so'zi” 2016 yil 16 yanvar, № 13. – B. 1.

1. Mulkni baholashning mazmuni, mohiyati hamda daromadli yondashuvi tushunchasi, qo'llanilishi

Respublika iqtisodiyotida xo'jalik yuritishi bozor mexanizmlarini keng joriy etish, korxonalarining davlat tasarrufidan chiqarish va ularni xususiylashtirish, iqtisodiyotga xorijiy sarmoyalarni jalb etish, tovarlar va har xil turdagi mulk bozorlarini shakllantirish, turli mulkiy va nomulkiy huquqlar bilan operatsiyalarni rivojlanishi mulkka nisbatan bo'lgai ashyoviy va boshqa huquqlar qiymatini baholashni mulk egalari o'zaro va ular bilan davlat o'rtasidagi munosabatlarni amalga oshirishi zaruriy shart kilib ko'ydi. Bu esa o'z navbatida turli toifadagi mulk qiymatini muayyam maqsadlar uchun baholash ishlarini yo'lga qo'yishni talab etadi.

Turli toifadagi mulklarni (ko'chmas va ko'char) ma'lum bir maqsad uchun (sotish, garvga ko'yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari ishlarida keng yoritilgan. Mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chikrish harajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk ob'yekti narxlarining dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor iqtisodiyoti qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Har bir mulk o'z egasiga foydalanishidan malum daromad keltiradi. Turli toifadagi mulk qiymatini aniqlash baholanayogan ob'yektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga mulkni baholashga tasir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Baholash faoliyati haqida gapirar ekanmiz, biz avvalo baholash faoliyatining o'zini va shu bilan birgalikda unda qo'llaniladigan atamalarni yaxshilab tushunib olishimiz kerak. Shu maqsadda ularning mazmun-mohiyati haqida to'htalib o'tamiz.

Baholash faoliyatida "qiymat", "narx" va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi. Qiymat - bu haridor qandaydir buyum yoki ob'yektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik haridor

baholanadigan qiymatga qancha to'lash uchun tayyor bo'lishining o'lchovi. Narx esa - bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash ob'yektlarni harid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. "Narx" atamasi, shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o'lchamini namoyon etishi shart emas. Harajatlar - baholanayotgan mulkka o'xshash mulk ob'yektini yaratish uchun zarur bo'lgan chiqimlar o'lchovi hisoblanadi.

Mulkning "Bozor qiymati" tushunchasi ko'chmas mulk sohasida tez-tez ishlatiladi. Biroq shuni nazarda tutish lozimki, ko'chmas mulkning bozor qiymati muayyan holatda foydalaniladigan ta'rifga qarab turli ma'noga ega bo'lishi mumkin.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ashyoviy va boshqa huquqlarning bozor qiymatini aniqlash mulkiy va nomulkiy munosabatlarni tartibga solish mexanizmining muhim tarkibiy qismi sifatida ishtirok etadi.

"Bozor qiymati" tushunchasiga O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonunida quyidagicha ta'rif berilgan²: "Baholash ob'yektining bozor qiymati deganda eng extimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash ob'yekti ochiq bozor sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan o'z manfaatlaridan yo'lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bir favqulotda xolatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimning ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi".

"Baholash" (appraise) fe'li, bir necha xil ma'noga ega. U narxni aniqlash, qiymatni belgilash, miqdorni baholash, nimanidir sifati qadr-qimmatini haqida xulosa chiqarish kabi ma'nolarni anglatadi.

Baholovchilar amal qiladigan baholash jarayoni barcha ma'nolarni qamrab olishi tufayli baholovchi nafaqat baholanayotgan ob'yektning qimmatini aniqlaydi, balki qiymatni aniqlash uchun miqdoriy va sifat ko'rsatkichlarini belgilaydi.

² O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

“Baho” (appraisal) atamasi ham qo’yilgan shart va maqsad mazmuniga qarab bir necha ma’noga ega bo’lishi mumkin. U baholash bo’yicha harakatni, yoki qiymat haqidagi xulosani, yoki tadqiqotlar natijalari takdim etilgan hisobotni anglatishi mumkin.

Baholash faoliyatida ishlatiladigan baho va baholash so’zlariga qo’yidagicha ta’rif qabul qilindi:

- baholash - bu umumiy qabul qilingan tartiblarga mos keladigan va baholashning umumiy qabul qilingan tamoyillarining qo’llanilishi bilan bajariladigan, tegishli tadqiqot yo’li bilan qiymatni belgilash san’atidir;

- baho - bu ob’yektni batafsil o’rganishga asoslangan qiymat haqidagi fikrdir³.

Baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, usullarini mulk turlarini baholashning o’ziga xos xususiyatlarini batafsil o’rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining amaliy tarmog’i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo’nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

Mulk ikki xil ma’noda tushuniladi Fuqarolik kodeksining birinchi qismida mulkchilik munosabatlarini huquqiy tartibga solishga keng e’tibor berilgan. Unda mulk huquqiga tushuncha berilib, “Mulk huquqi shaxsning o’ziga qarashli mol-mulkka o’z hohishi bilan va o’z manfaatlarini ko’zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, o’zining mulk huquqini, kim tomondan bo’lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir” - deb belgilandi⁴.

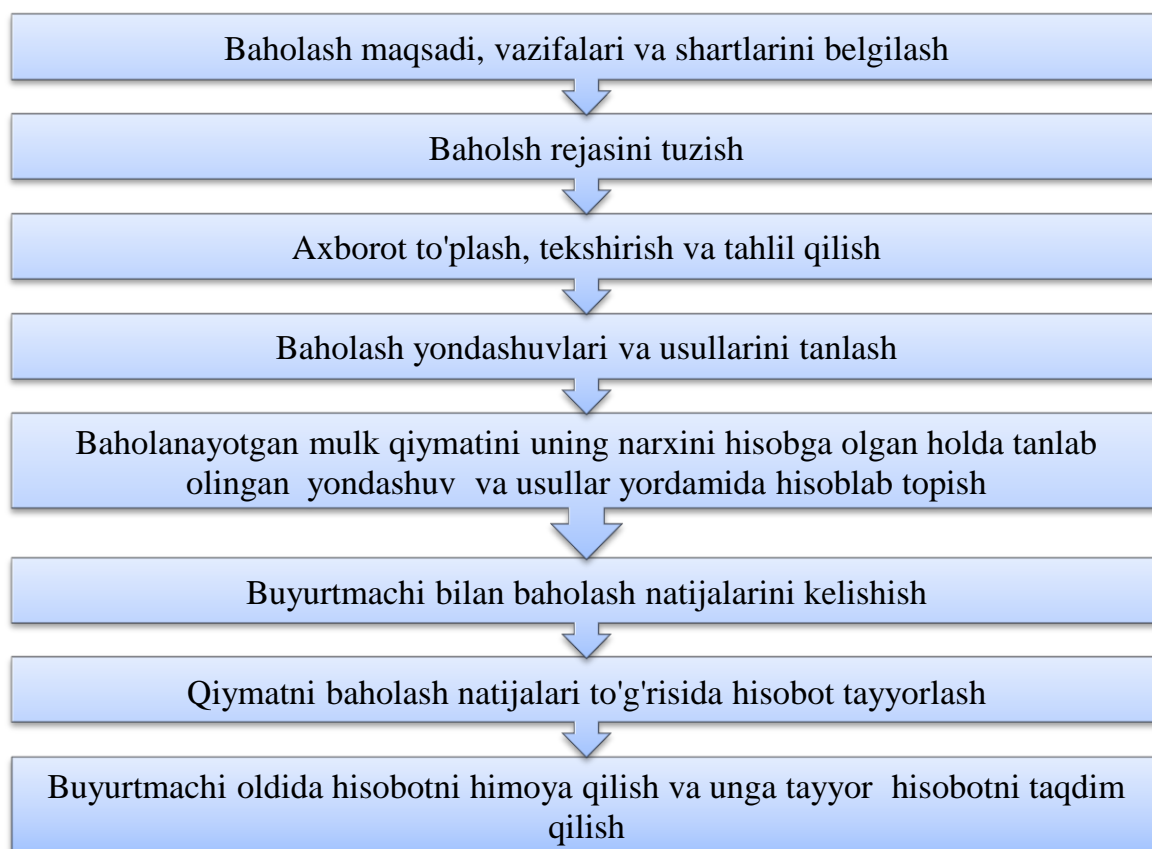
Bu mulkning yuridik ma’nodagi tushunchasidir. Mulk huquqi mutlak huquq bo’lib, muddatsiz amalga oshiriladi. Mulkning iqtisodiy ma’nodagi tushunchasi u mol-mulkka nisbatan shaxslar o’rtasida bo’ladigan munosabatlardan iborat.

³ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003. С.12-13

⁴ O’zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 164-moddasi.

O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunida baholash faoliyati tushunchasiga quyidagicha ta'rif berilgan: Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash ob'yekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir. Bir so'z bilan aytganda, baholash faoliyati baholash sertifikatiga hamda malakasiga ega bo'lgan baholovchi tomonidan baholanayotgan mulkning eng ehtimolga yaqin qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir.

Mulkni baholash- bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan va vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan ob'yektni (bino, inshoat, asbob-uskunalar qisqa va uzoq muddatli vositalar) xaqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta'minlash. Mulk qiymatini baholash jarayonini quyibagi 1 – rasmda umumlashgan (namunaviy) algoritim ko'rinishida ifodalasa bo'ladi



1 – rasm. Baholash jarayoning ketmaketligi⁵.

Yuqoridagi algoritim bosqichlari mulk qiymatini baholashning milliy va xalqaro standartlarida aniqlashtiriladi.

⁵ Mulkni baholashning milliy standartlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

Dastlab baholash faoliyati Buyuk Britaniyada XIX asrning o'rtalarida, 1861yilda Buyuk Britaniya qiroli tomonidan syurveyrlarga (ingl. surveyor - er o'lchovchi) kasbni o'zini-o'zi tartibga solish huquqi bilan berilgan vaqtda ularning kasbi doirasida paydo bo'ldi va Qirollik charter syurveyrlar instituti tashkil etildi⁶.

Ingliz tili terminologik tarixi bo'yicha quyidagi tushunchalar mavjud estate, property, real:

- Estate - mulk, dala xovli;
- property - xususiy mulk, mulkdorlik xuquqi, sifat;
- real – xaqiqiy, real, mavjud.

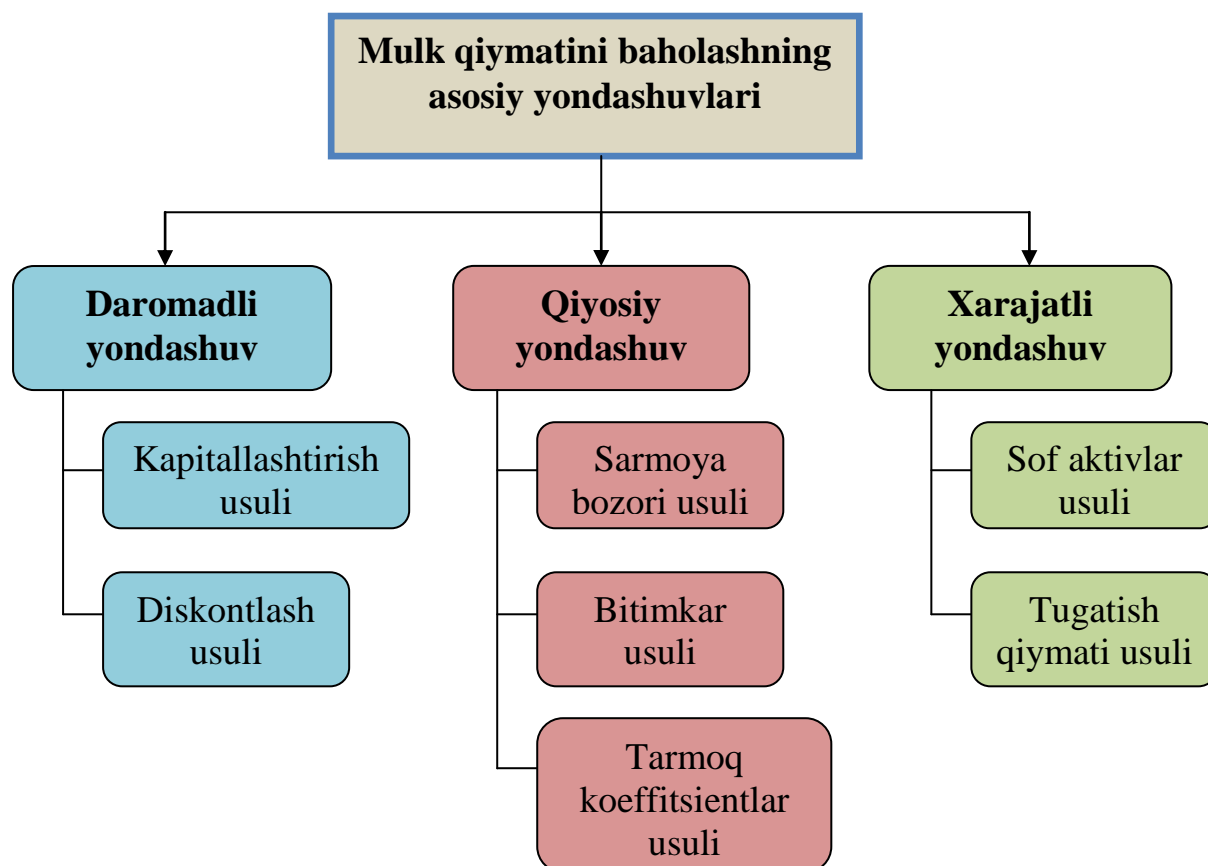
Qiymat turini tanlashning asosiy mezonini baholash maqsadidir. Ko'chmas mulkni baholashda aniqlanadigan qiymatning asosiy turi bozor qiymatidir. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda aniqlanishi mumkin bo'lgan bozor qiymatidan boshqa turdagi qiymatlarga quyidagilar kiradi:

- investitsiya qiymati;
- almashtirish qoldiq qiymati;
- sug'urta qiymati;
- utilizatsiya qiymati;
- tugatish qiymati;
- soliq solinadigan qiymat.

Baholash sanasi baholash maqsadlaridan kelib chiqib belgilanadi va qoida tariqasida, baholovchi tomonidan baholash ob'yektini ko'zdan kechirish sanasiga muvofiq bo'ladi. Baholovchi baholash sanasidagina mavjud bo'lgan holatlarni va baholash sanasiga qadar yuz bergan voqealarni e'tiborga olishi lozim.

Mulkni baholashda bir qator ko'rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkni tasnifiga, daromadlilikiga va harajatliligiga qarab va eng asosiysi mulkni xaqiqatdagi qiymatini narxdagi ifodasini aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o'rin tutadi. Quyidagi 2-rasmda mulk qiymatini baholash yondashuvlari va usullari keltirilgan.

⁶ R.X.Alimov, B.B.Berkinov va boshqalar. Ko'chmas mukni baholash. "Fan". T.:2005 y.



2-rasm. Mulq qiymatini baholashning asosiy yondashuvi va usullari⁷

Baholash ob'jektining qiymati unga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyatga oid) huquqlar, mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishini hisobga olib aniqlanadi. Bunday huquqlarga quyidagilar kiradi:

- to'la mulkdorlik huquqi;
- egalik qilish huquqi;
- tasarruf etish huquqi;
- foydalanish huquqi;
- er uchastkasiga umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi;
- er uchastkasidan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi;
- ijaraga olish huquqi;
- servitut;
- qonun hujjatlari bilan taqiqlanmagan boshqa huquqlar.

⁷ Mulqni baholashning milliy standartlari asosida muallif tomonidan tayorlandi.

Baholash shartnomasi shartlariga va baholash ob'yektining xususiyatlariga qarab to'la mulkdorlik huquqini yoki ayrim mulkiy huquqlarni baholash belgilanishi mumkin.

Daromad yondashuvi - Baholash ob'yekti qiymatini daromadga oid yondashuv bilan aniqlash uchun baholovchi baholash ob'yektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasida qiymatning yagona miqdoriga o'zgartirishga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

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

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

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

- baholash ob'yektidan kutilayotgan daromadni hisoblaydi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatorini hisoblaydi;
- baholash ob'yekti qiymatini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlaydi.

O'zgartirilishi lozim bo'lgan kutilayotgan daromad sifatida uning quyidagi turlaridan biri olinadi:

➤ ehtimol tutilgan yalpi daromad, ya'ni ko'chmas mulkdan u to'liq yuklangan sharoitda hamda barcha yo'qotishlar va harajatlar hisobga olmagan holda olinishi mumkin bo'lgan daromad;

➤ ehtimol tutilgan yalpi daromaddan maydonlardan to'laligicha foydalanmaslik tufayli yuz bergan yo'qotishlarni ayirish va ijara haqi olinganda ko'chmas mulk ob'yektidan bozor maqsadlarida normal foydalanishdan olingan boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan olinadigan haqiqiy yalpi daromad;

➤ haqiqiy yalpi daromaddan amortizatsiya ajratmalarini o'z ichiga olmaydigan operatsion xarajatlarni ayirish yo'li bilan olinadigan sof operatsion daromad.

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

Pul oqimlarini diskontlash usulini qo'llaganda baholovchi:

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

2. Ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatini daromadli yondashuv asosida baholash

Ko'chmas mulkni baholash vazifalari tegishli dasturni tuzish va amalga oshirish yo'li bilan hal etiladi. Unda ko'chmas mulk qiymatiga umumdavlat va mintaqaviy darajada ta'sir ko'rsatuvchi umumiy omillarning ham, ko'chmas mulk bozori va uning segmenti darajasidagi o'ziga xos omillarning ham ko'rib chiqilishi ham nazarda tutilishi kerak. Bunda ushbu uchastka hamda unda joylashgan binolar va inshootlarning qimatiga ta'sir ko'rsatuvchi muayyan omillarning tahliliga muhim ahamiyat berilishi lozim.

Daromadli yondashuv o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Ular quyidagilar:

1. Daromadni kapitalashtirish usuli. Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonada daromadlariga tayanadi.

Ushbu usulning mohiyati shundan iboratki, u korxonaning har yilgi sof daromadlari miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi korxonaning narxi hisoblab chiqiladi.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biridir.

Daromadni kapitallashtirish ob'yektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin⁸:

$$RV = CED / SK$$

bu yerda,

RV – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK – kapitallashtirish koeffitsienti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol – mulk joriy qiymatining yagona so'mmasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol – mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi.

Quyidagilarni ajratib ko'rsatamiz:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi – sof ekspluatatsiya daromadining ob'yektning umumiy qiymatiga nisbati;

- oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun bashorat qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabul qilinadi;

- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining ob'yektni sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadarning xususiy mablag'lariga nisbati;

- qarz mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi (garov doimiysi);

⁸ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

- kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati.

Biror ob'yektni ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko'pincha foyda me'yori qo'llaniladi. Foyda me'yori ko'chmas mulkga egalik qilish vaqtida keltiradigan daromadining ko'rsatkichidan iboratdir. Bunda quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

- egalikning butun vaqti davomida qo'yilgan mablag'lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko'rsatuvchi foydaning ichki me'yori;

- xususiy mablag'lar uchun foyda me'yori - kredit bo'yicha to'lovlar va ob'yekt sotilishidan tushgan puldan so'ng qo'yilgan xususiy mablag'lar uchun sarmoyador oladigan foyda;

- qarz mablag'lari uchun foyda me'yori - berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va ob'yekt sotilgan holda kredit qoldig'ini to'lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi va foyda me'yori o'rtasida muayyan aloqa mavjuddir.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash ob'yektiga o'xshash ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma'lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan⁹:

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

V - baholash ob'yektining qiymati;

I - sof operatsion daromad;

R - kapitallashtirish umumiy stavkasi.

⁹ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi..

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

Agar daromad oqimlari beqaror bo'lsa yoki baholash ob'yekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruktsiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, qo'llanilmaydi.

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

Ko'chmas mulk ob'yektidan boshqa daromadlar ko'chmas mulk faoliyatidan olinishi va ijara haqiga kirmasligi mumkin (masalan, garaj yoki avtotransport uchun to'xtash joyidan foydalanganlik uchun haq, saqlash kameralarini taqdim etishdan olingan daromad). Bunda, daromad manbai baholash ob'yekti bilan bevosita va o'zviy bog'liq bo'lishi lozim.

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

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

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

Daromad qiymati sifatida, qoida tariqasida, kutilayotgan sof operatsion daromaddan (keyingi o'rinlarda matnda SOD deb yuritiladi) foydalaniladi. SOD quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

- ko'chmas mulk ob'yektidan yil davomida olinadigan potentsial yalpi daromad (PYaD) ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi;
- haqiqiy yalpi daromad (HYaD) maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlarni PYaDdan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi;

- HYaDdan operatsion xarajatlarni ayirib, sof operatsion daromad olinadi.

Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatkichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy ob'yektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yo'qotishlar qiymati baholash ob'jektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi.

Operatsion xarajatlar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga bog'liq bo'lmagan shartli o'zgarmas xarajatlarni;

- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga qarab o'zgaradigan shartli o'zgaruvchan (ekspluatatsion) xarajatlarni;

- almashtirish xarajatlari (zaxiralar)ni.

Shartli o'zgarmas xarajatlarga quyidagilar kiradi:

1) mol-mulk solig'i;

2) mol-mulkni sug'urtalash xarajatlari;

3) xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi (agar u binoning yuklanishiga bog'liq bo'lmasa) va unga solinadigan soliqlar.

Shartli o'zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

➤ boshqaruv xarajatlari;

➤ kommunal xarajatlar;

➤ hududni saqlash xarajatlari;

➤ joriy ta'mirlash ishlari uchun xarajatlar;

➤ xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi va unga solinadigan soliqlar;

➤ xavfsizlikni ta'minlash xarajatlari.

Almashtirish xarajatlariga tom, pol to'shama, elektroarmatura kabi va boshqa tez eskiradigan yaxshilashlarni vaqti-vaqti bilan almashtirish xarajatlari kiradi.

Kapitallashtirish stavkasini bozorni siqish usuli bilan hisoblash qiyosiy ko'chmas mulk ob'yektlarining sotuv narxлари va SOD qiymatlari haqidagi bozor ma'lumotlariga asoslanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi¹⁰:

$$R = \sum_{i=1}^n \left(\frac{I_i}{V_i} * w_i \right) \quad \text{bu yerda:}$$

R - kapitallashtirish stavkasi;

n - qiyosiy ko'chmas mulk ob'yektlari soni;

I_i - i-chi ko'chmas mulk ob'yektining sof operatsion daromadi;

V_i - i-chi ko'chmas mulk ob'yektining sotuv narxi;

w_i - i-chi natijaning o'lchovi (salmog'i).

Kapitallashtirish stavkasini kapital xarajatlar qoplanishini hisobga olish usuli bilan hisoblash ko'chmas mulk qiymatining o'zgarishi prognoz qilingan holda qo'llanadi va ikki qism:

1) pul mablag'laridan foydalanganlik uchun tavakkalchiliklarni va muayyan investitsiyalar bilan bog'liq boshqa omillarni hisobga olgan holda investorga to'lanishi lozim bo'lgan kompensatsiya hisoblanadigan kapital uchun daromaddorlik stavkasi **R_{on}**;

2) boshlang'ich qo'yilmalar so'mmasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori **R_{of}** dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi¹¹.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ to'zish usuli bilan hisoblanadi:

R_{on} q tavakkalsiz stavka Q ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot Q likvidlikning pastligi uchun mukofot Q investitsion menejment uchun mukofot.

¹⁰ O'zbekiston Respublikasi Mulknı baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

¹¹ O'zbekiston Respublikasi Mulknı baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

Kapitalning qaytish me'yorini hisoblash uchun quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

- investitsiyalangan kapital teng ulushlarda qoplanishini nazarda tutadigan Ring usulidan (to'g'ridan-to'g'ri qaytish)¹²:

$$\mathbf{Rof} = \frac{\mathbf{1}}{\mathbf{n}}, \text{ bu yerda:}$$

n - investitsiyalar qaytarilishi nazarda tutilayotgan vaqt davri;

- kapitalning qaytish so'mmalarini kapital uchun daromaddorlik stavkasi bo'yicha qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usulidan:

$$\mathbf{Rof} = \mathbf{sff}(\mathbf{n}, \mathbf{Ron}), \text{ bu yerda:}$$

sff - Ron stavkada qoplash fondi omili;

- kapitalning qaytish so'mmalari tavakkalsiz stavka bo'yicha qayta investitsiyalangan holda foydalaniladigan Xoskold usulidan¹³:

$$\mathbf{Rof} = \mathbf{sff}(\mathbf{n}, \mathbf{Rb}), \text{ bu yerda:}$$

Rb - tavakkalsiz stavka.

Kapitallashtirish stavkasini bog'liq investitsiyalar usuli bilan hisoblash ko'chmas mulk ob'yekti jalb qilingan mablag'lardan foydalanib xarid qilingan holda amalga oshiriladi. Kapitallashtirish umumiy stavkasi o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida hisoblanadi¹⁴:

$$\mathbf{R} = \mathbf{m} * \mathbf{Rm} + (\mathbf{1} - \mathbf{m}) \mathbf{Re}, \text{ bu yerda:}$$

Rm - jalb qilingan mablag'lar uchun kapitallashtirish stavkasi (ipoteka o'zgarmas stavkasi) bo'lib, u kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning ipoteka krediti so'mmasiga nisbati sifatida aniqlanadi;

¹² O'zbekiston Respublikasi Mulknı baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

¹³ O'zbekiston Respublikasi Mulknı baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

¹⁴ O'zbekiston Respublikasi Mulknı baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

Re - xususiy kapital uchun kapitallashtirish stavkasi bo'lib, u qiyosiy ob'yektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra daromadning soliq solingunga qadar qiymatini xususiy kapital miqdoriga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi;

m - ipoteka qarzi koeffitsienti bo'lib, u investitsiyalarning umumiy so'mmasida jalb qilingan mablag'lar ulushini ko'rsatadi va ipoteka krediti so'mmasini investitsiyalarning umumiy so'mmasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

Qo'llanilayotgan kapitallashtirish stavkasi daromad turi, valyutasi va qiymati (nominal yoki real)ga muvofiq bo'lishi lozim. Kapitallashtirish stavkasini nominal qiymatdan real qiymatga va real qiymatdan nominal qiymatga qayta hisoblash quyidagi formulalar yordamida amalga oshiriladi¹⁵:

$$\mathbf{Rn} = \mathbf{Rr} + \mathbf{Iinf} + \mathbf{Rr} * \mathbf{Iinf},$$

$$\mathbf{Rr} = (\mathbf{Rn} - \mathbf{Iinf}) / (1 + \mathbf{Iinf}), \text{ bu yerda:}$$

Rn - kapitallashtirish nominal stavkasi;

Rr - kapitallashtirish real stavkasi;

Iinf - inflyatsiya indeksi (inflyatsiyaning yillik sur'ati).

Bunda, inflyatsiya indeksi hisoblash uchun tanlangan valyutaga muvofiq bo'lishi lozim.

Ko'chmas mulk elementlaridan birining qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun zarur ma'lumotlar mavjud bo'lgan taqdirda, qoldiq texnikasi qo'llaniladi. Er uchastkasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi¹⁶:

$$\mathbf{Ve} = \frac{\mathbf{I} - \mathbf{Vya} * \mathbf{Rya}}{\mathbf{Re}}, \text{ bu yerda:}$$

¹⁵ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

¹⁶ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

Ve - er uchastkasi qiymati;

Vya - yaxshilashlar qiymati;

I - ko'chmas mulk ob'yektidan olingan sof operatsion daromad;

Re - er uchastkasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

Rya - yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

Yaxshilashlar qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi¹⁷:

$$V_{ya} = \frac{I - V_e * R_e}{R_{ya}}$$

2. Pul oqimlarini diskontlash usuli. Korxonani uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. Shu usul bilan korxonani baholashning eng murakkab va ma'suliyatli usuli, korxonada daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin besh yilga mo'ljallangan bashoratini to'zishdan iboratdir. Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o'z kapitallashtirish koeffitsienti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini ko'zatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Baholash ob'yektining qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli (keyingi o'rinlarda matnda POD usuli deb yuritiladi) yordamida diskontlash yo'li bilan, shundan so'ng baholanayotgan ko'chmas mulkdan foydalanishning har bir yilidagi pul oqimlarini, shu jumladan mazkur ko'chmas mulkka egalik davrining oxirida uni qayta sotishdan keladigan pul oqimini qo'shish orqali aniqlanadi¹⁸:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ bu yerda:}$$

V - baholash ob'yektining qiymati;

¹⁷ O'zbekiston Respublikasi Mulknii baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

¹⁸ O'zbekiston Respublikasi Mulknii baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

Ii - prognoz davri i-chi yilining pul oqimi;

D - diskontlash stavkasi;

Vn - reversiya (baholash ob'jektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i - prognoz davri yilining raqami;

n - prognoz davrining oxirgi yili.

Diskont qo'yilmasi – joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to'lanadigan pul oqimlari o'rtasidagi bog'liqlikni aks ettiruvchi koeffitsientdir. Diskont qo'yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kirimlarni olish huquqi uchun bugun to'lay oladigan so'mmani (joriy qiymatini) aniqlaydi. Sarmoyador daromadlarni kelgusida olishni mo'ljal qilgani sababli, ularni ololmaslik ehtimoli ham mavjud bo'lishi mumkin.

Diskontlash stavkasi kumulyativ to'zish usuli bilan tavakkalsiz stavka va tavakkalchilik uchun mukofotlarni qo'shish orqali aniqlanadi. Bunda tavakkalchilik uchun mukofotlarga quyidagilar kiradi:

- mazkur qo'yilmaga xos bo'lgan nolikvidlik (aktivning pul mablag'lariga aylanish) tavakkalchiligi uchun mukofot;

- mazkur turdagi qo'yilmalar uchun talab etiladigan boshqaruv ishi hajmi bilan belgilangan investitsion menejment tavakkalchiligi uchun mukofot;

- baholash ob'jektiga xos bo'lgan qo'shimcha (surunkali) tavakkalchilik uchun mukofot.

Tavakkal deyilganda, kelgusi daromadlarni olish mo'ljalining oqlanganligi darajasi yoki bashorat baholanishlarini amalga oshirish ehtimoli tushuniladi. Diskont qo'yilmasining tanlanishi hisob-kitobning asosiy pallalaridan biridir.

Tavakkalsiz stavka sifatida davlat qimmatli qog'ozlari bo'yicha foiz stavkasi yoki banklarning foiz stavkalari olinadi.

Tavakkalchilik uchun mukofotlarni belgilash ekspertiza yo'li bilan amalga oshiriladi. Qiymatlarni va bunda qabul qilingan farazlarni asoslantirish baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilishi lozim.

Diskontlash stavkasini o'xshash ob'yektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlaridan ajratish usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

- analoglarni tanlaydi;
- har bir analog uchun prognoz davridagi pul oqimlarini va prognoz davridan keyingi qiymatni hisoblaydi;
- ma'lum sotuv narxini va hisoblangan ko'rsatkichlarning pul oqimlarini diskontlash formulasiga solib, oldinma-ketin yaqinlashish yo'li bilan har bir analog bo'yicha diskontlash stavkasini aniqlaydi;
- baholash ob'yekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo'yicha o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida aniqlaydi.

Diskontlash stavkasini muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan hisoblash, qoida tariqasida, ko'chmas mulkning investitsiya qiymatini aniqlash vaqtida amalga oshiriladi, bunda diskontlash stavkasi sifatida:

- investor tomonidan talab qilinayotgan daromaddorlik darajasi;
- muqobil loyihalarning va investor ixtiyorida mavjud bo'lgan moliyaviy vositalarning kutilayotgan daromaddorlik darajasi olinadi.

Qo'llanilayotgan kapitallashtirish stavkasi daromad turi, valyutasi va qiymati (nominal yoki real)ga muvofiq bo'lishi lozim. Kapitallashtirish stavkasini nominal qiymatdan real qiymatga va real qiymatdan nominal qiymatga qayta hisoblash kapitallashtirish stavkasini qayta hisoblash bilan ayni bir tartibda amalga oshiriladi.

Diskontlash qo'yilmasini tanlashda, qo'yilmani kamaytirish uchun bir necha qo'yilmaga asoslangan kommulyativ usulni qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me'yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun to'zatilgan holda ko'zdan kechirilayotgan bozor tarmog'ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me'yori qo'shiladi. Olingan so'mma konkret ob'yektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib to'zatiladi. Daromad me'yorining oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

Hozirgi vaqtda bozorning rivojlanmaganligi tufayli ob'yekt ko'rgazmasi vaqtini belgilash murakkab ish. Birinchi yondoshishda ko'rgazmaning normal muddatini 4 oyga teng deb qabul qilish mumkin

Tavakkalliklar. Bundan tashqari, ob'yektni boshqarish borasida boshqa tavakkalliklarga ham duch kelishi mumkin, bular tashqi ta'sir, etakchi ishchilarni jalb qilish, siyosiy, ekologik ta'sirlarni e'tiborga olish va h.

3. Daromadli yondashuv asosida mulkni baholashning jahon tajribasi

Bugungi kunda, Rossiya uchun bozor yo'nalishlarini rivojlanishiga ko'plab iqtisodiy muammolar taalluqli. Ularning ko'plari nostandart va o'ziga xos. Bu birinchi navbatda, biznesni baholash muammosiga tegishli. Inqiroz davrida asosiy e'tibor zamonaviy mutaxassislikni shakllantirishga qaratilgan. Har qanday tashkilotni to'g'ri boshqarishni talab etadi. Biznesni baholash juda katta rol o'ynaydi. To'g'ri xulosalar qabul qilishda baholash xizmatidan foydalanish zarur.

Asosiy maqsad menedjerlarga o'ziga xos fikrlashni o'rgatish, har bir boshqaruv xulosasi har tomonlama o'ylangan, kompaniya qiymatini oshishiga zamin yaratib berish. Jamg'arma bozori rivojlangan joyda, kompaniyaning bozor qiymati real baholanadi. Rossiyada hali bunday emas, lekin ob'yektiv biznesni baholash bozorining asosida jiddiy tahlillar yotadi. Tabiiyki, bugungi kunda Rossiyaning real tahlillari aniq emas. Shuningdek, ko'pchilik bozor munosabatlariga o'tayotgan davlatlarda har doim ham tashkilot bahosi va aktiv materiallar bahosi doimo teng bo'lmaydi.

Jamg'arma bozorlari narxining o'sishiga har xil munosabat bildiradi. U asosan, uzoq muddatli faktorga tayanadi. Jamg'arma bozori shunga e'tibor beradiki, masalan, bio-texnologiya yo'nalishida kompaniyaning paydo bo'lishi uchun unga uzoq muddatli, istiqbolligini inobatga olishadi. Demak, bozor faqat foyda keltiruvchi aktsiyalarga tayanib qolmaydi.

Bozor shuni talab qiladiki, tashkilot hozirgi va kelayotgan belgilangan foydani buzmasligi shart. Korxonalar qo'shilishi natijasida har doim ham qo'shilgan korxonalar narxi oshmaydi.

Bu erda nafaqat chuqur tahlil, balki qo'shilish rejasi chuqur o'rganilishi kerak. Eng asosiy tomoni shundaki Rossiyada ko'chmas mulk bozori rivojlanishi natijasida baholovchi kasbi paydo bo'ldi. Baholovchi echishi lozim bo'lgan asosiy muammolar baholashga bog'liq. U oldi-sotdi shartnomasida asosiy o'rinni egallaydi. Baholovchining asosiy mijozi davlat hisoblanadi.

Hozirgi kunda oddiy fuqaro ham mijoz bo'la oladi. Ular erna qiymatini baholash uchun kvartira hamda dala hovlilarni sug'urta qilish uchun murojat qilishadi. Ko'chmas mulkni oldi-sotdi shartnomasi nafaqat ixtiyoriy, balki majburiy ham bo'lishi mumkin. Mutaxassis baxosi nafaqat asosiy muommolarni, balki oldi sotdi, ijara va ko'chmas mulkni qaytib kredit olishga yordam beradi. Baholash sug'urta vaqtida ham qo'l keladi, mulkning qiymatini belgilab beradi. Ajrim vaqtida mulkning bo'linishida ham baholovchining o'rni alohida ahamiyat kasb etadi. Shunday ekan bozor iqtisodiyotida baholovchining o'rni, boshqaruvi, moliyaviy menedjerlik faoliyati juda o'rinli.

Rossiyadagi baholash faoliyatining metodologik asoslari o'ziga xos xususiyatlarga ega. Rossiya Federatsiyasi Xalqaro baholash standarti qo'mitasining (XBSK) a'zosi hisoblanadi. Xalqaro baholash standartining kirish qismiga kiritilgan XBSK materiallari:

Xalqaro baholash standartining qo'mitasi masalalari ikkilamchi harakterga ega:

- baholash standartlarini mulk narxini baholash va uni dunyo bo'yicha qo'llash uchun ishlab chiqish va jamoat ehtiyojidan kelib chiqqan holda chop (nashr) etish mumkin bo'lsa, turli mamlakatlar standartlarini uyg'unlashtirish, standartlarni qo'llashda va shakllantirishda farqlikni aniqlashdan iborat.

Xalqaro baholash standartlari umumiy qabul qilingan printsip va baholash tushunchasi kabi mashhur bo'lgan baholash kasbiga kiritilgan yoki eng zo'r amaliyotni takdim etadi. Taxmin qilinadiki, XBSK a'zolariga tegishli xalqaro

baholash standarti va milliy standartlar bir-birini to'ldirib, qo'llab-quvvatlashi talab etiladi.

XBSK shakllantirish yoki milliy va xalqaro baholash standartlari farqlarini ochib berishga jonbozlik qilmoqda.

Xalqaro baholash standartlari shunday yo'l yo'riqlarni talab etadiki, maxalliy amaliyot milliy yo'nalshtirishdan farqlanishi kerak.

Ajralish holatlari bor joyda, amaliyot olib borayotgan mutaxassislar qiymatdagi farqlarni sonlarda ko'rsatib va tushuntirib berishlari kutiladi. Metodologiyaning to'liq o'rganilishi va mulk yoki bozorlarning aniq turlarida qo'llanilishida tegishli adabiyot hisoblanadi.

Shu sababli XBSK malakali baholovchilarni ularni butun faoliyati davomida qo'llab-quvvatlaydi. Xalqaro baholash standarti baholovchilar nima qilishi kerakligini aytishadi, lekin aniq muolajalar va metodologiyalar qanday qo'llanilishini tushuntirib berishmayapti.

XBSK tan oladi, baholovchi har bir muammoni echimiga qanday yondashishiga, ishga aloqadorligi va kerakli xulosalar chiqarishiga bog'liq.

Baholash amaliyoti kengashi natijasida mulk qiymatini baholash atamasi o'rmini aktivlar qiymatini baholash atamasi egalladi, moliyaviy hisobotlardan foydalanishda qo'llaniladi.

XBSK xalqaro baholash standartini xalqaro moliyaviy standart hisoboti va boshqa standart hisobotlarida va baholovchilarni boshqa soha standartlariga muvofiq ish ko'rishlariga erishildi.

Boshqa sohalar standartlari, masalan, buxgalteriya hisoboti baholashda qo'llanilishi mumkin. XBSK baholovchilariga baholashda buxgalteriyadan foydalanishni tavsiya etadi.

Baholovchi moliyaviy hisobot standartlari talablariga moliyaviy hisobot yoki boshqa buxgalteriya ilovalarini baholash faoliyati asosida rioya etishi shart. Ikkita standartlarda qarama-qarshilik yuzaga kelganda baholovchi bu holatni ochib berishi shart.

So'nggi ko'rsatma judayam muhim, shu bilan birga qiyin. Chunki buxgalteriya hisobini isloh qilish butun dunyoda, shuningdek Rossiyada milliy buxgalteriya standartlariga olib kelinishiga sabab bo'ldi.

Mavjud qo'llanma "Baholash faoliyatini metodologiyasi Rossiya Federatsiyasi zamonaviy holati va baholash faoliyatining rivojlanishi" fondining texnik vazifalari asosida bajarilgan iqtisodiy tahlil byurosi" XBS va YBS to'plamiga muvofiq Rossiya baholash standartini o'z ichiga olgan.

Rossiya tomonidan ushbu jamoaviy ish muhokama qilingan va ijobiy baholangan. Bu proekt davlat organlari tomonidan o'z vaqtida va talab etilayotgan ish deb topildi. Rossiya mulkchiligiga taqdim etilgan materiallar loyiha mualliflari tomonidan quyidagi me'yoriy- hujjatlarni o'z ichiga oladi¹⁹:

- RF baholash faoliyatining rivojlantirish kontseptsiyasi;
- tashkilotni baholash qiymati standarti;
- ko'chmas mulkni baholash standarti;
- mashina va jihozlarni baholash standarti.

Xalqaro va Evropa me'yorlari tarkibiga mos keladigan bir qator umumiy va tashkiliy me'yorlarni o'z ichiga oladigan ma'muriy va alohida yo'nalishdagi baholash faoliyati. Bu bo'limga kiradigan tayyorlangan loyiha ko'rinishida to'rtta boshqaruv hujjatlari ham xuddi shunday tayyorlangan.

2003-yildagi MSO va ESO islohot bo'yicha ishlarni tasvirlash, Rossiyaning buxgalter hisobotini MSFOga o'tishi munosabati bilan yangi ma'lumotlarda Rossiya standartlari va boshqarish mulkni qiymatini baholash Rossiyada bozor iqtisodiyotini rivojlantirish bilan korxonalar va muassasalarning raqobatbardoshligi, asosiy faktori ularning uzoq muddatli biznes rejasi rivojlantirishi maqsad va vazifalari-real qiymatning oshirish va sifatli boshqaruv tizimini o'rnatishdir.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, korxonalarining uzoq muddatli va mustaham faoliyatini aniqlashda jamiyat va davlatni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishda narxning ijobiy dinamikasi yordam beradi.

¹⁹ Ларченко А.П. Оценка бизнеса. Подходы и методы. М.: "ПРТeam" 2008 г. 269 с.

Rossiyada bozor iqtisodiyoti paydo bo'lishi natijasida biznesni baholash uchun texnologiyalardan foydalanish sezilarli darajada oshdi. Birinchi navbatda ko'chmas mulk bozorining o'sishi uning bozor qiymatini baholash talabini oshiradi. So'ngra kredit, sug'urta va ijara munosabatlarini rivojlantirish, ko'chmas mulk, shuningdek, mashina va jixozlar oldi-sotdisi, biznes rejalari ishlab chiqarish, tashkilotlarning ko'chishini va ajralishi aktsiya sotish uchun auktsion hamda konkurslar o'tkazilishi, bankrotlik va boshqa ko'plab xo'jalik amaliyotida yuzaga keladigan holatlar u yoki bu ob'yektlari aniq holatda ishonchli baholashga bo'lgan extiyojni shakllantiradi.

Kompaniya menejmentining yo'l-yo'riq va usullari qay darajada bo'lishi bu biznesni baholashda va tashkilotni kuzatishda yordam beradi, shu bilan birga tashkilotni bozordagi bahosini tushishini oldini oladi.

Rossiya Federatsiyasi iqtisodiyotida baholash faoliyatning o'rni va vazifasi o'ziga xos va o'ziga mosdir. Rossiya iqtisodiyotining takomillashishi, ya'ni bilim, tajriba va ma'lumotlardan foydalanishga bo'lgan extiyojni aniqladi. Birinchi navbatda bu iqtisod, boshqaruv va huquqshunoslik sohalariga tegishli. So'nggi yillarda Rossiya iqtisodiyotida mustahkam o'sish holatlari kuzatilmokda.

Rossiyada chet el investitsiyasi hajmi oshmoqda. Baholash faoliyati davlat tomonidan makroiqtisodiy masalalarni boshqaruv va iqtisodiy yo'lga qo'yishda xizmat qiladi, baholash davlat va printsipial mulklarni boshqarishda alohida ahamiyatga ega. Mulklarning dastlabki bo'linish davrida baholash xizmatlarning to'liq tarqalmasligi shunga olib keldiki, atayin pasaytirilgan narxlarda davlat korxonalarining ko'plari shaxsiy mulkka aylantirildi.

Davlat iqtisodiy ob'yektlarni past narxlarda sotishi natijasida, ularning faoliyatidan keladigan foydani o'zlashtirish huquqini yo'qotdi. Quyidagi hamma faktlar biznesda baholash zaruriyatini ko'rsatadi. Iqtisodiyotda har qanday hatti-harakat baholashga uchraydi. Bozor tamoyillari turli xil mulk ob'yektlarini baholashni talab qiladi. Turli xil (tashkilot, biznes, intellektual mulk va boshqa mulkiy va nomulkiy huquqlar) mulk ob'yektlarini baholash natijalari xususiy va davlat sektorlarida xulosa chiqarishda asos bo'lib xizmat qiladi.

Narxni bahosi bu korxonada kelajakda qanday ishlashi haqida tushunchalar beradi. Bu hamma uchun qimmatli, ya'ni boshqaruvchilar, iste'molchilar, etkazib beruvchilar, bankirlar, sug'urta va soliqchilar uchun. Narx bahosi Rossiyaning zamonaviy tadbirkorlari, muhandislari uchun eng kerakli qurol bo'lib qoladi.

Bozor narxining bahosi sotuvchilar va haridorlar o'rtasida tovar bahosiga tayanib bitim tuzishga yordam beradi, chunki bozor narxi nafaqat chiqimlarni bozordagi holatni, balki umumiy iqtisodiy rivojlanishni hisobga oladi. Biznes jarayon bahosi korxonalarga reja ishlab chiqarish uchun xizmat qiladi. Bozor narxi o'lchamini bilish tadbirkorga biznesda bozor narxini kengaytirishga yo'naltirilgan tadbirlar majmuasini ishlab chiqarishga yordam beradi. Doimo olib boriladigan baho narxi boshqarish natijasini ko'taradi va inqirozga uchrashini oldini olishga yordam beradi. Baholash investitsion qarorlarni to'g'ri qabul qilishda, yordam beradi. Agar har bir ishtirokchi tahlil qilinayotgan bitim loyihasini mustaqil baholashga harakat qilganda chiqimlar ozroq bo'lgan bo'lar edi, chunki bu ma'lumotni boshqalar ko'chirib ololmas edi.

Malakaviy baholovchida ishlab chiqarish vositalarini ko'p ishlatish natijasida muammolalar kamroq uchraydi. Bundan tashqari, baholash ishlarini olib borish alohida bilim va o'ziga xos qobiliyatni talab qiladi.

Shuning uchun, hozirgi zamon iqtisodida narx bahosi iktisoslashtirilgan tayyorlovni o'tab kelgan ekspert baholovchilar olib boradi, malakaviy baholovchiga buyurtma berayotib, buyurtmachi baholovchi bilan bitim tuzadi. Bu bitimda tomonlarning huquq va majburiyatlari ko'rsatiladi. Baholovchi olib borayotgan ishning sharoiti uchun javobgar hisoblanadi, vaholanki noto'g'ri baholash xavfi buyurtmachining emas, balki baholovchining zimmasiga yuklatiladi. Shu tomonlarini hisobga oladigan bo'lsak Rossiyada ham baholash faoliyatida o'ziga yarasha kamchiliklar mavjud va ular izchillik bilan, bosqichma-bosqich bartaraf etib kelinmokda.

XULOSA

Iqtisodiyotning izchil va barqaror rivojlanishini ta'minlashda kelgusi davr uchun puxta va har tomonlama asoslangan chora-tadbirlar, muhim vazifa va yo'nalishlar, turli darajalardagi iqtisodiy taraqqiyot dasturlarning ishlab chiqilishi va aniq belgilab olinishi muvaffaqiyat garovi hisoblanadi. Ayni paytda, bosib o'tilgan yo'l – oldingi davrdagi erishilgan yutuq va natijalarni tanqidiy baholash orqali tegishli xulosalar chiqarish, ular asosida ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish dasturlarini yanada takomillashtirib borish ham muhim printsipl ahamiyat kasb etadi. Mustaqillik yillaridan so'ng baholash sohasidagi ilmiy va amaliy izlanishlar, ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlarini joriy etish muammolari va baholash tizimini isloh etish kabi muammolar nisbatan yosh mustaqil soha sifatida shakllanib kelmoqda.

Hozirgi vaqtda baxolash ishlarini amaldagi texnologik talablar va me'yorlar bilan bajarish dastlabki axborotni qayta ishlash va baxolash xujjatlarini tayyorlash bo'yicha hisob-kitobni o'tkazish uchun ish vaqtining ko'p sarflanishi bilan bog'lik. Texnologik takomillashuv asosida ishlarni amalga oshirish muddatlarini qisqartirishga muxim ahamiyat kasb etdi, chunki uning asosida bozorda ko'char va ko'chmas mulkning aylanishini tezlashtirish va, buning oqibatida, davlat byudjetiga kelib tushadigan mablag'lar xajmini oshirish mumkin.

Iqtisodiyotning tarkibiy qismi bo'lgan ko'chmas mulk bozorini zamon talabi asosida rivojlantirish muhim masalalardan bir hisoblanadi. Ta'kidlash joizki, mamlakatimizda "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonun qabul qilingach, ko'chmas mulk bozori faoliyatining huquqiy asoslari yanada mustahkamlandi. Hozirda mazkur xujjat tizim faoliyati va rivojlanishida asosiy omil bo'lib xizmat qilmoqda. Zero, xususiy sektor va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk ob'yektlari va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni shartnoma asosida ko'rsatishning huquqiy jihatlari konun yo'li bilan kafolatlandi. Ayni chog'da, ko'chmas mulk bozorida aholiga sifatli xizmat ko'rsatish, sotuvchi va xaridorlarning teng huquqliligini ta'minlash borasida barcha

shart-sharoitlar yaratildi. Mamlakatimizda faoliyat yuritayotgan rieltorlik tashkilotlari qonun asosida yaratib berilayotgan sharoitlarga javoban, zimmalariga yuklatilgan vazifalarga nisbatan mas'uliyat bilan yondashmoqadalar.

Baholash faoliyati tizimining asosiy elementlari belgilandi va ta'riflandi. Har bir alohida element faoliyati batafsil tahlil qilinishi ulardan har birining kuchli tomonlarini ham, zaif taraflarini ham ko'rsatdi. Elementlar tahlili ularning tizimdagi pozitsiyasi, ular bajaradigan funktsiyalar, ichki tuzilma, xususan uning tarkibiy qismlari tavsifi hamda ular orasidagi aloqalar, shuningdek har bir elementning tizimdagi boshqa elementlar bilan aloqasi nuqtai nazaridan olib borildi. Shunday ekan, olib borilgan izlanishlar quyidagi xulosa qilishga olib keldi.

1. Mulk tushunchasi va mazmuni ochib berildi. Narx, qiymat, baho tushunchalariga batafsil ta'rif berildi va ularning shakllanish sabablari o'rganildi. Shuningdek, mulkni qiymatini baholash jarayoni bosqichlari, hamda daromadli yondashuv asosida mulkni baholash tavsifi yoritib berildi. Bitiruv malakaviy ishining ob'yekti sifatida "AAA" aktsiyadorlik jamiyatining Toshkent shahar, Olmazor tumani, Mevazor ko'chasida joylashgan "Zamin" bino va inshootlar o'rganildi.

2. Daromadli yondashuv asosida mulkni baholash jarayoni o'rganilib, unda daromadli yondashuvning 2 ta usuli daromadni kapitallashtirish usuli va pul oqimlarini diskontlash usullari tavsiflandi. Daromadli yondashuv asosida mulkni baholanishi O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standartidan (MBMS) foydalanildi.

4. Baholanayotgan mulk ob'yekti identifikatsiya qilindi, axborot yig'ish va tahlil qilish jarayonlari bajarildi. Baholovchi baholash ob'yekti bo'yicha axborotlarni asosan 3 ta manbadan yig'ilishi o'rganildi. Baholash ob'yektini identifikatsiya qilish jarayonida, uning umumiy maydoni - 2002,0 kv.m, balandligi - 4,3 metr, hajmi - 8608,6 m.kub, qavatlar soni - 2 qavatli, seysmik bardosh darajasi - 8 ball, iqtisodiy zonasi - 12 da joylashganligi aniqlandi. Shuningdek, baholanayotgan binoning texnik tavsilotlari ham identifikatsiya qilindi.

5. Daromadli yondashuv asosida mulk qiymatini baholash jarayoni tahlili amalga oshirildi. Unda “AAA” aktsiyadorlik jamiyatining Toshkent shahar, Olmazor tumani, Mevazor ko’chasida joylashgan “Zamin” bino va inshootlarni sotish maqsadida bozor qiymatini aniqlashda daromad, qiyosiy va xarajat yondashuvlarini qo’llash orqali ob’yektning bozor qiymati aniqlandi. Daromad yondashuv asosida aniqlangan qiymati 1 999 103 977 so’mni tashkil etdi.

Amaliy echimini topishi lozim bo’lgan muammolar keng doirasi ko’chmas mulk ob’yektlarini baholash jarayonining sifati oshirilishini talab qiladi. O’zbekistonda ko’chmas mulk ob’yektlari qiymatini baholash mexanizmini takomillashtirish quyidagilarni o’z ichiga oluvchi chora-tadbirlarlar majmuini o’tkazish bilan uyg’unlashishi lozim:

- qiyosiy yondashuv usullari hisob-kitoblarini osonlashtirish maqsadida baholovchilar uchun ma’lum bir ma’lumotlar bazasini yaratish;

- analog ob’yektlar haqida etarlicha ko’p darajada ma’lumotlarning mavjud bo’lgan sharoitda, statistika usullarini tanlash, baholashning modellarini yaratish va ular orqali asoslangan xulosa bashoratlarni olish;

- andozalar va namunalar sifatida baholash hujjatlarining turli xillarini tayyorlash va tasdiqlash;

- baholash ishlarining dasturiy ta’minotini ishlab chiqish.

Yuqorida ko’rsatilgan mulohazalar bizning fikrimizcha ko’chmas mulk bozori infratuzilmasini rivojlantirish va muvofiqlashtirilishning samarali mexanizmini yaratilishi va eng asosiysi ko’chmas mulkni baholash faoliyati o’z o’rnini barqarorligini ta’minlashi mumkin.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YHATI

I. O'zbekiston Respublikasi qonunlari. O'zbekiston Respublikasi Prezident farmonlari va qarorlari, Vazirlar Mahkamasining qarorlari.

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi 8 dekabr 1992y.(o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).

2. O'zbekiston Respublikasi "Fuqarolik kodeksi" 30.08.1996y

3. O'zbekiston Respublikasining "Davlat yer kadastrini to'g'risida" gi Qonuni 28.09.1998y.

4. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni 19.08.1999y.

5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015 yil 24 apreldagi "Aktsiyadorlik jamiyatlarida zamonaviy korporativ boshqaruv uslublarini joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida" gi Farmoni.

6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015 yil 28 apreldagi "Iqtisodiyotda xususiy mulkning ulushi va ahamiyatini oshirish chora-tadbirlari

7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2013 yil 14 avgustdagi "Soxta bankrotlik, bankrotlikni yashirish va qasddan bankrotlikka olib kelish alomatlarini aniqlash qoidalarini tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori 224-son.

8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son Qarori.

9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2009 yil 21 dekabrda "Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi PQ 742 son Qarori.

10. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 28 iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida"gi PQ 218- son Qarori.

11. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Baholashni umumiy tushuncha va printsiplari" Mulkni baholash milliy standarti.

12. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Bozor qiymati baholash bazasi sifatida" Mulkni baholash milliy standarti.

13. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi" Mulkni baholash milliy standarti.

14. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti.

II. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimovning asarlari.

15. Karimov I.A. Vatanimizning bosqichma-bosqich va barqaror rivojlanishini ta'minlash — bizning oliy maqsadimiz. -- T.: «O'zbekiston», 2008. - 48 b.

16. Karimov I.A. Inson manfaatlari ustuvorligini ta'minlash - barcha islohot va o'zgarishlarimizning bosh maqsadidir. -T.: «O'zbekiston», 2008. -64 b.

17. Karimov I.A. Yuksak ma'naviyat — yengilmas kuch. — T.:«Ma'naviyat», 2008. - 176 b.

18. Karimov I.A. "Asosiy vazifamiz vatanimiz taraqqiyoti va xalqimiz farovonligini yanada yuksaltirishdir" T. O'zbekiston 2010 yil 80 b.

19. Karimov I.A. Eng asosiy mezon – hayot haqiqatini aks ettirish. T.: O'zbekiston, 2010. – 24 b.

20. Karimov I.A. Mamlakatimizni modernizatsiya qilish va kuchli fuqarolik jamiyatini barpo etish – ustuvor maqsadimizdir. T.: O'zbekiston, 2010.-80 b.

21. Karimov I.A. “Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir” O'zbekiston Prezidenti Islom Karimovning mamlakatimizni 2015 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2016 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining majlisidagi ma'ruzasi. “Xalq so'zi” gazetasi 16.01. 2016 y.

III. Asosiy va qo'shimcha adabiyotlar.

22. Alimov R.X., Berkinov B.B. va boshqalar. Ko'chmas mukni baholash. “Fan”. T.:2005 y.226 b.

23. Djalalova I.A., Tursunov R.T. Biznesni baholash. – T.: TDIU, 2011. - 21 b.

24. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: Fan va texnologiya, 2012. – 132-b.

25. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие И.В. Кашук. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.

26. Лейфер Л.А. “Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты”, 2014 г.-198 с.

27. Микерин Г.И, Гребенников В.Г, Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.

28. Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации. - М.: Финансы и статистика, 2003.- 186 с.

29. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003.- 412 с.

30. Ш.Ш. Шохазамий. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. Монография.-Т.: Иқтисод-Молия, 2014.-304 с.

31. Ш.Ш.Шохазамий. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.- Т.: Ибн Сино, 2004.-928 с.

32. Шохазамий Ш.Ш. «Финансовый рынок и ценные бумаги» КНИГА I. Учебник.-Т.: «Иқтисод – молия», 2005.-740 с.

33. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. - М.: Филин, 2002. - 226 с.

IV. Internet saytlari

<http://www.press-service.uz> (O'zbekiston Respublikasi Prezidenti portali).

www.gov.uz. (O'zbekiston Respublikasi hukumatining rasmiy sayti).

www.gki.uz (O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasi).

<http://www.cbu.uz> (O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki).

<http://www.stat.uz> (O'zbekiston davlat statistika qo'mitasi).

<http://www.lex.uz> (O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari ma'lumotlari milliy bazasi).

[http:// www.rmm.uz](http://www.rmm.uz) (“Respublika mulk markazi” YOAJning sayti).

www.sion.uz (Ko'chmas mulk agentligi)

www.otsenshik.ru (Ko'chmas mulk agentligi)

www.profocenka.ru (ZAO “Professionalniy otsenki i ekspertiz”)

1-ILOVA

Binoning 1 m² uchun bir oylik ijara xaqqini aniqlash jarayoni tahlili²⁰.

	Ko'rsatkichlar	Baholash ob'yekti	Taqqoslash ob'yekti №1	Taqqoslash ob'yekti №2	Taqqoslash ob'yekti №3
	Nomi	Toshkent shahar, Olmazor tumani, Mevazor ko'chasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal Xuvaydo to'yxonasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal Farg'ona oshxonasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal "Tabletka" aptekasi
	Narx, AQSh dollar		4500,00	1 500,00	1 000,00

²⁰ "Isaev Hamkorligi" MCHJ ning ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

	Baholash sanasiga valyuta kursi		2 367,40	2 367,40	2 367,40
	Narx, so'm		10 653 300,0	3 551 100,0	2 367 400,0
	maydoni kv.m.	2002,00	500,00	200,00	170,00
	1 kv.m. uchun taklif etilayotgan narx so'm.		21 306,6	17 755,5	13 925,88
1	Ob'yektni taklif narxini sotilish narxiga nisbatan muvofiklashtirishi		taklif narxidan	taklif narxidan	taklif narxidan
	<i>Muvofiqlashtirishlarni asoslash</i>	<i>Internet tarmog'idan olingan ma'lumotlarga asosan ushbu ob'yektlarni ijaraga berish uchun taklif qilayotgan egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxdan 5% tushirib berishlarini ta'kidlashganligi sababli ushbu bo'limda 5% li pasaytiruvchi koeffitsientlar №1, №2, №3 analoglarga kiritildi.</i>			
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		0,95	0,95	0,95
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		20 241	16 868	13 230
2	Ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik	tuman markazida	tuman markazida	tuman markazida	tuman markazida
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		20 241	16 868	13 230
3	Ob'yektga (transportda va piyoda) etishning qulayligi	Toshkent shahar, Olmazor tumani, Mevazor ko'chasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal Xuvaydo to'yxonasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal Farg'ona oshxonasi	Toshkent shahar Olmazor tumani, mo'ljal "Tabletka" aptekasi
	<i>Muvofiqlashtirishlarni asoslash</i>	<i>Taxmin qilinganidek, mazkur omil muhim ahamiyatiga ega. Mazkur analoglar ichida №2 analog baholash ob'yektiga nisbatan past qiziquvchanlik darajasiga ega deb tavsiflanadi, analog №1 va 3 analoglar esa baholash ob'yektiga nisbatan bir xil qiziquvchanlik darajasiga ega deb tavsiflanadi, Shuning uchun analog №2 analogga 3 % li ko'payish korrektyrovkasi kiritilgan bo'lsa, №1 va 3 analog ob'yektlariga esa muvofiqlashtirish kiritilmadi.</i>			
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,03	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		20 241	17 374	13 230
4	Atrof muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya)	shahar xududida	shahar xududida	shahar xududida	shahar xududida
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00

	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		20 241	17 374	13 230
5	Ob'yekt atrofidagi imoratlarning holati	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda	yaxshi holatda
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		20 241	17 374	13 230
6.	Jismoniy tavsiflar				
6.1	Ob'yektning umumiy maydoni	2002,00	500,00	200,00	170,00
	<i>Muvofiqlashtirishlarni asoslash</i>	<i>Ushbu elementni solishtirish jarayonida muvofiqlashtirish kiritish jarayonida, internet tarmog'idan olingan analoglarni baholash ob'yekti bilan hajmiy jixatdan bir biriga yaqinligi va bir biridan umumiy maydoni jixatdan katta kichikligidan kelib chiqqan xolda muvofiqlashtirishlar kiritildi. Bunga ko'ra xar uchchala analog ob'yektlarga 5% li ko'payish muvofiqlashtirishlari kiritildi.</i>			
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,05	1,05	1,05
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		21 253	18 242	13 891
6.2	Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsifi	konstruktiv tasnifi yaxshi	konstruktiv tasnifi yaxshi	konstruktiv tasnifi yaxshi	konstruktiv tasnifi yaxshi
	muvofiqlashtirish koeffitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		21 253	18 242	13 891
6.3	Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj	Ta'mirlangan	Evrota'mir	Evrota'mir	Ta'mirlangan
	<i>Muvofiqlashtirishlarni asoslash</i>	<i>Ob'yektning holati ta'mirlangan bo'lganligi sababli ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyojga muvofiqlashtirish koeffitsientlar qo'llanildi. Internet tarmog'idan olingan ma'lumotlarga asosan №1 va 3 analog ob'yektlarining ta'mir holati evrota'mir holatdaligi aniqlandi hamda ushbu analog ob'yektlariga 10% li kamayuvchi koeffitsient kiritildi.</i>			
	Remonti bo'yicha muvofiqlashtirish		0,90	1,00	0,90
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
7.	Iqtisodiy tavsiflar				
7.1	Eng maqbul va eng samarali foydalanish shartlariga ob'ekning muvofiqligi	Bino	Bino	Bino	Bino

	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
7.2	Resurslarni tejash va ishlab chiqarishni diversifikatsiya qilish imkoniyatlari	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
8.	Servis va qo'shimcha elementlar				
8.1	Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
8.2	Muhandislik va energetik kommunikatsiyalarga erishish uchastkasining ulanish imkoniyatlari	imkoniyat bor	imkoniyat bor	imkoniyat bor	imkoniyat bor
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
8.3	Avtotransport uchun to'xtash joyi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
8.4	Xavfsizlik tizimining holati	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
8.5	Ko'chmas mulk tarkibida qo'shimcha uskunalar mavjudligi	mavjud	mavjud	mavjud	mavjud
	muvofiqlashtirish koefitsienti		1,00	1,00	1,00

	koefitsienti				
	Muvofiqlashtirish kiritilgandan keyingi narx, so'm		19 128	18 242	12 502
	To'zatislar soni		3	3	3
	O'lchov koefitsentlari		0,3333	0,3333	0,3333
	O'lchov koefitsent-larini xisobga olgan xoldagi qiymati, so'm		6 376	6 081	4 167
	1 m² uchun aniqlangan qiymat, so'm	17200,30			