

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLIV VA O‘RTA MAXSUS TA‘LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

K.Z. XOMITOV

**KO‘CHMAS MULK
QIYMATINI BAHOLASH**

*O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta
maxsus ta‘lim vazirligi tomonidan darslik
sifatida tavsiya etilgan*

**TOSHKENT
«IQTISOD-MOLIYA»
2019**

UO‘K: 332.72
KBK: 65.422.5

Taqrizchilar: i.f.d., prof. A.N. Djabriyev;
i.f.d., prof. B.B. Berkinov

X 64 Ko‘chmas mulk qiymatini baholash / Darslik. Xomitov K.Z. –
Toshkent: “IQTISOD-MOLIYA” nashriyoti, 2019. - 568 b.

Mazkur darslikda ko‘chmas mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari tahlil qilinib, ko‘chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko‘rsatkichlari va xususiyatlari ochib berilgan hamda ko‘chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar tasniflangan, baholash tamoyillari, yondashuv va usullari tavsiflangan. Shuningdek, ko‘chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi, baholash standartlari va ularni qo‘llanish xususiyatlari hamda turli maqsadlarda ko‘chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlari bayon etilgan.

Darslik O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta’lim vazirligi tomonidan 5A231501-“Baholash ishi va riyeltorlik (mulk obyektlari bo‘yicha)” magistratura mutaxassisligi uchun tasdiqlangan fan dasturiga muvofiq yozilgan. Unda ko‘chmas mulk qiymatini baholashga oid respublikamiz va chet mamlakatlarda chop etilgan darsliklar, ilmiy monografiyalarda bayon qilingan g‘oyalar va konsepsiyalar umumlashtirilgan. Har bir bobning yakunida keltirilgan nazorat savollari amaliy-nazariy seminar mashg‘ulotlarida o‘qituvchi rahbarligida muhokama qilishga mo‘ljallangan. Ular materiallarni shunchaki yodda saqlash emas, balki chuqur idrok etishga yo‘naltirilgan.

Mazkur darslik oliy o‘quv yurtlarining iqtisodiyot fakultetlari talabalari, bakalavr va magistrnlari hamda mulk qiymatini baholash nazariyasi va amaliyoti bilan shug‘ullanayotgan mutaxassislar uchun mo‘ljallangan.

UO‘K: 332.72
KBK: 65.422.5

ISBN 978-9943-13-812-5

© «IQTISOD-MOLIYA», 2019
©Toshkent moliya insituti, 2019

KIRISH

Mamlakatimizning mustaqillikka erishishi va bozor islohotlarining rivojlanishi, mulkni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining bosqichma-bosqich amalga oshirilishi ko‘chmas mulk va unga nisbatan huquqlar qiymatini baholash bo‘yicha yangi faoliyat turining shakllanishiga olib keldi. Mulk obyektlarini baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi.

Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, yondashuv va usullarini, shuningdek, mulk turlarini baholashning o‘ziga xos xususiyatlarini mukammal o‘rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasinining asosiy tarmog‘i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo‘nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

Respublikamizda ko‘chmas mulk qiymatini baholash xizmatlariga bo‘lgan talab bozor iqtisodiyotiga o‘tishning dastlabki kunlaridan paydo bo‘ldi. Davlat ko‘chmas mulkini xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko‘chmas mulkning ko‘payishi, ko‘chmas mulk garovi ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar sinfini shakllantirish hamda rivojlantirishga yo‘naltirilgan ko‘chmas mulk bilan bajariladigan uni sotish va sotib olish, ijara, sug‘urta, merosxo‘rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi kabi fuqarolik-huquqiy operatsiyalar o‘z vaqtida baholash tuzilmalarining obyektini baholash uchun majburiy tarzda ishtiroki bilan amalga oshiriladi.

Bozor islohotlarini amalga oshirish yillarida amal qilgan ko‘chmas mulk obyektlarini baholash faoliyati O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiyotini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi talablari bo‘yicha isloh qilish modelining o‘ziga xos xususiyatlari va xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarining ko‘p yillik tajribasini inobatga oluvchi mustahkam ilmiy-uslubiy asosda rivojlantirish zarurligini taqozo etadi.

Mamlakatimizda baholash faoliyati mutaxassislarini tayyorlash bilan band bo‘lgan o‘quv muassasalari tomonidan mulkchilikning turli obyektlarini baholash sohasidagi ta’lim dasturlari faol ishlab chiqilmoqda. Shu bilan birga, hozirgacha baholash faoliyatini boshlayotgan mutaxassislar hamda “Baholash ishi”, “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” va “Tadbirkorlik va biznes asoslari” kurslari bo‘yicha ta’lim olayotgan talabalar uchun fani bo‘yicha ko‘chmas mulk qiymatini baholashga respublikamizda shakllangan yondashuvlarning o‘ziga xos xususiyatlarini aks ettiruvchi o‘quv adabiyotlari yetarli emas. Shuning uchun e’tiboringizga havola etilayotgan mazkur darslik turli xildagi ko‘chmas mulklar qiymatini baholash bo‘yicha amaldagi manbalardan keng foydalanish asosida baholash ishlarining izchilligi va muayyan tartibida bayon etilgan.

“Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” fani bo‘yicha ushbu darslik 5A231501-“Baholash ishi va riyeltorlik (obyektlar bo‘yicha)” magistratura mutaxassisligining malaka talablari va Oliy va o‘rta maxsus, kasb-hunar ta’limi yo‘nalishlari bo‘yicha O‘quv-uslubiy birlashmalari faoliyatini Muvofiqlashtiruvchi Kengashining 2016-yil 09-yanvardagi 1-sonli bayonnomasi bilan ma’qullangan Fan dasturi asosida ishlab chiqilgan. Hozirda barcha mamlakatlarda iqtisodiyotning samarali o‘sishi mulkchilik munosabatlari rivojlanishini ta’minlashda ahamiyatli bo‘lgan ko‘chmas mulk qiymatini baholovchi mutaxassislarga ham ko‘pdan bog‘liq bo‘lgani uchun fanning o‘rni oliy malakali kadrlarni tayyorlashda beqiyosdir. Fanni o‘rganish asosida talabalarda ko‘chmas mulk qiymatini baholash bo‘yicha zaruriy nazariy bilimlar shakllantiriladi va amaliy ko‘nikmalar hosil qilinadi.

Mazkur o‘quv qo‘llanmani tayyorlashda chet ellik olimlar N. Orduey, Dj. Fridman, Dj. K. Ekkert, S.V. Gribovskiy, A.G. Gryaznova, T.G. Kasyanenko, G.I. Mikerin, M.A. Fedotova, Ye.I. Tarasevich¹ va

¹ Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. -М: Дело Лтд, 1995.; Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. -М.: РОО, 1997.; Грибовский К.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.; Касьяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Эсипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие. - М.: КНОРУС, 2010. - 752 с.; Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 688 с.; Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой

boshqalar tomonidan ko‘chmas mulk qiymatini baholash sohasida nashr etilgan ishlardan keng foydalanildi. Darslikning ayrim bo‘limlarini tayyorlashda vatanimiz olim va mutaxassislari I.J. Abdurahmonov, B.B. Berkinov, V.U. Yodgorov, O.T. Islomov, A.N. Kravchenko, A.M. Mirxoshimov, K.A. Plaxtiy, K.B. G‘aniyev, N.J. To‘ychiyev, Sh.Sh. Shoxa‘zamiy² va boshqalarning turli xildagi ko‘chmas mulk qiymatini baholash sohasidagi ilmiy va amaliy ishlari natijalari inobatga olindi.

Mazkur darslikni tayyorlashda o‘z fikr-mulohazalarini bildirgan olimlar: professor B.B. Berkinovga, professor A.N. Djabriyevga va professor Sh.Sh. Shoxa‘zamiyga hamda Toshkent moliya institutining “Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrasining a‘zolariga o‘zining chuqur minnatdorchiligimni bildiraman.

Turli xildagi ko‘chmas mulkni baholash bo‘yicha amaliy tavsiyalarni tayyorlashda N.F. Muxiddinov rahbarligidagi “MIDLAND CONSULTING” MCHJ baholash tashkiloti tomonidan to‘plangan baholash ishlari bo‘yicha ko‘p yillik tajriba ham hisobga olindi. Muallif, ushbu darslikning shakli, tarkibiy tuzilishi va mazmun-mohiyati yuzasidan bildirilgan barcha fikr-mulohazalarni minnatdorchilik bilan qabul qiladi. e-mail: metro8368@mail.ru

и М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика. 2003.; Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999.

² Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. -Т.: ”НОРМА”, 2011. -448 с.; Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O‘z FA Akademigi G‘ulomov S.S. tahriri ostida. Ko‘chmas mulkni baholash. -Т.: “Fan”, 2005. -231 b.; Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие - Ташкент, КОНСАУДИТИНФОРМ-НАШР, 2010. -232 с.; То‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. – Т.: Adolat, 2000.; Shoxa‘zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 464 b.

1-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI VA ZAMONAVIY KONSEPSIYALARI

1.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning mazmuni va maqsadi

Mamlakatimizda bozor iqtisodiyoti islohatlarining bosqichma-bosqich amalga oshirilishi, mulk shakllarining o‘zgarishi jarayonida yuzaga kelgan mulk bozorida baholash faoliyatining shakllanishi va rivojlanishi bozor munosabatlarining iqtisodiyotimizga jadal tatbiq etilishi bilan bog‘liq.

Demak, davlat bozor iqtisodiyoti tizimiga o‘tishi bilan o‘zining tasarrufidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga hamda individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash va uni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishi zarurati paydo bo‘ldi. Ayni damda, ushbu zarurat mulk qiymatini baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo‘lib xizmat qildi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo‘lib, mulkni, ya‘ni, bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.

Baholash faoliyatida, ko‘chmas mulkni baholash, uning mohiyati, o‘ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli me‘yoriy-huquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang‘ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan mulkni baholash milliy standartlarini ishlab chiqish va amalda qo‘llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapiraturib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma‘lum tartib va qoidalarga bo‘ysundiruvchi tegishli to‘la me‘yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo‘lmaganligini ta‘kidlab o‘tish zarur.

Baholashni o'rganish uchun, avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib yetish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

Baholovchilar – mulkning baholanishini amalga oshirish hamda tegishli hisobot hujjatlarini tuzish bilan bog'liq bo'lgan iqtisodiyot sohasida ishlayotgan mutaxassislar. Professionallar kabi baholovchilar ta'lim, maxsus tayyorgarlik, asoslilik va namoyon bo'lgan kasbiy bilimlar sohasidagi qat'iy talablarga javob berishlari lozim. Shuningdek, ular uzluksiz ravishda yuqori ma'naviy tamoyillar (etika (odob-axloq) me'yorlari) va kasbiy namunalarga (standartlarga) amal qilishlari lozim.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda – baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi va shu bilan birga baholash faoliyatini amalga oshirish litsenziyasiga ham ega bo'lishini talab qiladi “Baholash faoliyati to'g'risida”gi qonunning 4-moddasi¹. Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e'tibor qaratish kerak.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o'qitish va attestatsiyadan o'tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta'minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional standartlarini milliy zamonaviy sharoitlarga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarining birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida obyekt qiymatini baholash zarur bo'ladi.

¹ O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami. 2009 y. 15-son.

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgandan so'ng mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish chora-tadbirlari jadal sur'atlar bilan boshlandi. Shu o'rinda aytib o'tish kerakki, davlat tasarrufidagi mulkni xususiylashtirish uchun baholash faoliyatiga bevosita talab tug'iladi. Bundan tashqari, rivojlanayotgan har qanday mulk bozorida kechadigan munosabatlarning barchasi baholash faoliyatining rivojlanishini taqozo etadi. Demak o'z-o'zidan demokratik davlatda xususiylashtirish jarayonlari va bozor munosabatlari qancha jadal rivojlansa, baholash faoliyati ham shu jarayon o'sishiga qarab rivojlanib boradi.

Ko'chmas mulkni baholash quyidagi **maqsadlarda** amalga oshiriladi:

- mulkni qayta rasmiylashtirish;
- moliyalashtirish;
- daromaddan soliqqa tortish holatlari;
- mulkni soliqqa tortish;
- sug'urtalash;
- moliyaviy rejalashtirish;
- lizingga berish;
- hamkorlik tuzish va ajratish;
- meros qolgan mulkni baholash;
- loyiha bajarilishini tadqiq qilish;
- sotib olish narxini taqsimlash (allokatsiyalash);
- stavkani aniqlash;
- obyektни sotish;
- likvidatsiya qiymatini aniqlash;
- mulkni bo'lib olish;
- xususiylashtirish;
- ustav fondini aniqlash;
- balans qiymatini aniqlash;
- qayta tiklash qiymatini aniqlash;
- chet el korxonalarini va o'zbek – xorij qo'shma korxonalar mulkining ulushini baholash va h.k.

1.2. Ko‘chmas mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari

Ko‘chmas mulklarni ma’lum bir maqsad uchun (sotish, garovga qo‘yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari ishlarida keng yoritilgan. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chiqarish xarajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk obyekti 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 ma’lum daromad keltiradi. Turli toifadagi mulk qiymatini aniqlash baholanayotgan obyektning o‘ziga xos xususiyatlarining ko‘pligi, shu bilan birga mulkni baholashga ta’sir ko‘rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g‘oyat murakkab va ko‘p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Baholash faoliyatida “qiymat”, “narx” va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi.

Qiymat – bu xaridor qandaydir buyum yoki obyektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik xaridor baholanadigan qiymatga qancha to‘lash uchun tayyor bo‘lishining o‘lchovi.

Qiymat narxga oid iqtisodiy tushuncha bo‘lib, unga nisbatan tovarlar yoki xizmatlarni xarid qilishga qodir xaridor va sotuvchilar kelishib olishlarining ehtimollari ko‘proq. Qiymat dalil emas, balki qiymatning tanlangan izohiga (sharxiga) muvofiq, muayyan bir vaqtda muayyan tovarlar va xizmatlar ehtimolli narxlarining hisob-kitob miqdori hisoblanadi. Qiymatning iqtisodiy tushunchasi bozorning mazkur tovarlarning egasi yoki baholash sanasida ushbu xizmatlarning foydalanuvchisi tomonidan olinadigan foydaga bo‘lgan nigohini aks ettiradi.

Qiymat baholarini tushunish va qo‘llash uchun qiymatning turi va izohini yaqqol ko‘rsatish, shuningdek, ularning baholash topshiriqlariga muvofiqligini ta’minlash lozimdir. Qiymat izohining o‘zgarishi turli

mulk obyektlariga qo‘shib qo‘yiladigan qiymat miqdorlariga sezilarli darajada ta’sir ko‘rsatishi mumkin.

Qiymat tushunchasi ayrim bitimlar bilan bog‘liq puldagi summani taqozo etadi. Shunday bo‘lishiga qaramay, baholanayotgan mol-mulkning sotilishi bozor qiymati ta’rifidagi shart-sharoitlarga amal qilishda, agar u baholash sanasida sotiladigan bo‘lsa, u holda ushbu mol-mulk sotilishi mumkin bo‘lgan narxni belgilash uchun zaruriy shart hisoblanmaydi.

Qiymatning bir nechta turi va ularga muvofiq ta’riflari mavjud.

Ularning ba’zilar qiymatning standart turlari hisoblanadi hamda mol-mulkni baholash jarayonida keng qo‘llaniladi. Qolganlari esa maxsus, qat’iy kelishilgan hollarda foydalaniladi. Baholash uslublarini tushunish va amaliy qo‘llash uchun foydalanilayotgan qiymatning turi va ta’rifini yaqqol ochib berish juda muhimdir, shuningdek, tanlangan qiymat turining baholovchi oldida turgan muayyan masala mohiyatiga muvofiq kelishiga e’tibor qaratish lozim. Tanlangan ta’rifga bog‘liq holda baholanayotgan mol-mulk qiymati turlicha bo‘lishi mumkin.

Professional baholovchilar tavsiflanmagan “qiymat” atamasini qo‘llashdan qochishlari va uni faqat aynan qanday qiymatning nazarda tutilayotganligiga aniqlik kirituvchi aniqlovchiga ega bo‘lgan birikmada ishlatishlari lozim. Bozor qiymati – mol-mulkni baholashda eng keng tarqalgan qiymat turi bo‘lib, har bir shunday holatda bozor qiymati atamasi yaqqol va ravshan aniqlanishi ayniqsa muhimdir.

Narx esa – bu avvalgi bitimlarda shunga o‘xshash obyektlarni xarid 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. Xarajatlar – baholanayotgan mulkka o‘xshash mulk obyektni yaratish uchun zarur bo‘lgan chiqimlar o‘lchovi hisoblanadi.

Narx – muayyan tovar yoki xizmat uchun taklif qilinadigan, so‘raladigan yoki to‘lanadigan pul ko‘rinishidagi summa. Sotish narxi, u ochiq e’lon qilinganligi yoki sir saqlanishidan qat’iy nazar ro‘y bergan dalil hisoblanadi. Moliyaviy imkoniyatlar, rag‘batlantirishlar yoki

xaridor va sotuvchilarning muayyan o'ziga xos manfaatlari sababli tovarlar yoki xizmatlar uchun to'langan narx tovarlar yoki xizmatlar qiymatiga muvofiq kelmasligi mumkin. Shunday bo'lishiga qaramasdan, narx odatda muayyan holatlarda xaridor va/yoki sotuvchi tomonidan mazkur tovarlar yoki xizmatlar uchun belgilanadigan nisbiy qiymatning indikatorini hisoblanadi.

Xarajatlar – tovar yoki xizmatni yaratish yoxud ishlab chiqarish uchun talab qilinadigan resurslar miqdorining puldagi ifodasi. Xaridor tomonidan tovar yoki xizmatga to'langan narx, u uchun ularni sotib olish xarajatlariga aylanadi.

Mol-mulk obyekti uchun xarajatlarning hisob-kitobi takror ishlab chiqarish xarajatlari yoki o'rnini bosish xarajatlarning hisob-kitob miqdoriga asoslanishi mumkin. Takror ishlab chiqarish xarajatlari – bu o'xshash texnologiya va materiallardan foydalangan holda mavjud obyektning kutilayotgan nusxasini yaratish xarajatlardir. O'rnini bosish xarajatlarning hisob-kitob miqdori ayni vaqtda bozorda foydalanilayotgan texnologiyalar va materiallarni qo'llash bilan solishtirma foydalilikka ega obyektlarning yaratilishini ko'zda tutadi.

Tannarx – tovar yoki xizmatlarni sotib olish (qoplanayotgan soliqlardan tashqari), yaratish yoki ishlab chiqarish xarajatlarning summasini aks ettiradi.

Mulkning "**Bozor qiymati**" tushunchasi ko'chmas mulk sohasida tez-tez ishlatiladi. Mazkur tushuncha bozorning jamoaviy idroki va xatti-harakatlarini aks ettiradi hamda bozor iqtisodiyotining ko'pgina resurslarini baholash uchun asos bo'lib hisoblanadi. 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.

Mulkni baholash milliy standartlarida bozor qiymati o'xshash marketingdan so'ng ixtiyoriy xaridor va ixtiyoriy sotuvchi o'rtasidagi tijoriy bitim natijasida baholash sanasida mulkning bir qo'ldan boshqasiga o'tishi ko'zda tutiladigan pul summasiga teng bo'lgan

hisob-kitob miqdori sifatida aniqlanadi; bunda har bir tomonning e'tiborli, hisob-kitobli va majburiyatsiz harakat qilishi talab etiladi.

“Bozor qiymati” tushunchasiga O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonunida quyidagicha ta’rif berilgan¹: “Baholash obyektining bozor qiymati deganda, eng ehtimoliy narx tushunilib, unga ko‘ra mazkur baholash obyekti ochiq bozor sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo‘lgan o‘z manfaatlari yo‘lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi”. Bozor qiymatini baholash pul shaklida amalga oshiriladi.

Agar biror baholash obyektining majburiy baholanishini amalga oshirish talablarini o‘z ichiga olgan me‘yoriy hujjat yoki baholash obyektini baholash to‘g‘risidagi shartnomada muayyan baholash turi belgilanmagan bo‘lsa, u holda mazkur obyektning bozor qiymati belgilanadi. Shuningdek, mazkur qoida O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni yoki baholash obyektining qiymat turini aniqlaydigan atamalarni baholash standartlarida ko‘zda tutilmagan me‘yoriy hujjatda foydalanish hollarida ham qo‘llanilishi mumkin.

“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 obyektning qiymatini aniqlaydi, balki qiymatni aniqlash uchun miqdoriy va sifat ko‘rsatkichlarini belgilaydi.

“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, yoxud tadqiqotlar natijalari taqdim etilgan hisobotni anglatishi mumkin.

¹ O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni. O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami. 2009 y. 15-son, 178-modda.

Baholash faoliyatida ishlatiladigan baho va baholash soʻzlariga quyidagicha taʼrif qabul qilindi:

- **baholash** – bu umumqabul qilingan tartiblarga mos keladigan va baholashning umumqabul qilingan tamoyillarining qoʻllanilishi bilan bajariladigan, tegishli tadqiqot yoʻli bilan qiymatni belgilash sanʼatidir;

- **baho** – bu obyektни batafsil oʻrganishga asoslangan qiymat haqidagi fikrdir¹.

Baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, usullarini mulk turlarini baholashning oʻziga xos xususiyatlarini batafsil oʻrganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining amaliy tarmogʻi sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yoʻnalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

Mulk ikki xil maʼnoda tushuniladi. Oʻzbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining birinchi qismida mulkchilik munosabatlarini huquqiy tartibga solishga keng eʼtibor berilgan. Unda mulk huquqiga tushuncha berilib, “Mulk huquqi shaxsning oʻziga qarashli mol-mulkka oʻz xohishi bilan va oʻz manfaatlarini koʻzlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, oʻzining mulk huquqini, kim tomondan boʻlmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir” (Fuqarolik kodeksining 164-moddasi), - deb belgilandi. Bu mulkning yuridik maʼnodagi tushunchasidir. Mulk huquqi mutlaq huquq boʻlib, muddatsiz amalga oshiriladi.

Mulkning iqtisodiy maʼnodagi tushunchasi u mol-mulkka nisbatan shaxslar oʻrtasida boʻladigan munosabatlardan iborat.

Oʻzbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati toʻgʻrisida”gi qonunida baholash faoliyati tushunchasiga quyidagicha taʼrif berilgan: “Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir”. Bir soʻz bilan aytganda baholash faoliyati baholash sertifikatiga hamda malakasiga ega boʻlgan

¹ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003. С.12-13

baholovchi tomonidan baholanayotgan mulkning eng ehtimolga yaqin qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir.

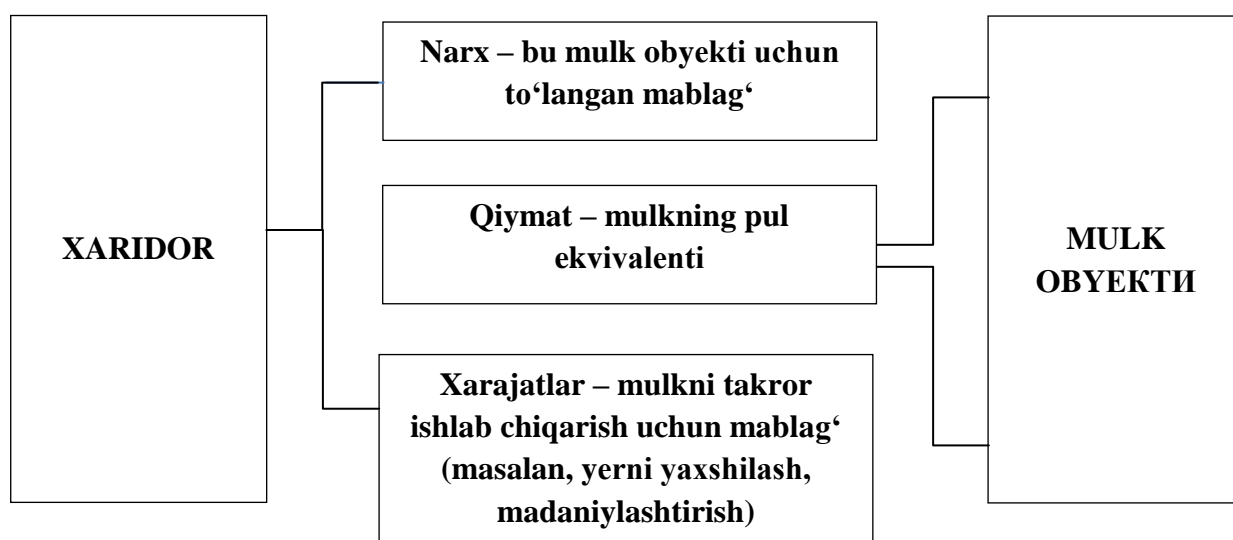
Dastlab baholash faoliyati Buyuk Britaniyada XIX asrning o'rtalarida, 1861-yilda Buyuk Britaniya qirol tomonidan **syurveyrlarga** (ingl. surveyor - yer o'lchovchi) kasbni o'zini-o'zi tartibga solish huquqi bilan berilgan vaqtda ularning kasbi doirasida paydo bo'ldi va Qirollik charter syurveyrlar instituti tashkil etildi¹.

Ko'chmas mulkni baholash – bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan va vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan obyekt (bino, inshoot, yer, yerosti va yerusti boyliklari va h.k.lar) haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta'minlash.

Shuningdek, ko'chmas mulkni baholash – bu uning bozor narxidagi ifodasini aks ettirishdir.

Ko'chmas mulkni baholashda bir qator ko'rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkni tasnifiga, daromadlilikiga va xarajatliligiga qarab va eng asosiysi mulkni haqiqatdagi qiymatini narxdagi ifodasini aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o'rin tutadi.

Bozordagi istalgan tovarlar o'z narxi va qiymatiga ega (1.2.1-rasm).



1.2.1-rasm. **Qiymat, narx va xarajatlar.**

¹ R.X.Alimov, B.B.Berkinov va boshqalar. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent:“Fan”. 2005 y. - 27 bet.

Biroq, ma'lumki, haqiqiy sotish narxi va bozor qiymati tushunchalari orasida tafovutlar mavjud.

Ko'chmas mulk obyektining narxi – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko'zda tutilayotgan bitimdagi narx mulk objekti qiymati bilan bog'liq bo'lganligi sababli, ko'pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi.

Bitimning narxi bozor qiymatidan sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Bitimga tuzatish kiritish deb nomlanuvchi, bu tafovut bir qator sabablarga bog'liq (masalan, analoglar soni, bozor muvozanati va h.k).

Qiymat – bu mulkning pul ekvivalenti.

Ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati – bu raqobatchilik sharoitida, ochiq bozorda obyekt sotilishi mumkin bo'lgan eng ehtimoli yuqori pul miqdori. Bunda, nazarda tutilishicha:

- bitim tomonlaridan biri mulk obyektini sotishga, ikkinchisi sotib olishga majbur emas;
- tomonlar bitim predmeti haqida aniq ma'lumotlarga ega va o'z manfaatlari yo'lida harakat qiladilar;
- baholash objekti ochiq bozorga ommaviy oferta shaklida taqdim etilgan;
- bitim narxi baholash objekti uchun ma'qul mukofotni ifodalaydi va bitimni tuzishga hech qaysi tomon majbur qilinmagan;
- mulk objekti uchun to'lov-pul shaklida amalga oshiriladi.

Shu tariqa aniqlangan bozor qiymati savdo predmeti bo'lib hisoblanadi va u ko'tirilishi ham, tushishi ham mumkin.

Narxlar sotuvchi narxi, iste'molchi narxi va realizatsiya narxlariga bo'linadi.

Sotuvchi narxi – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali oladigan pul mablag'i.

Iste'molchi narxi – bu iste'molchining uyni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarining umumiy yig'indisi.

Realizatsiya narxi – bu iste'molchining sotuvchiga uy uchun to'lagan pul miqdori.

Bu narxlar vositachilar xizmati uchun to'lovlar va bitimni rasmiylashtirish xarajatlari miqdoriga farqlanadi. Vositachi mulkni sotuvchisida va iste'molchisida bir xilda bo'lishi ham, bo'lmasligi ham mumkin. Bitim sug'urtalanishi yoki sug'urtalanmasligi, uni rasmiylashtirish xarajatlari bitim ishtirokchilari o'rtasida turlicha taqsimlanishi va bu xarajatlar bitimlarda bir-biridan sezilarli darajada farqlanishi mumkin. Shuning uchun realizatsiya narxi uyni o'zicha tavsiflaydi, iste'molchi va sotuvchi narxlari esa bitim shartlariga bog'liq bo'ladi. Odatda, agar sotuvchining vositachisi bo'lsa, uning xizmat haqi realizatsiya narxidan olinadi va sotuvchining narxini kamaytiradi. Va aksincha, iste'molchi tomonidan o'z vositachisi (agar u bo'lsa) xizmatlariga haq to'lashi iste'molchining narxini realizatsiya narxiga nisbatan oshiradi. Analogik tarzda bitimni rasmiylashtirish to'lovlari bu narxlarga ta'sir qiladi. Shunday qilib, sotuvchining narxi va iste'molchining narxi sezilarli darajada (15% gacha va undan yuqori) farq qilishi mumkin. Ammo realizatsiya narxi oldi-sotdi mexanizmining aniq xususiyatlari va bitimni rasmiylashtirishga minimal darajada bog'liq bo'ladi va uying o'ziga xos xususiyatlariga muvofiq belgilanadi.

Yuqoridagi narxlarning har biriga minimal, maksimal yoki o'rtacha narx sifatida qarash mumkin. So'zsiz, baholash uchun bozor holatining eng muhim jihatlarini, hamda talab va taklif muvozanatini aks ettiruvchi narx sifatida o'rtacha narx qulay.

1.3. Ko'chmas mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari

Ko'chmas mulk bozori mazmunidagi umumiy bozor mulkdor bo'lmish davlat va iqtisodiyot subyektlarining maqsadli mulkiy munosabatlari asosida tovar sifatida namoyon bo'lgan ko'chmas mulk tavsifidagi boyliklarga ega bo'lish va ularni yaratish hamda ishlab chiqarish bilan bog'liq bo'lib, bunday boyliklar bozor qonunlari va konyunkturasi asosida obyektiv muomalada bo'ladi. Umuman olganda, bu bozor davlat va iqtisodiyot subyektlarining maqsadli naf va manfaatlari sari yetaklovchi imkoniyatlari doirasida tartiblashtirilgan

harakatlari evaziga turli (ijobiy yoki salbiy) samara (foyda) darajasida obyektiv sodir bo‘luvchi fuqarolik huquqi obyektlari hisoblangan bozor tovarlari bo‘yicha mulkiy munosabatlarning narxli muhiti bo‘lib, unda taraflarning naflari manfaatlari talab va taklif asosida shakllanadigan obyektiv narxlarda qondiriladi².

Ko‘chmas mulk bozorining maqsadi – bozor ishtirokchilarining ko‘chmas mulk sifatidagi tovarlar oqimi bilan bog‘liq erkin raqobatli va transparent munosabatlarni amalga oshirishlari uchun obyektiv konyunktura, yetarli, zaruriy va qulay shart-sharoitlar yaratish asosida mamlakat ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining regulyativ “barometri” rolini bajarish.

Ko‘chmas mulk bozorining vazifasi – bozorning ushbu maqsadiga erishishi bilan bog‘liq funksiyalarni samarali bajarishini ta’minlash asosida bozor qatnashchilarining bozor munosabatlari jarayonida vujudga keluvchi muammolarini hal qilinishiga ko‘maklashish.

Har qanday davlatning taraqqiyoti ko‘chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasi bilan uzviy bog‘liq. Shu bois mamlakatimizda ko‘chmas mulkka oid munosabatlarning huquqiy asoslarini takomillashtirish, rivojlangan ko‘chmas mulk bozorini shakllantirishga jiddiy e’tibor qaratilmoqda. Buning samarasi o‘laroq, ko‘chmas mulk va unga bo‘lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog‘liq xizmatlar ko‘rsatish bo‘yicha tadbirkorlik faoliyati keng rivojlanmoqda.

Ko‘chmas mulk bozori bozor iqtisodiyotining muhim qismi hisoblanadi. Ko‘chmas mulk iqtisodiyotning turli tarmoqlarida faoliyat yuritayotgan har bir xo‘jalik yurituvchi subyekt faoliyatining asosi, aholi turmush farovonligining zarur shartidir.

“Ko‘chmas mulk bozori – bu sotuvchi va xaridorlar o‘rtasida ko‘chmas mulkning konkret narxni aniqlash uchun birlashadigan va natijada ko‘chmas mulk ayriboshlanishi yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan tashkiliy tadbirlar tizimi” hisoblanadi. Ko‘chmas mulk bozori – bu barcha ko‘chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarining ayni vaqtda mavjud bo‘lgan barcha talab va takliflari orasidagi o‘zaro bog‘liqlik yuzaga keladigan va ko‘chmas mulk bilan bog‘liq barcha joriy

² Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – T.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 156 b.

operatsiyalar yig'indisi amalga oshiriladigan iqtisodiy-huquqiy hudud».³ “Ko‘chmas mulk bozori o‘zida ko‘chmas mulk obyektlariga kapital kiritish sohasi va ko‘chmas mulk bilan bog‘liq operatsiyalarda yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar tizimini aks ettiradi. Bu munosabatlar investorlar o‘rtasida ko‘chmas mulkni oldi-sotdi jarayonida, ipotekada, ko‘chmas mulkning obyektlarini ijaraga berish jarayonlarida yuzaga keladi”.⁴

Yuqorida keltirilgan barcha tavsiflar ko‘chmas mulk obyektlarini muomalasi moliyaviy kapitalni jalb qilish, turli resurslar va mehnatdan foydalanish bilan bog‘liq bo‘lgan tovar kategoriyasiga kiritishni nazarda tutadi va ko‘chmas mulk obyektlarini qayta taqsimlashga yo‘naltiradi, ya’ni, avval yaratilgan ko‘chmas mulk obyektlarini oborot huquqini ta’minlaydi.

Ko‘chmas mulk obyektining tovar sifatida uch xil mohiyatidan (moddiy, huquqiy, iqtisodiy) kelib chiqib, ushbu ta’riflarning hammasini yangi ko‘chmas mulk obyektlarining barpo etilishi va mavjud obyektlardan foydalanish bilan belgilab berilgan munosabatlar majmuasi bilan to‘ldirish lozim.

“Ko‘chmas mulk bozori vositasida mulkka egalik huquqlari va u bilan bog‘liq bo‘lgan manfaatlar o‘tkaziladigan, narxlar belgilanadigan va yerdan foydalanishning turli raqobat qiluvchi variantlari orasida maydon taqsimlanadigan mexanizmlarning ma’lum to‘plamidan iborat”⁵ Shunday qilib, *ko‘chmas mulk bozori faoliyatining asosiy jarayonlari – bu ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarning rivojlanishi (yaratilishi), boshqaruvi (foydalanish) va ayrboshlanishidir.*

Ko‘chmas mulk bozorini ta’riflab, “ko‘chmas mulk bozori” degan mavhum so‘z birikmasi ham mintaqaviy, ham mahalliy tez rivojlanadigan va bir-biriga o‘xshamagan ko‘pgina bozorlarga bo‘linishini qayd etish lozim. “Ko‘chmas mulk bozori mahalliy bo‘ladi, chunki uning obyektlari ko‘chmas, betakror bo‘lib, ularning qiymati ko‘proq darajada tashqi atrof muhitga (davlatda va mintaqada siyosiy,

³ Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 с.

⁴ Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. 10 с.

⁵ Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. –М: Дело ЛТД, 1995. С. - 1195.

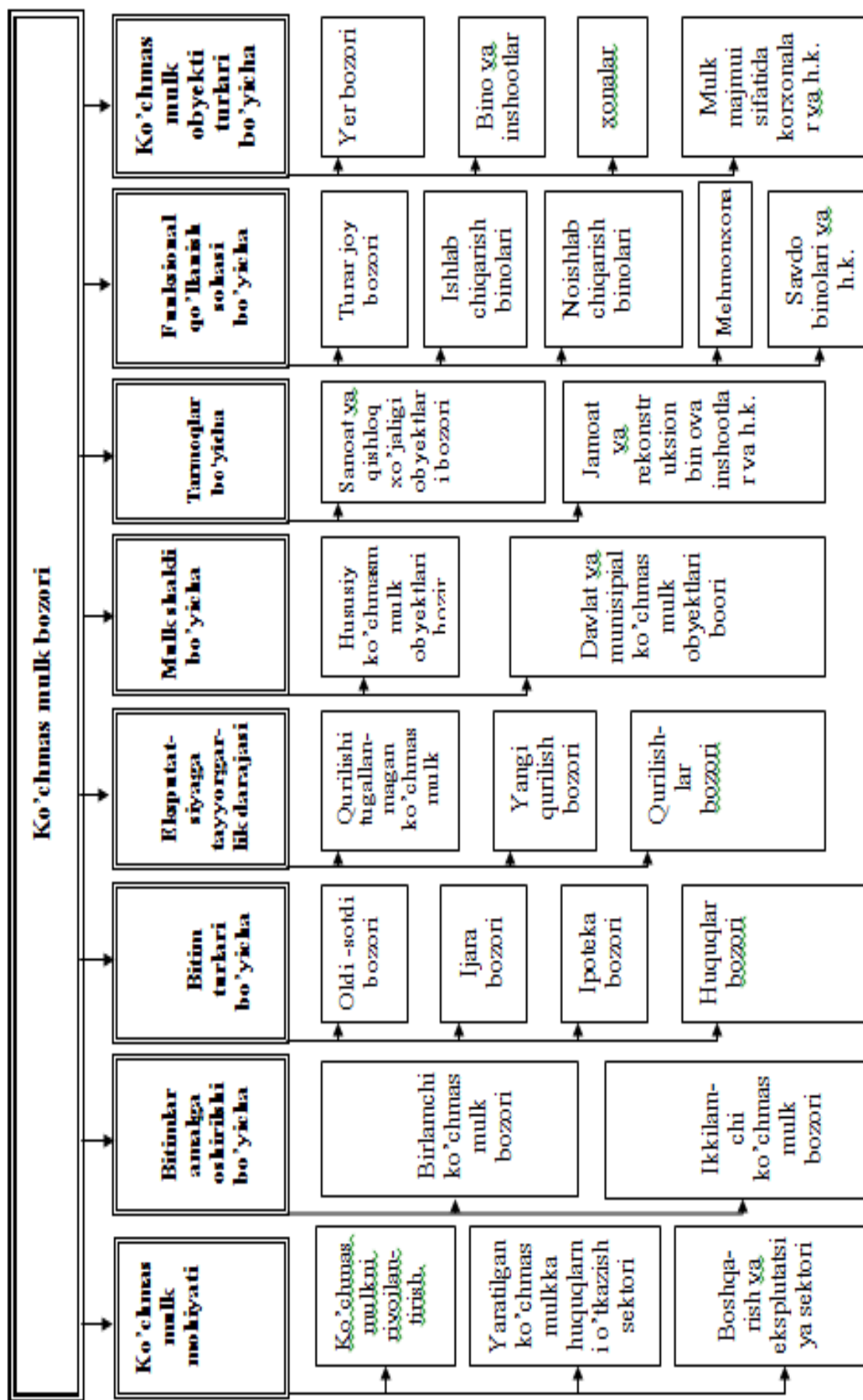
iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik vaziyatga) bog‘liq bo‘ladi” va segmentlarga bo‘lingan, chunki turli foydalanuvchilar turli ehtiyojlari, turli to‘lov layoqati va talablariga ega bo‘ladi. Har bir muayyan ko‘chmas mulk bozori (yer uchastkalari bozori, turar joy ko‘chmas mulk bozori, tijorat ko‘chmas mulk bozori) mustaqil rivojlanadi, chunki u o‘zining qonunchilik va me‘yoriy bazasiga tayanadi, va turli tipologik mezonlar zaminida yana alohida ajratilishi qilinishi mumkin. Ko‘chmas mulk bozorining mavjud tasniflari 1.3.1-rasmda keltirilgan.

Milliy ko‘chmas mulk bozori – bir-biridan **asinxron** rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko‘chmas mulkka investitsiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barqarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va mahalliy bozorlarning jamuljamligidir. Ko‘chmas mulk bozorining o‘ziga xosligi shundan iboratki, ko‘chmas mulkning o‘rtacha xaridori, odatda, ko‘chmas mulk obyektlarini sotib olish yoki ularga investitsiya kiritish tajribasiga, shuningdek bitimlarning haqiqiy narxlari haqidagi ma‘lumotga ega bo‘lmaydi.

Bundan tashqari, ko‘chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini haqqoniy (aniq) aniqlash aslida mumkin emas. Faqat ehtimolliklarning statistik taqsimlanishiga asoslangan har xil darajadagi taqribiy hisoblash mumkin bo‘ladi. Demak, boshqa bozorlarga qaraganda narxidagi juda katta noaniqlik bo‘lib turadi.

Tovarning bozorda bo‘lish vaqtining iqtisodiy xususiyati – uning likvidligini shakllantiradi. Yuqori likvid tovarlar tabiiy-ashyoviy shakldan pul shakliga va puldan tovarga tez o‘tishi mumkin. Turar joy ko‘chmas mulk bozorida obyektlar o‘rtacha 1–1,5 oy davomida savdoga qo‘yiladi, tijorat ko‘chmas mulk bozorida savdoga qo‘yish muddati 6 oy va undan ortiq bo‘lishi mumkin, bu esa ko‘chmas mulk obyektlarining past likvililigidan dalolat beradi.

Ko‘chmas mulk bozorining infratuzilmasi ko‘chmas mulk obyektlarining foydali xususiyatlari yaratilishiga va iste‘moliga, ularning bozor muhitida taqsimotiga ta‘sir ko‘rsatuvchi yordamchi, texnologik, tashkiliy, iqtisodiy va boshqa xil jarayonlardan iborat. Infratuzilmaviy



1.3.1-rasm. Ko'chmas mulk bozori turlarining tasniflanishi chizmasi.

funksiyalar egasi esa – infratuzilmaviy baza, ya'ni ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining kasbiy va institutsional ishtirokchilarining jamuljamligidir.

Infratuzilmaning darajalari turlicha:

- xalq xo'jaligi – makrodaraja (milliy ko'chmas mulk bozorining darajasi);
- mintaqaviy (alohida mintaqaning ko'chmas mulk bozori);
- mahalliy (ko'chmas mulk bozorining alohida sohasi);
- obyekt (alohida ko'chmas mulk obyekt).

Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi shakllanishi jarayonida to'rtta yondashuv ajralib chiqqan:

- muhandislik-texnologik (kasbiy ish yurituvchilar nuqtayi nazaridan);
- tranzaksion (psixologik-xulq yondashuvi);
- bozor va makrobozor – bozor iqtisodiyoti nazariyasi mutaxassislarining nuqtayi nazaridan turib qaraladi;
- ijtimoiy (ijtimoiy arboblarning nuqtayi nazaridan).

Muhandislik-texnologik yondashuvi nuqtayi nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – bu ko'chmas mulk obyektlari haqidagi haqqoniy axborotni iste'molchilarning turli toifalari o'rtasida taqsimlanish maqsadidagi kasbiy faoliyat mexanizmlari to'plamidir.

Asosiy vazifalari:

1. Barcha turdagi ko'chmas mulk obyektlari bilan bitimlarni tuzish maqsadida ularni ta'riflash standartlarini ishlab chiqish va joriy qilish. Bu vazifa tizimli tahlilchilar tomonidan kasbiy amaliyotchilar ishtirokida hal etiladi.

2. Ko'chmas mulk bozorining yagona axborot maydonini yaratish va uning axborot ochiqligini ta'minlash (ko'chmas mulk bozorining tadqiqotchilari, axborot texnologiyalari mutaxassislarining ishtirokida amalga oshiradi).

3. Ko'chmas mulk obyektlariga va ko'chmas mulk bozorida kasbiy faoliyatga etalon talablarni shakllantirish va qonunchilikda mustahkamlash, shuningdek, ko'chmas mulk bozorida bitimlarni belgilab beruvchi yo'riqnoma va ro'yxat hujjatlarini ishlab chiqish

(ko‘chmas mulk bozorini tartibga soluvchi davlat organlari, jamoat birlashmalari, kasbiy xodimlar va ixtisoslashgan tadqiqot tashkilotlarining tashabbuskor ishtiroki va nazoratida amalga oshiradi).

4. Ko‘chmas mulk bozorida etalon (modelli) faoliyat texnologiyalarining axborot banklarini, ularni ishlab chiqish bo‘yicha modeli pilot loyihalarini hamda ko‘chmas mulk bozorining kasbiy ishtirokchilari o‘rtasida ularni ko‘paytirib tarqatish mexanizmlarini shakllantirish (jamoat kasbiy birlashmalari, tijorat va notijorat tadqiqot tashkilotlari amalga oshiradi).

Ko‘chmas mulk bozorining infratuzilmasi *tranzaksion yondashuv* nuqtayi nazaridan kelib chiqqanda – ko‘chmas mulk bozori ishtirokchilarining ularga zarur resurslardan eng kam xarajatli foydalanish uchun mexanizmlar to‘plamidir.

Ko‘chmas mulk bozoriga nisbatan tranzaksion xarajatlari– bu xaridorlar va sotuvchilar amalga oshirgan huquqlarni yaratish, almashish va himoya qilish bilan bog‘liq bo‘lgan barcha xarajatlardir. “Bozor tranzaksiyasini amalga oshirish uchun, kim bilan bitim tuzish hamda dastlabki muzokaralarni qaysi shartlar asosida o‘tkazish afzalligini aniqlash, shartnomani tayyorlash, shartnoma shartlari bajarilayotganligiga ishonch hosil qilish uchun axborot yig‘ish lozim va hokazo”.

Asosiy vazifalari:

1. Axborot izlash bosqichlarida (muzokara olib borish, qaror qabul qilish, ishtirokchilar harakatlarini muvofiqlashtirish, huquqlarni nazorat qilish va buzilgan huquqlarni tiklash, buzuvchilarga jazolarni qo‘llash) operatsiyalar (tranzaksiyalar) o‘tkazish harakatlarini minimallashtiruvchi ko‘chmas mulk bozori ishtirokchilarining o‘zaro munosabatlari kasbiy me‘yorlari va standartlarini shakllantirish. Bu vazifalarni agentliklar rahbarlari, menejerlar, psixologlar, jamoat birlashmalarining maxsus bo‘linmalari, kasbiy ta‘lim tizimlarining bo‘linmalari va tashkilotlari.

2. Ko‘chmas mulk bozori ishtirokchilarining harakatlarini muvofiqlashtirish, izlanishlar va tahlillar, ko‘chmas mulk bozorida

tadqiqot va tahlil, nazorat va tartibga solishni ta'minlaydigan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi institutini yaratish.

3. Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining o'zaro munosabatlari kasbiy me'yorlari va standartlarini rasmiy ta'riflash va ularni kasbiy muhitda ko'paytirib tarqatish.

Metodologik yondashuv nuqtayi nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – iqtisodiy tizim sifatida ko'chmas mulk obyektlarining foydali xususiyatlarini yaratilishi va iste'moli jarayonlarining amalga oshuvidagi tub asosiy bozor tamoyillarini qo'llab-quvvatlaydigan va unga ajratilgan vazifalar doirasini samarali hal etishni ta'minlaydigan mexanizmlar to'plami.

Asosiy vazifalari:

1. Ko'chmas mulk bozorining monitoring va ishlashi jarayonlarini tadqiq etish tizimini yaratish, ushbu asosda bozorni isloh etish va rivojlantirishning yo'llari, usullari va vositalarini aniqlash (jamoat birlashmalarining tadqiqot bo'linmalari, kasbiy amaliy xodimlar ishtirokida, shuningdek, ko'chmas mulk bozorining tijorat tadqiqot tashkilotlari amalga oshiradi).

2. Ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini boshqarishning maxsus davlat, jamoat va tijorat institutlarini quyidagicha tuzish:

- maqsadi ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga yo'naltirilgan davlat muassasalari va idoralari harakatlarini muvofiqlashtirish organi;

- ko'chmas mulk bozorini isloh etish, tartibga solish va nazorat qilishga, ko'chmas mulk bozorida mulkdorni huquqqa qarshi harakatlardan himoya qilishga yo'naltirilgan davlat hokimiyati va mahalliy o'z-o'zini boshqarish organlarining ixtisoslashgan tarkibiy bo'linmalari;

- ko'chmas mulk bozorining o'z-o'zini tartibga soluvchi va jamoat tashkilotlari, kasaba va iste'mol uyushmalari;

- ko'chmas mulk bozorining ta'lim muassasalari va axborot markazlari;

- ko'chmas mulk bozorining ayrim sohalari tadqiqotchilari va isloh etilishining tashabbuskorlari bo'lgan tijorat va notijorat tashkilotlari.

Bu yondashuvning cheklanganligi shundan iboratki, metodologik yondashuvga xos bo'lgan makromodellashtirish ko'chmas mulk obyektlarini yaratish, boshqarish va aylanishining muayyan jarayonlarini amalga oshirishning chuqur qonuniyatlarini tegishli darajada kuzatishga imkon bermaydi.

Ijtimoiy yondashuv nuqtayi nazaridan ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – bu ko'chmas mulk obyektlarining foydali xususiyatlarini yaratilishi va iste'moli bilan bog'liq bo'lgan ijtimoiy vazifalarni samarali hal etish mexanizmlarining to'plami.

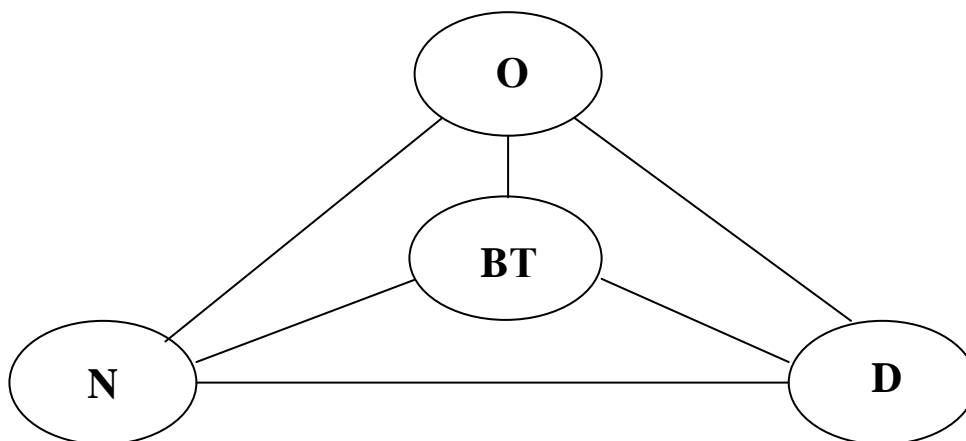
Asosiy vazifalari:

- ko'chmas mulk bozorining qonunchilik va me'yoriy bazasini rivojlantirish;
- ko'chmas mulk bozorining barcha ishtirokchilari tomonidan huquqiy va etika me'yorlariga rioya etilishi, ularning huquqlari va manfaatlarini himoya qilish ustidan ijtimoiy nazorat tizimini yaratish.

Ijtimoiy yondashuvning cheklanganligi shundaki, umuman olganda aholining manfaatlariga to'g'ri yo'nalganlik ham ba'zida ishlab chiqilgan tavsiyalarning iqtisodiy nochorligiga olib kelishi va aholining o'ziga zarar keltirishi mumkin. Masalan, yashovchilarning barcha toifalari uchun turar joydan foydalanishga dotatsiya tizimini o'rnatish shaharlar va turar joy ko'chmas mulk obyektlarining muhandislik infratuzilmasining **katastrofik** holatiga olib keladi. Navbatda turuvchilarga turar joy yuzasidan imtiyozlarni moliyalashtirish manbalari bo'lmagan holda belgilanishi ijtimoiy tanglikka olib keladi. Faqat ko'chmas mulk bozori infratuzilmasini shakllantirishga majmuiy yondashuv uning ishlash jarayonlarini sinxronlashtirishi va ularning eng yuqori samaradorligini ta'minlashi mumkin. Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasini shakllantirishga majmuiy yondashuvning zaminida uning infratuzilmasini muhandislik, tranzaksion, bozor va ijtimoiy tarkibiy qismlarini ko'chmas mulk bozori institutlarining yaxlit, yagona tizimining o'zaro bog'liq va bir-birini to'ldiruvchi qismlari sifatida ko'rib chiqish yotadi.

Ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (KMQBHB)ning institutsional tuzilmasi 1.3.2-rasmdagi chizmada ko'rsatilgan.

Ushbu 1.3.2-rasmdagi chizmada: BT - ko'chmas mulk qiymatini baholovchi xolis baholovchi tashkilot (firma); O - baholash obyekti va uning egasi; D - ko'chmas mulkni baholash faoliyatini tartibga solish (muvofiqlashtirish va nazorat qilish)ga vakolatli bo'lgan davlat regulyativ organlari; N - baholovchilarning o'zini o'zi tartibga soluvchi (muvofiqlashtiruvchi) nodavlat notijorat tashkilotlari.



1.3.2-rasm. **KMQBHBning funksional-tuzilmaviy chizmasi.**

Aytish joizki, 1.3.2-rasmdagi chizmada baholashning jahon amaliyotidagi turli mulkni baholash faoliyati va uni tartibga solishning barcha mavjud modellari mujassamlashgan. Xususan, ushbu chizmadagi KMQBHBning O-BT-N fragmenti o'zini-o'zi tartibga solish modelini ifodalaydi, O-BT-D fragmenti – davlat tomonidan tartibga solish modelini, O-D-N-BT shakli esa aralash modelni bildiradi.

Hozirda KMQBHB va baholash faoliyati alohida nazariyasiga va yuqori darajada tartiblashtirilgan murakkab, samarali infratuzilmaga va dinamik muhitga ega bo'lib, zamonaviy iqtisodiyot rivojini qiymatli belgilaydigan murakkab tizim sifatida namoyon bo'lmoqda.

KMQBHBning dinamik muhitga ega murakkab tizim ekanligi unda ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari hajmi vaqt birligi ichida talab va taklif asosida uzluksiz o'zgarib borishi bilan belgilanadi. Uning mazmuniga oid tushunchalar asosan XX asrning ikkinchi

yarmining o'rtalaridan boshlab baholash faoliyati bilan bog'liq ravishda shakllanib va uzluksiz takomillashib kelmoqda. Bunga sabab, inson sivilizatsiyasining KMQBHB sohasidagi tajribasini shu yillar davomida boyishi, unda ko'chmas mulk mulkdorlarining mulkiy munosabatlari va qiziqishlari kengayib, maqsadlari va faoliyat turlari, ehtiyojlari ortib, manfaatlari tobora o'sib, ularning haq-huquqlari borgan sari mustahkamlanib va ta'minlanib borishidadir.

Umuman olganda, zamonaviy KMQBHB yuqori darajada tashkillashgan va uzluksiz rivojlanayotgan, borgan sari jahon miqyosida globallashib borayotgan alohida bir butun va o'z muhitiga ega munosabatlar va institutlar (qatnashchilar) majmuasi sifatida namoyon bo'luvchi murakkab tizim ekanligi aniq bo'lmoqda. Bunda uning mazmun-mohiyati quyidagi konseptual tushuncha va qonuniyatlar asosida belgilanadi.

KMQBHBni quyidagicha ta'riflash mumkin: KMQBHB – bu ma'lum hajm va narxga ega bo'lgan ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlarini ko'rsatish bilan bog'liq tashkillashgan ijtimoiy-iqtisodiy-informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirilishini ta'minlovchi yaxlit murakkab tizim (mexanizm) sifatida namoyon bo'luvchi ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasi. Ushbu tizimning faoliyat mexanizmi davlat, baholovchi tashkilotlar va ko'chmas mulk mulkdorlari tomonidan birgalikda ularni har birining alohida manfaatli maqsadlari doirasida harakatga keltiriladi. Bu bozorda ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari xolis baholovchi tashkilotlardan iste'molchi (mulkdor)larga tomon, moliyaviy resurslar esa aksincha yo'nalishda harakat qiladi⁶.

Shuningdek, KMQBHB tushunchasi ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasi tushunchasi, ularning barcha turlarini hajmlari va shartnomaviy narxlarining o'zaro bog'liqlikda (talab va taklif asosida) o'zgarishi va shakllanishi muhiti tushunchasi bilan hamohangligini idrok qilish mumkin. Bu muhitda

⁶ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – T.: "Iqtisod-moliya", 2015. – 234 b.

ko'chmas mulk qiymatining ekspert bahosi shakllanishi munosabati bilan uni qiymatli muhit desa bo'ladi.

KMQBHB har qanday mamlakat iqtisodiyotining asosiy va o'z tabiatiga ega qismi (turi)dir. Bunda KMQBHB iqtisodiyotni ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bilan ta'minlaydi, ko'chmas mulk mulkdorlarning iqtisodiy faolligini va mulkiy tizim sifatini aks ettiradi. Zero, mulk qiymati bahosisiz mulkiy munosabatlar, ijtimoiy ishlab chiqarish jarayoni va bozor faoliyati natijalarini aniqlash qiyin.

KMQBHBning maqsadi – ko'chmas mulk qiymatini baholash bilan bog'liq erkin raqobatga asoslangan malakali xizmatlar ko'rsatish uchun baholovchi va ko'chmas mulk mulkdori (buyurtmachisi) o'rtasidagi ochiq munosabat, obyektiv konyunktura, yetarli, zaruriy va qulay shart-sharoitlar yaratishdan iborat.

KMQBHBning vazifasi – uning ushbu maqsadiga erishishi bilan bog'liq funksiyalarni samarali bajarishini ta'minlashdan iborat.

Iqtisodiyotda quyidagi shart-sharoitlar mavjud bo'lganda KMQBHB samarali faoliyat ko'rsatishi mumkin:

- samarali mulkchilik tizimini mavjudligi;
- baholovchilarni sifatli xizmatlar, ko'chmas mulk mulkdorlarini esa bunday xizmatlarga ekvivalent pul mablag'lari bilan ta'minlanganligi;
- talab va taklifni obyektiv mutanosibligi;
- bozor iqtisodiyoti infratuzilmasining samarali faoliyati;
- bozor iqtisodiyoti qonunlari, tamoyillari va qonunchiligini hukm surishi;
- iqtisodiy barqarorlik, raqobatbardoshlik va xavfsizlik, risklarni hamda turli indikatorlarni tahliliyligi va bashoratliligi.

KMQBHBning faoliyat ko'rsatishini asosiy tamoyillari quyidagilardan iborat:

- barcha potensial buyurtmachilar o'z mablag'larini foydali tarzda ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlariga yo'naltirishlari uchun ularga teng shart-sharoitlar yaratib berish;

- bozorda tuziladigan bitimlarning ixtiyoriyligi, ularning narxlarini obyektivligi va qonuniyligi;

- erkin raqobat yoʻlidagi toʻsiqlarni bartaraf etish;
- baholash faoliyati huquqiy taʼminotining sifatliiligi;
- baholash tashkilotlarining transparentliligi (shaffofligi);
- baholovchi va koʻchmas mulk mulkdor (buyurtmachi)lari huquqlari va manfaatlarini himoya qilinganligi.

KMQBHBning asosiy tamoyillariga rioya etilishi davlatning tartibga solishga oid chora-tadbirlari bilan birga baholovchilarning birlashmalari (uyushmalari) ishlab chiqqan qoidalarini uygʻunlashtirish asosida taʼminlanadi. Bunda koʻchmas mulk qiymatini baholash xizmatini koʻrsatish bitimi (shartnomasi)ning tartibi va intizomi katta ahamiyatga ega.

KMQBHBni tartibga solish tamoyillari koʻp hollarda mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy holatga bogʻliq boʻladi, ammo shu bilan birga ular shakllangan jahon tajribasini ham inobatga olishlari kerak.

1.4. Koʻchmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P) - muhiti

Dunyoda boʻlib oʻtgan 2007-2008-yillardagi ipoteka inqirozi va uning natijasida kelib chiqqan jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi sabab-oqibatlar⁵ boʻyicha quyidagi gipotezaviy fikr oʻrinli: “Mulk (jumladan mulkiy huquqlar) bozor qiymati ularning bozor narxi emasligiga qaramay ular oʻzaro ekvivalent boʻlib, ularga turli omillar birdek taʼsir qiladi, mos ravishda mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MQBXB)da baholangan qiymatlar mulk bozori (MB)da belgilangan narxlarga va aksincha narxlarni qiymatlarga transformatsiyalanib, mazkur bozorlarga oʻzaro transferlanadi, natijada ular miqdori dinamik oʻzgarishi tendensiyalari oʻzaro sinxron kechadi va ular uzviy oʻzaro ekvivalent boʻladi. Lekin mulkning bozor qiymati va bozor narxi oʻrtasidagi ekvivalentlilik buzilishi hollari ular miqdorlari boʻyicha tafovut (yaʼni “koʻpik”) vujudga kelishi va uni kattalashib borishiga,

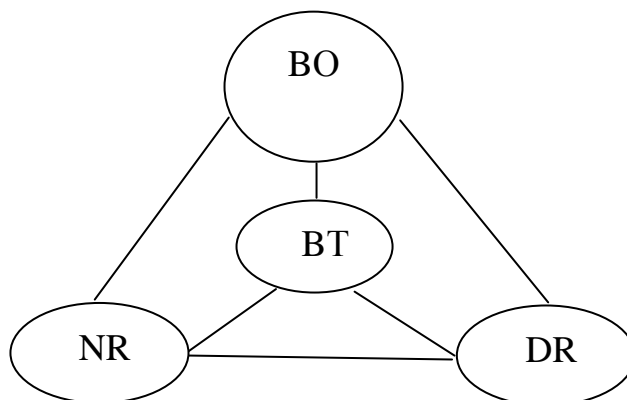
⁵ Sh.Sh. Shoxaʼzamiy. Moliya bozori va qimmatli qogʻozlar.-T.: “Fan va texnologiya” nashriyoti, 2012.-440 b. (b.348-354).

² Шохазамий Ш.Ш. Экономическая системология: концепция и применение.-Т.:Iqtisod-moliya, 2010.-421 s.

pirovardida bunday “ko‘pik”ning yorilishiga, ya’ni inqirozga (tizimli riskga) sabab bo‘ladi”.

Ushbu fikrning nazariy izohini iqtisodiy sistemologiya qoidalariga asoslangan holda talqin qilish mumkin. Zero, iqtisodiy sistemologiya MB va MQBXBni o‘zaro va real iqtisodiyot bilan regulyativ bog‘langan bir butun yaxlit iqtisodiy tizim sifatida ifodalaydi. Bu esa ilmiy nuqtayi nazardan ushbu bozorlarda iqtisodiyot qonunlari va **kategoriyalari** asosida mos ravishda mulkning adolatli qiymatiga erishish va obyektiv narxini shakllantirish asosida ular ekvivalentligini ta’minlash mumkinligini bildiradi.⁶ Bunda, bozor iqtisodiyoti qonunlari va kategoriyalari MB va MQBXBda ham hukm suradi. Vaholanki, bu bozorlarning har biri qiymat va narxning tabiatidagi farqdan kelib chiqib qulaylik darajasi turli xil ta’sir etuvchi omillar sharoitida ularni muvofiqlashtirish samaradorligi darajasiga bog‘liq bo‘lgan o‘z muhitiga – mos ravishda, V-muhiti (inglizcha value – qiymat), P-muhiti (inglizcha price – narx)ga ega.

Mulk, jumladan mulkiy huquqlar, bir vaqtning o‘zida mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori va mulk bozori obyekti bo‘lganligi bilan, bu bozorlar tuzilmaviy va mazmunan farqlanadi (14.1-rasm va 1.4.2-rasm).



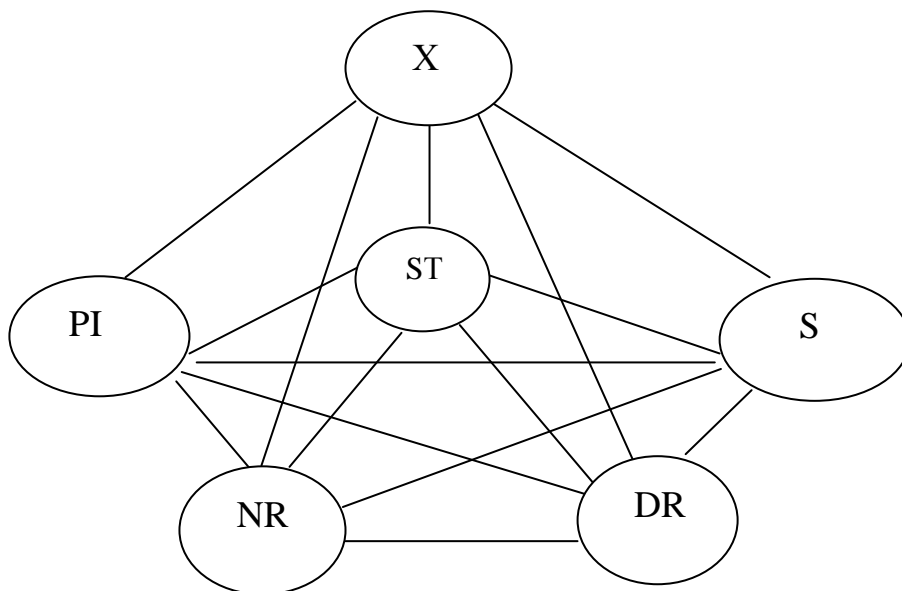
1.4.1-rasm. Mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MQBXB)ning funksional-tuzilmaviy chizmasi⁷

⁶ Shoxa’zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-212 6. (b.56-70, b. 174-194); Moliya bozori va qimmatli qog‘ozlar. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-440 b. (b.46-65).; Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 b.; Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narhi. -T.: Fan va texnologiya. 2012. -264 b.

⁷ Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. - 233 b.

Ushbu 1.4.1-rasmdagi chizmada: BT - xolis baholovchi tashkilot (firma); BO - baholash obyekti va uning egasi; DR - turli mulkni baholash faoliyatini tartibga solish (muvofiqlashtirish va nazorat qilish)ga vakolatli bo'lgan davlat regulyativ organlari; HP - o'zini-o'zi tartibga soluvchi (muvofiqlashtiruvchi) nodavlat notijorat tashkilotlari.

Aytish joizki, 14.1-rasmdagi chizmada jahon amaliyotidagi turli mulkni baholash faoliyati va uni tartibga solishning barcha mavjud modellari mujassamlashgan. Xususan, ushbu chizmadagi mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining BT-NR-BO fragmenti o'zini-o'zi tartibga solish modelini ifodalaydi, BT-DR-BO fragmenti – davlat tomonidan tartibga solish modelini, BT-DR-NR-BO shakli esa aralash modelni bildiradi.



1.4.2-rasm. **Mulk bozori va unda narxni shakllantirishning funksional-tuzilmaviy chizmasi⁸.**

1.4.2-rasmdagi chizmada oltita bir-biri bilan uzviy bog'langan quyidagi unsurlar mavjud: mulk sotuvchisi (S), mulk xaridori (X), infratuzilmaviy professional ishtirokchi (PI), mulk savdosini tashkillashtiruvchi savdo tizimlari (ST), bozor regulyatorlari, ya'ni davlat regulyatori (DR), o'zini o'zi muvofiqlashtiruvchi nodavlat

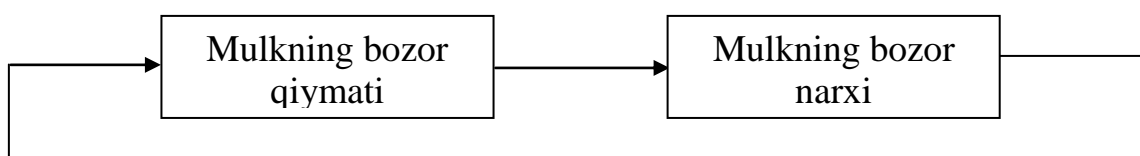
⁸ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. - T.: Iqtisod-moliya, 2015. - 167 b.

regulyativ tashkilotlar (HP). Bunda regulyatorlar birgalikda mulk bozorini muvozanatli tartiblashtirish asosida uning barqarorligi va xavfsizligini ta'minlaydi. Nodavlat regulyator sifatida odatda mulk bozori ishtirokchilarining o'zini o'zi muvofiqlashtiruvchi nodavlat notijorat tashkilotlari tushuniladi.

Mazkur bozorlarning bir-biridan tuzilmaviy va mazmunan farqi 1.4.1-rasm va 1.4.2-rasm ko'rinishida ifodalangan tuzilmaviy-funksional chizmalarning shaklan va ularning har biriga mos faoliyat mexanizmidagi farqlar bilan izohlanadi. Bunday farq quyidagilar asosida namoyon bo'ladi. Odatda, avvalambor mulkning qiymati kapital qiymati sifatida mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida o'ziga xos yondashuv va usullar asosida maxsus baholovchi firmalar tomonidan xolisona va adolatli baholanib, keyin tovar sifatida MBda savdo-sotiq obyekti (tovar) bo'ladi (ya'ni transformatsiyalanib MBga transferlanadi). Aynan MBda tovarning konyunkturasi (talab va taklif)ga bog'liq holda mulk obyektiv bozor narxiga ega bo'ladi. Ya'ni, uning qiymati xolis baholovchi firma tomonidan asosli hisoblab topilib xolisona adolatli baholanadi va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida (MQBXXB) uning joriy (muayyan bir vaqtdagi) start (boshlang'ich) bozor narxi bahosi sifatida baholovchilar va mulk egalari tomonidan qabul qilinadi. Mazkur qiymat (boshlang'ich narx) bahosi mulk bozoriga (MB) dastlabki (start) narx sifatida taklif etilib, uning keyingi ma'lum (muayyan) vaqtdagi obyektiv bozor narxi ushbu MBning konyunkturasi asosida belgilanadi. Ya'ni, aynan MBda, u obyektiv bozor narxiga ega bo'ladi. Bunda mulk bozor qiymati omil sifatida uning bozor narxiga ta'sir ko'rsatadi. Bir vaqtning o'zida mulkning bozor narxi omil sifatida uning bozor qiymatiga ta'sir ko'rsatadi. Ideal holda MBdagi talab va taklif (konyunktura) asosida shakllangan mulkning bozor narxi va mazkur mulk qiymatining baholovchi tomonidan bajarilgan hisob-kitoblar asosida belgilangan adolatli qiymati bahosi (ya'ni MQBXXBda qabul qilingan bozor qiymati) bir-biriga tasodifan teng bo'lishi mumkin. Ammo, bunday tasodifan ideal holat amaliyotda kamdan-kam vujudga keladi, agarda bu holat vujudga kelsa ham, turli omillar ta'siri ostida bozor konyunkturasi

tezda ushbu muvozanat holatini buzadi. Aynan shunday tasodifan ideal holat MQBXBda baholangan qiymat va MB narxi o'rtasidagi ideal ekvivalentlilik demakdir. Bunday ideal holatdan boshqa holatlarda ushbu bozorlardagi qiymat va narx tendensiyalari sinxron bo'lganligi ularning bog'liqligini mos ravishda mazmunan va miqdoran farqlanuvchi lekin o'xshash (ya'ni analog, ekvivalent) substansiyalar ekanligini bildiradi.

MQBXBda baholangan mulk qiymati MB narxiga va aksincha bu narxni MQBXB qiymatiga transformatsiyalanib transferlanishi (1.4.3-rasm), bunda har bir bozorning mazmun-mohiyatidan kelib chiqib, ulardagi tendensiyalar omillar ta'sirini o'zida turlicha (o'zgacha) namoyon qilishi, ular orasidagi ekvivalentlilikni – ideal holatni kamdan-kam vujudga kelishiga sabab bo'ladi.



1.4.3-rasm. Bir-biridan farqli bo'lgan MQBXBdagi qiymat va MBdagi narxning o'zaro bog'liqlikdagi transformatsiyasi va transferi chizmasi.

Yuqoridagi fikr-mulohazalar asosida aytish mumkinki, umuman olganda mulk qiymati uning narxi emas. Lekin ular bo'yicha ideal holatda vaqtinchalik (qisqa vaqt ichida) muvozanat (tenglik) vujudga kelishi mumkin. Zero, bunday ideal holatdan ularni aynan bir xil tushuncha deb qarab bo'lmaydi.

Ammo mulkning bozor qiymati va narxini alohida olganda har biri o'zida omillar ta'sirini o'zgacha namoyon qilishiga qaramasdan ularning bir-biriga bevosita bog'liq holda o'zaro transformatsiyalanishi (1.4.3-rasm) ular o'rtasidagi ekvivalentlilik (analogiya, aynan teng emas) xususiyati mavjudligidan dalolat beradi.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulkning qiymati, narxi va qimmati kategoriyalari.

2. Ko'chmas mulk bozori.
3. Ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozori.
4. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning zamonaviy uslubiyati.
5. Ko'chmas mulkni baholash faoliyati.
6. Ko'chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti.

Tayanch iboralar

Mulk, mulkiy huquq, fuqarolik huquqlari, baho, narx, baholash, baholash faoliyati, bozor qiymati, mulk bozori, ko'chmas mulk, ko'chmas mulk qiymati, narxi va qimmati, ko'chmas mulkni baholash, baholashning zamonaviy konsepsiyalari, mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari, ko'chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti, adolatli qiymat bahosi.

Nazorat savollari

1. O'zbekistonda baholash faoliyatining vujudga kelish sabablari nimalardan iborat?
2. Baholash tushunchasi va faoliyatiga izoh bering.
3. Baholash faoliyatining huquqiy asoslari nimalardan iborat?
4. Ko'chmas mulkni baholash qanday maqsadlarda amalga oshiriladi?
5. Baholash faoliyati qayerda va qachon paydo bo'lgan?
5. Ko'chmas mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalarini aytib bering.
6. Ko'chmas mulk bozori ta'rifi va tavsifini keltiring.
7. Yondashuvlar nuqtayi nazaridan ko'chmas mulk bozori infratuzilmasini tavsiflang.
8. Ko'chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti deganda nimani tushunasiz?

2-bob. KO‘CHMAS MULK TAVSIFI, TASNIFI, KO‘RSATKICHLARI VA XUSUSIYATLARI

2.1. Ko‘chmas mulk tavsifi va tasnifi

Ko‘chmas mulk bu – yerdan va unda joylashgan bino inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko‘chmas mulk o‘z ichiga yer ustida yoki yer ostida joylashgan va yerga o‘rnatilgan moddiy mulklarni oladi.

Ko‘chmas mulk tarkibiga qonun bo‘yicha – yer maydonlari, uylar, zavodlar, fabrikalar, qurilmalar, barcha turdagi qurilma inshootlar, bo‘sh yer uchastkalari va temir yo‘llar, chegaralangan suv obyektlari va yer bilan bog‘liq barcha narsalar kiradi, ya’ni bunday obyektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko‘chirish, ularga zarar yetkazmasdan amalga oshirib bo‘lmaydi. Bular jumlasiga, shuningdek, o‘rmonlar, ko‘p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi.

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

- estate – mulk, dala hovli. (поместье, имение, имущество, состояние);
- property – xususiy mulk, mulkdorlik huquqi, sifat (собственность, право собственности, свойство, качество);
- real – haqiqiy, real, mavjud, (действительный, реальный, настоящий).

Baholashga oid vazifani belgilashda baholovchi baholash obyektini belgilaydi va unga tavsif beradi. Bunda, baholash obyektini sifatida bo‘sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkasi yoki imorat solingan yer uchastkasi (yaxshilashlardan iborat yer uchastkasi) olinadi.

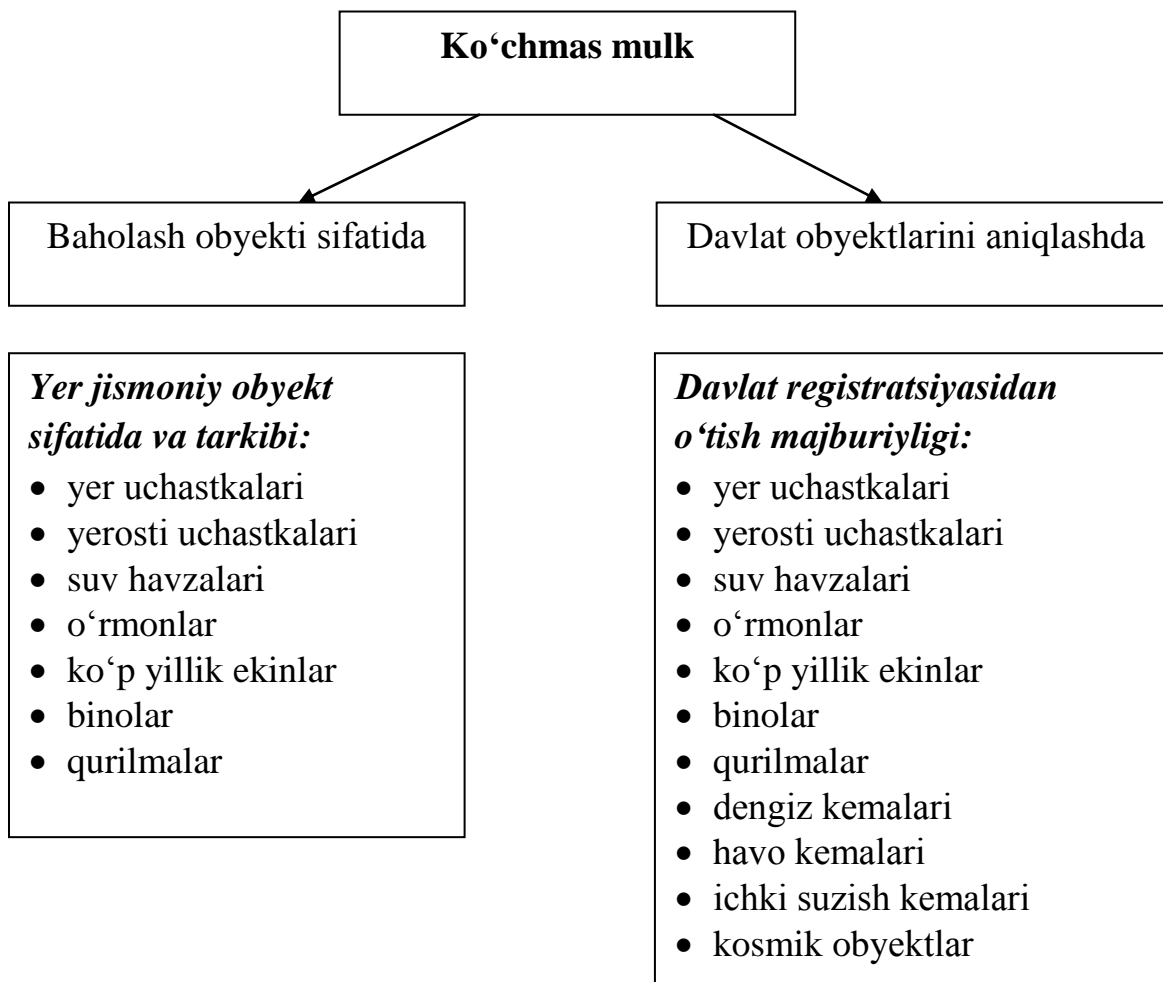
Baholash obyektining qiymati unga bo‘lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyatga oid) huquqlar, mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishini hisobga olib aniqlanadi. Bunday huquqlarga quyidagilar kiradi:

- to‘la mulkdorlik huquqi;
- egalik qilish huquqi;
- tasarruf etish huquqi;

- foydalanish huquqi;
- yer uchastkasiga umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi;

- yer uchastkasidan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi;
- ijaraga olish huquqi;
- servitut;
- qonun hujjatlari bilan taqiqlanmagan boshqa huquqlar.

Baholash shartnomasi shartlariga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab to‘la mulkdorlik huquqini yoki ayrim mulkiy huquqlarni baholash belgilanishi mumkin.



2.1.1-rasm. **Baholash obyekti sifatida ko‘chmas mulk tushunchasining farqlanishi.**

Baholash obyekti sifatida ko‘chmas mulk jismoniy obyekt sifatidagi yer va uning tarkibiy unsurlari tushunchasi hamda davlat

obyektlarini aniqlashda davlat registratsiyasidan o'tish majburiyligi bilan farqlanadi (2.1.1-rasm).

Yer uchastkasini yaxshilashlarga quyidagilar kiradi:

- yer uchastkasida joylashgan alohida binolar, inshootlar va ularning guruhlari, mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan yerosti inshootlari yoki ularning qismlari;

- binolarga barcha uzoq muddatli ulanishlar, chunonchi: ichki suv ta'minoti, isitish va sovutish sistemalari, elektr ta'minoti, gaz tarmoqlari, shuningdek, o'rnatilgan statsionar qurilmalar (mashinalar, asbob-uskunalar);

- yer uchastkasiga va binolarning ichki tarmoqlariga ulangan muhandislik inshootlari, kommunikatsiyalar va tarmoqlar;

- mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan, lekin uning chegarasidan tashqarida joylashgan xo'jalik, transport va muhandislik ta'minoti elementlari;

- uchastka hududini obodonlashtirish obyektlari, shu jumladan, ko'p yillik o'simliklar;

- infratuzilma obyektlaridagi mulk ulushlari;

- baholanayotgan mulk bilan yaxlit majmuani hosil qiluvchi, konstruktiv yoki funksional jihatdan uning ajralmas qismi bo'lgan boshqa obyektlar.

Binoda va yer uchastkasida o'rnatilgan statsionar qurilmalar baholash maqsadlarida ikki toifaga ajratiladi:

- bino xizmat ko'rsatish sistemalarining ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan tarkibiy elementlari;

- ko'chmas mulk obyektida olib borilayotgan biznesda foydalaniladigan yer uchastkasi va yaxshilashlardan alohida baholanadigan statsionar qurilmalar.

Ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan statsionar qurilmalar, mashinalar va asbob-uskunalar binolarning quyidagi xizmat ko'rsatish sistemalariga kiradi:

- elektr ta'minoti – noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan markaziy quvvatlantiruvchi kabellar, transformatorlar, qalqonli, zaxiradagi generatorlar va elektr tarmoqlari;

- gaz ta'minoti – gaz stansiyalarigacha va ularning doirasidagi gaz quvur yo'llari, shuningdek, noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan binolar doirasidagi gaz quvur yo'llari;

- suv ta'minoti – rezervuarlar, quduqlar va skvajinalar, nasoslar, suv tozalash uskunalari, baklar, taqsimlash tarmoqlari, drenaj qurilmalari va kanalizatsiya sistemalari;

- isitish va havo haroratini maqbullashtirish – qozonlar va tegishli asbob-uskunalar, yonilg'i baklari, radiatorlar, kaloriferlar, konditsionerlar uchun asbob-uskunalar, havo yo'naltirish quvurlari, ventilyatorlar va noishlab chiqarish maqsadlarida foydalaniladigan boshqa asbob-uskunalar;

- liftlar va yuk ko'targichlar – bino tuzilishining ajralmas qismini shakllantiradigan va notijorat maqsadlarida foydalaniladigan yo'lovchi va yuk liftlari, eskalatorlar, transportyorlar, yuk ko'targichlar va tayanchlar.

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:

- iste'molchi qiymati;
- tiklash qiymati;
- o'rindoshlik qiymati;
- investitsion qiymat;
- sug'urta qiymati;
- soliq solinadigan qiymat;
- tugatish qiymati;
- utilizatsiya qiymati;
- qoldiq qiymati;
- birlamchi qiymat;

- qoldiq qiymat;
- garov qiymati.

Iste'molchi qiymati (mavjud foydalanishdagi qiymat) – mulkni bozorga olib chiqish maqsadi bo'lmagan, aniq mulkdor uchun shu obyektning qiymatini aks ettiradi.

Tiklash qiymati – baholanayotgan obyektning aniq nusxasini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi. Bunda xuddi shunday arxitekturaviy yechimlardan foydalaniladi, xuddi shunday qurilish konstruksiyalari va materiallari qo'llaniladi, hattoki qurilish-montaj ishlarining sifati ham bir xilda bo'ladi; o'xshash holda baholanayotgan obyektning ma'naviy eskirishi va arxitekturaviy yechimlarining kamchiliklari aks ettiriladi.

O'rindoshlik qiymati – baholanayotgan obyektning foydaliligiga ekvivalent ravishda foydalikka ega bo'ladigan ko'chmas mulk obyektini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi, ammo bunda u zamonaviy loyiha me'yorlaridan, progressiv material va konstruksiyalardan, hamda zamonaviy uskunalardan foydalangan holda yangicha arxitekturaviy uslubda quriladi.

Shunday qilib, tiklash qiymati obyektning aniq nusxasini qurish uchun sarflanadigan xarajatlarda, o'rindoshlik qiymati esa – funksional analogni yaratish uchun sarflanadigan xarajatlarda ifodalanadi.

Investitsion qiymat – keltirilgan investitsion maqsadlarda aniq shaxs uchun daromad keltirish nuqtayi nazaridan aniqlanadigan obyektning narxi. Investitsion qiymat investor tomonidan kutiladigan daromadlar va kapitallashtirishning aniq stavkasidan kelib chiqib hisoblanadi va u bozor qiymatidan yo yuqoriroq yoki pastroq bo'lishi mumkin. Bunday qiymat turi subyektiv xarakterga ega.

Mulkning sug'urta qiymati – tugatish (yoki buzilish) xavfi mavjud bo'lgan obyektning tiklash qiymati yoki o'rindoshlik qiymati asosida hisoblanadi. Obyektning sug'urta qiymati asosida sug'urta summalari, to'lov va foizlari aniqlanadi.

Mulkning soliq solish qiymati – bu, O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq, eskirish darajasini hisobga oluvchi tiklash qiymatiga asoslangan inventarizatsiya qiymatiga o'xshash qiymat.

Rivojlanagan bozor iqtisodiyotiga asoslangan mamlakatlarda soliq solish bozor qiymati bo'yicha amalga oshiriladi.

Tugatish qiymati – mulk obyekti analog obyektlarning odatiy xizmat muddatiga nisbatan kamroq muddatda begonalashtirish kerak bo'lgan va ko'chmas mulk obyekti egasi uni tugatishi yoki majburiy sotishi orqali olishi mumkin bo'lgan, sof mablag' ahamiyatiga ega bo'lib qolgan holatda aniqlanadi.

Utilizatsiya qiymati – mulkning egasi shu obyektni to'liq tugatishi orqali olishi mumkin bo'lgan sof mablag' (summa)ni ifodalaydi.

Mulkning birlamchi qiymati – obyektдан foydalanishni boshlagan paytdagi uni sotib olish yoki qurish uchun sarflangan haqiqiy xarajatlar.

Mulkning qoldiq qiymati – obyektning eskirishni hisobga olgan holdagi qiymati.

Garov qiymati – kreditni ta'minlash maqsadidagi qiymat.

Baholash sanasi baholash maqsadlaridan kelib chiqib belgilanadi va qoida tariqasida, baholovchi tomonidan baholash obyektini 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.

Mulkiy kompleks sifatida korxonalar, yer uchastkasiga:

- shu yer uchastkasida joylashgan va tegishli bo'lgan, binolar (qurilma) yoki binolar gruppasi;

- ko'p yillik ko'chatlar, suv havzalari;

- yer uchastkasini infrastruktura obyektlariga ulash uchun mo'ljallangan muhandislik qurilmalari;

- yer uchastkasi hududini obodonlashtiruvchi statsionar qurilmalar;

- shu obyektga tegishli bo'lgan, lekin yer uchastkasi hududida joylashmagan ta'minlash elementlari kiradi.

Demak, baholash obyekti deganda, birinchidan, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar, ikkinchidan, ularning tarkibiy qismi bo'lgan yer uchastkalari tushuniladi va ularga:

- mazkur uchastkada joylashgan bino (inshoot) yoki bir guruh binolar, mazkur uchastkaga oid bo'lgan yerosti inshootlari;

- cheklangan suv obyektlari, ko‘p yillik o‘simliklar;
- yer maydoni va uning ustida joylashgan bino (inshootlarni) kvartal yoki shahar infratuzilmasiga bog‘lanishini amalga oshiruvchi injener qurilmalar va tarmoqlar kiradi. Kvartal yoki shahar mulkdorlarning birgalikda ishlatayotgan injener infratuzilmasi obyektida joylashgan ulushi ham kiradi;

- uchastka hududini obodonlashtirish statsionar inshootlari;
- mazkur mulk obyektiga taalluqli, ammo unga tegishli yer uchastkalarining tashqarisida joylashgan xo‘jalik, transport va injener ta‘minoti elementlari;

- yuqorida sanab o‘tilgan ko‘chmas mulkning komponentlari bilan ajralmas konstruktiv yoki funksional yaxlitlikni tashkil etgan boshqa obyektlar kiradi.

Agar havo va dengiz kemalari, ichki daryolarda suzayotgan kemalar, kosmik obyektlar baholanadigan korxonaning mulk majmuasiga kirmasa va davlat registratsiyasidan o‘tishi lozim bo‘lsa bunday ko‘chmas mulk baholash obyektini bo‘lolmaydi.

Ko‘chmas mulk obyektlari quyidagicha tasniflanishi mumkin.

Binolar (yashash uylaridan tashqari). Ishlash, xizmat ko‘rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo‘ljallangan qurilish-arxitektura obyektlari kiradi. Asosiy konstruktiv qismlar, devorlar va tomlar.

Shuningdek, alohida joylashgan obyektlarga ham bo‘linadi. Masalan, binolar bir-biriga yaqin joylashgan bo‘lib umumiy devorga ega bo‘lsada, lekin konstruktiv jihatdan alohida vazifalarni bajarsa, ular alohida obyekt hisoblanadi. Mustaqil funksiyani bajaruvchi, asosiy binoga qo‘shimcha qurilmalar (omborxonalar, garajlar, devorlar va h.k.) mustaqil obyektlar hisoblanadi. Asosiy binoning ichki qismiga qo‘shimcha qurilgan magazin, ovqatlanish xonasi, sartaroshxona va boshqa funksiyalarni bajaruvchi xonalar.

Bino tarkibiga, binoning ekspluatatsiyasi uchun zarur bo‘lgan kommunikatsiyalar kiradi: isitish tizimi, ichki vodoprovod tizimi, gazoprovod, kanalizatsiya, yoritish tizimi, ichki telefon va signalizatsiya tizimi, ventilyatsiya, liftlar va h.k.

Binoning asosiy qismiga tegishli bo'lmagan obyektlarning fundament qismlari – ya'ni, kotyollar, generatorlar va uskunalar.

Qurilmalar. Bular tarkibiga, texnik funksiyalarni bajarish uchun mo'ljallangan muhandislik-qurilma obyektlari (shaxtalar, neft qazish quduqlari, yo'llar, platinalar, estakadalar va b.) yoki aholiga xizmat ko'rsatuvchi (shaharni obodonlashtiruvchi qurilmalar).

Qurilmalar tarkibiga bir butunlikni tashkil etuvchi barcha konstruksiyalar kiradi.

Masalan, platina (damba)ning qayta tiklash qiymatini hisoblashda asosiy obyekt tarkibiga platinaning sathi, filtrlar va drenajlar, shpuntlar va sementlangan osmalar, metall konstruksiyali suv o'tkazgich va oqizgichlar, burchaklarni mustahkamlash, platina yuqori sathi bo'ylab avtoyo'l, ko'priklar, maydonchalar, to'siq va boshqalar.

Ko'p yillik ko'chatlar (daraxtlar). Bular o'z ichiga barcha turdagi sun'iy o'stirilgan ko'p yillik ko'chatlarni oladi: mevali daraxtlar, dekorativ va ko'klamlashtiruvchi ko'chatlar.

Qurilishi tugallanmagan. Bu guruhga belgilangan tartib bo'yicha o'z vaqtida ekspluatatsiyaga topshirilmagan obyektlar kiradi. Ko'chmas mulkni baholash amaliyotida quyidagi obyektlarga farqlanadi, ish olib borilayotgan va ma'lum sabablarga ko'ra ish jarayoni to'xtatilgan obyektlar. Shunga asosan ikki turga bo'linadi: konservatsiya va ish jarayonining to'liq to'xtatilishi. Qurilishni to'xtatish bo'yicha qarorlarni faqatgina buyurtmachi qabul qiladi. Qarorda konservatsiya yoki ishning to'xtatilishi sabablari ko'rsatilishi kerak, shuningdek:

- *konservatsiyada* – vaqtinchalik qurilishi to'xtatilayotgan obyektning, konservatsiya muddati, shartlari, tashkilot nomi, qurilgan obyektlarning o'z holatida saqlanib qolishi;

- *qurilishni batamom to'xtatilishi* – qurilgan obyektlar yoki ularning qismlarini likvidatsiya qilish tartibi, qurilish jarayoniga keltirilgan moddiy boyliklarni realizatsiyasi.

Ekspluatatsiya jarayonida yer uchastkasi renta, ya'ni, daromad keltirishi mumkin.

Kelib chiqishi bo'yicha quyidagi obyektlarga bo'linadi:

- tabiiy inson ishtirokisiz vujudga kelgan;

- inson mehnati natijasida vujudga kelgan;
- inson mehnati bilan barpo etilgan, lekin tabiiy asos bilan bog‘liq bo‘lib usiz faoliyat yurita olmaydigan obyektlar.

Ma‘lum turdagi ko‘chmas mulk obyektlari yuridik jihatdan ko‘char mulk obyektlariga o‘tishi mumkin. Masalan, o‘rmonlar ularni kesish natijasida ma‘lum bir predmet, ya‘ni, yog‘och materiallarga aylanadi.

2.2. Ko‘chmas mulk obyektlarining (turlari bo‘yicha) jismoniy, funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari

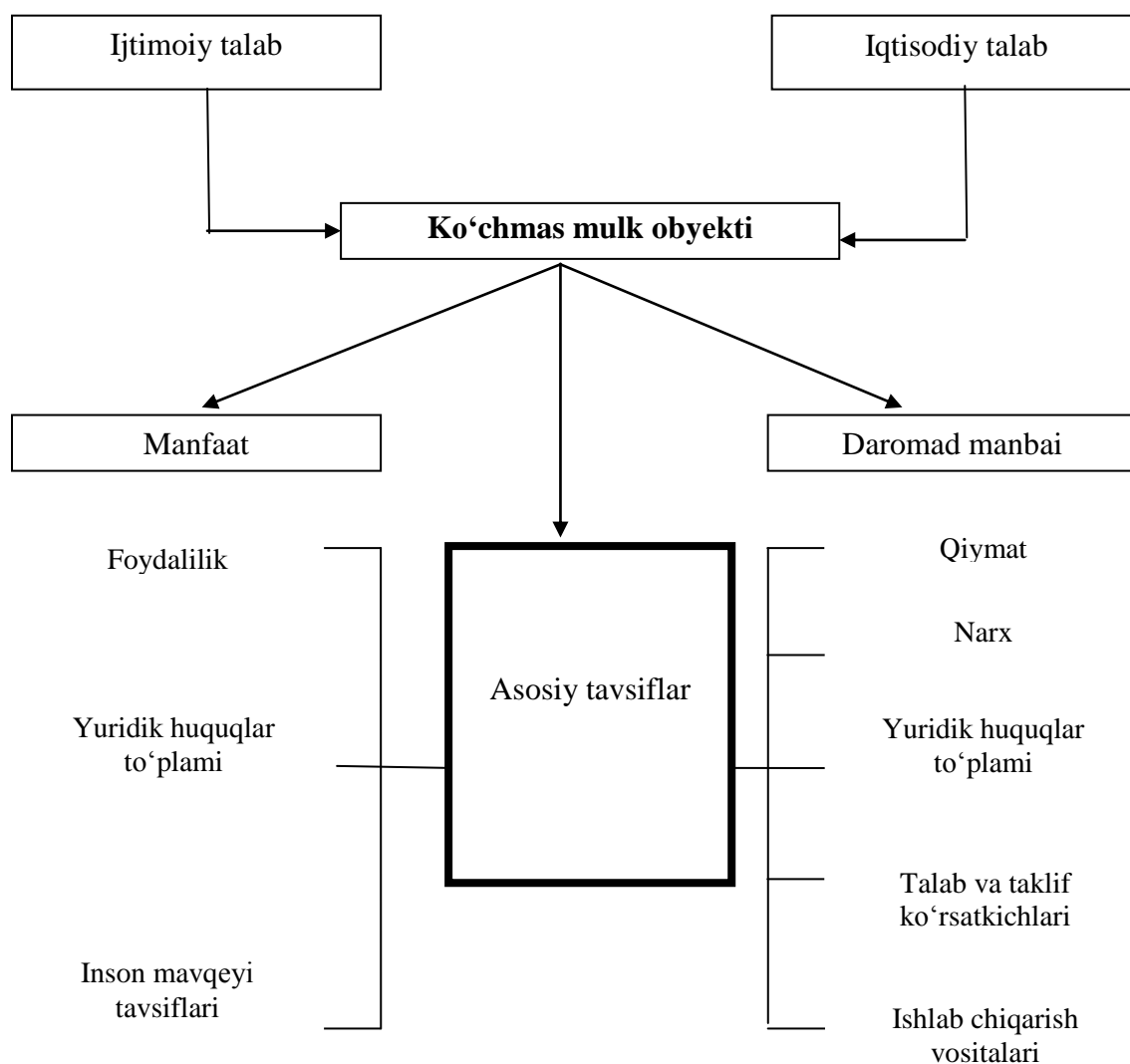
Manfaat tushunchasiga iqtisodiyot nazariyasida iste‘molchi talabini qoniqtira oladigan (farovonlik darajasini oshira oladigan) har bir iste‘molchi tanlovi obyekti deb qaraladi. Predmetlar bilan birgalikda harakatlar ham manfaat sifatida xizmat qilishi mumkin (bu holda, ko‘chmas mulk obyektlari va ko‘chmas mulk bozorida ko‘rsatiladigan xizmatlar tushuniladi). Shuni ta‘kidlash lozimki, bunda moddiy va nomoddiy xarakterga ega manfaatlar orasida hech qanday farqlar ajratilmaydi.

Ko‘chmas mulk obyektlarining mohiyatini aniqlovchi ko‘rsatkichlar umumiy va ma‘lum obyektga tegishli bo‘lgan turlarga bo‘linadi. Masalan, yer qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta‘minlovchi manfaat bo‘lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo‘lgan yer-qishloq xo‘jalik ishlab chiqarishning asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investitsiyalash obyekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish obyekti, tabiat boyliklari manbai (ko‘chmas mulk obyektlari orasida yagona) hisoblanadi.

Iqtisodiyot nuqtayi nazaridan ko‘chmas mulk obyektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin (2.2.1-rasm).

Ko‘chmas mulkning turar joy obyektlari daromadning to‘g‘ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi obyekti sifatida turar joy daromadning to‘g‘ridan-to‘g‘ri manbai bo‘lib hisoblanadi, turar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma obyektlari qurilishi, savdo korxonalarini, yo‘llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va

ko‘maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.



2.2.1 - rasm. Ko‘chmas mulk obyektlarining mohiyatiga ko‘ra tavsifi.

Ko‘chmas mulk obyektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog‘liq xarajatlar va tavakkalchilik “yuki” bilan bevosita bog‘liqdir. O‘ziga qarashli mol-mulknı saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo‘lmasa, mulkdor zimmasidadir.¹

Mol-mulknıng tasodifan nobud bo‘lish yoki buzilish xavfi, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan

¹ O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi 174-modda.

bo'lmasa, mulk egasining zimmasidadir.² Mulkning bexosdan barbod bo'lishi yoki buzilishi tavakkalchiligini boshqa shaxslarga yuklatish, mulk egasining ular bilan tuzgan shartnomalari orqali (masalan, aniq ijara shartnomasi shartlari orqali), hamda qonunda belgilangan shartlarda (xususan, bunday tavakkalchilik vasiy sifatida qaramog'idagi mulk egasining ko'chmas mulk obyekti boshqaruvchisi bo'lgan, hamda xo'jalik yuritish huquqi sub'ekti sifatidagi unitar korxonaga yuklatilganda) amalga oshirilishi mumkin.

Tarkibiy qismi sifatida yer uchastkasiga ega bo'lgan barcha Sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk obyektlari) ularni yer bilan bog'liq bo'lmagan obyektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega:

1. *Statsionarlik, muqimlik, qo'zgalmaslik* – bu belgilar ko'chmas mulk obyektining yer bilan mustahkam jismoniy bog'liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishlarsiz bo'shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

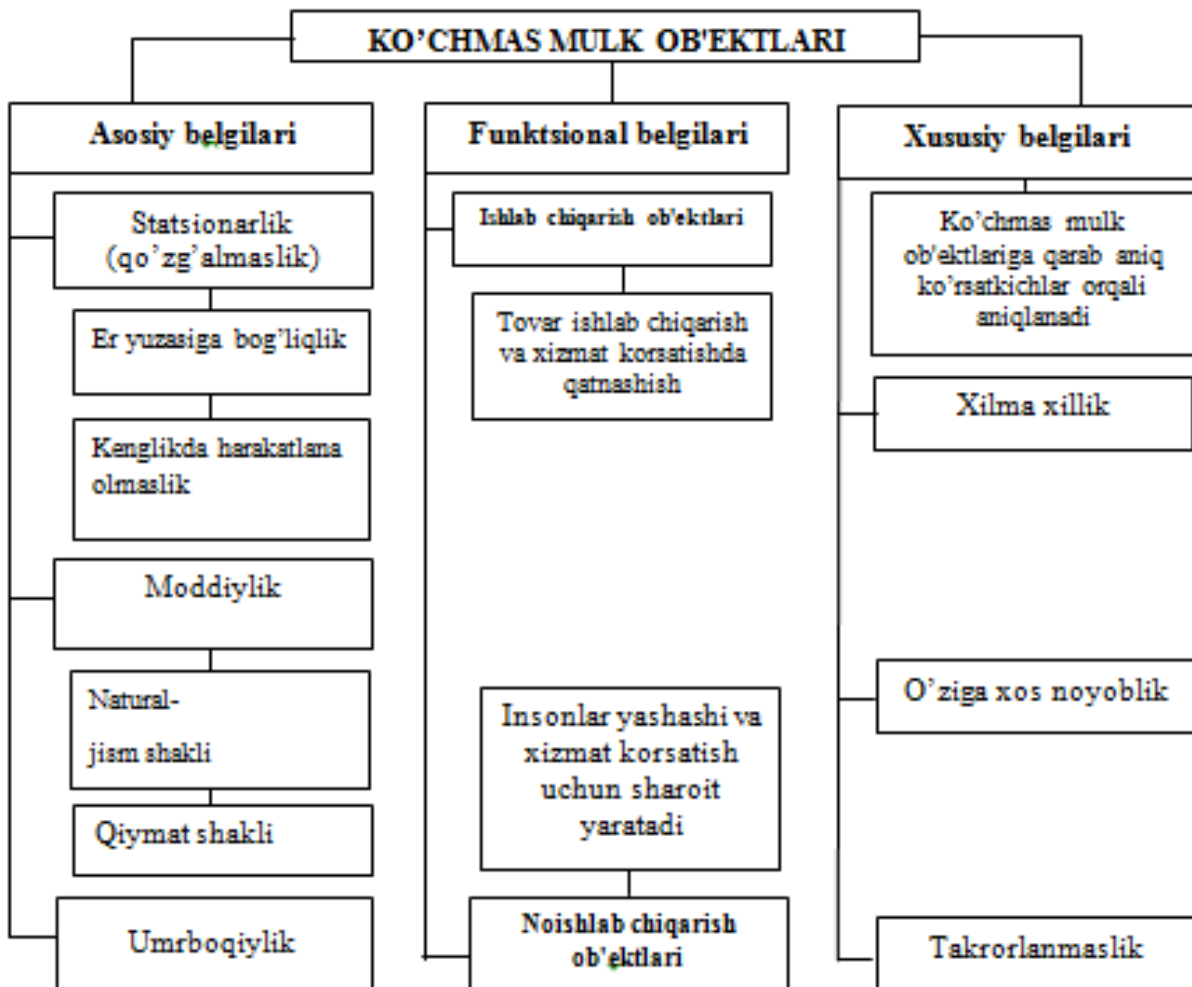
2. *Moddiylik* - ko'chmas mulk obyekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko'chmas mulk obyektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-xatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yerusti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk obyekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi obyektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy obyekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi kuzatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va harakatlari, tabiiy kuchlar insonlarning xulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk obyekti qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.

3. Ko'chmas mulk obyektlarining *umrboqiyliigi* qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yorlari va qoidalariga asosan, asosiy

² O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi 175-modda.

konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari) ning materialiga qarab turar joy binolarining me'yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo'lgan 6 guruhga bo'linadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarni ajratish mumkin. Bu xos belgilarni shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi. (2.2.2-rasm).

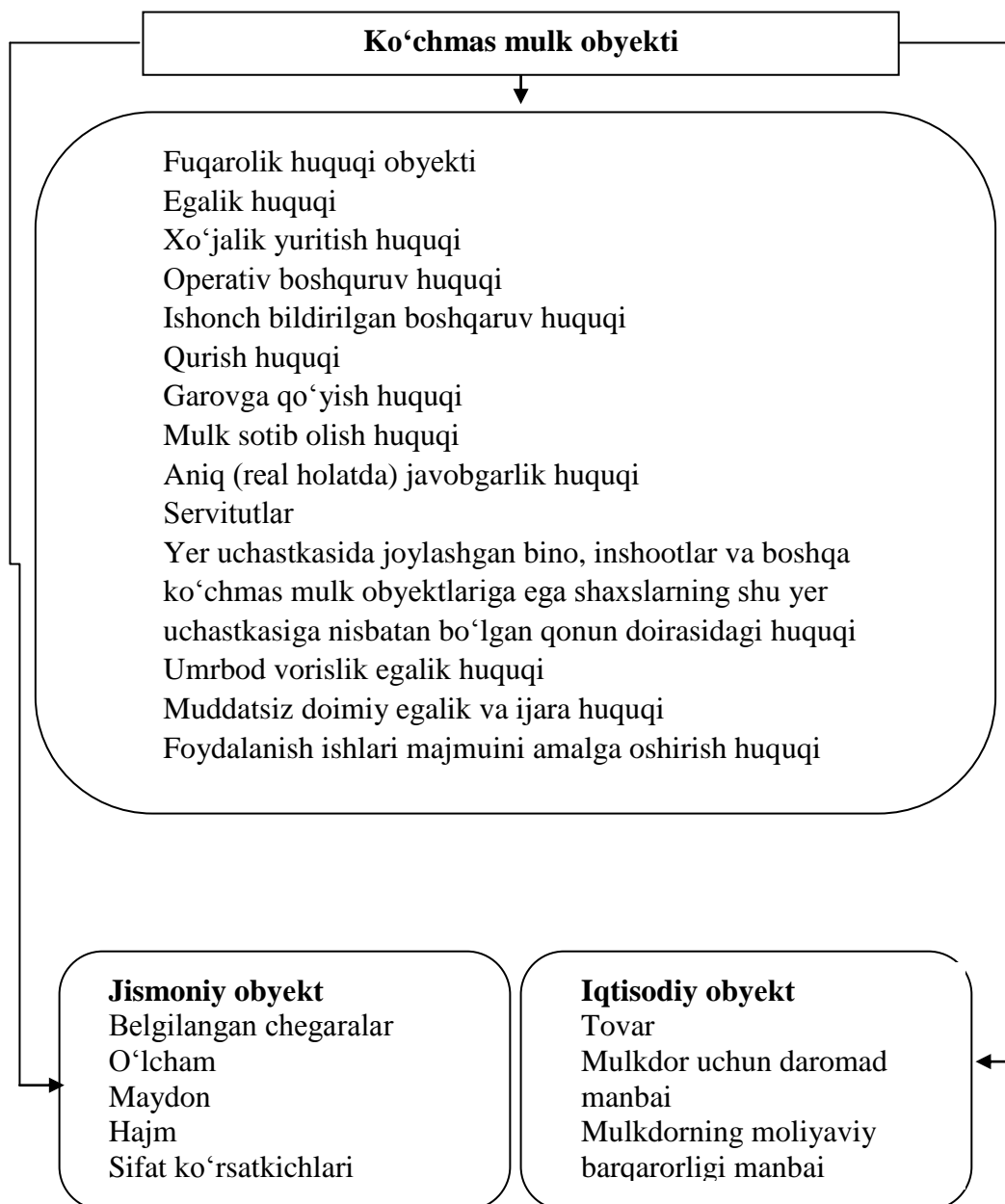


2.2.2-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarining belgilari.

Yer aylanishining davomiyligi uni to'g'ri qo'llaganda cheksizdir, ammo noto'g'ri qo'llashdagi xatoliklar qaytarib bo'lmas yo'qotishlarga olib keladi.

Aynan ikkita bir xil xonadon, ikkita bir xil alohida hovli yoki qurilish deb aytish mumkin emas, chunki ularda albatta boshqa ko'chmas mulk obyektlariga, infratuzilmaga va qolaversa, yer shari qutblariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa har bir ko'chmas mulk obyektining turlichaligi, o'ziga xos noyobligi va betakrorligidan dalolat beradi.

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyati yuqoridagi uchta ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi: jismoniy, huquqiy, iqtisodiy (2.2.3-rasm).



2.2.3-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarining uch ko'rsatkichlari birligi.

Ko'chmas mulk obyektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, ko'chmas mulk

obyektlari konstruktiv murakkablik bilan ajralib turadi va ularni kerakli holatda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.

2.3. Ko‘chmas mulk obyektlarining hududiy bo‘yicha tasniflanish tizimi

Ko‘chmas mulk obyektlarini o‘rganishda hududiy jihatdan ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi obyektlarni alohida olib o‘rganish mumkin (2.3.1-rasm).

1. *Tabiiy obyektlar* –□ yer uchastkalari, o‘rmon va ko‘p yillik o‘simliklar, maxsus suv obyektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek, ularni “tabiatan ko‘chmas mulk” deb ham atashadi.

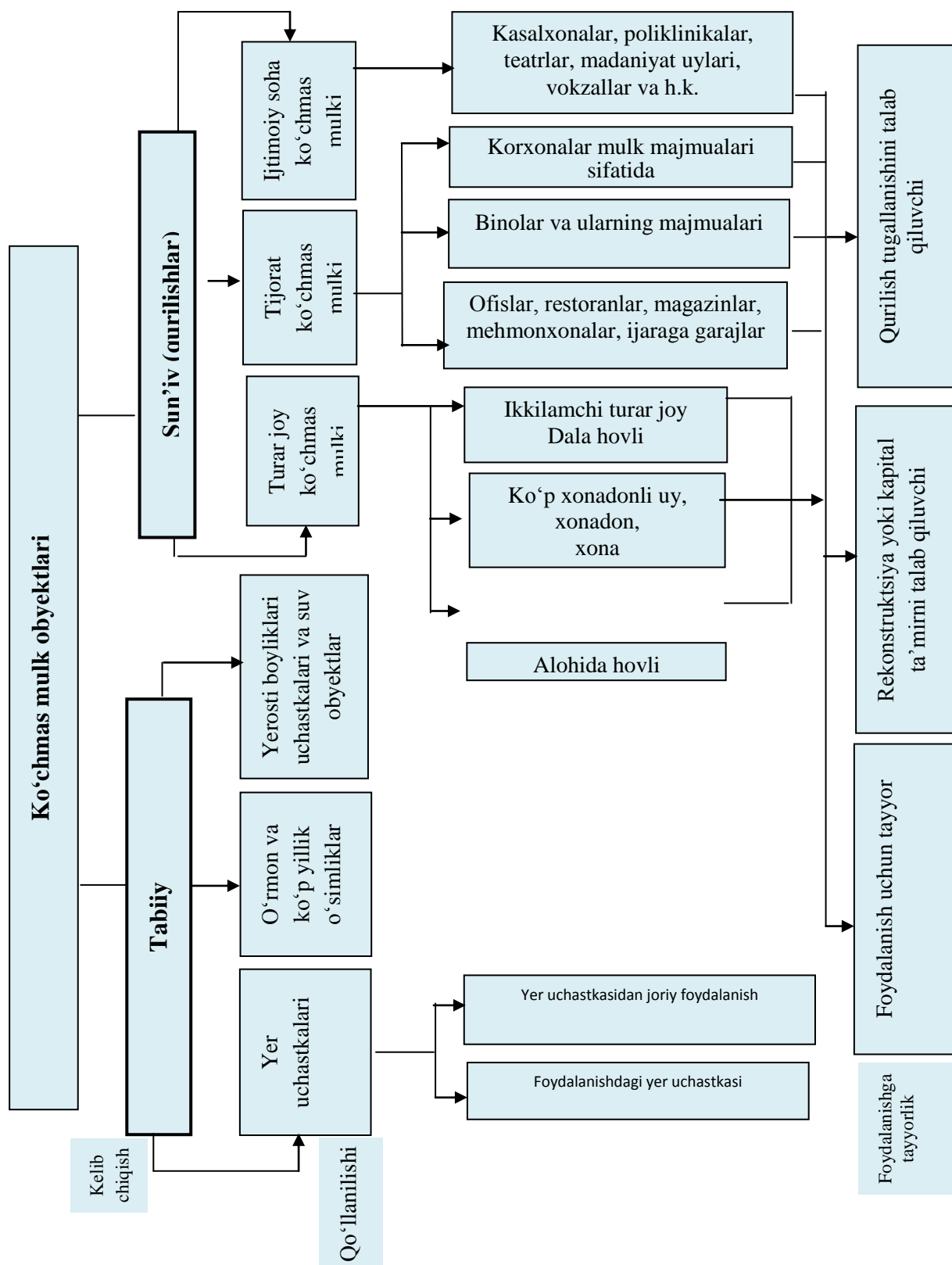
2. *Sun‘iy obyektlar* (qurilishlar):

Ko‘p xonadonli uy – kam qavatli uy (3 qavatgacha), ko‘p qavatli uy (4dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uy (10dan 20qavatgacha), osmono‘par uy (20 qavatdan ortiq). Mazkur tasniflash Rossiya va O‘zbekistonda qo‘llaniladi. Jahon amaliyotida binolar qavatlar bo‘yicha yuqoridagidan farqli tasniflanadi (masalan, osmono‘par uy - 50 qavatdan ortiq bo‘ladi).

Shuningdek, seksiya (podyezd), podyezddagi qavat, yashash xonalari ham turar joy ko‘chmas mulklari obyektlari bo‘lishi mumkin.

Turar joy xonasi deb, fuqarolarning doimiy yashashlari uchun yaroqli bo‘lgan va ko‘chmas mulk obyekti bo‘lib hisoblanadigan alohida xonaga aytiladi.

Xonani turar joy xonasi deb qabul qilish shartlari va u javob berishi kerak bo‘lgan talablar Uy joy kodeksi va boshqa davlat qonunchilik hujjatlariga asosan O‘zbekiston Respublikasi Hukumati tomonidan tartibga solinadi.



2.3.1-rasm. Ko'chmas mulk obyektlari yiriklashtirilgan tasniflanishi.

Turar joy xonalarining turlari:

- 1) turar joy uyi, turar joy uyining bir qismi;

- 2) xonadon, xonadonning bir qismi;
- 3) xona.

Turar joy uyi deganda, xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo'ljallangan bino tushuniladi.

Xonadon deb, ko'p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligiga aytiladi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo'lib, o'zi joylashgan uydagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to'g'ridan - to'g'ri aloqada bo'lish imkoniyatini ta'minlaydi.

Xona deb, fuqarolarning turar joy uyi yoki xonadonda bevosita yashash joyi sifatida foydalanishga mo'ljallangan turar joy uyi yoki xonadonning bir qismiga aytiladi.

Har qanday *ko'p xonadonli uy* ko'chmas mulk obyekti sifatida bir butun va yaxlit konstruksiyani namoyon qiladi. Ammo, yashash uchun foydalanish nuqtayi nazaridan ushbu konstruksiya bir butun bo'lib hisoblanmaydi.

Ko'p xonadonli uyda ko'chmas mulk obyektlarini shartli ravishda turar joy xonalari, noturar joy xonalari hamda umumiy mulk tarkibiga kiruvchi maydonlarga ajratish mumkin.

Yashash va boshqa maqsadlarda mustaqil foydalanish uchun mo'ljallangan va alohida ajratilgan ko'chmas mulk obyekti birligiga xona deyiladi.

Ko'p xonadonli uydagi barcha xonalar funksional qo'llanishiga ko'ra turar joy va noturar joy xonalariga bo'linadi. Turar joy xonalari faqatgina fuqarolarning yashashlari uchun mo'ljallangan, noturar joy xonalari esa, yashash uchun emas, balki boshqa funksional maqsadlarga mo'ljallangan bo'ladi.

Uyning tarkibiga shaxsiy tartibda egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish mumkin bo'lgan mulk kiradi. Bunda hech qanday huquqbuzarliklarga yo'l qo'yilmaslik va boshqa analog mulk egalarining manfaatlariga zarar

yetkazilmasligi kerak. Uyda bunday mulk bo‘lib yashash uchun mo‘ljallangan alohida xonalar yoki xonadonlar (turar joy va noturar joy majmualari) hisoblanadi.

Umumiy mulk – bu birgalikda foydalanish va xonalarga kirish uchun mo‘ljallangan ko‘p xonadonli uyning qismlari, shuningdek, xizmat ko‘rsatish bilan bog‘liq bo‘lgan qismlar, ya‘ni:

- tomlar;
- chordoq xonalari;
- texnik yerto‘lalar;
- koridorlar;
- chiqindi yig‘uvchi kameralar;
- xonadondan tashqarida joylashgan muhandislik uskunalari: liftlar, suv ta‘minoti tizimlari (issiq suvni hisobga olgan holda), chiqindi quvurlari, oqava chiqaruvchi qurilmalar, issiqlik ta‘minoti, elektr ta‘minoti, shamollatish tizimi;
- umumiy foydalanish uskunalari: santexnika, yoritgichlar, muhandislik tizimlari, lampochkalarni o‘chirgichlar;
- xonadon ichidagi uskunalari, ularning ishi yoki holati uyning butun muhandislik uskunalari ishi yoki holatiga ta‘sir qiladi: isitish radiatorlari, tikka oqava quvurlari, boshqa uskunalari;
- uy oldi maydonlari va tashqi obodonlashtirish unsurlari.

Xonalarning funksional qo‘llanilish sohalari SHNK (shaharsozlik norma va qoidalari) loyihaviy hujjatlari, BTI (texnik hujjatlar byurosi) hujjatlari va amaldagi qonunchilik bilan belgilanadi.

Shunday qilib, egalik huquqi asosidagi xonadonlar ularda joylashgan ora yopmalar (devorlar), xonalararo eshiklar, devor va yopmalardagi pardozi qatlami (suvoq, bo‘yoq, gulqog‘oz qatlami), shuningdek, boshqa xonadon egalarining manfaat va huquqlariga zarar yetkazmagan holda umumiy tizimdan ajratilishi mumkin bo‘lgan muhandislik – texnik tizimlari birligini tashkil qiladi. Qurilish qiymati nuqtayi nazaridan bu mulk uy qurilish qiymatining taxminan 10-15 % ini tashkil qiladi.

Umumiy mulksiz mavjud bo‘la olmaydigan yoki qo‘llanilish sohasi bo‘yicha foydalanila olmaydigan shaxsiy mulk – xonadon uy qurilish qiymatining taxminan 85-90 % ini tashkil qiladi. Bu mulk bo‘linmaslik

xususiyatiga ega. Ya'ni, har qanday turar joy egasi bir vaqtning o'zida turar joyga va umumiy mulkdagi ulushiga egalik qilish huquqlariga ega bo'lishi kerak.

Har qanday bino va inshootlarda xonadon mulkdorlarining umumiy, bo'linmas mulkka egalik qilish huquqlarining saqlanishi turar joy mulkdorlarining umumiy mulkka egalik qilish va undan foydalanish bo'yicha yagona ijtimoiy organizmga birlashishlari uchun asosiy omil bo'lib hisoblanadi.

Umumiy mulkka quyidagilar kiradi: barcha muhandislik – texnik va boshqa tizimlar (ulardan foydalanmay ko'chmas mulkning shaxsiylashtirilgan turlarini ekspluatatsiya qilib bo'lmaydi), hamda mazkur uy joylashgan yer uchastkasi. Unga ko'kalamzorlashtirish, obodonlashtirish va shu yer uchastkasida joylashgan hamda unga xizmat ko'rsatish, uni ekspluatatsiya qilish va obodonlashtirish uchun mo'ljallangan boshqa obyektlar ham kiradi. Yer uchastkasining o'lchami hamda chegaralari yer to'g'risidagi va shaharsozlik qonunchiliklariga binoan belgilanadi.

Individual mulkdorlarga tegishli bo'lgan, mulkdorlar mazkur mulklarini sotish, garovga qo'yish, ijaraga berish, ya'ni uni o'z xohishlariga ko'ra tasarruf etishlari mumkin bo'lgan maydonlardan farqlanuvchi, sherikchilikdagi mulk ko'rinishidagi ko'chmas mulk *“bo'linmas”* deb hisoblanadi: uni sotish, garovga qo'yish yoki sheriklarning roziligisiz boshqarish mumkin emas. Bunday sherikchilikdagi mulk alohida mulkdorlarning talabiga ko'ra bo'linmaydi. Sherikchilik asosida egalikda bo'lgan ko'chmas mulk mulkdorining ulushi uning ko'p xonadonli uyda joylashgan individual mulkning ajralmas qismi hisoblanadi va shu ulush mulkdorning individual mulkidan ajratilgan holda boshqa shaxsga o'tkazib berilmaydi. Boshqacha qilib aytganda, umumiy mulkka bo'lgan ulushli egalik huquqi doimo turar joyga bo'lgan egalik huquqiga bevosita bog'liq bo'ladi. Shunday qilib, ko'p xonadonli uyda joylashgan turar joyga bo'lgan egalik va umumiy mulkka bo'lgan ulushli egalik huquqlari turar joyning huquqiy darajasini tavsiflaydi.

Ko'p xonadonli uyning konsepsiyasida faqatgina mulk shakllari emas, balki mulkdorlarning huquqlari (shartlari va cheklovlari) ham belgilanadi. Mohiyatan, ko'p xonadonli uyda umumiy mulkdan foydalanish va unga

bo'lgan egalik huquqlari chegaralanadi. Mulkdor umumiy mulkdan o'z ulushini ajratgan holda, o'zining egalik huquqi bo'lgan mulkdan alohida tartibda boshqa shaxsga o'tkazish kabi harakatlarni amalga oshirishi mumkin emas.

Bunday cheklovlarning qo'yilishi tabiiy hol. Ko'p xonadonli uyda joylashgan ko'chmas mulk – mulkdorlarning mulk ekspluatatsiyasi masalalaridagi bevosita o'zaro aloqadorliklari vujudga kelishining manbaiga aylanadi. Bu xususan, umumiy mulk, umumiy foydalanish joylari va muhandislik – texnika uskunalariga ham tegishlidir. Masalan, sherikchilik egaligidagi mulkni ta'mirlash va unga qancha mablag' ajratish kabi masalalar haqida alohida mulkdor nuqtayi nazaridan qaror qabul qilinmaydi.

tijoriy – ofislar, restoranlar, do'konlar, mehmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, bino va inshootlar, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar;

jamoat (maxsus) bino va inshootlari:¹

- davolash – sog'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar, sport majmualari va h.k.):

- ta'lim- tarbiya (maktabgacha ta'lim muassasalari, maktablar, litseylar, kollejlari, OO'Yulari, bolalar ijodiyot uylari va h.k.);

- madaniy - oqartiruv (muzeylar, ko'rgazma majmualari, madaniyat va dam olish bog'lari, madaniyat uylari va teatrlar, sirkalar, planetariylar, hayvonot bog'lari, botanika bog'lari va h.k.);

- maxsus bino va inshootlar – **ma'muriy** (militsiya, sud, prokuratura, hokimiyat organlari), haykallar, me'moriy inshootlar, vokzallar, portlar va h.k.;

g) *muhandislik inshootlari* – sug'orish inshootlari, drenaj va h.k.

Bu guruhlarning har birini turli xil tipologik mezonlarga tayangan holdagi taqsimot asosida kichik guruhlarga ajratish mumkin.

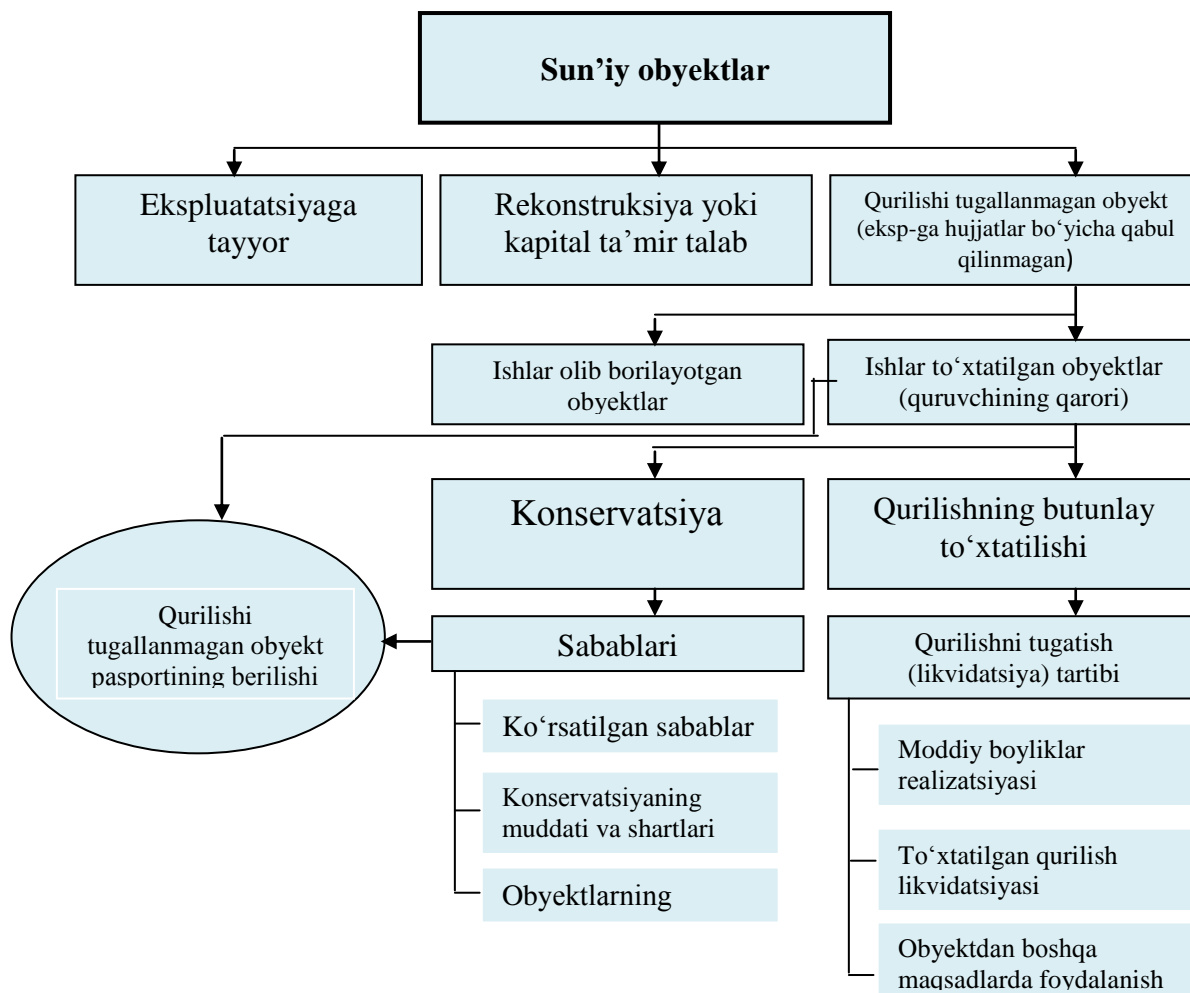
Sun'iy obyektlar qonunan ko'chmas mulk deb ataladi, lekin mazkur toifaga tegishli obyektlar tabiiy ko'chmas mulklarga tayanadi.

Sun'iy obyektlar to'liq qurilishi va ekspluatatsiyaga tayyor bo'lishi, rekonstruksiya yoki kapital ta'mirlashni talab qilishi, hamda *qurilishi tugallanmagan obyektlar* toifasiga kirishi mumkin (2.3.2-rasm).

¹ Jamoat bino va inshootlarining 3 mingdan ortiq turlari mavjud.

Qurilishi tugallanmagan obyektlarga *ekspluatatsiyaga qabul qilish to'grisida o'rnatilgan tartibda hujjatlar rasmiylashtirilmagan obyektlar* kiradi. Qurilishi tugallanmagan obyektlarni ikki guruhga ajratish mumkin: *qurilish ishlari olib borilayotgan obyektlar* va *qurilish ishlari to'xtatilgan obyektlar*. Amaldagi tartibga ko'ra quyidagilar farqlanadi: obyektning konservatsiya qilinishi va qurilishning butunlay to'xtatilishi. Qurilishning to'xtatilishi haqida buyurtmachi qaror qiladi. Bunda konservatsiya yoki qurilishning butunlay to'xtatilishi sabablari ko'rsatiladi.

Konservatsiya holatida qurilishning to'xtatilishida (muddatli to'xtatish) muddati, shartlari, qurilishni konservatsiyaga tayyorlovchi va qurilgan obyektlarning saqlanishiga javobgar bo'lgan tashkilot nomi aniqlanadi.



2.3.2-rasm. Ekspluatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha Sun'iy obyektlarning tasniflanishi.

Agar qurilish butunlay to'xtatilsa, u holda qurilgan obyektlar yoki ularning qismlarini, montaj qilingan konstruksiya va uskunalarni

likvidatsiya qilish, hamda qurilishga olib kelingan moddiy boyliklarni realizatsiya qilish tartibi aniqlanadi.

Qurilishi tugallanmagan obyektlar, qurilish pudrat bitimi bekor qilinishiga bog‘liq bo‘lmagan holda, ishlarning haqiqatdan to‘xtatilishi sharti bilangina ko‘chmas mulk obyektlari bo‘lib hisoblanadi. Unga bo‘lgan egalik huquqi ro‘yxatga olinishi shart.¹

Fuqarolik qonunchiligi qurilishi tugallanmagan obyektlarni sotib olish va huquqlarning shaxsdan shaxsga (jismoniy, yuridik) o‘tishi masalalarida hech qanday cheklovlar qo‘ymaydi, ammo bunday obyektlar ishtirokidagi bitimlarni faqatgina obyektga bo‘lgan egalik huquqini ro‘yxatdan o‘tkazgandan so‘nggina amalga oshirish mumkin

2.4. Ko‘chmas mulkning hayot sikli (turlari bo‘yicha)

Ko‘chmas mulk obyektlarining jismoniy obyekt sifatidagi hayoti davomiyligi – bu ko‘chmas mulk obyektlarining loyihaga muvofiq shakllantirilishidan to tugatilganiga (utilizatsiya qilinganiga) qadar mavjud bo‘lish jarayonlarining ketma-ketligidir.

Ko‘chmas mulk obyektining hayot davri nuqtayi nazaridan quyidagi muddatlar farqlanadi:

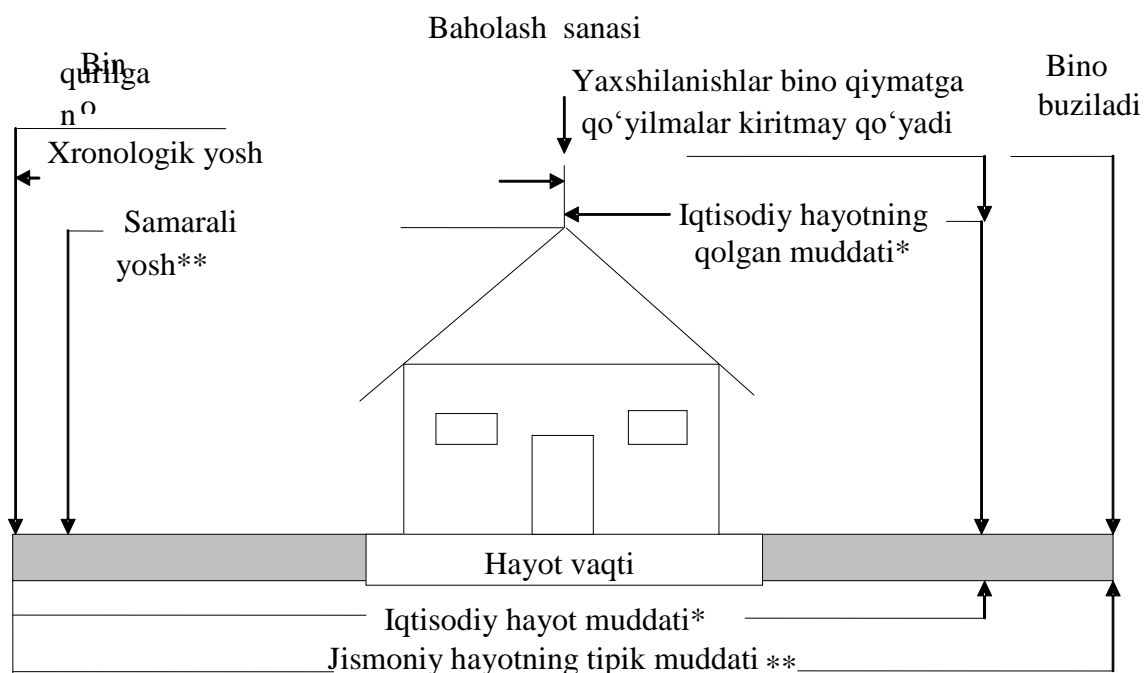
1. Samarali yosh, tashqi ko‘rinish, texnik holat kabi ko‘rsatkichlarga bog‘liq obyekt yoshini ko‘rsatadi.

2. Xronologik (haqiqiy) yosh, obyektning ishga tushgan paytidan boshlab ekspluatatsiyada bo‘lish davriga mos keladi.

3. Iqtisodiy hayotning qolgan muddati, ekspert-baholovchi tomonidan obyektning baholash maqsadida ishlatiladi va baholash sanasidan to obyektning iqtisodiy hayoti tugaguncha bo‘lgan davrni qamrab oladi (2.4.1-rasm).

Ko‘chmas mulk obyektining (yerdan tashqari) jismoniy hayoti muddatining davomiyligi, iqtisodiy va samarali yoshi tabiat qonunlari kuchiga ega, ya’ni eskirishiga bog‘liqdir.

¹ O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi, 84 modda.



*Rekonstruksiya, qayta jihozlash (qayta urish), modernizatsiya yoki sharoitlarning o'zgarishi hisobiga uzayishi mumkin.

**Binoning haqiqiy yoshidan katta bo'lishi mumkin.

2.4.1-rasm. Bino va inshootlarning hayot muddati

Ko'chmas mulk obyektlari hayot siklining bosqichlari quyidagicha nomlanadi: loyiha oldi-loyihalash-qurilish-ekspluatatsiya-tugatilish.²

1. *Loyiha oldi (boshlang'ich) bosqich* o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk obyektini tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investitsiyaviy tahlil, boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investitsiyaviy kredit resurslarni jalb qilish.

2. *Loyihalash bosqichi* o'z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy chizmani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.

Ko'rinib turibdiki, birinchi ikki bosqich daromad keltirmaydi, chunki ular asoslovchi xarakterga ega. Bu davrning asosiy vazifalari-mazkur bosqichlar muddati davomiyligini qisqartirish, ko'chmas mulk obyektlarining iste'mol sifatini oshirish va eng asosiysi-ko'chmas mulk

² Yanada kengroq ma'lumot: A. H. Asaul. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. - СПб.: Гуманистика, 2007. 240 с.

obyekti hayoti davomiyligining barcha bosqichlaridagi ekspluatatsiya qilish xarajatlarni minimallashtirishdir.

3. *Qurilish bosqichi* pudratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish, hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o'z ichiga oladi. Bu bosqichda qurilayotgan obyektни ko'chmas mulk bozori segmentining hayoti davomiyligini mantiq'i bilan asoslangan talablariga qay darajada mos kelishi haqida real dalillar paydo bo'ladi. Bu bosqichda potensial iste'molchilar kapital qo'yilmalari ulushini oshirish masalalari o'z yechimini topadi, chunki taklif va foyda hajmining o'sishi bozor tomonidan faoliyatni yaxshi qabul qilinganligidan dalolat beradi.

4. Ko'chmas mulk obyektini *ekspluatatsiya qilish bosqichi* obyektlarni ekspluatatsiya qilish, ularga xizmat qilish va ta'mirlashlarni nazarda tutadi. Ko'chmas mulk obyektini ekspluatatsiyasi boshqarish tizimida ko'p qirrali funktsiya bo'lib, quyidagi yo'nalishlarni o'z ichiga oladi: bino uskunalari ekspluatatsiyasi, moddiy hisob, yong'inga qarshi va xavfsizlik texnikasi, kommunikatsiyalar boshqaruvi, chiqindilar utilitatsiyasi va qayta ishlovi, ko'chishlar, o'zgarishlar va qayta qurishlar, avariya holatlarni bartaraf qilish, ekspluatatsiya va joriy ta'mirlashni ta'minlash, jihozlash va obyektни qo'riqlash.

Ko'chmas mulk obyektini ekspluatatsiyasi jarayonida kutilmagan paytlarda ham avariya holatlari kelib chiqishi mumkin, negaki hech kim yong'indan, suv bosishidan va boshqa noxushliklar ro'y berishidan yoki fors-major holatlari (suv toshqini, yer silkinishi va h.k.)dan kafolatlanmagan. Binoda ro'y bergan avariya holatlarini bartaraf qilish bo'yicha ishlarni rejalashtirishning yagona shakli mavjud emas; har bir aniq hodisada u yoki bu obyekt uchun mas'ul xodim tayinlanadi va u amalga oshirilishi kerak bo'lgan ishlar rejasini va yo'riqnomasini ishlab chiqiladi.

Binoda texnik nosozliklar oqibatlarini bartaraf etishda quyidagilarga rioya qilish lozim:

- barcha metall konstruksiyalarni qizib ketish orqali nosoz holga kelganini tekshirish;
- yonuvchan buyumlar yetkazgan zararlarni aniqlash;

- namlanish va yemirilish ta'siriga moyil bo'lgan barcha kommunikatsiya va ofis uskunalari hamda ko'chmas mulk obyektining boshqa tizimlarini ko'zdan kechirish;

- elektr o'tkazgich va boshqa o'tkazgichlarda nosozliklar (maksimal kuchlashishda) mavjudligini tekshirish, isitish uskunalarini tekshirish;

- tizimlarda mog'or va boshqa zararli moddalar paydo bo'lgan holatda ularni tozalash va h.k.

Obyekt qurilishi loyihasiga binoan joylashtirilgan mebel-ko'chmas mulk obyektining teng huquqli qismidir, shuning uchun uning ko'rikdan o'tkazish va ta'mirlanishi profilaktika ishlari rejasiga asosan amalga oshirilishi lozim.

Xizmat ko'rsatish va ta'mirlash. Amaliyotda kuzatilishicha, ko'pchilik ko'chmas mulk obyektini mulkdorlari bino va inshootlardan foydalanishni tashkil etish, hamda ta'mirlashga yetarlicha mablag' ajratmaydilar. Buning sabablari ko'p, masalan doimo vaqtinchalik amalga oshiriladigan maqsadlarga diqqatning qaratish va bunday munosabatlar natijasida yuzaga kelgan oqibatni to'g'ri baholamaslik va natijada uning oqibatlarini to'g'rilash uchun ketadigan xarajatlar uchun deyarli har doim xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari qiymatidan yuqori bo'lishi.

Xizmat ko'rsatish – bu ko'chmas mulk obyektlari ekspluatatsiyasining me'yoriy muddatini ta'minlash uchun bajariladigan ishlar majmuidan tashkil topadi. Ular obyekt qiymatining o'sishiga olib kelmaydi, ammo alohida qismlarning ishdan chiqishi yoki nurashi (eskirishi)ning oldini oladi. Xizmat ko'rsatish maqsadlaridan biri – (resurslar to'la yemirilishi oqibatida) nosozliklar ro'y berishidan oldinroq ogohlantirishdan iborat.

Ta'mirlash – bu ko'chmas mulk obyektining buzilishi yoki eskirishini qayta tiklash va kamchiliklarni bartaraf etish orqali binoni odatiy foydalanish holatiga keltirish ishlaridir. Ta'mirlashning maqsadi-jismoniy qayta tiklashdir.

Joriy ta'mirlash ishlari mayda va yirik turlarga bo'linadi. Mayda ta'mirlash ishlari 1-2 kun davom etadi va ko'chmas mulk obyektining

normal ekspluatatsiyaviy holatini ta'minlaydi. U obyektning xizmat muddatini uzaytirmaydi va qiymatini oshirmaydi. Yirik joriy ta'mirlash ishlari (2 kundan ortiq) ko'chmas mulk obyektining xizmat muddatini uzaytiradi, ammo qiymatini oshirmaydi.

O'zgartirish – bu ko'chmas mulk objekti tarkibiga kiruvchi asosiy fondlarni ularni analoglari bilan almashtirish jarayonidir. O'zgartirishga mansub fond bo'lib, yaroqsiz holga kelgan yoki ma'naviy eskirgan asosiy fondning o'rnini bosuvchi asosiy (modifikatsiyalashgan, takomillashgan, yangi avlod) fondlar xizmat qiladi.

Ko'chmas mulk obyektiga xizmat qilishning asosiy maqsadi – bu obyektidan to'g'ri foydalanishni ta'minlashdir va u quyidagi aniq vazifalarni o'z ichiga qamrab oladi:

- kundalik tozalashlar (namunaviy ko'rinishni saqlab turish uchun);
- ko'chmas mulk obyektidagi mayda kamchiliklarni o'z vaqtida bartaraf qilish;
- hayoti davomiyligining minimal xarajatlari asosida yirik ta'mirlash ishlarini yo'lga qo'yish;
- ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatishga sarflanadigan barcha xarajatlarni qisqartirish, hamda optimallashtirish bo'yicha tadbirlarni ishlab chiqish;
- ko'chmas mulk obyektini ta'minlovchi kommunal xizmatlarning ratsional ishlashi (ishonchlilikni ta'minlashda);
- obyektning xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari xarajatlarini doimiy nazorat hamda tahlil qilish;
- ishlar bajarilishi grafigini tuzish va ijrosini nazorat qilish;
- ko'chmas mulk objekti uskunalarini to'laligicha va alohida uskunalar faoliyati to'g'risida doimiy ma'lumotlar to'planishini ta'minlash.

Amaliyotda ta'mirlash ishlari quyidagilarga bo'linadi:

- zarurat bo'yicha ta'mirlash;
- davriy ta'mirlash (masalan, har 10 yilda yumshoq tom qoplamalarini o'zgartirish);

- uskunalarni profilaktik tekshirish;
- avariya holatida ta'mirlash, xizmat ko'rsatish;
- ehtiyojdan kelib chiqib ta'mirlash (oyalarni almashtirish).

Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish ishlari majmui bir qancha xarajatlarni talab qiladi:

- ekspluatatsiyaviy (ko'chmas mulk obyektining butun foydali xizmat muddati mobaynida) xarajatlar;
- vazifaviy (obyektni qo'riqlash, saqlash, ta'mirlash va h.k. bilan band bo'lgan personal uchun) xarajatlar;
- kommunal xizmatlar va binoni tozalash uchun xarajatlar;
- ko'chmas mulk obyektini ta'mirlash va tiklash uchun (agar ko'chmas mulk obyektining yoki uning bir qismining xizmat muddati tugagan bo'lsa) xarajatlar.

Yuqorida keltirilganlardan tashqari, ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish deb ataluvchi, obyektni tasarruf qilish bilan bog'liq o'zgartirishlar va yaxshilanishlarga sarflanuvchi xarajatlar ham hisobga olinishi lozim.

5. Obyektni tugatish bosqichi – bu obyekt bilan bog'liq boshlang'ich va keyinchalik hosil qilingan funksiyalarni butunlay yo'q qilishdir, ya'ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchun sharoit yaratishdir. Ko'chmas mulk obyektini hayoti davomiyligining bu bosqichida uni tugatishga sezilarli xarajatlar talab qilinadi. Bu xarajatlar ko'chmas mulk obyektiga egalik qilishning xotimasi bo'lib hisoblanadi. Agar ko'chmas mulk obyektini tamomila yangi shaklga o'tayotgan bo'lsa, u holda o'zgartirishga sarflanadigan xarajatlar yangi funksiyaga qaratilgan egalik xarajatlariga tegishli bo'ladi.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk tavsifi va tasnifi.
2. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy parametrlari.

3. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) funksional parametrlari.
4. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) iqtisodiy parametrlari.
5. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) yuridik parametrlari.
6. Ko'chmas mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) ekologik parametrlari.
7. Ko'chmas mulk obyektlarining hududiy xususiyatlari bo'yicha tasniflanish tizimi.
8. Ko'chmas mulkning hayot sikli (turlari bo'yicha).

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulk tavsifi, ko'chmas mulk tasnifi, ko'chmas mulk tarkibi, ko'chmas mulk obyektlari: binolar, qurilmalar, ko'p yillik ko'chatlar, qurilishi tugallanmagan, yer uchastkasi, ko'chmas mulk qiymati: investitsiya qiymati, almashtirish qoldiq qiymati, sug'urta qiymati, utilizatsiya qiymati, tugatish qiymati, soliq solinadigan qiymat, mulkiy kompleks, ko'chmas mulk obyektlari parametrlari: jismoniy, funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik, obyektlarining hududiy tasniflanishi, hayot sikli.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk tavsifi nimalardan iborat?
2. Ko'chmas mulk tasnifi nimalardan iborat?
3. Ko'chmas mulk obyektlari nimalardan iborat?
4. Ko'chmas mulkning qanday qiymatlarini bilasiz?
5. Mulkiy kompleks o'z ichiga nimalarni qamrab oladi?
5. Ko'chmas mulk obyektlari parametrlarini tasniflab bering.
6. Ko'chmas mulkning hayotiy sikli deganda nimani tushunasiz?

3-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHDA HISOBGA OLINADIGAN OMILLAR VA RISKLAR

3.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar

Ko‘chmas mulkning bozor qiymati har doim ham erishilavermaydigan ideal standart bo‘lganligi sababli, uni bozor narxi har doim ham ushbu qiymatga teng bo‘lmaydi. Chunki, ko‘chmas mulkning bozor qiymati odatda ushbu bozor uchun odatiy bo‘lgan potensial xaridor nuqtayi nazaridan ekspert (baholovchi) tomonidan yaqin kelajakda mumkin bo‘lgan bozor narxini prognoz qilgan holda aniqlanadi.

Ko‘chmas mulk qiymatini bozorga ta’sir etuvchi to‘rtta fundamental omil shakllantiradi:

- to‘lov qobiliyatiga ega xaridorlar tomonidan mulkka bo‘lgan talab;

- foydalilik, daromad, naflilik;

- taklifning cheklanganligi;

- mulk obyektlarining begonalashtirilishi.

Ko‘chmas mulk xaridori uchun uchta qoida prinsipial ahamiyatga ega: naf, daromad, foydalilikning optimal miqdori, uni ishonchli va davomiy ravishda olinishi.

Baholash qiymatini quyidagi omillar belgilaydi:

1. Naf, daromad, foydalilikka bog‘liq xaridor talabi;

2. Hozirgi vaqtdagi va kelajakdagi naf, foydalilik, daromad;

3. O‘xshash obyektlarni yaratish xarajatlari;

4. Kutilayotgan va kelajakdagi naf, daromad, foydalilikni olishdagi risklar;

5. O‘xshash obyektlarga mulk bozorida bo‘lgan talab va taklif nisbati.

Ko‘chmas mulk obyektlariga bo‘lgan talab naf va foydalilik bilan bir qatorda potensial xaridorlar to‘lov qobiliyati, pulning qadr-qimmatini, investitsion imkoniyatlar va muhitga bog‘liq. Taklif narxlari o‘xshash

obyektlarni yaratish bilan bog'liq xarajatlarga bog'liq. Sotuvga chiqarilgan ko'chmas mulkning miqdori daromadga ta'sir ko'rsatadi. Agarda taklif talabdan ortib ketsa, xaridor narxlarni belgilaydi, aks holda esa xaridor maksimal narxni taklif qilishga tayyor bo'ladi. Bunda sotuvchi o'z mulkini uni yaratishga ketgan xarajatlarni summasiga teng minimal narxda sotishi mumkin;

6. Yangi mulkdor bo'lgan xaridorning mulkni tasarruf qilishi yoki unga egalik qilish darajasi;

7. Baholanayotgan ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir qiluvchi likvidlik. Odatda likvid mulk obyekti uchun xaridor qo'shimcha haq to'lashga tayyor bo'ladi. Zero bunday mulk bozorda qayta sotilganda qo'shimcha kutish xarajatsiz tezlik bilan pulga transformatsiyalanadi.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning muhim xususiyati – bu baholashning ko'p qirraliligi bo'lib, unda quyidagi bozor omillari hisobga olinadi: obyektning yaratish va sotib olish xarajatlari va risklari, uning ko'rsatkichlari, xosiyat (xossa) va xususiyatlari, hayot davri, baholash vaqti, nafligi va foydaliligi, raqobatdorligi, konyunkturasi, narxi va h.k.

Baholashdan maqsad – buyurtmachining zarurati doirasida mulk obyekti qiymatini uning bozor narxlari bilan bog'liqlikda adolat nuqtayi nazaridan aniqlash.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashdan manfaatdor bo'lgan taraflar baholash maqsadlarini belgilaydi.

Ko'chmas mulk qiymatini malakali (professional) baholovchi aniqlaydi. Baholash faoliyati mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorida maxsus baholovchi institutlar tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk narxi mulk bozorida uning konyunkturasi asosida shakllanadi.

Har ikkala bozor tendensiyalari sinxron harakatlanadi va ular faoliyati o'zaro regulativ bog'liqlikda bo'ladi.

Shuningdek, ko'chmas mulk qiymatini hisoblashda baholovchi quyidagi har xil mikro va makroiqtisodiy omillarni e'tiborga oladi:

Talab. Talab mazkur ko'chmas mulk xususiy mulk egasiga qanday daromad keltirishi, bu ko'chmas mulkdan qachon va qanday xavf kelib

chiqishi, nazorat imkoniyatlari qandayligi va mazkur ko'chmas mulkni qayta sotish bilan bog'liq bo'lgan masalalarni keltirib chiqaradi.

Daromad. Xususiy mulk egasi obyektidan foydalanib bo'lgandan so'ng uni sotishdan foyda ko'rishi bu jarayonning imkoniyatlari xarakteri bilan bog'liq bo'ladi. Bu operatsiyadan foyda ko'rish, o'z navbatida, kirim va chiqim munosabatlari bilan xarakterlanadi.

Vaqt. Ko'chmas mulk qiymatini shakllantirish uchun daromad olish vaqti muhim ahamiyat kasb etadi. Xususiy mulk egasi aktivlarga ega bo'lib, ulardan foydalanishdan tezgina foyda olishi, kapitalni investitsiya qilish va qaytarish oralig'i sezilarli darajada katta bo'lishi nazarda tutiladi.

Xavf-xatar (risk). Qiymatning bahosiga xavf-xatarning ta'sir ko'rsatishi kelajakda daromad olishga o'z ta'sirini ko'rsatadi.

Nazorat. Narxga ta'sir ko'rsatadigan muhim omillardan biri yangi mulkdor oladigan nazorat huquqi darajasidir.

Agar ko'chmas mulk xususiy mulk sifatida sotib olinsa, mulkning yangi egasi quyidagi haq-huquqlarni qo'lga kiritadi: mulkni qayta sotish, tasarruf qilish, meros qoldirish, boshqaruvchilarni tayinlash, ularning mehnatini baholashning qiymatini belgilash va boshqalar. Shu bilan birga katta huquqlar, qiymat va baho sotib olinadi.

Likvidlilik. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda uning likvidlilik darajasi muhim faktorlardan biri hisoblanadi. Bozor qiymatning xavfi minimal miqdorda bo'lgan, tezgina pulga aylanishi mumkin bo'lgan aktivlar uchun haq to'lashga tayyor.

Cheklash. Ko'chmas mulkning bahosiga biznesda mavjud bo'lgan har qanday cheklash o'z ta'sirini ko'rsatadi. Agar davlat ko'chmas mulkning narxini cheklab qo'ysa, unda bunday biznesning bahosi uni erkin go'yigandan past bo'ladi.

Talab va takliflarning mutanosibliigi. Ko'chmas mulkka ehtiyoj uning foydaliligi bilan birga iqtisodiy imkoniyatlari investorlar, pulning qadriligi, moliya bozoriga qo'shimcha kapitalni jalb qilish va xarajatlarni to'lashga qodirligi bilan ham bog'liq. Investorning daromadga va xavf darajasiga munosabati uning yoshi bilan ham bog'liq. Yoshlar kelajakda katta daromad olish maqsadida xavf-xatarga

tik borishga moyil bo'ladilar. Ko'chmas mulkning qiymati va ehtiyojga investorlar uchun imkoniyatlarning mavjudligi ham o'z ta'sirini ko'rsatadi.

Talab nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy, jamiyatdagi biznesga munosabat va siyosiy turg'unlik singari faktorlar bilan ham bog'liq bo'ladi.

Sotuvga qo'yilgan obyektlarning soni ham (daromad olish uchun) muhim ahamiyat kasb etadi. Sotuvchi va xaridorning qarori mazkur biznesning kelajakdagi ravnaqiga asoslangan. Odatda tashkilotning bankrotlik holatidagi narxi analogik tashkilotlarning narxidan past bo'ladi.

Har qanday obyektning baholash jarayoniga talab va taklifning ta'siri bo'ladi. Agar talab taklifdan yuqori bo'lsa, unda xaridorlar maksimal narxni berishga tayyor bo'ladilar. Talab narxining yuqori chegarasi tadbirkorning bu ko'chmas mulkni boshqarishdan oladigan daromadi bilan belgilanadi. Bu tabiiy imkoniyatlari cheklangan soha uchun xarakterli hisoblanadi.

Agar takliflar talabdan ko'p bo'lsa, unda narxlar ishlab chiqaruvchi tomonidan belgilanadi. U o'z biznesini sotishi mumkin bo'lgan minimal narx uning tiklanishiga sarflangan mablag'dan kelib chiqadi.

Shuningdek, ko'chmas mulkning bozor narxi mazkur mulkning istiqboli qandayligiga bog'liq, ya'ni: u kelajakda rivojlanadimi yoki samarasizlik tufayli yopiladimi va h.k. Ko'chmas mulkning bozor narxini aniqlashda uning sarmoyasining faqat kelajakda u yoki bu shaklda daromad keltirishi mumkin bo'lgan bir qismi hisobga olinadi. Shuning uchun ko'chmas mulkni baholashda bozor konyunkturasining tahlili katta ahamiyatga ega.

Umumiy aytish mumkinki, daromad keltiruvchi ko'chmas mulkning qiymati va narxi turli ichki fundamental, maxsus va tashqi omillar hamda jahon va milliy mulk qiymatlari va narxlarning shakllanishi bozori (MQNB) tendensiyalarini ta'sirini hisobga olingan holda baholanadi. Bunday omillar mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori (MQBXB) va mulk bozori (MB)ga, hamda ularni bir – biri va milliy real iqtisodiyot (MRI) bilan makroregulyator (M) orqali uzviy

bogʻliqlikda boʻlishi davlat tomonidan tartiblashtiriluvchi MQNBga ham taʼsir koʻrsatadi⁹.

Zero omillarni tasniflab oʻrganish baholash faoliyati va unga taʼsir etuvchi omillarning mazmun – mohiyatini va oʻzaro sabab – oqibatlilikda bogʻliqligi xususiyatlarini hamda maxsus muhitga ega MQNB munosabatlari, tendensiyalari va qonuniyatlarini MRI bilan bogʻliqligini chuqurroq tushunib ochib berishga va tegishli nazariy xulosalar chiqarishga, mulk qiymatini baholash va narxni shakllantirish metodologiyasi va mexanizmini takomillashtirishga hamda MQNB muhitini rivojlantirishiga qaratilgan tavsiya va taklif ishlab chiqish uchun xizmat qiladi. MQNB munosabatlari va tendensiyalari rivojini hamda real qiymatni baholash va obyektiv narxni shakllantirish mexanizmining rivojlanishini belgilovchi omillar 3.1.1-jadvalda koʻrsatilganidek besh yirik guruhga ajratilib tasniflanishi va har bir guruhga kiritilgan omillarni ularni mazmun – mohiyatiga koʻra quyidagicha tasniflash mumkin.

3.1.1- jadval

Koʻchmas mulkka taʼsir etuvchi omillar tasnifi¹⁰

T. r	Tasnif guruhi	Taʼsiri turli sifatliy va miqdoriy indikatorlarda namoyon boʻluvchi asosiy omillar
1	Tashqi omillar	<ul style="list-style-type: none"> • Iqtisodiy globallashtirish tendensiyalari va tizimli risk • Iqtisodiy sikllar va ularga mos inqirozlar • Jahon bozoridagi qiymat va narxlar • Jahondagi muammolar: tabiiy ofat va kataklizmlar, urush va revolyutsiyalar, terorizm va h.k. • Dunyoning yetakchi davlatlarning global va jahon mintaqalari miqyosidagi siyosatlar • Dunyodagi har bir davlatning oʻziga xos rivojlanish tendensiyalari, muammolari va boshqalar
2	Ichki makro fundam	<ul style="list-style-type: none"> • Jamiyatning tanlagan ijtimoiy – madaniy, ijtimoiy – iqtisodiy va siyosiy rivojlanish modeli, unda millat mentaliteti, urf-odati, psixologiyasi va uning hududiy

⁹ Shoxaʼzamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi/Monografiya-T: Fan va Texnologiya, 2012-141 b

¹⁰ Shoxaʼzamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi/Monografiya-T: Fan va Texnologiya, 2012-155b

	ental omillar	<p>xususiyatlari</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mamlakat va hududlarda inson omilining rivojlanish darajasi, innovatsion salohiyati • Mulkchilik tizimi modeli, xususiy mulkning himoyalanganlik darajasi • Mamlakatning barqarorligi va kredit reytingi • Milliy bozor, jumladan MQNB, infratuzilmasining rivojlanganlik va ochiqlik darajasi • Davlat institutlarining rivojlanganlik va korrupsiyalanganligi darajasi • Biznes va mulk huquqlarining kafolatlanganligi • Mamlakatning tabiiy va iqtisodiy resurslarga egaligi, geografik joylashuvi, unda resurslarning hududlar bo'yicha taqsimlanganligi • Mamlakatdagi mavjud makroiqtisodiy sharoit, biznes va investitsiya muhiti, milliy va hududiy iqtisodiyotning raqobatbardoshligi va h.k.
3	Ichki mezon va mikro omillar	<ul style="list-style-type: none"> • Biznes riski, raqobatbardoshlik va moliyaviy xavfsizlik darajasi, reytingi • Korporativ boshqaruv siyosati modeli va reytingi, bunda transparentlik va investorlar haq – huquqlarini himoyalanganlik darajasi • Tadbirkorlik subyektlarining biznes va investitsion faolligi, iqtisodiy barqarorligi, geografik va iqtisodiy erkinligi, hududiy taqsimlanishi • Hududlar va iqtisodiyot tarmoqlari hamda ichki bozorning barqarorligi va bir – biri bilan bog'liqligi • Moliya va kredit tizimining, ayniqsa MQNB ning, rivojlanganligi, barqarorligi va raqobatbardoshligi • Iqtisodiy tarmoqlari va tadbirkorlik subyektlarining ekologik madaniyati, innovatsionlik darajasi • Raqobat turi va usullari, iqtisodiy xarajatlar va h.k.
4	Ichki	<ul style="list-style-type: none"> • Inson va oila jipsligi (birdamligi), totuvlgi,

	nano omillar	<p>madaniyati, qadr – qimmat, urf – odatlari, mentaliteti va haq – huquqlari, uning iqtisodiy va siyosiy faolligi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insonlarning o‘rtacha yoshi, turmush, bilim va daromadlari darajasi hamda uy xo‘jaliklarining rivojlanganligi • Uy xo‘jaliklari kapitali, ko‘chmas mulk, uy – joy bilan ta‘minlanganligi darajasi va h.k.
5	Maxsus ichki omillar	<ul style="list-style-type: none"> • MQNBning risk darajasi, undagi raqobat turi va usullari • MQNBning raqobatbardoshlik va rivojlanish darajasi, undagi iqtisodiy xarajatlar, mulk nafligi va foydaliligi • Bozor (jumladan MQNB) infratuzilmasining rivojlanganligi, uning ochiqligi (transparentligi) xalqaro darajada integrallashganligi • Baholash biznes muhiti • MQNB orqali qabul qilinadigan boshqarish, tashkiliy, subyektiv qarorlar; • Mulkning texnik, iqtisodiy, yuridik, informatsion xossalari, ko‘rsatkichlari, sifatlari; • MRIga bog‘liqlikda MQNB institutsional va instrumental tuzilmalari tarkibini hamda ularning funksiyalarini belgilovchi regulyativ omillar; • MQNBga bog‘liqlikda MRI institutsional tuzilmasi tarkibini hamda funksiyalarini belgilovchi regulyativ omillar va h.k.

Aytish joizki, 3.1.1-jadvalda keltirilgan har bir guruh omillarini kompleks tarzda bir – biri bilan bog‘liqlikda – tavsiflash va ularni boshqa guruh omillariga bog‘liqlikda tizimli o‘rganish zarur.

Ta‘kidlash joizki, mulk qiymatini baholashda omillar ta‘siri vaqt birligi ichida hamda tabiiy, ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy va hududiy shart – sharoitlarning turli holatlari va parametrlari o‘zgarishiga mos ravishda doimo o‘zgarib turganligidir.

Mulk qiymatini baholashda va narxini shakllanishida hisobga olinadigan texnik omillar 3.1.2–jadvalda keltirilgan bo‘lib, ularning ichida muhim omil sifatida MQNB texnik konyunkturasi (ya’ni MB va MQBXdagi talab va taklif nisbati)ni ko‘rsatish mumkin.

3.1.2-jadval

Texnik omillar tasnifi va tavsifi¹¹

Omillar	Tavsifi
Narxlar va xizmatlar tendensiyasi	Talab va taklif narxlari o‘rtasidagi tafovutni hamda minimal, o‘rtacha va maksimal narxlar orttirmasini hisobga olingan narxlar o‘zgarishining umumiy yo‘nalishi
MQNB hajmlari tendensiyasi	Bozorning resurslarga bo‘lgan talabi.
Talab va taklif dinamikasi	Avvalgi savdo sessiyalari va xizmatlari hajmlari
Bitim turlari, hisob – kitob shakli va sharlari	Spot bitim, oldindan to‘liq summani to‘lash baholashga ijobiy ta’sir etadi. Bunda prolongatsiya to‘lovini cho‘zish kabi salbiy holatlar esa baholash qiymatini pasaytiradi.
Taklifning o‘rtacha narxi	Ma’lum muayyan vaqtga barcha takliflar bo‘yicha hisoblab topilgan o‘rtacha arifmetik miqdor.
Talabning o‘rtacha narxi (qiymati)	Ma’lum muayyan vaqtga barcha talablar bo‘yicha hisoblab topilgan o‘rtacha arifmetik miqdor.
Bitimlarning o‘rtacha narxi (qiymati)	Ma’lum muayyan vaqtga barcha bitimlar bo‘yicha hisoblab topilgan o‘rtacha arifmetik miqdor.
Risk	Mulkdan kutiladigan daromad va likvidlikni ehtimoliy beqarorligi

Ta’kidlash joizki, mazmun – mohiyatiga ko‘ra turli yo‘nalgan omillar mulk qiymati va narxiga birdek ta’sir ko‘rsatganligi uchun amaliyotda ularning har birini real ta’siri miqdorini hisoblab topish mushkul masala hisoblanadi. Shu sababli amaliyotda har bir omilning

¹¹ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi,qiymati va narxi/Monografiyasi. –T: Fan va texnologiya, 2012-y. 146 b.

og'irlik koeffitsiyentini aniqlashda ekspert baholash usuli ko'proq qo'llaniladi.

Mamlakatning MQNB muhitini shakllantiruvchi omillar ta'siri mulk qiymatini baholash va narxni shakllantirish jarayonlarida namoyon bo'lganligi sababli, ularni 3.1.3- jadval shaklida tasniflab tizimlashtirish mumkin.

3.1.3- jadval

Mamlakatning MQNB muhitini shakllantiruvchi omillar¹²

Omillar	Mazmuni
Iqtisodiy holat	Mamlakat to'lov balansining holati, valyuta – pul tizimi barqarorligi, tashqi iqtisodiy aloqalarning rivojlanganligi, ichki bozor sig'iminining kattaligi, inflatsiya darajasi, YaIM, sanoat va qishloq xo'jaligi mahsulotlari ishlab chiqishning o'sish sur'atlari.
Ijtimoiy holat	Ijtimoiy ta'minlanganlik darajasi
Siyosiy holat	Siyosiy barqarorlik
Madaniy rivojlanish	Madaniy yetuklik
Huquqiy baza	Yangi sharoitlarga mos keladigan, mamlakat va uning mulkchilik tizimi va alohida tarmoqlarining ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanishini boshqaradigan qonunlar, farmonlar, qarorlar, nizomlar, yo'riqnomalarning mavjudligi
Tabiiy resurslar	Mineral, xomashyo, yoqilg'i, energetika va suv resurslari zaxiralari, qishloq xo'jaligi xomashyosi
Mehnat resurslari va bandlik	Iqtisodiy faol aholi soni, band aholi ulushi
Ishlab chiqarishning texnik bazasi	Texnik va texnologik rivojlanish darajasi

¹²Shoha'zamiySh.Sh. Mulknazariyasi, qiymativanarxi/ Monografiya- T: Fanvatexnologiya, 2012-y 199 b

Ilmiy-texnika salohiyati	Innovatsionlik darajasi
Mulkchilik tizimi	Mulkiy huquqlarning kafolatlari, MQNB rivojlanganligi va uning muhitini qulayligi
Moliya-kredit tizimi	Rivojlanganlik va reyting darajasi
Infratuzilma	Kommunikatsiyalarning rivojlanganlik darajasi
Ekologik vaziyat	Ekologik muhitning darajasi
Tashqi omillar	Jahon bozorlari tendensiyalari, inqirozlari, xalqaro konfliktlar, terrorizm va boshqa beqarorliklar

Sh.Shoxa'zamiyning fikricha, MQNB muhiti – MB va MQBxB o'zaro ekvivalent bog'liqlikda regulyativ faoliyatni amalga oshirish shart-sharoitlari muhiti bo'lib, uni risklar hamda siyosiy, iqtisodiy, ijtimoiy, huquqiy va boshqa omillar yig'indisi belgilaydi. Bu muhit mamlakatdagi xususiy mulkchilik tizimi samaradorligi va tadbirkorlik muhiti (biznes - muhit) bilan bog'liq.

Yuqorida ko'chmas mulk qiymatining asosida yotuvchi bo'lajak daromadlarning noaniqligi haqida gapirildi. O'z navbatida, har qanday ko'chmas mulkning qiymatini turli holatlarda baholash mumkin bo'lgan yagona universal formula bo'lishi mumkin emas. Shuning uchun ko'chmas mulkni baholashning turli xil tamoyillari va yondashuvlari paydo bo'ldi. Baholovchi hisobga olishi lozim bo'lgan tamoyillar juda ko'p bo'lib, barcha tamoyillar o'zaro bog'liq ekanligini yodda tutgan holda ko'chmas mulkni baholashda imkon qadar ularning barchasini yoki hech bo'lmaganda asosiylarini hisobga olish zarur.

3.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar

Ko'chmas mulk bozorining o'ziga xos xususiyatlaridan biri unda nisbatan yuqori darajadagi riskning mavjudligi hisoblanadi.

Risk (xavf-xatar) – bu daromadlar olishning yoki olmaslikning noaniqligidir. Kutilayotgan risk darajasi investitsion kapitaldagi daromadlar stavkasida hisobga olinadi: kutilayotgan risk darajasi qancha yuqori bo‘lsa, investitsion kapitalga talab etilayotgan daromad stavkasi shuncha yuqori bo‘lishi kerak. Umumiy ko‘rinishda investitsion kapitalga daromadlilik darajasini (ROI) quyidagi formula bo‘yicha hisoblash **mumkin**:

$$\text{ROI} = (\text{investitsion daromad} - \text{Investitsiya qiymati}) / \text{Investitsiya qiymati}.$$

Talab etilayotgan daromadlilik stavkasini aniqlashning mazkur yondashuvi ko‘chmas mulkka qilinadigan investitsiya uchun ham, hamda an’anaviy moliyaviy aktivlarga qilinadigan investitsiya uchun ham umumiy hisoblanadi. Risk uchun to‘lovni hisoblash asosi bo‘lib makrodarajadagi boshqarilmaydigan riskni yoki tarmoq riskini aks ettiradigan tizimli riskni aniqlash hisoblanadi.

Ko‘chmas mulkka investitsiya qilishda boshqarilmaydigan risk manbalari quyidagilar hisoblanadi:

- ko‘chmas mulkning past darajadagi likvidliligi;
- ko‘chmas mulk bilan bo‘ladigan bitimlarni muvofiqlashtiruvchi qonunchilikdagi noaniqliklar;
- soliqqa tortishdagi noaniqliklar;
- ko‘chmas mulk va kapital bozoridagi raqobat;
- ko‘chmas mulkning hayotiy sikli;
- demografik an’analar;
- ishbilarmonlik muhitining davomiyligi;
- bandlik va aholining to‘lovga qobiliyatini o‘zgarishi an’analari va h.k.

Riskni boshqarishga quyidagi mikrorisklar kiradi:

- ijara shartnomasining shart-sharoiti;
- operatsion va moliyaviy leverej darajasi;
- investitsion kapital tarkibi va uning qiymati;

- muayyan turdagi ko‘chmas mulk bozori ulushi;
- ko‘chmas mulkning joylashgan yeri;
- ijarachilar tarkibi.

Likvidlik darajasi kam bo‘lgan aktivlarga investitsiya qilish qarorini qabul qilish ko‘zda tutilgan risk darajasini tahlil etishga asoslanishi lozim. Risk darajasining miqdoriy tahlili 3 bosqichda amalga oshiriladi:

1. Daromadlilik stavkasini taqsimlash chastotasini aniqlash: moda, mediana yoki daromadlilikni o‘rtacha stavkasi;

2. Boshqarilmaydigan riskni o‘lchovi sifatida standart og‘ishni aniqlash;

3. Daromad birligiga tushadigan riskni nisbiy o‘lchovi sifatida kovariatsiyani aniqlash.

3 yillik retrospektiv davr uchun investitsiyaning daromadlilik stavkasi taqsimlanishi chastotasi quyidagi tartibda aniqlanadi. Agar aktivlar daromadliliigi:

10 % - 6 marta, 9,5 % - 10 marta, 8,2 % - 12 marta, 6 % - 4 marta, 12 % - 4 martani tashkil etgan bo‘lsa, bunday holda o‘rtacha arifmetik hisobda quyidagicha aniqlash mumkin:

$$(10 + 9,5 + 8,2 + 6 + 12) \times 5 = 9,14$$

O‘rtacha tortilganlikdan foydalanib yanada aniq natijani olish mumkin:

$$\{(10 \times 6) + (9,5 \times 10) + (8,2 \times 12) + (6 \times 4) + (12 \times 4)\} \div 36 = 9,038$$

Mediana (o‘rtacha) – bu o‘svuchanlik bo‘yicha joylashgan sonlar o‘rtasida joy olgan miqdordir. Masalan, 6,6,6,6; 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2; 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5; 10,10,10,10,10,10; 12,12,12,12.

Bizning misolda mediana 9,5 % ga teng. 2,3,4,5,5,8 sonlari qatorida mediana $(4 + 5) \div 2 = 4,5$ ni tashkil etadi.

Moda – tahlil etilayotgan sonlar qatorida ko‘proq uchraydigan miqdor: bizning misolimizda moda 8,2 ni tashkil etadi.

O‘rtacha mediana yoki modadan foydalanib aniq vaziyatni belgilaymiz.

Ko'chmas mulkka qilingan investitsiyaning risk darajasini tahlil qilishda uzoq muddatli davrda investor olishi mumkin bo'lgan daromad stavkasini aks ettiruvchi o'rtacha tortilganlikdan foydalanish maqsadga muvofiqdir.

Kutilayotgan daromad daromadlarning aniq taqsimlanishiga asoslangan.

$$E(R) = \sum Ri \times P(Ri) = R1 \times P(R1) + R2 \times P(R2) + \dots + R_n \times P(R_n)$$

Bunda $P(Ri)$ – Ri daromadning yuzaga kelishi ehtimoli.

Alohida aktivlarning risk darajasi standart og'ish kabi ifodalanadigan aktivlar daromadini o'zgarishi bilan o'lchanadi, bu esa barcha turdagi ko'chmas mulk uchun ularning past likvidligi va ko'chmas mulk bozori holati haqida o'z vaqtida va ishonchli ma'lumotlar olishning qiyinligi tufayli yetarlicha murakkabdir.

Modomiki, daromadli ko'chmas mulk uchun barqaror va bir maromdagi daromadlar oqimi xarakterli ekan, olingan daromadlar seriyasida σ^2 variatsiya (juz'iy o'zgarish) quyidagicha aniqlanadi:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (R_i - \bar{R})^2 / n - 1 = (R_1 - \bar{R})^2 + (R_2 - \bar{R})^2 + \dots + (R_n - \bar{R})^2 / n - 1.$$

Standart og'ish – variatsiyadan kvadrat ildiz.

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}.$$

Kutilayotgan daromadlar variatsiyasi:

$$\begin{aligned} \sigma^2 &= \sum_{i=1}^n [R_i - E(R)]^2 \cdot P(R_i) / n - 1 = [R_1 - E(R)]^2 \cdot P(R_1) + [R_2 - E(R)]^2 \cdot P(R_2) + \dots = \\ &= [R_n - E(R)]^2 \cdot P(R_n) / n - 1. \end{aligned}$$

Kutilayotgan daromadlar uchun standart og'ish – bu yana variatsiyadan kvadrat ildiz.

Kovariatsiya (COV) – daromad birligiga to'g'ri keladigan risk kabi aniqlanadigan riskning nisbiy o'lchovi.

Olingan daromadlar uchun quyidagicha aniqlash mumkin:

$$COV = \frac{\sigma}{\bar{R}}.$$

Kutilayotgan daromadlar uchun kovariatsiyani quyidagicha aniqlash mumkin:

$$COV = \frac{\sigma}{E(\bar{R})}.$$

Masalan, quyidagi qatorlar uchun: 10%, 6%, -4%, 8%, 12% variatsiyani, standart og'ishni va kovariatsiyani aniqlash uchun 6,40% ni tashkil etgan daromadlilikni o'rtacha arifmetik stavkasini aniqlash zarur.

Variatsiya:

$$\sigma^2 = [(10 - 6,40)^2 + (6 - 6,40)^2 + (-4 - 6,40)^2 + (8 - 6,40)^2 + (12 - 6,40)^2] / (5 - 1) = 155,2 / 4 = 38,8.$$

Standart og'ish:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{38,8} = 6,229\%.$$

Kovariatsiya:

$$COV = \frac{\sigma}{R} = 6,229 / 6,40 = 0,973$$

Bu esa tizimli risk darajasini aniqlaydi.

Makroiqtisodiy xatar omili bozor iqtisodiyotiga ta'sir ko'rsatuvchi tashqi voqealardan yuzaga keladigan tizimli xatarni hosil qiladi va ushbu xatarga diversifikatsiya hisobidan barham berishning iloji yo'q.

Xatar (risk) – bu aniqlik darajasi bo'lib, u bilan kelajakda kutilayotgan natijalarning erishilajakligi tavsiflanadi. Ko'chmas mulk bozoriga makroiqtisodiy xatar omillari sezilarli darajada ta'sir etadi.

Makroiqtisodiy xatarning asosiy turlari quyidagilar hisoblanadi:

- inflatsiya xatari;
- iqtisodiy o'sish sur'atlarining o'zgarishi bilan bog'liq xatar;
- foiz stavkasi miqdorining o'zgarishi bilan bog'liq xatar;
- valyuta kursining o'zgarishi bilan bog'liq xatar;
- siyosiy xatar.

Inflyatsiya xatari – bu narxlar o'sishi sur'atlarining bashorat qilib bo'lmaydigan o'zgarishi xatari. Mulk bozorida sarmoyador narxlarning inflatsion o'zgarishini qoplovchi daromadni olishga intiladi. Yuqori yoki bashorat qilinmaydigan inflatsiya bozor faoliyatining kutilayotgan natijalarini yo'qqa chiqarishi mumkin bo'lib, iqtisodiyotdagi daromadlarning qayta taqsimlanishini ta'minlaydi va tadbirkorlik xatarini oshiradi. Natijada ko'chmas mulkning real qiymati pasayadi.

Baholash jarayonida ko'p yillik, joriy va bo'lajak (bashorat qilinayotgan) ma'lumotlar taqqoslanadi. Ko'chmas mulkning turli

yillarda olingan qiymati faqat, agar pul birligining qiymati o'zgarmagan bo'lsa, taqqoslanishi mumkin. Biroq amalda pul birligining qiymati deyarli har yili (odatda, o'sish tomonga) o'zgaradi. Narxlar darajasi turli davrlar uchun narxlar o'zaro nisbatining o'lchovi hisoblangan indeks ko'rinishida o'lchanadi.

$$\text{Joriy yildagi narxlar indeksi} = \frac{\text{Жорий йилдаги нархх}}{\text{Базавий (таққосланадиган) йилдаги нарх}} \times 100\%$$

Iste'mol qilinadigan tovarlarning asosiy guruhi bo'yicha hisoblab chiqilgan narxlar indeksiga joriy yildagi narxlar darajasining ko'rsatkichi sifatida qaralishi mumkin.

Baholash jarayonida, muvaqqat (o'zgarmas) kattalikdan tashqari, nisbiy kattaliklar ham, masalan, diskont stavkasi hisoblab chiqiladi (%da). U ham nominal yoki haqiqiy kattalik sifatida aniqlanishi mumkin. Agar narxlarning inflatsion o'sish sur'atlari mamlakatda 15 foizdan yuqori bo'lsa, qayta hisoblashni quyidagi Fisher formulasini qo'llash orqali amalga oshirish tavsiya etiladi:

$$R_r = \frac{R_n - i}{i + 1},$$

Bu yerda:

R_r - daromad (diskont)ning real stavkasi;

R_n - daromad (diskont)ning nominal stavkasi;

i - inflatsiya indeksi.

Iqtisodiy o'sish sur'atlarining o'zgarishi bilan bog'liq xatar.

Bozor iqtisodiyotining siklliligi hisob-kitoblarda iqtisodiy rivojlanishning umumiy holati va iqtisodiy o'sishning yaqin kelajakda kutilayotgan sur'atlarini hisobga olish zaruratini belgilab beradi.

Ishdagi faollik susaygan davrlarda olinadigan foyda miqdori ham pasayadi va bankrot bo'lish ehtimoli oshadi. Iqtisodiyot rivojlanishining umumiy iqtisodiy qonuniyatlarini muayyan korxonani tahlil qilishda va prognozlarni tuzishda hisobga olish zarur. Bunda asosiy axborot manbalari bo'lib hukumat dasturlari va prognozlar, axborot, konsalting tuzilmalari, hokimiyat va boshqaruv organlarining tahliliy sharhlari, davriy iqtisodiy matbuot xizmat qiladi.

Foiz stavkasi miqdorining o'zgarishi bilan bog'liq xatar. Foiz stavkasining harakati amalga oshirilayotgan makroiqtisodiy tartibga

solish chora-tadbirlariga munosabat bildirish hisoblanadi va u investitsion faollikni rag'batlantirishga olib kelishi ham, iqtisodiyotdagi umumiy sarf-xarajatlarning oshishiga to'sqinlik qilishi ham mumkin. Baholash jarayonida diskont stavkalarini, sarmoyalash koeffitsiyentlarini, bozor multiplikatorlarini hisob-kitob qilishda tizimli va tizimsiz xatar omillari o'lchanadi. Ushbu hisob-kitoblarda xatarsiz stavka sifatida, odatda, davlatning uzoq muddatli qimmatli qog'ozlari bo'yicha daromad stavkalari qabul qilinadi

Bunda asosiy axborot manbalari bo'lib, konsalting tuzilmalari va davriy iqtisodiy matbuot xabarlari ishtirok etadi.

Valyuta kursining o'zgarishi bilan bog'liq xatar. Valyutalar kurslari iqtisodiy va siyosiy omillar ta'siri ostida o'zgaradi. Valyuta kursining o'zgarishi mamlakatda chakana narxlarning o'zgarishini aniq aks ettirmaydi, ayni paytda, baholash jarayonida moliyaviy axborotga inflatsion tuzatishlar kiritish, odatda, milliy valyuta kursining o'zgarib turishi bo'yicha amalga oshiriladi.

Muayyan yilga mo'ljallangan sotuvlar hajmlari prognozini tuzishda bashorat qilinayotgan inflatsiya darajasini hisobga oluvchi hisob-kitoblarni amalga oshirish lozim.

Asosiy axborot manbalari bo'lib hukumat dasturlari, axborot, konsalting tuzilmalari va davriy iqtisodiy matbuot xabarlari ishtirok etadi.

Siyosiy xatar – bu siyosiy voqealar tufayli aktivlarga nisbatan yuzaga kelgan tahdid. Siyosiy xatar omillari, odatda, yirik firmalar yoki tahliliy agentliklar tomonidan amalga oshiriladigan ekspert baholari asosida aniqlanadi.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi.

2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda makroiqtisodiy xatarning asosiy omillari.

3. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar.

4. Ko‘chmas mulk bozoridagi inqiroziy holatlar va ulardan chiqish yo‘nalishlari.

5. Baholash maqsadi va natijalarini aniqlashda ko‘chmas mulk bozorining moliyaviy xavfsizlik va raqobatligi indikatorlari me‘yorlari.

Tayanch iboralar

Ko‘chmas mulk, ko‘chmas mulk qiymati, narxi va qimmati, ko‘chmas mulk qiymatini baholash, ko‘chmas mulk qiymatini baholash omillari: vaqt omili, xatar omili, bozor konyunkturasi, raqobat darajasi, ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirishning makro va mikroiqtisodiy muhiti, likvidlilik, talab, daromad, nazorat, cheklash, mutanosiblik, xatar (risk), inflatsiya, foiz stavkasi, valyuta ayirboshlash kursi.

Nazorat savollari

1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda qanday omillar ta’sir etadi?

2. Vaqt omili deganda nimani tushunasiz?

3. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda bozor konyunkturasi qanday ta’sir ko‘rsatadi?

4. Ko‘chmas mulkni qiymatini baholashda hisobga olinadigan qanday xatar turlarini bilasiz?

5. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda inflatsiya darajasi qanday ta’sir etishi mumkin?

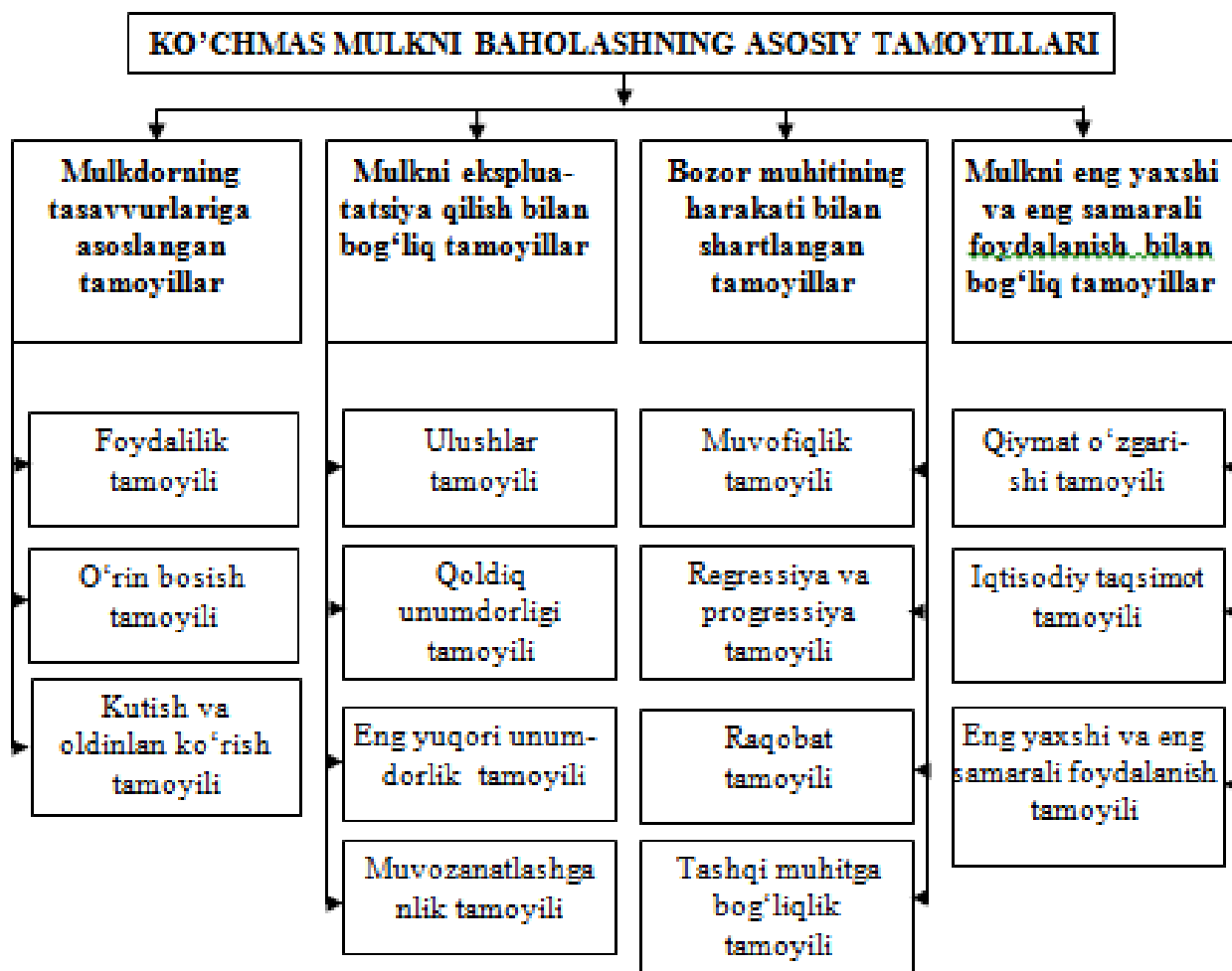
6. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda foiz stavkalarining o‘zgarishi qanday ta’sir etadi?

7. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda valyuta kursining o‘zgarishi qanday ta’sir etishi mumkin?

4-bob. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH TAMOYILLARI, YONDASHUV VA USULLARI

4.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari

Baholash jarayonining nazariy asosi bo'lib, baholash tamoyillarining tizimi hisoblanadi. Jahon amaliyotida *baholash tamoyillarining to'rtta guruhi* ajratiladi: mulkdorning tasavvurlariga asoslangan; mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq bo'lgan; bozor muhitining harakatidan kelib chiqadigan; eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog'liq tamoyillarga asoslanadi. Tamoyillar sonining ko'pligi ularning barchasini bir vaqtning o'zida qo'llash mumkinligini anglatmaydi (4.1.1-rasm). Har bir holatda asosiy va yordamchi tamoyillar ajratiladi.



4.1.1 - rasm. Mulkni baholashning asosiy tamoyillari.¹

¹ R.X.Alimov, B.B.Berkinov va boshqalar. Ko'chmas mulkni baholash. "Fan". - T.:2005 y. - 17 b.

Bu tamoyillar faqatgina bozor iqtisodiyoti subyektlari xatti-harakatlarining asosiy qonuniyatlarini tavsiflaydi va real turmush sharoitlarida bir qator omillar ularning harakatlarini buzishi mumkin.

Mulkchilikning har qanday obyektini baholash tamoyillari **birinchi guruhining** asosiy mezoni bo'lib, uning foydaliligi hisoblanadi. Mol-mulk agar real yoki potensial mulkdorga foydali bo'lsa, u qiymatga ega bo'ladi. Foydalilik har bir iste'molchi uchun individual bo'lgani holda vaqt va qiymatda sifat va miqdor jihatdan aniqlangan. Biroq bozor iqtisodiyotida mulkdor uchun obyektning umumiy foydaliligi sifatida uning daromad keltirish qobiliyatini ko'rsatish mumkin. Foydalilik qanchalik katta bo'lsa, baholash qiymati shunchalik yuqori bo'ladi.

Foydalilik tamoyili shundan iboratki, mulk mulkdorning ehtiyojini qondirishga qanchalik ko'p qodir (ishlatish davomiyligi) bo'lsa, uning qiymati shunchalik yuqori bo'ladi.

Xaridor har doim ham bir xildagi mol-mulk bilan chegaralanmaydi. Shuning uchun mulk qiymatini baholashning yana bir metodologik tamoyilini ajratish mumkin – bu o'rin bosish tamoyili. U quyidagi tarzda aniqlanadi: ko'chmas mulkning eng yuqori qiymati xuddi shunday foyda beradigan boshqa mulk xarid qilinishi mumkin bo'lgan eng kam narx bilan aniqlanadi.

Foydalilik tamoyilidan baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi – kutish yoki oldindan ko'rish tamoyili.

Baholash tamoyillarining **ikkinchi guruhi** mulkdan foydalanish bilan shartlangan va ishlab chiqaruvchilarning tasavvurlariga bog'liq.

Har qanday iqtisodiy faoliyatning daromadlilikligi ishlab chiqarishning to'rtta omili bilan belgilanadi: yer, ishchi kuchi, sarmoya va boshqaruv. Mulkning daromadlilikligi – bu barcha to'rt omil harakatining natijasidir, shuning uchun tizim sifatida mulkning qiymati daromadni baholash asosida aniqlanadi. Mulkni baholash uchun har bir omilning undan olinadigan daromadning shakllanishiga qo'shgan hissasini bilish zarur. Bundan ulush tamoyili kelib chiqadi, u quyidagidan iborat: mulkiy majmua tizimiga har qanday qo'shimcha aktivning qo'shilishi, agar olinadigan ko'chmas mulk qiymatini o'sishi uni xarid qilish xarajatlaridan yuqori bo'lsa, iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiqdir.

Yer uchastkasining ortiqcha unumdorligi menejment, ishchi kuchi va sarmoyadan foydalanish xarajatlari to‘langanidan so‘ng qolgan sof daromad sifatida aniqlanadi. Bu qoldiq unumdorlik tamoyilidir.

Ishlab chiqarishning u yoki bu omilining o‘zgarishi obyekt qiymatini oshirishi yoki kamaytirishi mumkin. Iqtisodiy nazariyaning ushbu qoidasidan mulkni baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi, uning mazmuni quyidagicha: ishlab chiqarishning asosiy omillariga resurslarning qo‘shilib borishi bilan sof natija (daromad) xarajat o‘sishi sur‘atlaridan tezroq osha boshlaydi, biroq ma’lum bir nuqtaga yetgandan keyin, sof natija sekin sur‘atlar bilan o‘sadi. Bu sekinlik qiymatning o‘sishi qo‘shilgan resurslarning xarajatlardan kamroq bo‘lmagunga qadar davom etadi. Mazkur tamoyil eng yuqori daromad nazariyasiga asoslanadi va yuqori unumdorlik tamoyili deb nomlanadi.

Demak, mulkiy majmuaning qiymatini baholashda muvozanatlashganlik (mutanosiblik) tamoyilini hisobga olish zarur, unga ko‘ra ko‘chmas mulkdan eng yuqori daromadni ishlab chiqarish omillarining optimal nisbatlariga rioya qilish orqali olish mumkin.

Tamoyillarning **uchinchi guruhi** bozor muhiti harakati bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri bog‘liq. Bozor iqtisodiyotida narxni shakllantirishga ta’sir etuvchi muhim omil bo‘lib talab va taklifning o‘zaro nisbati hisoblanadi. Agar talab va taklif teng bo‘lsa, u holda narxlar barqaror bo‘lib qoladi.

Yuqorida ta’kidlanganidek, foydalilik vaqt va kenglikda aniqlangan. Bozor bu aniqlikni birinchi galda narx orqali hisobga oladi. Agar ko‘chmas mulk ushbu hudud uchun muayyan vaqtda xos bo‘lgan bozor andozalariga mos kelsa, u holda uning narxi o‘rtacha bozor qiymati atrofida o‘zgarib turadi; agar obyekt bozor talablariga mos kelmasa, u holda bu, odatda, ushbu mulkning past narxlari orqali aks etadi. Bunday qonuniyatga amal qilish bilan boshqa tamoyil – muvofiqlik tamoyili bog‘liq, unga ko‘ra ishlab chiqarishning jihozlanganligi, texnologiya, daromadlilik darajasi va hokazolar bo‘yicha bozor talablariga mos kelmaydigan ko‘chmas mulk o‘rtachadan past narxda baholanadi.

Muvofiqlik tamoyili bilan regressiya va progressiya tamoyillari bog‘liq. Regressiya, ko‘chmas mulkning ushbu bozor sharoitlariga ko‘ra ortiqcha bo‘lgan yaxshilanishi bilan tavsiflansa, sodir bo‘ladi. Bunday mulkning bozor

narxi, ehtimol, uning real qiymatini aks ettirmaydi va uni shakllantirishning real xarajatlaridan past bo'ladi. Progressiya, qachonki qo'shni obyektlarning, masalan, yaxshilangan infratuzilmani ta'minlovchi obyektlarning faoliyat ko'rsatishi natijasida ushbu ko'chmas mulkning bozor narxi uning qiymatidan yuqori bo'lganda, sodir bo'ladi.

Raqobat tamoyilining mazmuni quyidagicha: agar raqobot kurashining keskinlashuvi kutilayotgan bo'lsa, u holda bo'lajak foydalarni bashorat qilishda ushbu omilni daromadlar oqimining to'g'ridan-to'g'ri kamayishi hisobidan, yoki xatar omilini oshirish yo'li bilan hisobga olish mumkin, bu ham bo'lajak daromadlarning joriy qiymatini pasaytiradi.

Ko'chmas mulkning qiymati nafaqat ichki omillar bilan, balki ko'plab tashqi omillar bilan ham belgilanadi. Mol-mulkning qiymati ko'proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog'liq. Shunday ekan, ko'chmas mulkni baholashda tashqi muhitga bog'liqlik tamoyilini inobatga olish zarur.

Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari **to'rtinchi guruhining** muhim mezonlari bo'lib, uning qiymatini bozor konyunkturasining siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ta'siri ostida o'zgarishidan kelib chiqib o'zgarishi hisoblanadi.

Shubhasiz, siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar bozor konyunkturasi va narx-navo darajasiga ta'sir ko'rsatadi. Mulkiy majmua sifatidagi korxonalar qiymati o'zgaradi. Binobarin, korxonalar qiymatini baholash ma'lum bir sanada amalga oshirilishi kerak. Qiymat o'zgarishi tamoyilining mohiyati ana shundan iborat. Shuning uchun, mazkur ko'chmas mulkdan foydalanishning ehtimoliy usullarini ko'rib chiqish uchun bozor muhitining shart-sharoitlaridan kelib chiqish zarur. Agar ko'chmas mulkni ikki va undan ortiq mulkiy huquqlarga taqsimlash mumkin bo'lsa, iqtisodiy taqsimot yuzaga keladi, buning natijasida obyektning umumiy qiymati ortadi. Iqtisodiy taqsimot tamoyili shuni bildiradiki, mulkiy huquqlarni obyektning umumiy qiymatini oshiradigan tarzda taqsimlash va birlashtirish lozim.

Bunday tahlilning natijasi bo'lib mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi, boshqacha aytganda, mulkdan foydalanishning yo'nalishini aniqlash yuridik va texnik jihatdan amalga oshiriladi va mulkdorga baholanayotgan mulkning eng yuqori qiymatini ta'minlaydi. Eng

yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili ana shundan iborat. Mazkur tamoyil, agar baholash katta tarkiblash maqsadida amalga oshirilayotgan bo'lsa, qo'llaniladi. Agar baholashning maqsadi amaldagi mulkiy majmuaning qiymatini ehtimoliy o'zgarishlarni hisobga olmagan holda aniqlashdan iborat bo'lsa, u holda ushbu tamoyil qo'llanilmaydi.

O'zbekiston sharoitida ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida ko'chmas mulkning ko'p jihatlariga ahamiyat berilishi kerak, avvalambor, qonunda ko'rsatilgan me'yorlardan chiqib ketmayotganligini, baholovchi tashkilot tomonidan to'g'ri faktlar va baholanayotgan obyektga nisbatan real qiymatini keltirib chiqarishda odilona prinsip asosida narx berilayotganligiga ahamiyat berilishi kerak.

4.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi 3 ta bo'lib, ular quyidagilardan iborat:

1. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholash;
2. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash;
3. Yaxshilanishlarni huquqiy baholash va o'tkazish tartibi.

Yaxshilanishlarning texnik holatini baholash. Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun avval uning texnik holatini, yemirilganlik darajasini va so'ngra ma'lum iqtisodiy usullardan foydalanib, uning bozor bahosini aniqlashni taqozo etadi. Bino va inshootlarni hujjatlashtirish, ya'ni pasportlashtirish va inventarizatsiyalash, ularning texnik holatini majburiy tekshirishni ko'zda tutadi.

Bino va inshootlar konstruksiyalarini texnik baholash, konstruksiyalarning mustahkamligi va shikastlanganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar olish, shuningdek, ko'rib chiqilayotgan konstruksiyalarning ekspluatatsiya uchun yaroqliligini umumiy baholash uchun amalga oshiriladi.

Konstruksiyalar holati va yuk ko'tarish qobiliyatini hamda ularni ekspluatatsiyaga yaroqliligini baholash uchun maxsus mutaxassislar yordamida tekshiruv o'tkaziladi.

Tekshirishdan maqsad – baholovchiga turli xildagi ko‘chmas mulk obyektlari konstruksiyalarining, elementlarining xavfli bo‘lgan joylarini aniqlash, ularni baholash usullarini ko‘rsatish, qaysi xildagi mutaxassisni jalb qilishni aniqlashdan iborat.

Ish hajmi katta bo‘lmagan hollarda qisman (lokal) tekshiruv o‘tkaziladi. Loyihadan og‘ish juda katta bo‘lganda, turli xildagi talofotlar mavjud hollarda esa har xil mutaxassislar, maxsus asbob - uskunalalar bilan birgalikda jalb qilinib, asosiy (mufassal) tekshiruv ishlari o‘tkaziladi.

Ekspert tekshiruv guruhlarini o‘z ishida barcha amaldagi me‘yoriy va yo‘riqnomalar hujjatlariga, tadqiqot ishlari, loyihalash, qurilish, qayta ta‘mirlash va qurilish obyektlaridan foydalanish bo‘yicha davlat andozalariga amal qilishi kerak.

Bino va inshootlar konstruksiyalarining haqiqiy yuk ko‘tarish qobiliyatini aniqlashda amaldagi me‘yoriy qoidalarga amal qilinib, yuklar va ta‘sirlar o‘tkazilgan tadqiqotlar asosida aniqlashtiriladi.

Bino va inshootlarning texnik holati to‘g‘risidagi xulosa, qayta ta‘mirlashning maqsadga muvofiqligini hal qilish yoki obyektida ta‘mirlash-tiklash ishlarini o‘tkazish uchun asos bo‘lib xizmat qiladi.

Bino va inshootlarning tekshirilayotgan konstruksiyalari turli nuqson va shikastlanishlarni tizimlashtirish yo‘li bilan turkumlarga ajratiladi (ko‘rinishi, xususiyati, ko‘tarish qobiliyatiga va ishlatishga yaroqliligiga ta‘sir darajasi bo‘yicha).

Shikastlanishlarning tizimlashtirilgan mufassal alomatlarini bo‘yicha qurilish konstruksiyalari texnik holatining toifasi o‘rnatiladi.

Obyekt qurilish konstruksiyalarining texnik holatini baholash (buyurtmachi bilan kelishilgan holda, asboblarning yordamida o‘tkazilgan sinov natijalarini tahlil qilish, yuklar va ta‘sirlar tug‘al aniqlanib, yuk ko‘taruvchi konstruksiyalarning tekshiruv hisoblarini o‘tkazish) kabi tekshiruvning asosiy bosqichlari bajarilganidan keyin amalga oshiriladi. Bunda, tekshiruv natijalari bo‘lgan dastlabki ma‘lumotlarga asoslaniladi. Ma‘lumotlarni qayta ishlashda, matematik statistika, ehtimollar nazariyasi usullari va h.k. usullarni qo‘llash mumkin. Ma‘lumotlarni qayta ishlab, qurilish konstruksiyalarini kuchlanganlik - deformatsiya

holatlarini hisoblaydigan maxsus dasturlar uchun boshlang'ich ma'lumotlar sifatida parametrlar qabul qilinadi. EXMda bajarilgan hisob-kitoblar konstruksiyaning haqiqiy kuchlanganlik - deformatsiya holatini aniqlab beradi.

Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash. Ko'chmas mulkni baholashdagi bosh muammo – bu asos sifatida obyektning o'tmishi va hozirgi ahvoli to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati maqbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

G'arb amaliyotida obyektlarni baholashning ko'plab usullari mavjud bo'lib, ular ijobiy va salbiy sifatlarga ega. Masalan, avvalgi davr va joriy ma'lumotlarga asoslangan butun-boshli usullar guruhini ajratib ko'rsatish mumkin.



4.2.1-rasm. **Ko'chmas mulk qiymatini baholash yondashuvlari va usullari**

Bu usullarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o'z yondashuvlari bo'yicha tasniflash mumkin. Mutaxassislarda eng ko'p

tanilgan, shu tasnif bo'yicha ko'chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashgan:

- 1) Xarajatli yondashuv;
- 2) Daromadli yondashuv;
- 3) Qiyosiy yondashuv.

Xarajatli yondashuv usullari.

a) *Balans qiymati usuli* va tuzatilgan balans qiymati usuli. Ko'chmas mulk (korxonaning) qiymati u o'tmishda qanday salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans (yoki kitobiy) qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgalteriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

b) *O'rindoshlik usuli.*

Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega erishish uchun qancha mablag' zarur? Mazkur usul baholanadigan mulkning funksional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxonaning iqtisodiy qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

d) *Tugatish qiymati usuli.*

Tugatish qiymati korxonaning tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlarni to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zaxiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan xarajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi. Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxonaning mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi. Bunda shulardan biri tugatish qiymatini

oshirgan holda boshqalarini kamaytiradi. Keyin majburiyatlar va tugatish chiqimlarini ayiradilar. Tugatish qiymatidan biznes daromad keltirmaganida va rivojlanish istiqboliga ega bo'lmaganida foydalaniladi. Shunday qilib, tugatish qiymati korxonaning bankrotlikka uchrashi ehtimoli katta bo'lganida uning minimal sotilish narxini belgilaydi.

e) Tiklash usuli

Tiklash usuli deganda binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish me'yorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: hozir mavjud bo'lgan obyektни tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud obyektда o'xshash natijaga erishish uchun qancha mablag' lozim? Bu usul smeta hujjatlardagi summani, indeksatsiya koeffitsiyentiga ko'paytirish yo'li bilan obyekt qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

2.Daromadli yondashuv usullari

Bu yondashuvda bir necha usullar qo'llanishi mumkin:

a) Daromadni kapitallashtirish usuli – aktivlarni baholash asosida korxonа qiymatini aniqlashning hamma usullari bitta umumiy kamchilikka egadir – ular korxonа ishining hozirgi va kelgusida kutiladigan natijalariga bog'liq emas. O'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullarga daromadni kapitallashtirish usullari ham kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonа 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 korxonа narxi hisoblab chiqiladi.

b) Pul oqimlarini diskontlash usuli. Korxonani uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. Shu usul bilan korxonani baholashning eng murakkab va mas'uliyatli usuli, korxonа daromadlarini (yoki pul oqimlarini) yaqin 5 yilga mo'ljallangan bashoratini tuzishdan iboratdir.

3. Qiyosiy yondashuv usullari.

Sotuvni qiyoslash usuli, shuningdek, bozor va bozor axboroti usuli, to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyoslash usuli baholashning keng qo‘llaniladigan usuli hisoblanadi. Har xil nomlariga, turli mamlakatlarda har xil qo‘llanishiga qaramasdan, usulning mohiyati bir xil, ya’ni mulk qiymati o‘xshash obyektlarning yaqindagi oldi-sotdi baholariga solishtirish yo‘li bilan aniqlanadi.

Baholash usullarining mohiyati, mazmuni va qo‘llash ketma-ketliklari darslikning keyingi boblarida keltiriladi.

Yaxshilanishlarni huquqiy baholash. Ko‘chmas mulk obyekti manzilgohi, yer kadastr va uning joylashgan o‘rnining bayoni yordamida identifikatsiya qilinadi. Ko‘chmas mulk obyektni huquqiy bayon qilish uchun mulk huquqlarini tasdiqlovchi mavjud hujjatlar nusxalaridan foydalanish mumkin. Yanada aniqroq bayon qilish uchun obyektни har tomonlama ko‘zdan kechirish kerak.

Identifikatsiya yer maydoni, qurilmalar, hamma yaxshilashlarning to‘liq va batafsil bayonini o‘z ichiga oladi. Obyektning qiymati nafaqat qurilmalarning jismoniy holatiga, balki mulk huquqlarining holatiga ham bog‘liqdir.

Huquqiy ekspertiza mulkni baholashdagi birinchi bosqichdir. Iqtisodiy baholashdan oldin obyektning huquqiy tartibini, uning hamma cheklashlarini va qaramligini belgilash lozim.

Ekspertizani o‘tkazish tartibi quyidagicha qabul qilinishi mumkin:

- sotuvchi, xaridor, ijarachi va mulkning huquqiy maqomini aniqlash; huquqni belgilaydigan hujjatlarni va ularning to‘g‘riligini tekshirish;

- qilinayotgan bitimning qonuniyligini belgilash;
- mulk bilan bog‘liq cheklovlar, taqiqlarning mavjudligi.

Huquqiy maqomni aniqlash. Qonunchilikda quyidagi mulk huquqlari ko‘zda tutilgan:

- mulk;
- xo‘jalik boshqaruvi;
- tezkor boshqaruv;
- umrbod meros bo‘lib qolgan yerga egalik qilish;

- yer maydonidan doimiy (muddatsiz) foydalanish;
- ijara, ikkilamchi ijara (subarenda);
- ishonchli mulk huquqi;
- garov.

Huquqni belgilovchi hujjatlar. Yer bo'yicha:

- mulk huquqi, yer uchun guvohnoma, umrbod meros bo'lib qolgan yerga egalik qilish, yerdan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqlari uchun davlat dalolatnomasi;

- yer maydonini uy-joy qurilishiga berish haqidagi shartnoma;
- yer maydonining ijara shartnomasi;
- yer maydonining (qurilish vaqtida) zaxiraga berish dalolatnomasi.

Turar joy xonalari bo'yicha:

- turar joy uchun mulk huquqi to'g'risidagi guvohnoma, birovga o'tkazish shartnomasi;

- oldi-sotdi, almashuvlar, hadya qilishlar, garov shartnomasi;
- merosxo'rlik huquqi to'g'risidagi guvohnoma;
- mulkni bo'lish, ulushni ajratish to'g'risida shartnoma;
- fuqarolik bahsi natijasida mulkning kelib chiqishi to'g'risidagi sud qarori va h.k.

4.3. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar

Xarajat (mulkiy) yondashuvi baholash obyekti qiymatiga qilingan xarajatlar nuqtayi nazaridan yondashadi va xususiylashtirish maqsadida mulkni baholashda sof aktivlar usuli yordamida amalga oshiriladi.

Ayrim hollarda baholash obyektini xarajat yondashuvi bilan baholashda *tugatish qiymati usulidan* foydalanilishi mumkin. Tugatish qiymati baholash obyektining bozor qiymatidan tugatish uchun qilingan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlarni (shu jumladan shoshilinch va majburiy sotish bo'yicha vaqt omilini) ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

Xarajatli yondashuvni qo'llash uchun bir qator holatlar mavjud:

- yangi qurilgan obyektlar baholanganda;
- yerning eng yaxshi va eng samarali ishlatish variantini aniqlash kerak bo'lganda;

- yangi qurilishning texnik-iqtisodiy asoslash kerak bo‘lganda;
- tugallanmagan qurilish obyektlarini baholashda;
- soliqqa tortish maqsadida obyektlarni (bino, yer uchastkalari) baholashda;

- sug‘urtalash maqsadida obyektlarni baholashda;
- qiymatni yakuniy muvofiqlashtirishda.

Xarajat yondashuvini qo‘llash yordamida baholashning asosiy bosqichlari:

1. Yer uchastkasining bozor qiymatini baholash.
2. Baholanayotgan binoning to‘liq qoplash qiymatini baholash.
3. Eskirish miqdorini hisobi.
4. Baholanayotgan obyektning qoplash qiymatini aniqlash;
5. Binoning qoplash qiymatini yer uchastkasining qiymati bilan qo‘shish yordamida baholanayotgan obyektning yakuniy qiymati hisobi amalga oshiriladi.

Baholanayotgan obyektning almashtirish qiymati – baholanayotgan obyektning eskirishini hisobga olib, baholash sanasida mavjud bo‘lgan bozor narxlarida baholanayotgan obyektga o‘xshash obyektни yaratishga ketgan summadir. Baholanayotgan obyektни tiklash qiymati – baholanayotgan obyektning eskirishini hisobga olib, o‘xshash materiallar va texnologiyalarni qo‘llash yordamida baholash sanasida mavjud bo‘lgan bozor narxlarida baholanayotgan obyektga o‘xshash obyektни yaratishga ketgan summadir. Tiklash qiymatini hisoblash ma’qulroq. Chunki almashtirganda baholanayotgan obyektдан bir qator tavsiflari bilan farqlanib turgan qurilishga ketgan xarajatlar belgilanadi. Agar baholanayotgan binoda uning tijorat jozibadorligini pasaytiruvchi funksional eskirish alomatlari bo‘lsa almashtirish qiymatini hisobini tanlash asosli bo‘ladi.

Tiklash (almashtirish) qiymatini aniqlash usulini ko‘rib chiqamiz.

Miqdoriy tahlil usuli (miqdoriy usul) barcha ish turlari xarajat smetalarini tuzishdan iborat. Bunday xarajatlar obyektning alohida olingan elementlarini va umuman obyektни qurish uchun kerak bo‘lgan xarajatlardir. Ularga mehnat, materiallar, mexanizatsiya vositalari xarajatlari kiradi. Mazkur xarajatlarga, shuningdek, qo‘shimcha

xarajatlarni quruvchining foydasini, moslamalarni loyihalashtirish, qurish, sotib olish, o'rnatishga ketgan xarajatlarni qo'shish lozim. Miqdoriy tahlil usuli eng aniq va shu bilan birga eng murakkab usuldir. Uni qo'llash uchun baholovchining yuqori malakasi va qurilish smetalarini tuzish tajribasi kerak bo'ladi.

Qiyosiy birlik usuli o'xshash binoning qiyosiy birligini ($1m^2, 1m^3$) qurish qiymatini aniqlashdan boshlanadi. Keyin baholanayotgan va o'xshash obyektlar o'rtasidagi farqliklarga o'zgartirishlar kiritiladi. Baholanayotgan obyektning to'liq qiymati qiyoslash birligining to'g'rilangan qiymatini qiyoslashning birlik miqdoriga ko'paytirish bilan aniqlanadi. Obyekt-analogni tanlashda bajarayotgan yagona vazifalarni, jismoniy tavsiflarning yaqinligini, qiyoslanayotgan obyektlarning xronologik vaqtlarini taqqoslash mumkinligini va boshqa tavsiflarni hisobga olish darkor.

Komponentlarga bo'lish usuli (yiriklashtirilgan ish turlari bo'yicha). Yer uchastkalarining bozor qiymati oldingi usuldan farqlanadi. Bunda binoning barcha qiymati uning alohida olingan qurilish komponentlari (fundamentlar, to'sinlar va b.) qiymati sifatida hisoblanadi.

Komponentlar bo'yicha bo'lish usulining bir nechta variantlarini ajratib ko'rsatsa bo'ladi:

- subpudrat usulida quruvchi odatda subpudratchini ishlarning bir qismini bajarish uchun yollaydi. Mazkur usul qo'llanilganda obyekt qiymati barcha subpudratchilar bo'yicha qilingan xarajatlarni qo'shish yo'li bilan hisoblanadi;

- ishlar yo'nalishi bo'yicha ajratish usuli subpudrat usuliga o'xshash. Bunda alohida olingan mutaxassislarni yollash xarajatlari ko'zda tutilgan;

- xarajatlarni ajratib ko'rsatish usuli binolarning turli komponentlarini baholash uchun qiyoslashning turli birliklarini ishlatishdan iborat. So'ngra bu baholar qo'shiladi.

Eskirishni aniqlash. Yangi obyekt bilan ko'chmas mulkning baholanayotgan obyektning tavsiflaridagi farqliklarni hisobga olish uchun eskirishni aniqlash kerak bo'ladi.

Bahodagi eskirish obyektning foyda keltirish xususiyati yo‘q bo‘lishini bildiradi. Bundan kelib chiqib obyekt narxi ham baholashda pasayib ketgan bo‘ladi.

Eskirishni hisoblashda uchta usul farqlanadi:

- sotuvlarni qiyoslash usuli;
- samarali yoshni aniqlash usuli;
- eskirish turlariga bo‘lish usuli.

Eskirish turlariga bo‘lish usuli eng ko‘p tarqalgan usuldir.

Ko‘chmas mulkning qiymatini pasaytiruvchi omillarga bog‘liq holda eskirish jismoniy, funksional va tashqi (iqtisodiy) turlarga bo‘linadi. Jismoniy va funksional eskirish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan turlarga bo‘linadi. Iqtisodiy eskirish odatda bartaraf etilmaydi. Agar eskirishni jismoniy jihatdan bartaraf etish imkoni bo‘lsa va u iqtisodiy tomondan maqsadga muvofiq bo‘lsa unda eskirishni bartaraf etish mumkin deb hisoblanadi.

Eskirishning barcha ehtimoliy turlarini aniqlash – bu ko‘chmas mulk obyektining yig‘ilgan eskirishini tashkil qiladi.

Jismoniy eskirish ko‘chmas mulkning jismoniy xususiyatlarini vaqt doirasida o‘zgarishini aks etadi (masalan, qurish elementlaridagi kamchiliklar). Jismoniy eskirish ishlatish omillari yoki bo‘lmasa tabiiy omillar ta’sirida yuzaga kelishi mumkin.

Jismoniy yedirilishni hisoblashda to‘rtta asosiy hisoblash usuli mavjud: ekspertli, me’yoriy (yoki buxgalteriya), qiymatli va bino hayoti muddatini hisoblash usuli. Eng aniq va ko‘p mehnat talab qiluvchi usul bu ekspert usuli hisoblanadi. Usul kamchiliklarni aks etuvchi qaydnoma tuzishni, shuningdek, bino yoki inshootning barcha qurilish elementlarining eskirish foizini aniqlashni nazarda tutadi.

Jismoniy eskirish hisobining me’yoriy usuli tarmoqlararo yoki boshqarma tomonidan chiqarilgan turli me’yoriy yo‘riqnomalarni ishlatishga asoslangan.

Qiymatli usul bino va inshootlar elementlarining tiklanishiga ketgan xarajatlarni aniqlashda qo‘llaniladi. Binoning har bir elementining yedirilish foizi ularni ko‘rib chiqish yo‘li bilan aniqlanadi. Keyin mazkur eskirish foizlar qiymat shakliga o‘tkaziladi. Binoning

yedirilgan elementlarini remontga ketadigan xarajatlarni detallashtirish va aniqligi mazkur usulning kamchiligi hisoblanadi.

Binoning hayot davrini hisoblash usuli baholanayotgan obyekt qurilishining ekspertiza natijalariga va obyekt samarali yoshining (obyektning jismoniy holatiga munosib bo'lgan va uni sotib olish ehtimolini nazarda tutgan yosh) iqtisodiy hayotning (obyekt foyda keltiruvchi vaqt muddati) tipik muddatiga bo'lgan munosabati yig'ilgan eskirishning joriy tiklash qiymatiga bo'lgan munosabatiga o'xshash degan taxminlarga asoslanadi.

Mulk qiymatining pasayib ketishi funksional eskirishga kiritiladi. Funksional eskirish konstruktiv va rejali qarorlarning bir-biriga mos kelmasligi, qurilish standartlari, dizayn sifatlari, materiallar zamon talablariga javob bera olmasligiga borib taqaladi. Eskirishning bartaraf etish miqdori baholash sanasida yangilangan binoning potensial qiymati va baholash sanasida yangilanmagan binoning qiymati o'rtasidagi farq ko'rinishida belgilanadi (binoning tiklash qiymati va uni almashtirish qiymati o'rtasidagi farq).

Kamchiliklarni bartaraf etishga sarflangan xarajatlarning maqsadga nomuvofiqligi funksional eskirishning bartaraf etilmasligi belgisidir.

Aniq sharoitlarga bog'liq holda bartaraf etilmaydigan funksional eskirishning qiymati ikki guruh omillari yordamida aniqlanishi mumkin¹³:

- binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifatsiz tavsiflari yetarlicha bo'lmasligi;

- alohida olingan elementlarning ortiqchaligi ("o'ta yaxshilangan" holatlarning mavjudligi).

Bartaraf etilayotgan eskirishning qiymati quyidagicha aniqlanadi:

- binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifat tavsiflarining mavjud bo'lmasligi;

- elementlarni almashtirish yoki modernizatsiyalashga bo'lgan ehtiyojlar;

¹³ Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998; Белокрыс А. М., Болдырев В.С. - Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004.

- alohida olingan elementlarning ortiqchaligi (“o‘ta yaxshilangan” holatlarning mavjudligi).

Tashqi (iqtisodiy) eskirish – obyektning qimmatsizlanishi. Bunda tashqi muhitning obyektga nisbatan salbiy ta’siri, ya’ni: obyektning joylashgan joyi, bozordagi holati, ko‘chmas mulkni ishlatishda servitutlarning ta’siri, atrof infratuzilmaning o‘zgarishi, soliqqa oid qarorlarning yangilanib turilishi va b. Shu bilan birga aksariyat holatlarda tashqi eskirish amalda bartaraf etilish mumkin emasligiga qaramasdan bozor muhitining ijobiy o‘zgarishlari ta’sirida u o‘z-o‘zidan bartaraf etilishi mumkin.

Baholash usullari. Tashqi eskirishni baholash uchun quyidagi usullar qo‘llanishi mumkin:

Ijara to‘lovida kapitallashtirish yo‘qotishlar usuli – ikki obyektning ijara to‘lovidan olinadigan daromadlarni qiyoslash. Bunda obyektning bittasi salbiy ta’sir ostida bo‘lishi lozim. Mazkur usulni ishlatishda dastlab ko‘chmas mulk uchun yo‘qotishlar miqdori aniqlanadi keyin undan binoga to‘g‘ri kelayotgan yo‘qotishlar ulushi ajratiladi. Bu yerda binolar uchun kapitallashtirish me‘yorlaridan kelib chiqib yo‘qotishlar kapitallashadi;

Juft sotish usuli qiyoslash uchun yetarlicha sotilgan ko‘chmas mulk mavjudligini talab qiladi. Mazkur ko‘chmas mulk baholanayotgan obyektidan joylashgan joyi va muhiti jihatidan farqlanishi kerak. Ikki qiyoslanayotgan obyektning qiymatidagi farqlik (ulardan biri tashqi ta’sir ostida eskirish alomatlariga ega) baholanayotgan obyektning tashqi eskirish miqdori haqida xulosa chiqarish imkonini beradi. Sotishni qiyoslash usuli baholanayotgan bino tiklashining to‘liq qiymatini bozorda sotilayotgan analoglar baholari bilan qiyoslash yo‘li yordamida yig‘ilgan eskirish miqdorini aniqlashdan iborat.

Samarali yosh usuli baholanayotgan obyekt qurilmasi ekspertizasiga va samarali yosh (EV) iqtisodiy hayot muddatiga nisbati (SEJ) yig‘ilgan eskirish (I) qayta tiklashning to‘liq qiymatiga (PSV) nisbati kabi bo‘ladi degan gipotezaga asoslanadi:

$$I = (EV/SEJ)*PSV.$$

Samarali yosh – bu qiymatga, baholash sanasiga ta'sir etuvchi omillar, shuningdek, jismoniy holati va dizayinidan kelib chiqib baholovchi baholaydigan binoning hayot davomiyligidir.

Iqtisodiy hayotning muddati – bino hayotining davridir. Bu davrda takomillashtirish ishlari takomillashtirishga ketgan xarajatlardan oshiq bo'lgan qiymatni obyektga olib keladi. Bu yerda eskirishni bartaraf etish holati haqida gap boradi.

Jami yig'ilgan eskirish aniqlangandan so'ng baholovchi ko'chmas mulkning yakuniy qiymatini olish uchun yer uchastkasining qiymatiga obyektning tiklash qiymatidagi farqini qo'shadi.

Yer uchastkalarini baholashda ishlatilayotgan asosiy usullarning qisqacha bayonini keltiramiz:

1. Yer rentasining kapitallashtirish usuli;
2. Ko'chirish usuli;
3. Rivojlantirish usuli (o'zlashtirish, taxmin qilanadigan qo'llash);
4. Yer uchun qoldiq texnikasi;
5. Sotuvlarni bevosita qiyoslash tahlili usuli;
6. Taqsimlash usuli;
7. Ajratib ko'rsatish usuli.

Yer rentasining kapitallashtirish usuli yordamida yer uchastkasi qiymatini aniqlash ijara to'lovlari hisobiga olingan daromadlarining kapitallashtirishdan iborat. Mamlakatimizda xususiy yerlarni ijaraga berish tajribasi yetarli darajada rivojlanmaganligi sababli ijaraga asosan davlat va munitsipallarga tegishli yer uchastkalari beriladi. Bunday holatda ijara to'lovlari yerning normativ narxlari bilan belgilangan. Bu holatda yer bahosi uning bozor narxidan farqlanadi. Shuning uchun amalda yer rentasini kapitallashtirish usulini qo'llash xolisona natijalar bermaydi.

Ko'chirish usuli yer uchastkalarining qiymati va unda tiklangan takomillashtirilgan obyekt o'rtasidagi nisbatni aniqlashdan iborat. Qurilishi bor uchastkaning umumiy qiymati baholanadi. Undan bino va inshootlarning qiymati olinadi va natijada yer uchastkasining qiymati hosil bo'ladi. Ko'chirish usuli qiyoslash uchun bo'sh yer uchastkalarini sotilishi yetarli bo'lmaganda qo'llanilishi maqsadga muvofiqdir.

Rivojlanish (egallash) usuli qiyoslanayotgan sotuvlarda analoglari mavjud bo'lmagan yer uchastkalarini eng yaxshi ishlatish variantini investitsion tahlil qilishning soddalashgan modelidir. Odatda bular yirik nostandart yer maydonlari bo'lib, ularni oqilona rivojlantirish masalasi yechilishi lozim. Bunday holatlar Rossiyaning baholash amaliyotida tez-tez uchrab turadi. Yer uchun qoldiq texnikasi – bu universal baholash usulidir. Bo'sh uchastkalarini qiyoslanishi haqida ma'lumotlar yo'qligida va obyektning daromadlilik haqida ma'lumot bo'lganda bu usul o'z samarasini beradi. Bunday holatda xarajatli yondashuv yordamida olib borilgan yaxshilanish qiymati baholanadi va kapitallashtirish koeffitsiyenti yordamida bino uchun unga tegishli operatsion daromadning bir qismi belgilanadi. Butun shaxsiy mulkning sof operatsion daromadining qolgan qismi yerning kapiatallashtirish koeffitsiyenti yordamida uning qiymatiga aylantiriladi.

Yuqorida keltirilgan barcha usullar orasida jahon amaliyotida eng ishonchli usul deb sotuvlarni bevosita qiyosiy tahlil usuli tan olingan. Sotuvlarni qiyosiy tahlil usulining hisobi o'xshash yer uchastkalarini sotdi-oldi haqidagi amaldagi bitimlarini tahlil qilishdan, ularni baholanayotgan analoglari bilan qiyoslash va qiyoslanayotgan uchastka bilan baholanayotgan uchastkalar orasida mavjud farqlar uchun tegishli o'zgartirishlarni kiritishdan iborat. Natijada oldin har bir qiyoslanayotgan uchastkaning sotuv narxi belgilanadi. Keyin baholanayotgan yer uchastkasining o'rtacha olingan qiymati aniqlanadi.

Ko'chmas mulk (binolar, inshootlar) qiymatini baholash.
Ko'chmas mulk qiymatini baholash quyidagi tartibda amalga oshiriladi.

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

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymati smeta qiymati asosida amaldagi narxlarda loyiha-smeta hujjatlari bo'yicha mulkning smeta qiymatiga smeta hujjatlari tuzilgan vaqtdan boshlab ko'chmas mulkni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi

indekslarini qo'llash yo'li bilan aniqlanadi (hisoblashlar to'liq bo'lmagan hisobot davri - yil yakunlari bo'yicha amalga oshirilganda):

$$Cd.s.s. = Cc * I1 * I2 * I3 * ... Iy,$$

bu yerda: Cd.s.s. – ko'chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

I1, I2, I3, ... Iu – asosiy vositalarni qayta baholashning tegishli koeffitsiyentlari va narxlar qimmatlashishi indekslari.

Yiriklashtirilgan normativlar asosida ko'chmas mulkning tiklanish qiymati quyidagi tartibda va quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S v.s. = S * Ss.ye. * K1 * K2 * K3 * ... Ky * I1 * I2 * I3 * ... Iu,$$

bu yerda: S v.s. – ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati;

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

Ss.ye. – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

K1, K2, K3, ... Ku – tuzatish koeffitsiyentlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsiyent va h.k.);

I1, I2, I3, ... Iu – qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indekslari.

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymatiga ko'chmas mulk tiklanish qiymatining joriy narxlardagi 10 foizi miqdoridagi tadbirkorlik foydasi summasi qo'shiladi.

Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yijindisi sifatida aniqlanadi.

Eskirish foiz va qiymat hisobida o'lchanadi.

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

$$Ijis = [\sum_{i=1}^i Ii \times Ki] / 100,$$

Bu yerda:

I_i - i -chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida;

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

i - konstruktiv elementlar soni.

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

Funksional eskirish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan bo'ladi. Bartaraf etiladigan funksional eskirish:

- ilgari mavjud bo'lmagan yangi elementni qo'shishni talab etadigan kamchiliklar;

- eski elementni yangisiga almashtirishni yoki zamonaviylashtirishni talab etadigan kamchiliklar;

- o'ta takomillashtirishlar (ortiqcha qiymat) bilan belgilanadi.

Bartaraf etilmaydigan funksional eskirishga biron-bir element nuqsoni yoki o'ta takomillashtirishlar sabab bo'lishi mumkin.

Ilgari mavjud bo'lmagan yangi elementni qo'shishni talab etadigan kamchiliklar ushbu elementlarni qo'shish, shu jumladan, ularni o'rnatish qiymati bilan o'lchanadi.

Eski elementni yangisiga almashtirishni yoki zamonaviylashtirishni talab etadigan kamchiliklar mavjud elementlarni ularning jismoniy eskirishi hisobga olingan qiymati, minus materiallarni qaytarish qiymati (sotish), plus mavjud elementlarni demontaj qilish qiymati va plus yangi elementlarni o'rnatish qiymati sifatida o'lchanadi.

Ko'chmas mulk obyektida bor bo'lgan va mavjudligi hozirgi vaqtda zamonaviy foydalanish standartlariga mos kelmaydigan elementlar o'ta takomillashtirishlar hisoblanadi. Ular o'ta takomillashtirishlar pozitsiyalarining joriy tiklanish qiymati, minus jismoniy eskirish, plus demontaj qiymati va minus materiallarni qaytarish qiymati, agar u mavjud bo'lsa (yoki tugatish qiymati) sifatida o'lchanadi.

Bartaraf etilmaydigan funksional eskirish ijara haqidagi yo'qotishlar summasini yoki ko'chmas mulk obyektini lozim darajada

saqlash uchun ortiqcha ekspluatatsion xarajatlar summasini kapitallashtirish yo‘li bilan aniqlanadi.

Tashqi eskirishni aniqlash ijara haqidagi yo‘qotishlarni kapitallashtirish yo‘li bilan yoki juft sotuvlar usuli yordamida amalga oshirilishi mumkin. Tashqi eskirishni ijara haqidagi yo‘qotishlarni kapitallashtirish yo‘li bilan aniqlash bartaraf etilmaydigan funksional eskirishni hisoblash tartibi bilan bir xil.

Tashqi eskirish juft sotuvlar usuli bilan quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$\mathbf{Itashqi. = [(Abel. - As) - R - Ser.] / As,}$$

bu yerda: Abel – baholash obyektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo‘lmagan analogi;

As – baholash obyektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo‘lgan analogi;

R – o‘xshash obyektlarning jismoniy va boshqa farqlaridagi tafovut;

Ser. – yer uchastkasi qiymati.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\mathbf{Ium = 1 - (1 - Ijis. / Stikl.) * (1 - Ifunk. / Stikl.) * (1 - Itashqi. / Stikl.),}$$

bu yerda: Ium – umumiy eskirish;

Ijis. – jismoniy eskirish;

Ifunk. – funksional eskirish;

Itashqi. – tashqi (iqtisodiy) eskirish;

Stikl. – ko‘chmas mulk obyektining tiklash qiymati.

Ko‘chmas mulk obyektini xususiylashtirish maqsadida baholashda, agar hisoblangan umumiy eskirish 70 foizdan ortiq bo‘lsa, eskirishning bazaviy ko‘rsatkichi sifatida 70 foiz olinadi.

Ko‘chmas mulk qiymatini loyiha-smeta hujjatlariga yoki yiriklashtirilgan normativlarga muvofiq hisoblash balans (qoldiq) qiymatidan past natija bergan holda, balans (qoldiq) qiymatga Hukumat qarori bo‘yicha so‘nggi qayta baholash sanasidan boshlab O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi ma’lumotlari bo‘yicha qurilish

materiallari qiymati qimmatlashishi koeffitsiyentini qo‘llash yo‘li bilan amalga oshirilgan qiymatning hisobi asos sifatida olinadi.

4.4. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar

Daromadga asoslangan yondashuvda bir necha usullar qo‘llanilishi mumkin. Ularning asosiylari: daromadlarni kapitallashtirish usuli va pul oqimlarini diskontlash usuli.

Daromadlarni kapitallashtirish usuli sof operatsion daromadni (SOD) kapitallashtirish koeffitsiyentiga bo‘lish yo‘li bilan uni to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiymatga aylantirishga asoslangan.

Kapitallashtirish koeffitsiyenti – bu daromadlar oqimini yagona qiymat summasiga keltirishda qo‘llaniladigan stavka. Biroq, bizning fikrimizcha, mazkur holat berilgan ko‘rsatkichning matematik mohiyatini tushuntiradi. Iqtisodiy nuqtayi nazardan kapitallashtirish koeffitsiyenti investorning daromad normasini aks ettiradi.

Daromad kapitallashtirish usuli quyidagi holatlarda, ya’ni:

- daromad oqimlari barqaror manfiy o‘lchamlar bo‘lganda;
- daromad oqimlari barqaror izchil jadallik bilan oshib borganda qo‘llaniladi.

Mazkur usulni quyidagi holatlarda, ya’ni:

- daromadlar oqimi barqaror bo‘lmaganda;
- ko‘chmas mulk obyekti qurilishi tugatilmagan bo‘lsa yoki obyekt katta hajmda rekonstruksiya ishlarini talab qilsa;
- ko‘chmas obyektlari sotilishi va ijara olish haqida real bitimlar, ekspluatatsiya xarajatlari bo‘yicha ma’lumot yoki sof operatsion daromad va kapitallashtirish stavkani hisoblashga qiyinlashtiruvchi boshqa ma’lumot bo‘lmaganda qo‘llash tavsiya etilmaydi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash obyektiga o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma’lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri o‘zgartirishga asoslangan:

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

bu yerda: **V** – baholash obyektining qiymati;

I – sof operatsion daromad;

R – kapitallashtirish umumiy stavkasi.

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

Agar daromad oqimlari beqaror bo‘lsa yoki baholash obyektini jiddiy ta‘mirlashni (rekonstruksiya 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 obyektini ijara haqi darajasi olinadi.

Ko‘chmas mulk obyektidan 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 obyektini bilan bevosita va uzviy bog‘liq bo‘lishi lozim.

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

- mazkur mintaqada baholash obyektini mansub bozor segmentiga xos bo‘lgan bozor ijara stavkalari;
- ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.
- bozor ijara stavkasidan ko‘chmas mulk obyektiga 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 obyektidan yil davomida olinadigan potensial 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 obyektlar bo‘yicha bozor ko‘rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo‘lmasa, yo‘qotishlar qiymati baholash obyektiga 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‘zgarimas xarajatlarni;

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

- almashtirish xarajatlari (zaxiralar)ni.

Shartli o‘zgarimas xarajatlarga quyidagilar kiradi:

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

Shartli o‘zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- boshqaruv xarajatlari;
- kommunal 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'shami, elektroarmatura kabi va boshqa tez eskiradigan yaxshilashlarni vaqti-vaqti bilan almashtirish xarajatlari kiradi.

Kapitallashtirish stavkasini bozorni siqish usuli bilan hisoblash qiyosiy ko'chmas mulk obyektlarining sotuv narxlari va SOD qiymatlari haqidagi bozor ma'lumotlariga asoslanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$R = \sum_{i=1}^n \left(\frac{I_i}{V_i} \times W_i \right),$$

Bu yerda:

R – kapitallashtirish stavkasi;

n – qiyosiy ko'chmas mulk obyektlari soni;

I_i – i-chi ko'chmas mulk obyektining sof operatsion daromadi;

V_i – i-chi ko'chmas mulk obyektining 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 u ikki qismda:

- 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}**;

- boshlang'ich qo'yilmalar summasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori **R_{of}** dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi.

$$\mathbf{R} = \mathbf{R}_{on} + \mathbf{R}_{of}$$

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

R_{on} = tavakkalsiz stavka + ko‘chmas mulkka qo‘yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot + likvidlikning pastligi uchun mukofot + investitsion menejment uchun mukofot.

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):

$$R_{of} = \frac{1}{n},$$

bu yerda: n - investitsiyalar qaytarilishi nazarda tutilayotgan vaqt davri;

- kapitalning qaytish summalarini kapital uchun daromaddorlik stavkasi bo‘yicha qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usulidan:

$$R_{of} = sff(n, R_{on}),$$

bu yerda: $sff - R_{on}$ stavkada qoplash fondi omili;

- kapitalning qaytish summolari tavakkalsiz stavka bo‘yicha qayta investitsiyalangan holda foydalaniladigan Xoskold usulidan:

-

$$R_{of} = sff(n, R_b),$$

bu yerda: R_b - tavakkalsiz stavka.

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

$$R = m \cdot R_m + (1 - m) R_e,$$

bu yerda: R_m – jalb qilingan mablag‘lar uchun kapitallashtirish stavkasi (ipoteka o‘zgarmas stavkasi) bo‘lib, u kredit bo‘yicha har yilgi to‘lovlarning ipoteka krediti summasiga nisbati sifatida aniqlanadi;

R_e – xususiy kapital uchun kapitallashtirish stavkasi bo‘lib, u qiyosiy obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma’lumotlariga ko‘ra daromadning soliq solingunga qadar qiymatini xususiy kapital miqdoriga bo‘lish yo‘li bilan aniqlanadi;

m – ipoteka qarzi koeffitsiyenti bo‘lib, u investitsiyalarning umumiy summasida jalb qilingan mablag‘lar ulushini ko‘rsatadi va ipoteka krediti summasini investitsiyalarning umumiy summasiga 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 oshiriladi:

$$R_n = R_r + I_{inf} + R_r * I_{inf},$$
$$R_r = (R_n - I_{inf}) / (1 + I_{inf}),$$

bu yerda: R_n – kapitallashtirish nominal stavkasi;

R_r – kapitallashtirish real stavkasi;

I_{inf} – inflatsiya indeksi (inflatsiyaning yillik sur‘ati).

Bunda, inflatsiya 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. Yer uchastkasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

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

bu yerda: V_e – yer uchastkasi qiymati;

V_{ya} – yaxshilashlar qiymati;

I – ko‘chmas mulk obyektidan olingan sof operatsion daromad;

Re – yer uchastkasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

Rya – yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

Yaxshilashlar qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$Vya = \frac{I - Ve * Re}{Rya}$$

Daromadlarni kapitallashtirish usuli yordamida baholash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

1. *Sof operatsion daromadni aniqlash.* SODning hisob-kitobi potensial yalpi daromadning (PYaD) aniqlashidan boshlanadi. PYaD – bu barcha yo‘qotishlar va xarajatlarni hisobga olmasdan ko‘chmas mulkni 100 foiz ishlatib, olingan daromaddir. Baholanadigan obyektning maydonini ijara stavkasiga ko‘paytirish yo‘li bilan PYaD hisoblanadi.

2. *Haqiqiy (samarali) yalpi daromadni aniqlash.* SODning keyingi bosqichida haqiqiy yalpi daromad (HYaD) aniqlanadi. HYaDni qo‘lga kiritish uchun ijara maydonlarining ishlatmasligi sababli va ijara haqi to‘lamaslikdan yuzaga kelgan ehtimoliy yo‘qotishlarni potensial yalpi daromaddan ayirish lozim. Chunki prognozlashtirilayotgan yil davomida ijara haqining bir qismi yig‘ilmasligi mumkin, maydonlarning bir qismi band bo‘lmay qolish ehtimoli mavjud.

3. *Operatsion xarajatlar miqdorini aniqlash.* Obyektning me‘yorida ishlashini va haqiqiy yalpi daromadni takror ishlab chiqarishini ta‘minlash uchun kerak bo‘lgan davriy xarajatlarga operatsion xarajatlar deyiladi. Ularni shartli ravishda uch turga, ya‘ni shartli-doimiy, shartli-o‘zgaruvchan (ekspluatatsiya qilish), qoplashga ketadigan xarajatlar (zaxira)ga bo‘lishadi.

Shartli-doimiy xarajatlarga obyektning ish bilan ta‘minlanish darajasiga bog‘liq bo‘lmagan xarajatlar kiritiladi. Bularga, odatda, mulk solig‘i, yer ijarasi to‘lovi, sug‘urtalash bilan bog‘liq bo‘lgan va boshqa xarajatlar kiradi.

Shartli-o'zgaruvchan xarajatlarga hajmi obyektning ish bilan ta'minlangan darajasiga va taklif qilinayotgan xizmatlar sathiga bog'liq bo'lgan xarajatlar kiritiladi. Shartli-o'zgaruvchan xarajatlar boshqaruvga, kommunal to'lovlarga, xavfsizlikni ta'minlashga, hududni tartiblashtirishga, joriy remontga ketadigan va boshqa xarajatlardan iborat.

Qoplashga ketadigan xarajatlarni har yili qoplash fondiga chegirmalar sifatida hisobdan chiqaradi. Bu xarajatlar qurilishlarning qisqa hayotli elementlarini davriy almashtirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlardir.

4. *Sof operatsion daromadni aniqlash.* Sof operatsion daromad (SOD) haqiqiy yalpi daromad (HYaD) va operatsion xarajat (OH) o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi.

5. *Kapitallashtirish koeffitsiyenti hisobi.* Kapitallashtirish koeffitsiyenti (stavkasi) ikkita stavkadan ibrorat: kapital daromadining stavkasi va kapital qaytishining normasi. Kapital daromadining stavkasi – bu vaqt omilini hisobga olgan holda pulning qimmatbaholigi uchun, risk uchun va aniq investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan boshqa omillar uchun investorga to'lanadigan to'lovlardir. Kapitalaning qaytishi dastlabki kiritma summasini qoplanishini bildiradi.¹⁴

Nazariy qarashda joriy daromad uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti bevosita yoki bilvosita quyidagi omillarni hisobga olishi kerak:

- risksiz va likvidli investitsiyalar uchun kompensatsiya;
- risk uchun kompensatsiya;
- past likvidlik uchun kompensatsiya;
- investitsion menejment uchun kompensatsiya;
- aktiv qiymatining prognoz qilinadigan oshishi yoki pasayishiga kiritiladigan o'zgartirishlar.

Mazkur omillarning ba'zi birlari kapitallashtirish koeffitsiyentida hiobga olinishi mumkinligini ko'rsatish uchun kumulyativ tizimlash (summalash) usulini ko'rib chiqamiz. Mazkur usul kapital daromadi stavkasini hisoblash uchun ishlatiladi. Kapital daromadining stavkasi bir

¹⁴ Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости. – М.: Дело, 2000. С.71.

nechta tarkibiy qismlarga bo‘linadi. Risksiz daromad stavkasi asosiy deb olinadi. Unga riskning turli ko‘rinishiga tegishli o‘zgartirishlar qo‘shilib boriladi. Bu risklar baholanayotgan ko‘chmas mulkning o‘ziga xos xususiyati, ya’ni risk uchun mukofot, past likvidligi uchun mukofot, investitsion menejment uchun mukofot va boshqalar bilan bog‘liqdir.

Risksiz stavka risk nol sathda bo‘lganda pulning qiymatini vaqt doirasida kompensatsiya qiladi.

Ehtimoliy risksiz stavka sifatida quyidagi instrumentlar qabul qilingan:

1. Omonat banki va boshqa ishonchli banklar depozitlari;
2. Davlat obligatsiyalari;
3. Banklararo kreditlar bo‘yicha stavkalar;
4. Qayta moliyalashtirish stavkasi;
5. G‘arb moliyaviy instrumentlari (rivojlangan mamlakatlarning davlat obligatsiyalari).

Ko‘chmas mulkka kiritilgan kiritmalar risk uchun mukofot obyektning iste’mol qiymatini ehtimoliy tasodifiy yo‘qotishlarni hisobga oladi va eng yuqori ishonchli bo‘lgan sug‘urta kompaniyalarida sug‘urta chegirma miqdorida qabul qilinishi mumkin.

Past likvidli uchun mukofot ko‘chmas mulk obyektiga kiritilgan investitsiyalarni tez qaytishi mumkin emasligini hisobga oladi.

Investitsion menejment uchun mukofot. Investitsiyalar qancha ko‘p riskli va murakkab bo‘lsa ular malakali boshqaruvni talab qiladi va shunga yarasha investitsion menejment mukofoti yuqori bo‘ladi. Ko‘rsatilgan tarkibiy qismlar (risksiz daromad stavkasi, past likvidligi, investitsion menejment va ko‘chmas mulk obyektiga xos bo‘lgan maxsus risk uchun mukofotlar) uchun mukofot, birlashtirish yo‘li yordamida kapital daromadi stavkasining miqdori hosil qilinadi.

Kapitalning qaytish normasi ko‘chmas mulk obyektiga kiritilgan mablag‘larning qoplash miqdorini ko‘rsatadi. Bunday holat ko‘chmas mulkka egalik qilgan davrda qandaydir sabablar tufayli yo‘qotishlar (qisman yoki to‘laligicha) prognoz qilinsa yuzaga keladi. Bu yerda uchta variant yuzaga kelishi mumkin:

1. Ko'chmas mulk qiymati o'zgaraydi (investitsiyaning asosiy summasi qiymatining o'zgarishi prognoz qilinmaydi), ya'ni obyekt qayta sotilish paytida kapital kompensatsiyasi yuzaga keladi. Investitsiyalar asosiy summasi qiymatining o'zgarishi haqida prognoz qilinmasa. Bunday holatda kapitallashtirish koeffitsiyentida kapital qoplashni hisobga olishga ehtiyoj qolmaydi. Shunday qilib kapitallashtirish stavkaning miqdorini aniqlash uchun kerak bo'lgan formula quyidagi ko'rinishda namoyon bo'ladi:

$$R = R_1,$$

bu yerda: R – kapitallashtirish stavkasi,

R_1 - kapital daromadi stavkasi (kumulyativ tuzish usuli asosida aniqlanadi).

2. Ko'chmas mulk qiymati kamayadi (kiritilgan kapital qiymati pasayishi prognoz qilinadi), ya'ni ko'chmas mulk obyektiga kiritilgan investitsiyalar summasini qoplash kerak bo'ladi (to'liq yoki qisman).

Kiritilgan kapital qiymatining pasayishi prognoz qilinganda qoplanadigan investitsiyalarning summasi joriy daromaddan olinishi lozim. Shuning uchun joriy daromadning kapitallashuvi investitsiya daromadi va, shuningdek, kutiladigan yo'qotishlar qoplamasini qamrab olishi lozim.

Kapital qaytarishning normasi turli usullar bilan aniqlanishi mumkin:

- To'g'ri chiziqli usul yoki Ring usuli yordamida;
- Annuitet yoki Invud usuli bilan;
- Qoplash fondi bo'yicha kapitalni qaytarish va foizning risksiz stavkasi usuli yoki Xoskold usuli bilan.

Shunday qilib kapitallashtirish stavkasi o'lchamini aniqlash uchun formula quyidagi ko'rinishda bo'lishi kerak:

$$R = R_1 + \Delta * R_2,$$

bu yerda: R – kapitallashtirish stavkasi;

R_1 - kapital daromadi stavkasi (kumulyativ qurish usuli yordamida aniqlanadi);

Δ – obyektga egalik qilish davridagi qiymatning pasayish ulushi (birlik ulushida);

R_2 – uchta usuldan bittasi yordamida aniqlanadigan kapitalni qaytarish normasi.

Ring usuli eng oddiy usul hisoblanadi. Asosiy summaning qoplanishi har yili teng qismlarda amalga oshirilganda mazkur usulni qo'llash maqsadga muvofiqdir. Ko'chmas mulk eskirgan bo'lsa va undan olinadigan daromad kamayib ketayotgan bo'lsa mazkur usul qo'llaniladi. Kapital qaytarish normasi 100% ni investitsiyalarni moliyalashtirish muddatiga bo'lish yo'li bilan hisoblanadi.

Invud usuli qo'llanilganda kapitalning qaytarish normasi stavka daromadi bo'yicha qoplash fondi omilining o'lchamini investitsiyalarga ko'paytirish yordamida aniqlanadi. Bunday holatda kapitalni qaytarish normasining miqdori Ring usuli yordamida aniqlanadigan miqdordan kam chiqadi. Bu kapitalni qaytarish normasini hisoblashda aniqroq usul hisoblanadi. Agar olingan mablag'larni o'sha foizda (kapital daromadi stavkasiga teng holatda) joylashtirish imkoniyati bo'lsa mazkur usul qo'llaniladi. Xoskold usuli haqiqatga eng yaqin usul hisoblanadi. Xoskold usuli bo'yicha kapitalning qaytish normasi risksiz stavka bo'yicha qoplash fondining omili miqdori sifatida aniqlanadi. Chunki kapital daromadi stavkasi bo'yicha mablag'larni investitsiyalash (ya'ni Invud usulini qo'llash) imkoniyati investorda yo'q bo'lishi mumkin.

3. Ko'chmas mulk qiymati oshib boradi (dastlab kiritilgan kapitalning qiymati oshish kutiladi). Ya'ni qayta sotish paytida investor dastlabki mablag' kiritilgan davridan ko'ra ko'proq mablag' oladi.

Dastlabki kiritilgan kapital qiymatining oshishi kutilganda va xaridor bilan sotuvchi qiymatning o'sishini oldindan bilsa, unda to'langan baho mulkni joriy ishlayotgan vaqtida uning qiymatidan qo'shimcha mukofotni qamrab olishi mumkin. Mazkur mukofot kelajakdagi qiymatning o'sishini hisobga oladi. Joriy daromad deyarli juda past bo'lishi mumkin, shuning uchun joriy daromad bilan qiyoslaganda narx baland bo'lishi mumkin. Mazkur holatni hisobga olib joriy daromadning kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash uchun foiz stavkasidan yoki diskontdan kapitalning kelajakdagi o'sishi natijasida yuzaga kelgan qo'shimchani olish nazariy jihatdan asosli bo'ladi.

Shunday qilib kapitallashtirish stavka miqdorini aniqlash uchun kerak bo'lgan formula quyidagi ko'rinishda bo'ladi:

$$R = R_1 - \Delta * R_2,$$

bu yerda: R – kapitallashtirish stavkasi;

R_1 - kapital daromadi stavkasi (kumulyativ qurish usuli yordamida aniqlanadi);

Δ - obyektga egalik qilish davridagi qiymatning ko'payish ulushi (birlik ulushida);

R_2 – kapitalni qaytarish normasi.

Kapitallashtirish stavkasining hisobi bozor ma'lumotlari usuli (bozor ekstraksiyasi, bozorni tanlab olish, ajratib ko'rsatish usuli) asosida amalga oshishi mumkin. Buning uchun analoglar bozori tadqiq qilinadi. Baholash obyektiga yaqin o'xshagan obyektlar tanlab olinadi, sof operatsion daromad miqdori rekonstruksiya qilinadi, har bir analog bo'yicha kapitallashtirish stavkasining miqdori quyidagi formula asosida aniqlanadi:

$$R = NOI/V,$$

bu yerda, NOI – analogning sof operatsion daromadi;

V – analogning sotilish narxi.

Kerak bo'lganda hisob-kitoblarga analoglar bo'yicha tegishli o'zgartirishlar kiritilishi mumkin.

Bundan tashqari, baholanadigan obyektga nafaqat shaxsiy, balki zayom mablag'larni investitsiyalashda kapitallashtirish stavkasini hisoblash usullari (masalan, bog'langan investitsiyalar usuli) mavjud. Baholanayotgan ko'chmas mulk qiymatini hisoblash:

$$V = NOI / R,$$

Pul oqimini diskontlash usuli. Pul oqimini diskontlash (POD) usuli universal usul bo'lib, u kelajakdagi pul oqimlarining haqiqiy qiymatini aniqlashga imkon beradi. Pul oqimlari o'z-o'zidan o'zgarishi, bir maromda kelib tushmasligi va yuqori riskli bo'lishi bilan farqlanib turadi. Bu esa ko'chmas mulkning o'ziga xosligi bilan bog'liqdir. Ko'chmas mulk asosan investor tomonidan kelajakda foyda olish maqsadida sotib olinadi. Investor ko'chmas mulkka kelajakda unga ustuvorlik keltiradigan obyekt sifatida yondashadi. Investor ko'chmas

mulk qiymatini kelajakda sotiladigan mulk narxida qanday ustuvorlik keltirishi nuqtayi nazardan uni baholaydi.

Prognoz qilinadigan pul oqimlari va qoldiq qiymatdan iborat bo'lgan daromadning joriy qiymati asosida POD usuli ko'chmas mulk qiymatini baholashga imkon beradi. POD usuli yordamida ko'chmas mulk obyekti qiymatining hisobi quyidagi izchilikda amalga oshiriladi:

1. Prognoz davri aniqlanadi. Xalqaro jahon amaliyotda prognoz davrining o'rtcha miqdori 10-15 yil. O'zbekiston uchun mazkur davr 3-5 yilni tashkil qiladi.

2. Pul oqimlari miqdorini va shu jumladan reversiyani kiritgan holda prognoz qilish quyidagilarni talab qiladi:

a) buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan retrospektiv davrda ko'chmas mulk obyekti daromadi va xarajatlar haqidagi ma'lumotlarni sinchiklab tahlil etishni;

b) ko'chmas mulk bozorining joriy holatini va uning asosiy ta'riflarining o'zgarish dinamikasini tadqiq etishni;

d) rekonstruksiyalangan hisobot asosida daromad va xarajatlarni prognozlashtirishni.

POD usuli qo'llanganda obyektidan olinadigan daromadning bir necha turlari quyidagi izchilikda hisoblanadi:

- potensial yalpi daromad;
- haqiqiy yalpi daromad;
- sof operatsion daromad;
- soliq to'lovigacha bo'lgan pul oqimi;
- soliq to'lovidan keyin bo'lgan pul oqimi.

Agar PYADdan bandsizlikdan va ijara to'lovidan olingan yo'qotishlarni chegirib, boshqa daromadlarni qo'shsa unda soliq to'lovigacha bo'lgan pul oqimi hosil bo'ladi.

3. Reversiya qiymatini hisoblash.

Reversiya – bu daromadlar oqimi kelib tushishi to'xtaganda obyektning qoldiq bahosidir.

Reversiya qiymatini quyidagilar yordamida prognozlashtirish mumkin:

1) Bozorning joriy holatini tahlili, o‘xshash obyektlar qiymati va obyektning kelajakdagi ahvoli haqidagi taxminlar monitoringlaridan kelib chiqib sotilish bahosini belgilash;

2) Ko‘chmas mulkka ega bo‘lish davrida uning qiymati o‘zgarishiga nisbatan ehtimoliy holatlarni mavjud bo‘lishini tan olinishi;

3) Mustaqil ravishda kapitallashtirish stavkasini hisoblab chiqarilishini ishlatib prognoz davri tugagan yildan kelgan keyingi yildagi daromadni kapitallashtirilishi.

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

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

V – baholash obyektining qiymati;

I_i – prognoz davri i-chi yilining pul oqimi;

D – diskontlash stavkasi;

V_n – reversiya (baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i – prognoz davri yilining raqami;

n – prognoz davrining oxirgi yili.

Diskontlash stavkasi kumulyativ tuzish 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 obyektiga xos bo'lgan qo'shimcha (surunkali) tavakkalchilik uchun mukofot;

- 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 obyektlarning 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 objekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo'yicha o'rtacha o'lgangan 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 stavkasini aniqlash. Diskontlash stavkasini hisoblash turli usullar yordamida amalga oshirish mumkin.

Kumulyativ qurish usuli yuqorida ko'rib chiqilgan edi, shuning uchun quyidagi usullarni ko'rib chiqamiz.

Ajratib ko'rsatish usuli (qarang: daromadni kapitallashtirish usuli). Diskontlash stavkasi murakkab foiz stavka sifatida ko'chmas mulk bozorida o'xshash obyektlar bilan amalga oshirilgan bitimlar asosida hisoblanadi. Hisobning mexanizmi bo'lajak daromadlar miqdori haqidagi takliflarni o'zgartirish va kelajakdagi pul oqimlarini dastlabki investitsiyalar (xarid narxi) bilan taqqoslashdan iborat. Bunda hisob dastlabki ma'lumot hajmiga va baholanayotgan huquqlarning miqdoriga qarab o'zgarib turadi.

Diskontlash stavkasini bevosita sotilish haqidagi ma'lumotlardan kelib chiqib ajratib olish mumkin emas. Chunki uni bo'lajak pul oqimlaridan kutiladigan xaridor munosabatlarini aniqlamasdan hisoblab bo'lmaydi. Ajratib olish usuli bo'yicha diskontlash stavkasining hisobi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- eng yaxshi va eng samarali ssenariy bo'yicha ma'lum vaqt doirasida har bir analog obyekt uchun daromadlar va xarajatlar oqimlari modellashtiriladi;
- obyekt bo'yicha investitsiyalarning daromadlilik stavkasi hisoblanadi;
- baholanayotgan obyekt ta'riflarini moslashtirish maqsadida har qanday statistik yoki ekspert usullari yordamida olingan ma'lumotlar qayta ishlanadi.

Monitoring usuli bozorni izchil monitoring qilishga, bitimlar ma'lumotlari asosida ko'chmas mulkka qilingan investitsiyalarning asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlarini aniqlashga asoslanadi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektining qiymati prognoz qilinayotgan pul oqimlarining joriy summasiga va qoldiq qiymatining joriy qiymatiga teng.

4.5. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar

Baholash obyektlarini xususiylashtirish maqsadida baholashda qiyosiy yondashuv qo'llanilganda quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

- baholash obyektini bilan oldingi bitimlar usuli;

- kapital bozori (kompaniya-analog) usuli;
- bitimlar usuli;
- bozorga oid taqqoslashlar usuli;
- analog bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri taqqoslash usuli.

Bunda, baholash metodining tanlanishini baholovchi baholash to‘g‘risidagi hisobotda asoslashi lozim.

Qiyosiy yondashuv bilan baholashda, qo‘llanilayotgan baholash metodidan qat‘iy nazar (baholash obyekti bilan oldingi bitimlar usulidan tashqari), analoglar ro‘yxati kamida uch obyektни o‘z ichiga olishi lozim.

Ko‘chmas mulk baholanishiga qiyosiy yondashishning asosiy tamoyili bo‘lib o‘rnini qoplash tamoyili hisoblanadi. Unga muvofiq oqil xaridor foydasi bir xil bo‘lgan, ammo narxi yuqori bo‘lgan obyektning o‘rniga narxi past bo‘lgan obyektни sotib olishga harakat qiladi. Qiyosiy yondashuv yaqinda amalga oshirilgan bitimlar haqida ma‘lumotlar mavjudligini nazarda tutadi. Baholovchi keyingi vaqtda sotilgan qiyoslanishi mumkin bo‘lgan obyektlarni ko‘rib chiqadi, ularni baholanadigan obyekt bilan qiyoslaydi. Keyin baholanayotgan va qiyoslanayotgan obyektlar orasidagi farqliklarga tuzatishlar kiritadi. Qiyosiy yondashuvning qo‘llash uchun ko‘chmas mulkning rivojlangan bozori mavjud bo‘lishi lozim. Agar mazkur bozor rivojlanmagan bo‘lsa unda bu metodni qo‘llash maqsadga muvofiq bo‘lmaydi.

Qiyosiy yondashuv asosida ko‘chmas mulkni baholashda to‘rtta asosiy bosqichlarni farqlasa bo‘ladi.

Birinchi bosqichda ko‘chmas mulk bozorining holati va rivojlanish tendensiyalari va ayniqsa baholanayotgan obyekt taalluqli bo‘lgan bozor segmenti har tomonlama o‘rganiladi. Taqqoslanayotgan obyektlarning so‘nggi sotilishlari aniqlanadi.

Ikkinchi bosqichda obyekt-analoglar bo‘yicha ma‘lumotlar yig‘iladi. Yig‘ilgan ma‘lumotlar tahlil qilinadi va baholanayotgan obyekt bilan qiyoslanadi. Baholovchi sotilgan obyektlar baholangan obyektlarga to‘g‘ri kelishiga ishonch hosil qilishi lozim. Bitim haqidagi barcha ma‘lumot tekshirilishi lozim. Baholovchi juda tez sodir bo‘lgan

bitimlarga yoki bo'lmasa bitimda ishtirok etganlar qarindosh bo'lgan holatlarga diqqat bilan yondashishi lozim.

Uchinchi bosqichda qiyoslashning elementlari va birliklari aniqlanadi. Qiyoslash elementlariga quyidagilarni kiritsa bo'ladi¹⁵:

- baholash obyektiga bo'lgan huquq;
- moliyalashtirish shartlari;
- sotish shartlari (bitimning sofligi);
- sotish vaqti;
- joylashgan joyi;
- jismoniy ta'rifi (materialning o'lchami, ko'rinishi va sifati obyektning holati va yedirilish darajasi va hokazo);
- jismoniy ta'rifi;
- iqtisodiy ta'rifi;
- maqsadli ishlatilishidan chetga chiqib ketganligi;
- ko'chadigan mulkning mavjudligi.

Qiyoslash elementlari bo'yicha baholanadigan obyekt analog bilan taqqoslanadi.

Baholash obyektini qiymatini aniqlashda qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun baholovchi kamida uchta analogni tanlab olishi lozim. Taqqoslash analoglarini tanlash uchun asosiy mezon baholash obyektiga o'xshash bo'lgan eng samarali foydalanishdir.

Baholash obyektini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholashda taqqoslash birligini tanlash, qoida tariqasida, ko'chmas mulk tipi bilan belgilanadi. Taqqoslash birligi sifatida quyidagilar qo'llaniladi:

- bino yoki yer uchastkasining maydon birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;
- binoning hajm birligi (kub metr) narxi;
- tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan baholash obyektlari uchun o'rin, nomer narxi va boshqa o'lchov birliklari.

Baholovchi qaysi taqqoslash elementi bo'yicha analog va baholash obyektini o'rtasidagi farqni aniqlagan bo'lsa, shu taqqoslash elementi analogining narxiga tuzatishlar kiritadi.

¹⁵ Рутгейзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости” . – М.: Дело, 1998. ёки “Основы оценки стоимости недвижимости” – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Topshiriladigan mulkiy huquqlarga tuzatishlarni hisoblash uchun analog daromadning manbalari, tuzilishi va uni ijaraga berish shartlari haqida axborot mavjud bo'lishi lozim.

Moliyalashtirish shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitimlar tuzishda baholash obyektiga nisbatan kreditlash chizmalari va haq to'lash shakllarida farqlar mavjud bo'lgan holda amalga oshiriladi.

Sotuv shartlariga qarab kiritiladigan tuzatishlar xaridor va sotuvchi o'zaro munosabatlarining tahlili asosida aniqlanadi.

Xariddan keyingi xarajatlarga, masalan, bino yoki uning bir qismini demontaj qilish xarajatlari, yer uchastkasining ifloslanishini bartaraf etish xarajatlari kabi xarajatlar kiradi.

Bozor shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitim tuzilgan sanadan baholash obyektini baholash sanasiga qadar o'tgan vaqtga qarab sotuvlarning narxlariga tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Analog joylashgan yerga qarab uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan obyektlar joylashgan yer bilan bog'liq farqlarni aniqlashi va ko'chmas mulk obyektining narxiga bu farqlar qo'shgan hissani hisoblashi lozim.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritish qiymatga mazkur farq qo'shgan hissa bilan belgilanadi. Tuzatish kiritishni amalga oshirish chog'ida o'rganiladigan fizik tavsiflarga quyidagilar kiradi: binoning katta-kichikligi, qurilish sifati, qurilish materiallari, arxitekturaviy uslubi, binoning yoshi va holati, funksional jihatdan foydaliligi, yer uchastkasi hajmi va unda qurilgan imoratlar maydoni, jalb qiluvchanligi, obodonlashtirilganligi va qulayliklari, uchastka ekologiyasi.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritishda obyektning uning daromadiga ta'sir etadigan tavsiflari, chunonchi: foydalanish xarajatlari, boshqarish sifati, ijarachilarning ishonchliligi, ijara narxidagi chegirmalar, ijara shartnomasi shartlari, ijara shartnomasi tugaydigan muddat, ijarani uzaytirish variantlari o'rganiladi.

Foydalanish turiga qarab tuzatish kiritish analog sifatida baholash objekti bilan muvofiq kelmaydigan eng samarali foydalanishli obyekt tanlangan holda qo'llaniladi.

Agar analog qiymatiga ko'chmas mulk hisoblanmaydigan komponentlar (masalan, biznes uchun asbob-uskunalar, mebel) kiritilgan bo'lsa, ularning qiymati analog qiymatidan chegirib tashlanishi lozim.

Analoglar soni bilan tuzatishlar kiritish amalga oshirilayotgan taqqoslash elementlarining nisbatiga doir mavjud axborotga qarab, baholovchi tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy va sifatga oid usullarini qo'llaydi.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko'paytirilgan baholash obyektini bilan taqqoslashni amalga oshirishda qo'llanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan ko'proq yoki unga teng bo'lsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

- taqqoslash elementiga qarab kiritiladigan tuzatishni mazkur elementga ko'ra farq qiladigan ikki obyektini taqqoslash yo'li bilan aniqlash imkoniyatini beradigan ma'lumotlar juftligini tahlil qilish usuli;

- vaqt yoki joy belgisiga ko'ra qiymat o'zgarishining statistik qonuniyatlarini aniqlash maqsadida ma'lumotlarning sotuv narxi yoki joylashgan yeri kabi o'zgaruvchilar bo'yicha guruhlashni nazarda tutadigan ma'lumotlar guruhlarni tahlil qilish usuli;

- chiziqli tenglamalar sistemalarini matritsa sifatida yechishga asoslangan chiziqli algebra usuli;

- ko'chmas mulk obyektlarini korrelyatsion-regression yoki klasterli tahlil yordamida baholash usulini analoglar soni taqqoslash elementlari sonidan besh baravar ko'proq bo'lgan holda qo'llash maqsadga muvofiqdir;

- grafik tahlil usuli, bunda baholovchi narxlarning o'zgarish grafiklari tahlili asosida qiymatning o'zgarish xususiyati haqida xulosalar chiqaradi;

- xarajatlarni tahlil qilish usuli. U analogning texnik yoki huquqiy tavsiflarini baholash obyektiga keltirish uchun mazkur analogga nisbatan qilinishi lozim bo'lgan xarajatlar haqidagi ma'lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Bunda tuzatishlar o'rtacha bozor ko'rsatkichlariga muvofiq kelishi lozim;

- ko‘chmas mulk bo‘yicha ixtisoslashgan nashrlarda keltirilgan tavsiyalarga asoslangan ikkilamchi ma’lumotlarni tahlil qilish usuli;

- baholash obyekti bilan taqqoslaganda analogning kamchiliklari yoki afzalliklari bilan belgilangan ijara stavkalaridagi tafovutni kapitallashtirish yo‘li bilan tuzatishlarni hisoblashga asoslangan ijara farqlarini kapitallashtirish usuli.

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

- analoglar narxlarining o‘sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash obyektining o‘rnini aniqlash maqsadida baholash obyekti va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarning baholash obyekti va analoglar xususidagi subyektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo‘li bilan baholash usuli.

Baholash obyektini baholash uchun qo‘llaniladigan tuzatishlarni hisoblash usullarining turlari va sonini tanlash baholovchining vakolatiga kiradi va baholash to‘g‘risidagi hisobotda baholovchi tomonidan asoslantirilishi lozim.

Qiyoslash birliklari. Obyektlar o‘lchami va tashkil topgan elementlar miqdoriga qarab bir-biridan farqlanganligi sababli sotilgan obyektlarni baholanayotgan obyektlar bilan qiyoslashda murakkabliklar yuzaga keladi va uni yechish uchun mavjud bo‘lgan ma’lumotlarni umumiy mahrajga keltirish kerak.

Umumiy mahraj vazifasini jismoniy yoki iqtisodiy birliklar bajaradi. Jismoniy qiyoslash birliklariga misol keltiramiz:

- yerning qiyoslash birligi: 1ga yer, 1 sotka uchun narx, 1m^3 uchun narx.

- qurilishi bor uchastkalarining qiyoslash birliklari: umumiy maydoni 1m^2 bo‘lgan joyning narxi, ijaraga beriladigan 1m^2 sof maydonning narxi, 1m^3 bo‘lgan joyning narxi.

Daromad va sotish narxining nisbati asosida loyihalarni baholashda qiyoslashning iqtisodiy birligi sifatida yalpi rentali multiplikatorlar yoki kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti ishlatilishi mumkin. Baholash va har bir taqqoslanuvchi obyektlarning o'rtasidagi farqliklarni hisobga olib o'zgartirishlar kiritilishi amalga oshiriladi. Agar qiyoslanayotgan obyekt baholanayotgan obyekt kabi tegishli tavsiflarga ega bo'lganda uni qanchaga sotish kerakligini aniqlash uchun uning narxiga o'zgartirishlar kiritish lozim va bu o'zgarishlar kiritma tamoyili asosida amalga oshiriladi.

To'rtinchi bosqichda obyekt-analoglarning kelishilgan narxlari muvofiqlashtiriladi va qiyosiy yondashuv asosida ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati yakuniy miqdori hisoblab chiqariladi.

Hisoblash va o'zgartirishlar kiritilishi. Barcha kiritilgan o'zgartirishlar foizli (koeffitsiyentli) va qiymatli (pulli) turlari bo'yicha tasniflanadi. Qiymatli o'zgartirishlarni ikki guruhga, ya'ni analog qiyoslashning birligi narxiga kiritilayotgan o'zgartirishlar va umuman analog narxiga kiritilayotgan o'zgartirishlarga ajratish mumkin.

Protsedurali o'zgartirishlar obyekt-analogning sotish narxini yoki uning qiyoslash birligini obyekt-analog va baholanayotgan obyektning ta'riflaridagi farqlilik darajasini aks ettiruvchi koeffitsiyentga ko'paytirish yo'li bilan kiritiladi. Agar baholanayotgan obyekt qiyoslanuvchi analogdan yaxshiroq bo'lsa, unda qiyoslanuvchining narxiga yuqori koeffitsiyent kiritiladi, agar yomonroq bo'lsa pasaytiruvchi koeffitsiyent kiritiladi. Foizli o'zgartirishlarga joylashgan joyi, yedirilishi, sotilish vaqtida kiritilgan o'zgartirishlar kiradi.

Qiymatli o'zgartirishlar – bu qiyoslash birligiga (1 ga, 1 sotka, 1 m.) kiritiladigan pul o'zgartirishlaridir. Ular sotilgan obyekt-analogning narxini ma'lum summaga o'zgartiradi Bu summa obyekt-analog va baholanadigan obyektlar tavsifidagi farqlar summasiga teng. Agar baholanadigan obyekt qiyoslanadigan obyektidan yaxshiroq bo'lsa ijobiy o'zgartirishlar kiritiladi. Agar baholanadigan obyekt yomon bo'lsa unda salbiy o'zgartirishlar kiritiladi. Qiyoslash birlikka kiritiladigan pulli o'zgartirishlarga sifatli tavsiflarga kiritilgan o'zgartirishlar kiradi.

Qiyimatli o'zgartirishlarga sotilgan obyekt-analogning narxiga kiritiladigan pul bilan bog'liq o'zgartirishlarni kiritiladi. Ular uni ma'lum summaga o'zgartiradi. Bu summa obyekt-analog bilan baholanadigan obyektlarning orasidagi farqlikni aks etadi.

Sotilgan obyekt-analogning narxiga kiritiladigan pulli o'zgartirishlarga qo'shimcha yaxshilanishlar bor yoki yo'qligi bilan bog'liq o'zgartirishlar kiradi. Kerak bo'lgan o'zgarishlarni aniqlash uchun bir nechta metodlar mavjud:

- juftli sotish metodi;
- ekspertli metod;
- statistik metodlar.

Juftli sotish metodi. Bitta parametri istisno bo'lgan deyarli bir-biriga o'xshash bo'lgan ikki obyektни sotilishiga juftli sotish deyiladi. Baholovchi to'g'ri tuzatish kiritishi uchun ayni mana shu parametrni bilishi lozim. Juft narsalarni sotish uchun tanlash imkoniyati bo'lsa mazkur metod ishlatiladi. Bu esa o'z mohiyati bilan juda qiyin jarayondir. Hisobning ekspertli va o'zgartirish metodining asosini baholanadigan obyekt qiyoslanadigan analogidan naqadar yaxshi yoki yomon degan ekspert-baholovchining subyektiv fikri tashkil qiladi. Odatda foizli o'zgartirishlar kiritiladi. Foizli farqliklar haqida bozor ma'lumotlari bo'lib, yetarli darajadagi pul tuzatishlarini hisoblash imkoniyati bo'lmaganda hisoblash va o'zgartirishlar kiritish ekspertli metodi qo'llaniladi

Statistik metodlari. Korrelyatsion-regression tahlil metodining mazmuni ko'chmas mulk obyektі narxi va uning ma'lum tavsifi o'rtasidagi o'zgarishlar o'rtasidagi bog'liqlikni imkon doirasida formallashtirishdan iborat. Kiritish tamoyili asosida o'zgartirishlarni hisoblash va kiritish amalga oshiriladi. Baholanayotgan obyekt qiymatini modellashtirish uchun faqat sotilgan obyekt (analog) korektirovka qilinadi.

Yalpi renta metodi. Daromad va sotish narxi asosida baholash uchun qo'llanilayotgan qiyoslash birliklari quyidagilarni qamrab oladi:

1. Yalpi renta multiplikatorini (YARP).
2. Kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyentini (KUK).

Yalpi renta multiplikatori – bu sotish narxini potensial yalpi daromadga (PYAD)ga yoki haqiqiy yalpi daromadga (HYAD)ga bo‘lgan nisbatidir.

YARMni qo‘llash uchun quyidagilar lozim:

- baholanadigan obyektдан olinadigan bozor yalpi (haqiqiy) daromadni baholash;
- so‘nggi bozor bitimlaridan kelib chiqib, yalpi (haqiqiy) daromadning sotish narxiga bo‘lgan nisbatini aniqlash;
- baholanadigan obyektдан olinadigan yalpi (haqiqiy) daromadni analoglar bo‘yicha PYADning o‘rtacha olingan ko‘rsatkichiga ko‘paytirish.

Kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti.

Obyekt qiymatining hisobi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- bozorning mazkur segmentida yaqinda sotilgan ko‘chmas mulkning qiyoslash mumkin bo‘lgan (shu jumladan risk va daromadlilik bo‘yicha) obyektlari tanlab olinadi;
- qiyoslanadigan analogning sof operatsion daromadining sotish narxiga bo‘lgan nisbati sifatida kapitallashtirishning umumiy o‘rtacha koeffitsiyenti aniqlanadi;
- baholanayotgan obyektдан olinadigan sof operatsion daromadni kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyentiga ko‘paytirish yo‘li yordamida baholash obyektining ehtimoliy sotish narxi aniqlanadi.

Barcha hisoblar tugagandan so‘ng olingan natijalarni obdan tekshirib chiqish lozim. Qiyoslanadigan sotuvlar bo‘yicha hisobda ishlatilgan ma‘lumotlarni va ularning to‘g‘rilangan ko‘rsatkichlarini sinchiklab tekshirish kerak bo‘ladi. So‘ng o‘rtacha olingan (o‘rtacha arifmetik) hisoblash yo‘li yordamida qiyoslanadigan sotuvlarning to‘g‘rilangan o‘lchamlari muvofiqlashtiriladi. Eng kam to‘g‘rilashlar kiritilgan analoglarning to‘g‘rilangan narxlar o‘lchami eng yuqori salohiyatga ega bo‘ladi. Aksariyat holatlarda hisoblangan o‘rtacha olingan miqdor baholanayotgan obyektning yakuniy ehtimoliy sotish narxi hisoblanadi.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari.
2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi.
3. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar.
4. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar.
5. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari: foydalilik tamoyili, o'rin bosish tamoyili, kutish va oldindan ko'rish tamoyili, ulushlar tamoyili, qoldiq unumdorligi tamoyili, eng yuqori unumdorlik tamoyili, muvozanatlashganlik tamoyili, muvofiqlik tamoyili, regressiya va progressiya tamoyili, tashqi muhitga bog'liqlik tamoyili, qiymat o'zgarishi tamoyili, iqtisodiy taqsimot tamoyili, eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili, ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi: yaxshilanishlarning texnik holatini baholash, yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash, yaxshilanishlarni huquqiy baholash, xarajatga asoslangan yondashuv, daromadga asoslangan yondashuv, qiyosiy solishtirish yondashuvi.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qanday tamoyillarini bilasiz?
2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi nechta?
3. Yaxshilanishlarning texnik holati qanday baholanadi?
4. Yaxshilanishlar iqtisodiy jihatdan qanday baholanadi?
5. Yaxshilanishlar huquqiy jihatdan qanday baholanadi?
6. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullarini tavsiflang.
7. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullarni tavsiflang.
8. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullarni tavsiflang.

5-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH FAOLIYATINING TASHKILY MEXANIZMI

5.1. Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyatlari subyektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi

Respublikamizda baholash faoliyatini amalga oshirish uchun zarur qonuniy-huquqiy baza shakllantirilgan, uni faol rivojlantirish uchun iqtisodiy rag‘batlantirish vositalari yaratilgan, litsenziyalar berish tartibi sezilarli darajada soddalashtirilgan. Mazkur faoliyat 01.07.2008-yildan boshlab faqat yuridik shaxslar tomonidan amalga oshiriladi.

Bugungi kunda baholash xizmatlari bozorida malaka sertifikatiga ega mingga yaqin baholovchilar mehnat qiluvchi ikki yuzdan ortiq baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritmoqda.

Ayni vaqtda baholovchi tashkilotlarning amaliy faoliyati o‘sib borayotgan zamonaviy talablarni qoniqtirmayapti. Baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o‘tkazilmoqda, xususiylashtiriladigan obyektlarning haqiqiy qiymati va ko‘rsatiladigan xizmatlarning sifati xolisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi mas’uliyati ta’minlab berilmayapti.

O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuniga muvofiq O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi tomonidan baholovchi tashkilotlar faoliyatini ta’minlash sohasida, baholash ishlarini tartibga soluvchi mulkni baholash milliy standartlari va boshqa me‘yoriy hujjatlarni ishlab chiqish hamda tatbiq etish, bajarilayotgan baholash ishlarining xolisligi va sifati ustidan nazorati o‘rnatilgan. Ushbu holat, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 01iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-3764-sonli qarori qabul qilinganga qadar davom etdi. Mazkur qaror bilan baholovchiga malaka sertifikati va toifa berish, toifani tasdiqlash tartibi, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tashkil etish va litsenziyalash, baholovchi tashkilotlar tomonidan

litsenziya talablariga rioya etilishi talablariga bir qator o'zgartirishlar kiritildi.

Baholovchining malaka sertifikatini berish tartibida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli qaroriga muvofiq quyidagi o'zgarishlar sodir bo'ldi.

Unga ko'ra Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi bir hafta muddatda ilgari berilgan baholovchi tashkilotlarning litsenziyalari va baholovchilarning malaka sertifikatlari bo'yicha materiallarni Markazga beradi.

5.1.1-jadval

MQBHB da baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi berilgan malaka sertifikatiga ega shaxslar soni (hududlar va yillar kesimida)

2016-yil 1-choragi bo'yicha ma'lumot

Hududlar	Yillar				
	2012	2013	2014	2015	2016
Qoraqalpog'iston Respublikasi	37	39	35	35	36
Andijon viloyati	49	55	64	65	68
Buxoro viloyati	44	45	43	45	46
Jizzax viloyati	17	19	20	21	23
Qashqadaryo viloyati	29	32	33	35	37
Navoiy viloyati	18	19	23	25	26
Namangan viloyati	29	38	55	59	60
Samarqand viloyati	49	50	50	52	56
Sirdaryo viloyati	7	7	10	10	10
Surxondaryo viloyati	10	12	13	14	16

Farg‘ona viloyati	53	57	52	58	63
Xorazm viloyati	28	31	38	40	41
Toshkent viloyati	44	47	49	51	54
Toshkent shahri	224	246	230	233	242
Jami	638	697	715	743	778

2018-yil 1-iyuldan boshlab Korporativ boshqaruv ilmiy-ta’lim markazida baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish bo‘yicha, imtihonlarni muvaffaqiyatli topshirgan taqdirda belgilangan namunadagi sertifikatlar berilgan holda, maxsus kurslar tashkil etildi.

Baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish dasturlari Korporativ boshqaruv ilmiy-ta’lim markazi tomonidan baholovchilarning professional birlashmalari takliflarini inobatga olgan holda tasdiqlanishi belgilab qo‘yiladi.

Baholovchilarga toifa berishda sertifikatlangan baholovchilar, ikkinchi, birinchi va oliy toifali baholovchilarni o‘z ichiga oluvchi tizim amaliyotga joriy etiladi hamda baholovchilarga quyidagi asosiy talablar o‘rnatiladi:

- ikkinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi bir yildan kam bo‘lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo‘yicha kamida 15 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- birinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchining tashkilotda baholovchi sifatidagi uch yildan kam bo‘lmagan ish tajribasi, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo‘yicha kamida 25 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarining mavjudligi;

- oliy toifa – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi besh yildan kam bo‘lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo‘yicha kamida 35 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi bir oy muddatda Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi nizomni ishlab chiqadi va tasdiqlaydi.

Yuqoridagilarni hisobga olgan holda O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi tomonidan 2018-yilning 13-avgustida “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risida”gi nizom (O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018-yil 11-iyuldagi 215-sonli “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi buyrug‘iga muvofiq) ishlab chiqildi va tasdiqlandi.

5.1.2-jadval

MQBHBda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi berilgan malaka sertifikatiga ega shaxslar soni (hududlar va yillar kesimida) *2016 yil 1-choragi bo‘yicha ma’lumot

Hududlar	Birinchi marta baholovchi malaka sertifikatini olgan shaxslar soni				Besh yil faoliyat yuritib, malaka sertifikatini uzaytirgan baholovchilar soni		
	Jami sertifikat	Bekor qilingan	Amal qilish muddati tugagan	Amaldagi sertifikatlar	Jami sertifikat	Bekor qilingan	Amaldagi sertifikatlar
Qoraqalpog‘iston Respublikasi	46	1	9	36	22	-	22
Andijon viloyati	88	13	7	68	26	-	26
Buxoro viloyati	57	3	8	46	26	-	26

Jizzax viloyati	25	-	2	23	10	-	10
Qashqadaryo viloyati	44	1	6	37	13	-	13
Navoiy viloyati	28	-	2	26	9	-	9
Namangan viloyati	63	1	2	60	15	-	15
Samarqand viloyati	73	1	16	56	23	-	23
Sirdaryo viloyati	10	-	-	10	4	-	4
Surxondaryo viloyati	18	2	-	16	6	-	6
Farg‘ona viloyati	84	6	15	63	24	-	24
Xorazm viloyati	46	2	3	41	15	-	15
Toshkent viloyati	65	3	8	54	17	-	17
Toshkent shahri	315	26	47	242	116	-	116
Jami	962	59	125	778	326	-	326

Ushbu nizomda quyidagilar keltirilgan:

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-son «Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi qaroriga asosan baholovchilarga quyidagi toifalar beriladi:

- sertifikatlangan baholovchi;

- ikkinchi toifali baholovchi;
- birinchi toifali baholovchi;
- oliy toifali baholovchi.

Sertifikatlangan baholovchi toifasi baholovchiga malaka sertifikatini berilayotgan vaqtda Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazi (bundan buyon matnda Markaz deb yuritiladi) tomonidan beriladi.

Baholovchilar ikkinchi, birinchi va oliy toifalar olish uchun quyidagi asosiy talablarga javob berishlari lozim:

- ikkinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi bir yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 15 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- birinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi uch yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 25 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi, shu jumladan biznes bo'yicha;

- oliy toifa – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi besh yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 35 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi, shu jumladan biznes bo'yicha.

Baholovchilarga toifa berishda qo'shimcha talablar qonun hujjatlarida belgilangan tartibda o'rnatiladi.

Mazkur nizomning 2-bandida belgilangan asosiy talablarga javob bergan baholovchilarga Markaz tomonidan ikkinchi, birinchi va oliy toifalar beriladi.

Baholovchi tegishli toifani olish uchun Markazga quyidagi hujjatlarni ilova qilgan holda ariza bilan murojaat qiladi:

a) mehnat daftarchasidan nusxa (baholovchi tashkilot tomonidan asliga to'g'riligi tasdiqlangan bo'lishi lozim);

b) baholash to'g'risidagi hisobotlarning nusxalari (baholovchi tashkilot tomonidan asliga to'g'riligi tasdiqlangan bo'lishi lozim);

d) baholovchi malaka sertifikatining nusxasi;

e) toifa olish bo'yicha hujjatlarni ko'rib chiqish uchun eng kam oylik ish haqining bir baravari miqdoridagi to'lov to'langanligini tasdiqlovchi hujjat.

Baholovchidan mazkur bandeda nazarda tutilmagan hujjatlarni taqdim etilishini talab qilishga yo'l qo'yilmaydi.

Hujjatlar baholovchi tomonidan Markazga bevosita yoxud ularning olinganligi to'g'risidagi bildirishnoma bilan birga pochta aloqasi vositasi yoki elektron pochta orqali yetkazib beriladi.

Hujjatlar Markazning mas'ul shaxsi tomonidan ro'yxat bo'yicha qabul qilinadi, ro'yxatning nusxasi hujjatlar qabul qilib olingan sana to'g'risida belgi qo'yilgan holda ariza beruvchiga yuboriladi (topshiriladi).

Noto'g'ri ma'lumotlar taqdim etilganligi uchun baholovchi qonun hujjatlariga muvofiq javobgar bo'ladi.

Markaz ariza kelib tushgan kundan boshlab uch ish kun mobaynida baholovchining hujjatlarini toifa berish maxsus komissiyaga (bundan buyon matnda komissiya deb yuritiladi) yo'llash uchun qaror qabul qiladi.

Baholovchi tomonidan taqdim etilgan arizaga baholovchini tegishli toifasi uchun mazkur nizomning 2-bandida belgilangan talablarga javob berishini tasdiqlovchi hujjatlar ilova qilinmagan bo'lsa, baholovchining arizasi va unga ilova qilingan hujjatlar Markaz tomonidan baholovchiga kamchiliklarni bartaraf etish uchun qaytariladi.

Markaz tomonidan ariza qaytarilishining aniq sabablari ko'rsatilgan yozma xabarnoma baholovchiga ikki ish kuni ichida yuboriladi.

Arizasi qaytarilgan baholovchi, qaytarish uchun asos bo'lgan kamchiliklarni bartaraf etganidan so'ng mazkur nizomda belgilangan tartibda Markazga qayta murojaat qilishga haqli.

Baholovchilarga toifa berish

Baholovchilarga tegishli toifani berish Agentlik direktorining buyrug'i bilan tasdiqlanadigan kamida 5 nafar a'zodan iborat komissiya tomonidan amalga oshiriladi.

Markaz komissiyaning ishchi organi vazifasini bajaradi.

Komissiya tarkibi Agentlik, Markaz, baholovchi tashkilotlar va baholovchilar birlashmalari vakillaridan tashkil topadi.

Toifa olish uchun talabgor bo'lgan baholovchi komissiya yig'ilishi o'tkaziladigan sana, vaqt va joy haqida komissiya yig'ilishi o'tkaziladigan kundan kamida o'n kun oldin Markaz tomonidan xabardor qilinadi.

Komissiya yig'ilishlari o'tkazish jarayonlarining shaffofligi va xolisligini ta'minlash maqsadida komissiya yig'ilishlari o'tkazish jarayonlari uzluksiz ravishda videoyozuvga tushiriladi.

Komissiyaning yig'ilishlari har ikki oyda kamida bir marotaba o'tkaziladi. Komissiya yig'ilishi uning a'zolarining kamida uchdan ikki qismi ishtirok etgan taqdirda vakolatli hisoblanadi.

Komissiya yig'ilishlari komissiya tarkibini e'lon qilish va toifa olishga talabgor bo'lgan baholovchi faoliyati bilan tanishtirishdan boshlanadi.

Komissiya yig'ilishida talabgor tomonidan tegishli toifani olish uchun taqdim etilgan hujjatlar o'rganiladi, baholovchi tomonidan turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha tuzilgan baholash hisobotlari tahlil qilinadi va komissiya tomonidan baholovchiga toifa berish yoki toifa berishni rad etish haqida qaror qabul qilinadi.

Qabul qilingan qaror bayonnoma shaklida rasmiylashtiriladi.

Boholovchi mazkur nizomning 2-bandida belgilangan talablarga javob bergan taqdirda, komissiya tomonidan baholovchiga tegishli toifani berish to'g'risida qaror qabul qilinadi.

Komissiya tomonidan rad etish to'g'risida qaror qabul qilingan taqdirda, komissiya baholovchiga yozma ravishda so'ralgan toifani berishda rad etilganligi sabablarini ko'rsatgan holda xabar beradi.

Komissiyaning qarori baholovchining malaka sertifikatiga tegishli o'zgartirishlarni kiritishga asos bo'ladi.

Komissiya tomonidan baholovchiga toifa berishni rad etish to'g'risidagi qaror quyidagi hollarda qabul qilinadi:

a) baholovchi toifa uchun belgilangan talablarga javob bermasa;

b) baholovchining toifa uchun belgilangan talablarga javob berishini tasdiqlovchi hujjatlaridagi ma'lumotlar noto'g'ri yoki haqiqatga to'g'ri kelmasligi aniqlansa.

Komissiya tomonidan qaror baholovchi ishtirokisiz, ochiq ovoz berish orqali ko'pchilik ovoz bilan qabul qilinadi. Ovozlar teng bo'lgan taqdirda komissiya raisi ovozi hal qiluvchi hisoblanadi.

Komissiya raisi va a'zolari ovoz berishda betaraf qolish huquqiga ega emaslar. Komissiya raisi eng oxirida ovoz beradi.

Baholovchi tomonidan so'ralgan toifani berish rad etilganda, baholovchi mazkur nizomga muvofiq hujjatlarni qayta taqdim etishga haqli.

Baholovchining malaka sertifikatiga o'zgartirishlar kiritish uchun, baholovchi Markazga malaka sertifikatini qayta rasmiylashtirish haqida ariza beradi, bunda malaka sertifikatini asl nusxasini va komissiya kotibining imzosi bilan tasdiqlangan toifani berish haqidagi komissiyaning qaror nusxasini ilova qiladi.

Toifani tasdiqlash tartibi

Baholovchiga nisbatan bir necha bor asoslangan shikoyatlar kelib tushgan taqdirda, baholovchiga toifa berilgan kundan boshlab bir yildan so'ng Markaz toifani tasdiqlash jarayonini amalga oshirishi mumkin, sertifikatlangan baholovchi toifasi bundan mustasno.

Toifani tasdiqlash jarayoni, baholovchini faoliyati haqida baholovchi tashkilotlardan, jamoat tashkilotlaridan hamda boshqa jismoniy va yuridik shaxslardan, baholovchini faoliyati natijalari va sifati bo'yicha, shuningdek, uning baholov faoliyatini rivojlantirish va takomillashtirish, baholov hisoboti sifatini oshirish to'g'risidagi ma'lumotlarni yig'ish va ularni tahlil qilishdan iborat bo'ladi.

Markaz tomonidan baholovchining amaldagi toifasiga muvofiqligi to'g'risida shubha tug'diruvchi ma'lumotlar aniqlangan taqdirda, Markaz komissiyaga baholovchini toifasini qayta ko'rib chiqish to'g'risida hujjatlarni yuborishga haqli.

Baholovchini toifasini qayta ko'rib chiqish bo'yicha hujjatlarni ko'rib chiqish, komissiya tomonidan toifani berish yuzasidan

baholovchining arizasini ko'rib chiqish tartibiga asosan amalga oshiriladi.

Toifasi pasaytirilgan baholovchi, bir yildan so'ng toifasini tiklash yuzasidan komissiyaga murojaat etishga haqli.

Mazkur nizomga muvofiq:

- Baholash faoliyati deyilganda baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini belgilashga yo'naltirilgan faoliyati tushuniladi.

- Baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish uchun litsenziyaga, o'z nomi yozilgan muhrga, mustaqil balansga, banklarda hisob raqamlariga ega bo'lgan yuridik shaxs hisoblanadi.

- Baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxs baholovchi hisoblanadi.

Agar baholovchi baholovchi tashkilotning shtatida tursa yoki baholovchi tashkilot u bilan fuqarolik-huquqiy shartnoma tuzgan bo'lsa, u baholovchi tashkilot tomonidan baholashni o'tkazishga jalb etilishi mumkin.

Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida O'zR Konstitutsiyasiga, O'zR qonunlariga, O'zR Oliy Majlisi qarorlari va boshqa hujjatlariga, O'zR Prezidentining farmonlari, qarorlari va farmoyishlariga, O'zR Vazirlar Mahkamasining qarorlari va farmoyishlariga, boshqa normativ hujjatlarga, shuningdek, ushbu nizomga amal qiladi.

O'zR Vazirlar Mahkamasi tomonidan tashkil etilgan davlat unitar korxonalar va muassasalari baholash faoliyatini, agar baholash faoliyatini amalga oshirish ularni tashkil etish to'g'risidagi hujjatlarda nazarda tutilgan bo'lsa, tegishli litsenziya olmasdan amalga oshirishga haqlidir. Ushbu qoida ko'rsatib o'tilgan korxonalar va muassasalarni litsenziya talablari va shartlarini, shuningdek, faoliyatning litsenziyalanayotgan turlarini litsenziyalash bilan bog'liq bo'lgan, qonun hujjatlariga muvofiq qo'yiladigan boshqa talablarni bajarishdan ozod qilmaydi.

Baholovchi tashkilotlarning **asosiy vazifalari** quyidagilardir:

- baholash obyekti qiymatini qonun hujjatlariga muvofiq belgilash;
- baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ta'minlash;
- baholovchilar tomonidan baholash faoliyati to'g'risidagi qonun

hujjatlariga rioya etilishini nazorat qilish va ularning kasbiy saviyasini oshirish uchun zarur shart-sharoitlar yaratish.

Baholovchi tashkilotlar quyidagi **huquqlarga** ega:

- baholash metodlarini qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mustaqil qo‘llash;

- obyektни baholashni amalga oshirishda buyurtmachidan hujjatlardan foydalanishning ta‘minlanishini talab qilish, ushbu baholash uchun zarur bo‘lgan tushuntirishlar va qo‘shimcha ma‘lumotlarni olish;

- uchinchi shaxslardan obyektни baholash uchun zarur bo‘lgan axborotni so‘rab olish. Ko‘rsatib o‘tilgan axborotni berishning rad etilishi baholashning haqqoniyligiga jiddiy ta‘sir qilgan taqdirda baholovchi buni baholash to‘g‘risidagi hisobotda ko‘rsatadi;

- baholashni amalga oshirishda qatnashish uchun baholovchilarni va boshqa mutaxassislarini belgilangan tartibda jalb etish;

- buyurtmachi tomonidan shartnoma shartlari buzilgan, baholash obyektни to‘g‘risidagi zarur axborotning taqdim etilishi yoxud shartnomaga muvofiq ish sharoitlari ta‘minlanmagan hollarda baholashni amalga oshirishni rad etish;

- baholovchilarning professional birlashmalariga a‘zo bo‘lish;

- baholash faoliyati bilan bog‘liq bo‘lgan professional xizmatlarning quyidagi turlarini ko‘rsatish:

- baholash to‘g‘risidagi hisobotning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish;

- investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;

- baholash jarayonini avtomatlashtirish va axborot texnologiyalarini joriy etish;

- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini amalga oshirish va ularning natijalarini ommalashtirish.

Baholovchi tashkilotlar tomonidan ushbu nizomda nazarda tutilmagan xizmatlar ko‘rsatilishiga yo‘l qo‘yilmaydi.

Baholovchi tashkilotlar qonun hujjatlariga va baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatish to'g'risidagi shartnomaga muvofiq boshqa huquqlarga ham ega bo'lishi mumkin.

Baholovchi tashkilotlar quyidagi majburiyatlarga ega:

- baholash faoliyatini amalga oshirishda litsenziya talablariga va qonun hujjatlarida belgilangan shartlarga rioya qilish;

- baholash ishlarini amalga oshirish uchun shartnoma tuzishdan oldin buyurtmachi talabiga ko'ra baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi uchun litsenziyani, baholovchi (baholovchilar)ning malaka sertifikatini ko'rsatish;

- baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarida belgilangan xolisona baholashga to'sqinlik qiladigan vaziyatlar vujudga kelganligi oqibatida o'zining baholashni amalga oshirishda qatnasha olmasligi to'g'risida buyurtmachiga xabar qilish;

- buyurtmachining so'roviga ko'ra baholash faoliyatini reglamentlovchi qonun hujjatlari talablari to'g'risidagi axborotni taqdim etish;

- baholash davomida olinadigan hujjatlarning saqlanishini ta'minlash;

- mol-mulknini baholash jarayonida aniqlangan uning mansabdor shaxslari va boshqa xodimlari tomonidan zarar yetkazilishi, shuningdek, qonunchilikning buzilishi holatlari to'g'risida mulkdorga va (yoki) buyurtmachiga xabar qilish;

- amalga oshirilgan baholash ishlarining natijalari bo'yicha baholash to'g'risidagi hisobotlar nusxalarining baholash tashkilotida uch yil mobaynida saqlanishini ta'minlash;

- baholash davomida buyurtmachidan olingan axborotning oshkor qilinmasligini ta'minlash;

- baholovchilarning har yili malaka oshirish kursidan o'tishini ta'minlash;

- baholovchilarning professional birlashmalari so'roviga ko'ra baholovchi tashkilotlar reytingini baholash uchun axborot taqdim etish.

Baholovchi tashkilotlar qonun hujjatlariga va baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatish to'g'risidagi shartnomaga muvofiq boshqa majburiyatlarni ham olishi mumkin.

Baholovchilar nazorat qiluvchi yoki huquqni muhofaza qiluvchi organlar tomonidan o'tkaziladigan tekshirishlarda va boshqa tadbirlarda faqat baholovchi tashkilotlar bilan nazorat organlari yoki huquqni muhofaza qilish organlari o'rtasida tuzilgan shartnomalar asosidagina mutaxassislar sifatida qatnashishlari mumkin.

Baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lmagan va baholovchining baholashni amalga oshirish bilan bog'liq topshiriqlarini bajaradigan jismoniy shaxs, baholash hisobotini hamda baholashni amalga oshirish bilan bog'liq boshqa rasmiy hujjatlarni imzolash huquqsiz, baholovchining yordamchisi bo'lishi mumkin. Baholovchi yordamchisining mehnat shartlari baholovchi tashkilot bilan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda tuzilgan mehnat shartnomasida belgilanadi.

Baholovchining yordamchisi baholash vaqtida o'zi olgan maxfiy ma'lumotlarning oshkor qilinmasligi uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javob beradi. Baholovchining yordamchisi sifatida ishlangan vaqt baholovchining malaka sertifikatini olish uchun zarur bo'lgan ish stajiga qo'shiladi.

Baholovchi tashkilotlar faoliyatini tashkil etish

Baholovchi tashkilotlar o'z faoliyatida mustaqildir va har qanday tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirishi mumkin, ochiq aksiyadorlik tashkiloti bundan mustasno. Baholovchi (baholovchilar) faqat bitta baholovchi tashkilotning muassisi bo'lishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli qaroriga muvofiq baholovchi tashkilotlar faoliyatini litsenziyalash bo'yicha quyidagi o'zgarishlar sodir bo'ldi.

**MQBHBda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi
berilgan litsenziyaga ega baholovchi tashkilotlar soni (2016-yil
1-choragi bo'yicha ma'lumot)**

Baholash xizmati turi bo'yicha	Yillar				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ko'char mulkni baholash	18	24	26	26	26
Ko'chmas mulkni baholash	2	2	2	2	3
Biznes qiymatini baholash	118	125	126	155	163
Jami	138	151	154	183	192

Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish, baholovchilarning professionallik darajasi va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifatini oshirish, mazkur sohada bajariladigan ishlarning xolisligi va sifati ustidan nazoratni kuchaytirish maqsadida:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi, O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi (keyingi o'rinlarda Davlat raqobat qo'mitasi deb yuritiladi), Moliya vazirligi va Iqtisodiyot vazirligining quyidagilarni nazarda tutuvchi takliflari ma'qullansin:

a) baholash faoliyatini litsenziyalash va baholash tashkilotlari ustav kapitali (ustav jamg'armasi)ning eng kam miqdoriga bo'lgan talabni bekor qilish;

b) baholovchi tashkilotlarni O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi qoshidagi Akkreditatsiya markazida (keyingi o'rinlarda — Markaz) akkreditatsiya qilish tartib-taomillarini joriy qilish;

d) Davlat raqobat qo'mitasining:

- baholovchining malaka sertifikatini berish funksiyasini — Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markaziga;

- mulkni baholashning yangi standartlarini tasdiqlash, shuningdek, amaldagi mulkni baholash standartlariga o'zgartirish, qo'shimchalar kiritish va o'z kuchini yo'qotgan deb topish funksiyasini - O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligiga o'tkazish.

2. Davlat raqobat qo'mitasi bir hafta muddatda ilgari berilgan baholovchi tashkilotlarning litsenziyalari va baholovchilarning malaka sertifikatlari bo'yicha materiallarini Markazga bersin.

3. 2018-yil 1-iyuldan boshlab Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazida baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish bo'yicha, imtihonlarni muvaffaqiyatli topshirgan taqdirda belgilangan namunadagi sertifikatlar berilgan holda, maxsus kurslar tashkil etilsin.

4. Belgilab qo'yilsinki:

- baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish dasturlari Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazi tomonidan baholovchilarning professional birlashmalari takliflarini inobatga olgan holda tasdiqlanadi;

- baholovchi tashkilotlarning ilgari berilgan litsenziyalari amal qilish muddati 2019-yil 1-yanvardan tugatiladi;

- Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazida har yili malaka oshirish kurslarini o'tagan taqdirda baholovchilarning ilgari berilgan malaka sertifikatlari amal qilish muddati tugaguniga qadar ularni qayta rasmiylashtirish talab etilmaydi.

5. Belgilansinki, baholovchi tashkilotning javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi amal qilishi davrida sug'urta hodisasi sodir bo'lgan taqdirda sug'urtalovchining sug'urta qoplamasi to'lovini amalga oshirishi yuzasidan majburiyati bo'yicha sug'urta puli:

- ko'char mulkni baholash uchun, qimmatli qog'ozlar, ulushlar, intellektual mulk obyektlari va boshqa nomoddiy aktivlar bundan mustasno - eng kam ish haqining 2 000 baravaridan;

- ko'chmas mulkni baholash uchun, mulkiy kompleks sifatidagi korxonadan bundan mustasno - eng kam ish haqining 2 500 baravaridan;

- biznesni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonani, barcha turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni) baholash uchun - eng kam ish haqining 3 000 baravaridan kam bo'lmasligi kerak.

2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining qaroriga muvofiq quyidagi belgilab qo'yildi:

- baholovchi tashkilot ustav kapitali (ustav jamg'armasi)ning kamida 51 foizi mazkur baholovchi tashkilotning bitta yoki bir nechta shtatdagi baholovchisiga tegishli bo'lishi lozim;

- 2019-yil 1-yanvaridan boshlab baholovchi tashkilotning rahbari faqat birinchi yoki oliy toifadagi baholovchi bo'lishi mumkin;

- baholovchi, agar u boshqa baholovchi tashkilot shtatida turgan bo'lsa, baholovchi tashkilot tomonidan fuqarolik-huquqiy shartnoma asosida baholash ishlarini olib borishga jalb qilina olmaydi;

- buyurtmachi yoki boshqa shaxslarning, agar bu baholash natijasining ishonchliligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lsa, baholovchining faoliyatiga aralashuviga, jumladan, baholash obyekti baholashda aniqlanishi yoki ta'riflanishi lozim bo'lgan masalalar doirasini cheklashga yo'l qo'yilmaydi;

- baholovchi obyektiv baholashni olib borishga monelik qiladigan holatlar yuzaga kelganligi oqibatida baholashni o'tkazishda ishtirok eta olmasligi haqida buyurtmachiga yoki mehnat shartnomasini tuzgan baholash tashkilotiga ma'lumot berishi shart;

- baholash obyekti baholashni o'tkazganligi uchun baholovchiga to'lanadigan haq miqdori baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdoriga bog'liq bo'la olmaydi;

- baholash haqida hisobotning haqqoniyligini ekspertiza qilish uchun faqat birinchi yoki oliy toifali baholovchilar jalb etilishi mumkin.

Affillangan shaxs bo'lgan baholovchi tashkilot yoki baholovchi tomonidan baholash haqida hisobotlar haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish taqiqlansin, bunday shaxslar deb quyidagilar tan olinadi:

- baholashni olib borgan baholovchi tashkilot mulkdori, muassisi (ishtirokchisi), kreditori, sug'urtalovchisi, baholovchisi;

- buyurtmachining mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori, ishchisi;

- baholash obyektiga nisbatan mulkiy manfaatga ega bo'lgan yoki mazkur badda ko'rsatilgan shaxslar bilan yaqin qarindosh yoki qudanda bo'lgan shaxs;

- buyurtmachi yoki baholashni olib borgan baholovchi tashkilot kuzatuv kengashining a'zosi, direktor yoki boshqaruv a'zosi vakolatlarini amalga oshiradigan shaxs;

- ustav jamg'armasi (ustav kapitali)da baholashni olib borgan baholovchi yoki baholovchi tashkilot ulushi bo'lgan yuridik shaxs;

Baholovchi tashkilotga nisbatan qo'yidagicha litsenziya talablari va shartlari qo'yiladi:

- "Baholash faoliyati to'g'risida"gi O'zR qonuniga, O'zRning Mulki baholash milliy standartlari talablariga, shuningdek, boshqa qonun hujjatlariga rioya qilish;

- litsenziya olishda nizomda nazarda tutilgan miqdorda to'liq shakllantirilgan ustav kapitalining mavjud bo'lishi;

- fuqarolik javobgarligi sug'urta polisining mavjud bo'lishi;

- faqat nizomda belgilangan faoliyatning amalga oshirilishi;

- baholovchi tomonidan faqat bitta baholovchi tashkilotda faoliyatning amalga oshirilishi. Bunda baholovchi tomonidan boshqa baholovchi tashkilotdagi baholash faoliyati faqat u baholash faoliyatini amalga oshirgan baholovchi tashkilot bilan tuzilgan mehnat shartnomasi (kontrakti) yoki fuqarolik-huquqiy tusdagi shartnoma bekor qilingandan, tugallangandan yoki ularning muddati tugagandan keyin amalga oshirilishi mumkin;

- baholovchi tashkilotning shtatida nizomda nazarda tutilgan baholovchilar sonining mavjud bo'lishi;

- baholashda olingan axborotlar maxfiylikining ta'minlanishi;

- baholashni o'tkazish bo'yicha shartnomaviy majburiyatlarning o'z vaqtida va sifatli bajarilishi;

- baholovchi tashkilot rahbari lavozimiga faqat baholovchining tayinlanishi;

- baholash faoliyatini amalga oshirishda baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mustaqillikni ta'minlash;

- baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan shaxs (shaxslar) tomonidan baholash to'g'risida haqqoniy hisobot tuzish;

- baholovchi tashkilotda o'z baholovchilar ishi sifatini nazorat qilishning tasdiqlangan ichki qoidalari mavjud bo'lishi;

- litsenziyalovchi organi baholovchining nomi va joylashgan joyi (pochta manzili)dagi o'zgarishlar to'g'risida davlat ro'yxatidan o'tkazilgan sanadan boshlab 10 kun muddatda xabardor qilish;

Baholovchi tashkilot litsenziyasining amal qilishini to'xtatib turish, to'xtatish va uni bekor qilish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Baholovchilar malaka sertifikatlarining amal qilishini to'xtatish va ularni bekor qilish

Quyidagilar baholovchi malaka sertifikatining amal qilishini to'xtatish uchun asos hisoblanadi:

- baholovchining arizasi;
- baholash faoliyatini amalga oshirishda qonun hujjatlari talablarini muntazam yoki bir marta qo'pol ravishda buzish;
- baholash davomida olingan ma'lumotlarni mulkdor yoki baholash buyurtmachisining ruxsatisiz baholovchi tomonidan uchinchi shaxslarga berish, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno;
- moliya-xo'jalik munosabatlari sohasida muayyan lavozimni egallash yoki muayyan faoliyat bilan shug'ullanish huquqidan mahrum qilish tarzidagi jazoni nazarda tutuvchi qonuniy kuchga kirgan sud hukmi;
- fuqaroni belgilangan tartibda muomalaga layoqatsiz yoki muomalaga layoqati cheklangan deb e'tirof etish to'g'risidagi sud qarori.

Baholovchi malaka sertifikatining amal qilishi uni to'xtatish to'g'risidagi qaror qabul qilingan sanadan boshlab to'xtatiladi.

Baholovchi tashkilot litsenziyasining amal qilishi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan yo'l qo'yilgan qonun buzilishlari uchun to'xtatilgan taqdirda litsenziyaning amal qilishini to'xtatish to'g'risida qaror qabul qilingan sanadan boshlab baholovchi tashkilot litsenziyasining amal qilishi to'xtatilishiga sababchi bo'lgan qonun buzilishlariga yo'l qo'ygan rahbar va baholovchi malaka sertifikatlarining amal qilishi to'xtatiladi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda baholovchi malaka sertifikatining amal qilishini belgilangan tartibda to'xtatish uchun asos beradigan qonun hujjatlari talablarining bir marta qo'pol ravishda buzilishiga quyidagilar kiradi:

- baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda baholashni amalga oshirishda mustaqillikni ta'minlamaslik;
- baholash to'g'risidagi hisobotni va ekspert xulosasini noto'g'ri tuzish;
- baholash ishlarini o'tkazishda olingan maxfiy axborotni mulkdor yoki baholash buyurtmachisining ruxsatisiz oshkor qilish, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno;
- baholovchining nazorat yoki huquqni muhofaza qilish organlari tomonidan o'tkaziladigan tekshirishlarda va boshqa tadbirlarda o'zi shtatida turadigan yoki fuqarolik-huquqiy tusdagi shartnoma tuzgan baholovchi tashkilotning tegishli ruxsatnomasisiz (buyrug'isiz) mutaxassis sifatida qatnashishi.

Baholovchining malaka sertifikati quyidagi hollarda bekor qilinadi:

- maxsus vakolatli davlat organining malaka sertifikati berish to'g'risidagi qarorining noqonuniyligi sud tomonidan e'tirof etilganda;
- sertifikat qalbaki hujjatlardan foydalangan holda olinganda.

Malaka sertifikatini bekor qilish to'g'risidagi qaror baholovchining malaka sertifikati berilgan sanadan boshlab amal qiladi.

Qonun hujjatlarini buzganlik uchun malaka sertifikatlari bekor qilingan yoki ularning amal qilishi to'xtatilgan baholovchilar malaka sertifikatining amal qilishi to'xtatilgan vaqtdan boshlab uch yil

mobaynida malaka sertifikatini takroran olish uchun imtihonga qo'yilmaydi.

Baholovchining malaka sertifikatini bekor qilish yoki uning amal qilishini to'xtatish to'g'risidagi qaror asoslangan bo'lishi va ommaviy axborot vositalarida e'lon qilinishi kerak.

Maxsus vakolatli davlat organining baholovchi malaka sertifikatining amal qilishini to'xtatish yoki uni bekor qilish to'g'risidagi qarori yuzasidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda sudga shikoyat qilinishi mumkin.

Baholovchi tashkilotlar va baholovchilarning javobgarligi

Baholovchi tashkilotlar baholash to'g'risida noto'g'ri hisobot tuzish oqibatida buyurtmachiga zarar yetkazganligi uchun uning oldida qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javob beradilar.

Baholashni sifatli yoki zarur darajada o'tkazmaganlik natijasida baholash ishlari buyurtmachisiga yetkazilgan zarar, shu jumladan boy berilgan foyda baholovchi tashkilotdan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda undirib olinadi.

Baholovchi baholashni sifatsiz o'tkazganlik, tijorat sirini oshkor qilganlik va baholovchi tashkilot uchun zarar keltirgan boshqa xatti-harakatlari natijasida yetkazilgan zarar uchun baholovchi tashkilot oldida qonun hujjatlariga muvofiq javob beradi.

Baholash to'g'risidagi hisobot ma'lumotlarining baholiligi

Zarurat bo'lganda, baholovchi tashkilotning baholash to'g'risidagi hisoboti haqqoniyligini tekshirish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda baholash to'g'risidagi mazkur hisobot shartnoma asosida boshqa baholovchi tashkilot tomonidan ekspertizadan o'tkazilishi mumkin.

Ekspertizani o'tkazgan baholovchi tashkilot baholash obyektining mavjud qiymatini baholash to'g'risidagi mazkur hisobotning haqqoniyligi yuzasidan takroriy baholashni (o'z baholashini) amalga oshirmasdan va o'z xulosasini chiqarmasdan o'zining xolisona mulohazasini bildiradi.

Ushbu baholashni o'tkazgan baholovchi tashkilotning mazkur baholovchi tashkilot tomonidan bajarilgan baholash to'g'risidagi hisobotni ekspertizadan o'tkazishga jalb etilishiga yo'l qo'yilmaydi.

Baholash to'g'risidagi hisobotni ekspertizadan o'tkazishning buyurtmachisi olingan xulosaga rozi bo'lmagan taqdirda ushbu bahs sud tomonidan ko'rib chiqiladi.

Baholash obyektlarini baholash bo'yicha materiallarni ekspertizadan o'tkazish uchun bahsli vaziyatlarda sud organlarining so'rovnomalariga ko'ra, belgilangan tartibda ekspert komissiyasi tuziladi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning va baholash to'g'risidagi mazkur hisobot yuzasidan baholovchi tashkilot ekspertizasi xulosasining ishonchliligini aniqlash uchun baholash materiallarini ekspertizadan o'tkazish bo'yicha ekspert komissiyasi xulosasi faqat sud so'rovnomasiga ko'ra, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qabul qilinadi. Baholash to'g'risidagi hisobot sud tomonidan haqqoniy emas deb e'tirof etilgan taqdirda sud baholash materiallarini ekspertizadan o'tkazish bo'yicha ekspert komissiyasidan baholash obyekti qiymati to'g'risidagi xulosani talab qilishga haqlidir.

Baholovchi tashkilotlar tomonidan litsenziya talablari va shartlariga rioya etilishini nazorat qilish

Baholovchi tashkilotlar tomonidan litsenziya talablari va shartlariga rioya etilishini tekshirish O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi tomonidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda har uch yilda ko'pi bilan bir marta o'tkaziladi.

Baholovchi tashkilotlarni qayta tashkil etish va tugatish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

5.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish

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

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

Boshqarish – oddiy riyeltorlik operatsiyalariga qaraganda ko'chmas mulk bilan ishlashning yuqoriroq darajasi hisoblanadi.

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

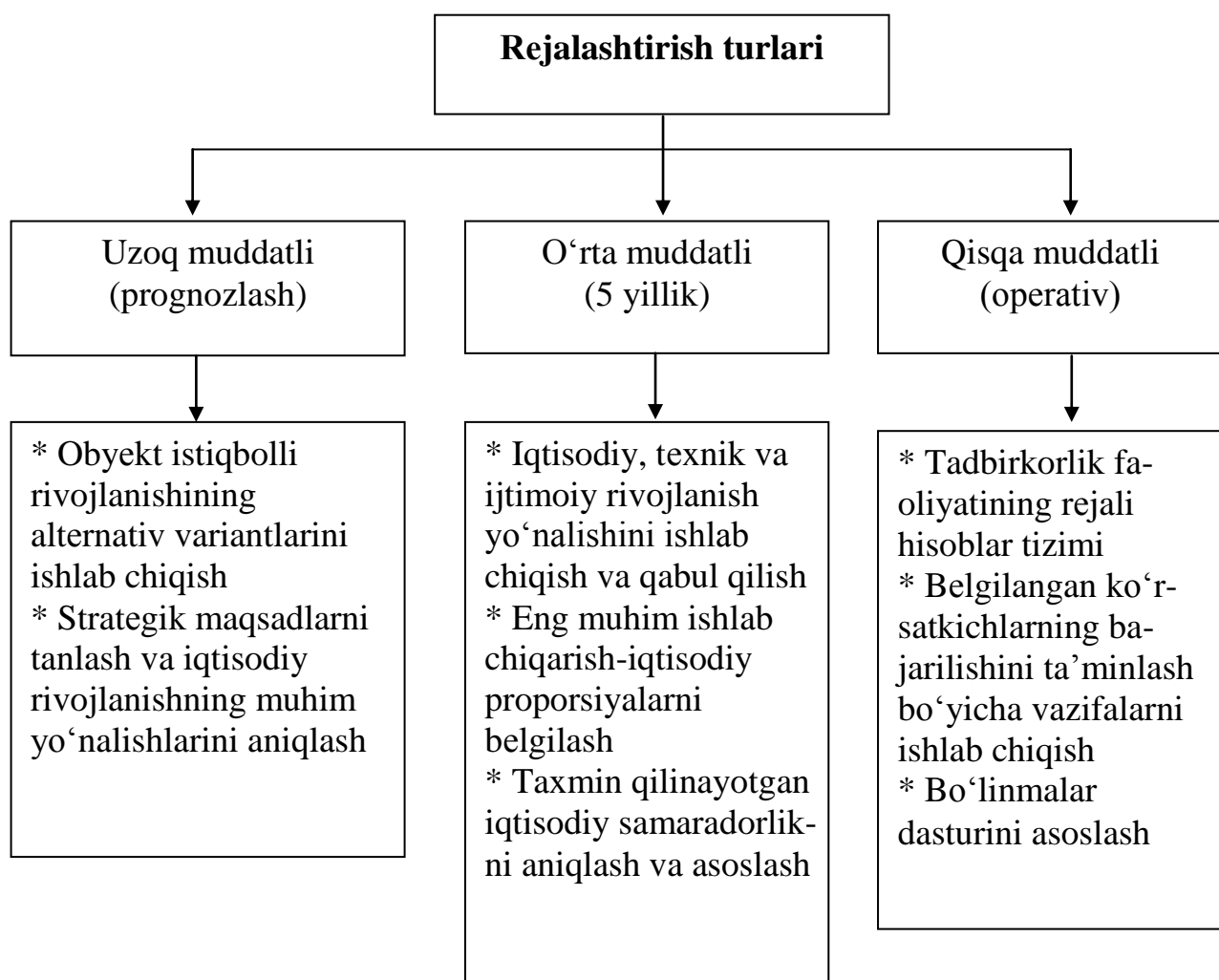
Tadbirkorlik sohasida ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish – bu tavakkalchilikka asoslangan, mulkdor topshirig'iga binoan uning o'z ko'chmas mulkiga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqlarini amalga oshirishdan daromad olish faoliyatidir.

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

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

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

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



5.2.1-расм. Тadbirkorlik tizimida rejalashtirish.

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

Boshqaruv subyektlari – ko‘chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilari bo‘lib, ularga: mulkdorlar, foydalanuvchilar, ijarachilar, investorlar, riyeltorlar, vakolatli davlat organlari va infratuzilma tashkilotlari kiradi.

Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish tashqi va ichki bo‘lishi mumkin. **Ichki boshqaruv** – ko‘chmas mulk bozori ishtirokchisi bo‘lgan har bir tashkilot faoliyatini uning me‘yoriy hujjatlari (ustavi, qoidalar, qonunlari, qo‘llanmalari) bilan tartibga solishdir.

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

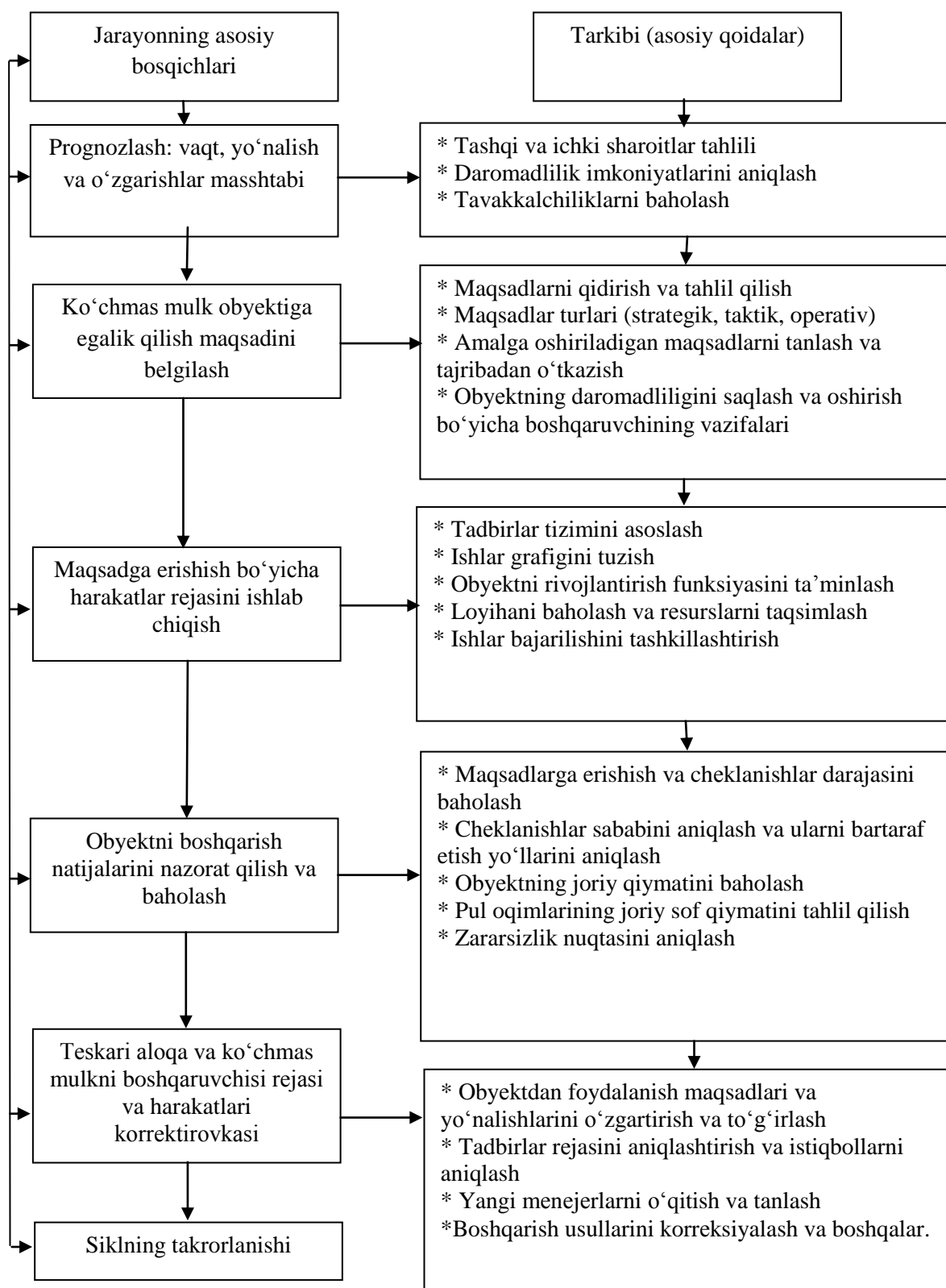
Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarishni amalga oshiruvchi subyektlar tomonidan boshqarishning to‘rtta turi ajratib ko‘rsatilgan:

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

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

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

- aniq ko‘chmas mulk obyektini boshqarish.



5.2.2-rasm. Rejalashtirish ko'chmas mulkni boshqarish funksiyasi sifatida.

Ko'chmas mulkni yaratish va boshqarish rejalashtirish jarayonidan boshlanadi. Rejalashtirish jarayoni detallashtirish, amalga oshirish muddatlari kabilar bo'yicha turlarga bo'linadi (5.2.1. va 5.2.2-rasmlar).

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida quyidagi vazifalar amalga oshiriladi:

- prognozlash, maqsadni belgilash va ularga erishish strategiyasini tanlash;

- rejalashtirish va loyihalash;

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

- ekspluatatsiya va soliqqa tortish;

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

Ko'chmas mulkni boshqarishning konseptual umumlashtiruvchi chizmasi 5.2.3-rasmda ko'rsatilgan.

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

- istalgan boshqaruv harakatining boshlang'ich nuqtasi;

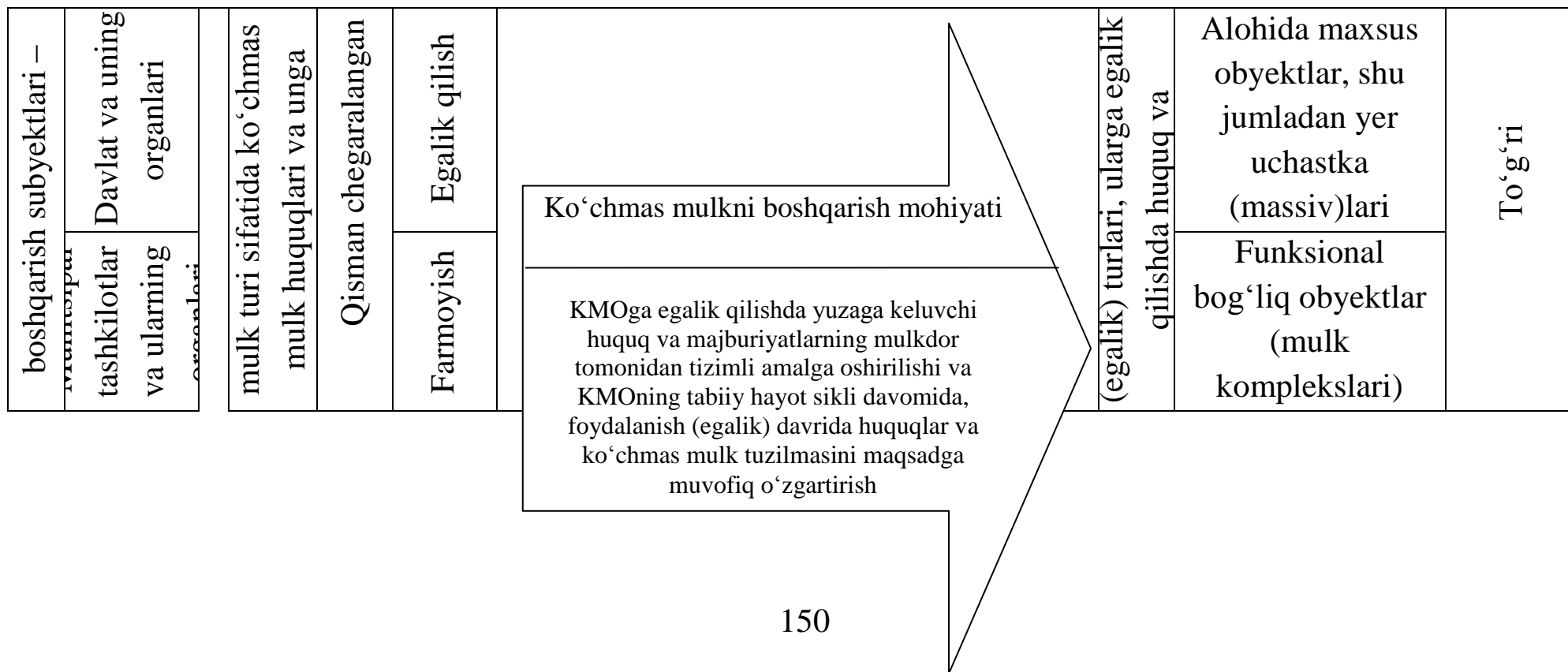
- tadbirkorlik faoliyati natijalarini baholash mezonini yaratishning asosi;

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

Boshqaruv predmeti
Burch va huquqlar tuzilmasi

<i>Sikl bilan aloqa bo'yicha boshqarish turlari</i>		
<i>Operativ</i>	<i>Kunlik</i>	<i>Uzoq muddatli</i>
		<i>Strategik</i>

Ishtirokchi bo'yicha boshqaruv turlari



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

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

Boshqaruv maqsadlari quyidagi holatlarda o'zgarishi mumkin:

1. Maqsadlarni ular butunlay oqlanganda yoki erishilgan natija keraksiz bo'lib chiqqanda avvalgi vaqtda amalga oshirish;

2. Tashqi muhitning o'zgarishi – siyosiy, ijtimoiy-iqtisodiy va bozor shartlari. Qonunchilik va boshqa omillar.

3. Mulkdor qiziqishlari va istaklari, ko'chmas mulk obyekti hayot sikli va boshqalarning o'zgarishi.

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

- o'lchovlilik – maqsadlarga erishish darajasining miqdoriy va sifatli baholanishi (qiymat va noqiymat o'lchov birliklari);

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

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

- Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish tizimini takomillashtirish quyidagi maqsadlarga erishishga yo'naltirilgan bo'lishi kerak:

- ko'chmas mulk obyektlarining daromadlilikini imkon qadar oshirish;

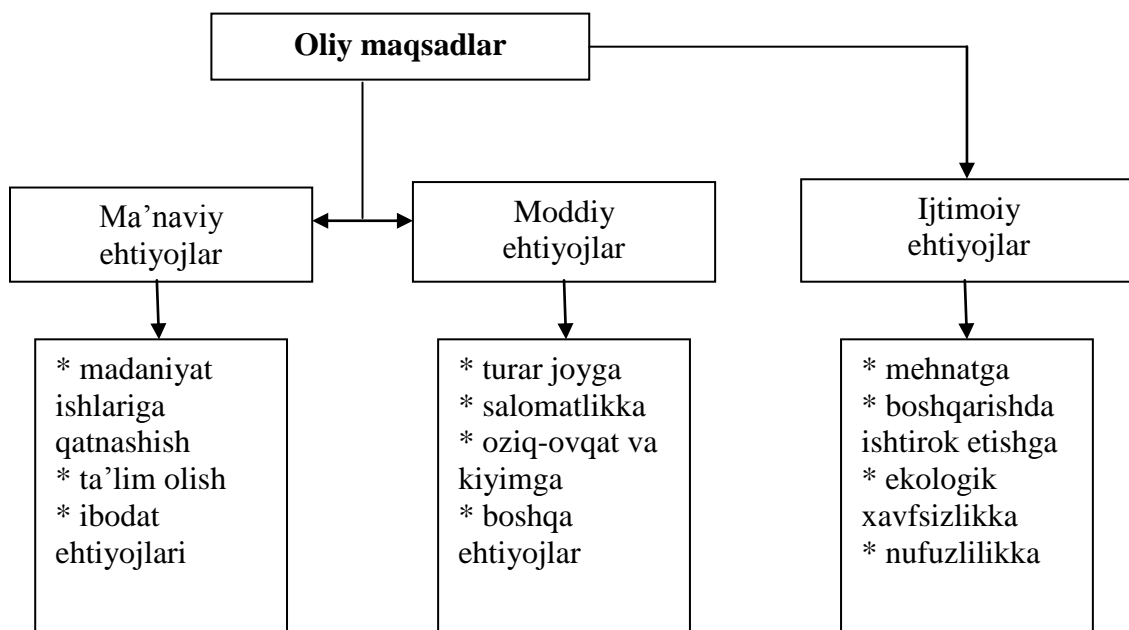
- respublika ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish jarayonida davlatning o'z ijtimoiy vazifalarini samaraliroq bajarish;

- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish hisobiga iqtisodiyotning real sektorini stimullash;

- tadbirkorlarni ko'chmas mulk obyektlari haqidagi maksimal darajada oddiy va qulay ma'lumotlar bilan ta'minlash;

- ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida korrupsiya uchun mavjud bo'lgan imkoniyatlarni yo'q qilish;

- qurilishi tugallanmagan obyektlarni xo'jalik aylanmasiga jalb qilish.



5.2.4-rasm. **Maqsadlar (ehtiyojlar) daraxti.**

Yuqoridagi maqsadlarga erishish uchun:

a) Qurilishi tugallanmagan obyektlarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyektlarining miqdoriy, qiymatiy, texnik va huquqiy tavsiflarini qamrab oluvchi davlat ko'chmas mulkining to'liq reestrini shakllantirish;

b) Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida ishtirok etuvchi barcha davlat organlarining vakolatlarini aniq belgilash va muvofiqlashtirish;

d) Obyekt bir butunlikni tashkil qilgan holatida, uning bir qismini boshqasidan ayro holda tasarruf etish imkoniyatini cheklagan holda, boshqaruv obyektlarini shakllantirish;

e) Qaysi holatlarda va qanday huquqiy asoslarda yer uchastkalarining berilishini belgilash. Tijorat tashkilotlariga yer uchastkalari egalikka yoki ijaraga berilishi kerak, bu yerdan foydalanish hisobiga byujet daromadlarini oshiradi va tashkilotlarni ular tomonidan egallangan yer uchastkalarining o'lchamlarini optimallashtirishga stimull beradi. Doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi asosidagi yer uchastkalari faqatgina byujetdan moliyalashtiriladigan tashkilotlarga va fuqarolarga notijorat maqsadlarda foydalanishga beriladi;

f) Ko‘chmas mulkdan foydalanishda bozor mexanizmini qo‘llashni ta’minlash, davlat ko‘chmas mulkidan foydalanish uchun olinadigan ijara to‘lovlari stavkasini bozorda shakllangan stavkalar asosida muvozanatlash;

g) Respublika mulkini tasarruf etishning turli usullaridan foydalanish imkonini beruvchi, zarur huquqiy bazani yaratish;

h) Ko‘chmas mulkni maksimal darajada fuqarolik oborotiga jalb qilish, jumladan, investorlarga maksimal imtiyozlar shartlari bilan qurilishi tugallanmagan ko‘chmas mulk obyektlarini taqdim etish yo‘li bilan iqtisodiyotning real sektoriga investitsiyalar jalb qilish uchun sharoitlar yaratish;

i) Davlat tomonidan ko‘chmas mulk obyektlarini xarid qilish masalalarini tartibga solish, shu jumladan, mazkur obyektlar qaysi maqsadga erishish uchun olinayotganligini aniqlash;

j) Xo‘jalik yuritish va operativ boshqarish huquqidagi ko‘chmas mulkdan foydalanishni qat’iy nazorat qilishni belgilash; unitar korxonalaridan mulkni begonalashtirishning huquqiy imkoniyatlarini aniqlash (masalan, ko‘chmas mulkni noto‘g‘ri tasarruf etgan holatda);

k) Davlat muassalarining ortiqcha, foydalanilmaydigan yoki qo‘llanish sohasi bo‘yicha foydalanilmaydigan (undan faqatgina muassasa bajarishi kerak bo‘lgan vazifalar doirasida foydalanish zarurligini hisobga olgan holda) mulkini aniqlash va olib qo‘yish;

l) Ko‘chmas mulkni samarali boshqarish uchun ko‘chmas mulkni boshqarishga (jumladan, inventarizatsiya va baholashga) fuqarolik-huquqiy mexanizmiga analog bo‘lgan, xarajatlar o‘rnini qoplash mexanizmidan foydalanish; ko‘chmas mulkni boshqarish bo‘yicha organlarga keyinchalik ularni byudjetdan moliyalashtirish hisobiga o‘tkazish bilan vositalarni ajratish me‘yorini aniqlash;

m) Ko‘chmas mulkni sotishning mavjud mexanizmini o‘zgartirish, chunki u obyektlarni past narxlarda xarid qilish imkonini beradi. Bu yo‘l bilan ko‘chmas mulkni xarid qilish huquqi, xususiylashtirish haqidagi qonunchilikka muvofiq, cheklangan doiradagi odamlarga tegishlidir. Sotish narxi bozor bahosiga asoslanib aniqlanishi kerak.

n) Kapital bozorining barcha subyektlari uchun respublika ko'chmas mulkidan (birinchi navbatda, ijaraga beriladigan obyektlarga nisbatan) foydalanish bo'yicha, qaror qabul qilishning operativligini ta'minlaydigan, qaror qabul qilishning yagona tartibini o'rnatish;

o) Respublika ko'chmas mulkini boshqarishni amalga oshiradigan davlat organlari xodimlarini professional darajada tayyorlashni ta'minlaydi.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish mexanizmi

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish maqsadlariga ushbu obyektlarni tasarruf etish funksiyalarini bitta vedomostga jamlangan holda amalga oshirish bilan erishish mumkin. Yer uchastkasi (yoki uning ulushlari) va u bilan bog'liq bo'lgan barcha bino va inshootlar (yoki ularning qismlari)dan tashkil topgan kompleks obyekt boshqarishning asosiy obyekti bo'lib hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarini yoppasiga inventarizatsiyalash qo'yilgan maqsadlarga erishishning *birinchi qadami* bo'lishi kerak. Olingan ma'lumotlar real ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatli tavsiflari haqidagi ma'lumotlarni statistik qayta ishlash usullaridan foydalanish va ularning asosiy tavsiflarini hisoblash asosida ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatida baholashni operativ tarzda o'tkazish imkonini beradi. Davlat mulki reestrlarining ma'lumotlari asosida davlat inventarizatsiya qilingan va baholangan obyektlarga bo'lgan o'zining huquqlarini ro'yxatdan o'tkazishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektlarini tasarruf etish bo'yicha yagona qoidalar va qaror qabul qilish tadbirlarini ishlab chiqish qo'yilgan maqsadlarga erishishning *ikkinchi qadami* bo'lishi kerak. Ular quyidagi *tamoyillarga* asoslanishi kerak:

- foydalanishning to'lovli turining so'zsiz ustunligi; ko'chmas mulk obyektlarini to'lovsiz berishning holatining aniqlanishi;

- yuqori daromadli ko'chmas mulk obyektlaridan tijorat maqsadlari foydalanish;

- hududda shakllangan bozor narxlari darajasi stavkalaridan past stavkalarda ko'chmas mulk obyektlarini ijaraga berishni ta'qiqlash;

- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanishdagi imtiyozlarini qisqartirish;

- ko'chmas mulk obyektlarini foydalanishga topshirish harakatlarining oshkoraligi, bunda barcha qiziquvchi shaxslar uchun obyektlar ro'yxati majburiy chop etiladi. Ikkita va undan ortiq da'vogarlar bo'lganda savdolashish talab etiladi;

- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish huquqlarini rasmiylashtirish tadbirini yengillashtirish va muddatlarini qisqartirish. Obyektdan foydalanish uchun bozor bahosida ijara haqini to'lovchi va shartnomaning barcha shartlarini bajaruvchi ijarachilarga belgilangan tartibda subijara berishga ruxsat etiladi;

- bozor bahosidan kelib chiqqan holda investitsion shartlar asosida qurilishi tugallanmagan obyektlarni sotish. Bozor bahosi bo'lmagan obyektlar davlat manfaatlaridagi investitsion loyihalariga mos keluvchi investorlarga to'lovsiz foydalanishga berilishi mumkin.

Quyidagi ko'rsatkichlar boshqarish maqsadlariga erishganlik haqida guvohlik beradi: birinchidan, davlat ko'chmas mulkidan foydalanish evaziga byudjet daromadlarining ko'payishi; ikkinchidan, davlat mulki ijara stavkalarining ijara to'lovi bozor stavkalariga yaqinlashishi. Bu ko'rsatkichlar doimiy nazorat ostida bo'lishi kerak. Bundan tashqari, huquqiy bazaning o'z vaqtida ishlab chiqilishi va tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlarning qabul qilinishi, shuningdek, ko'chmas mulk obyektlari reestrining to'liqligini ta'minlash ustidan nazorat o'rnatish lozim.

5.3. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish

Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk obyektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat

“development” deb ataladi.¹ Developmentning namoyon bo‘lish mohiyatini quyidagicha ko‘rsatish mumkin:

1) Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;

2) Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta‘mirlash) va boshqa ishlar olib borish natijasida ko‘qmas mulk obyektining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi nisbatan kattaroq qiymatga ega ko‘chmas mulk obyektiga o‘zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o‘rganish, marketing, loyihalash, qurilish, moliyalashtirish, buxgalteriya hisobi, mulkni boshqarish va boshqalarni o‘z ichiga oluvchi ko‘chmas mulk obyekti rivojlanishi (shakllanishi)ning investitsion jarayonida namoyon bo‘ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investitsiyalarni talab qiladi va ko‘chmas mulk obyektlari uzoq vaqt davomida pul mablag‘larining doimiy oqimini ta‘minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investitsion loyihaning bir turi bo‘lib hisoblanadi.²

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko‘chmas mulk obyektini realizatsiya qilishni o‘z ichiga oluvchi ko‘chmas mulk obyektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

Sobiq sovet iqtisodiyotida keltirib o‘tilgan vazifalarning ba‘zilari buyurtmachi tomonidan, ba‘zilari esa bosh pudratchi rolidagi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilar edi. Ammo, har ikkala taraf ham davlat tomonidan moliyalashtirish va moddiy – texnik ta‘minot ishlari kafolatlangan sharoitlarda harakat qilganlar. Ulardan investitsiyalarni boshqarish talab qilinmagan – barcha iqtisodiy faoliyat hisobot va buxgalteriyaning xizmat vazifalariga kiritilgan.

Milliy amaliyotda development, o‘zining klassik ko‘rinishida, Toshkentda o‘tgan asrning 90–yillarida, shaharda “bank uylari” deb

¹ *Development* (ingl.) – rivojlanish, iqtisodiy va ijtimoiy tuzilmalarni qamrab oluvchi, sifatli baholanishni talab qiluvchi uzoq muddatli jarayon.

² «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

nomlanuvchi uylar qurilishi boshlangan vaqtda yuzaga kelgan. Turli xil banklarning kreditlari hisobiga shaharda turar joy uylari qurilgan. Bitta yer uchastkasining o'zida bir nechta uylar yoki butunlay alohida dahalar qurilishi rejalashtirilgan. Yerning muhandislik tayyorgarligi markazlashtirilgan holda bajarilgan, hududlardagi qurilish reglamenti ishlab chiqilgan, tabiiy monopoliyachilar bilan kelishuvlar amalga oshirilgan, keyin esa dahalarni lotlarga bo'lib, "kim oshdi savdolari"ga taqdim etilgan. Yer sotib olgan qurilish tashkilotlari esa darhol qurilish ishlariga kirishishlari mumkin bo'lgan.

Barcha o'ziga xos developmentni yuritish yo'nalishiga ega. Bunda sobiq quruvchilar ("SU-12", "SU-159", "SU Mosstroy", "Gabus"), ishbilarmon riyeltorlar, yirik moliya – sanoat guruhlar bo'linmalari yoki kompaniyalar rivojlanib bormoqdalar. Ularning barchasi yagona strategiyaga: asosiy fondlarni faol o'stirish va investitsiya – qurilish jarayonining barcha bosqichlarining to'liq nazoratini amalga oshiruvchi tizimni tashkil etishga tayanadilar. Investitsion kapitalni o'stirish developerlarga nisbatan yirik loyihalarni amalga oshirish imkonini beradi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, investitsion faoliyat developerlarga asosiy daromadni keltirsa, development o'z navbatida faoliyat sifatida foydani maksimallashtirish imkoniyatini yaratib beradi. Investor va developer funksiyalarining bitta shaxsda jamlanishi – bu faoliyat turlarining eng samarali birlashtirilishidir.

Hozirgi kunda, turar joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini haqli ravishda developer deb atashadi, chunki qurilish olib borish mumkin bo'lgan ko'pgina yer uchastkalari qurilishga butunlay tayyorlanmagan holda bo'lgan: uchastkalar yuridik rasmiylashtirilmagan, muhandislik tizimlari bo'lmagan va h.k. Qurilish tashkilotlari yer uchastkalarini qurilishga tayyorlash bo'yicha ham mehnat qilishga ham majbur bo'lganlar, bunda ularning har biri o'z biznesiga xos ravishda development bilan shug'ullangan: tayyorlangan yerda qurilish tashkiloti turar joy barpo etgan, unga investitsiyalarni jalb qilgan, oqibatda qurib bitirilgan obyektlarga xizmat ko'rsatishni tashkil etgan.

Milliy amaliyotda egalik yoki ijara huquqi asosida yer uchastkasiga ega bo'lgan, obyekt qurilishi yoki rekonstruksiyasi haqida qaror qabul qilgan, qurilish (rekonstruksiya)ni moliyalashtirish tartibini aniqlaydigan va loyihaning boshlanish bosqichidan to obyektни ishga tushirishgacha bo'lgan muddatda uni realizatsiya qilish bo'yicha ishlarni taqsimlaydigan yuridik yoki jismoniy shaxs buyurtmachi deb ataladi. Shunda o'rinli savol tug'iladi: bu tushunchalar o'zaro ekvivalentmi?

So'zsiz, yo'q! Bu holatda development funksiyalari buyurtmachi tomonidan bajariladi.

Developerning professional – tadbirkor sifatidagi roli uning funksiyalari orqali aniqlanadi. Ulardan eng muhimi – ko'chmas mulk obyektini rivojlantirishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng maqbulini tanlash, ko'chmas mulk obyektlari rivojlanishi loyahasini moliyalashtirishning optimal tartibini ta'minlash, loyiha realizatsiyasi, hamda sotish, ijaraga berish va boshqalar orqali yaratilgan ko'chmas mulk obyektini realizatsiya qilish.

Odatda, developerning majburiyatlariga quyidagilar kiradi: loyihaning konseptual tijorat g'oyasini tanlash va aniqlash; konseptual g'oyaga optimal darajada mos keluvchi maydonni tanlash va unga bo'lgan huquqlarni qo'lga kiritish; marketing; investorlarni jalb qilish mexanizmlarini izlash (shu bilan birga, kollektiv investitsiyalash tartibini rivojlantirish va moliya bozori bilan aloqalarni mustahkamlash orqali ham); loyihani moliyalashtirishni tashkil qilish; loyihalash va qurilishni tashkil qilish va boshqarish; qurilishi tugallangan obyektни keyingi ekspluatatsiya sharti bilan ijaraga berish yoki sotish. Funksional yo'naltirilganlik bo'yicha ofis, savdo, turar joy, mehmonxona, sport, ko'ngil ochar, rekreatsion va aralash development turlari farqlanadi.

Ammo, bozor iqtisodiyotining asosiy tamoyiliga binoan, developer investitsion loyihani realizatsiya qilmay, balki uni qurilish ishlarini boshlash uchun yuqori tayyorlik darajasiga yetgan vaqtda sotib yuborishi va boshqa investitsion loyiha bilan shug'ullanishi mumkin.

Development – bu shunday yo'nalishki, unga biznesning boshqa daromadli yo'nalishlari o'z daromadlarining salmoqli qismini o'tkazadilar, qarzga olingan vositalarning erkinligi, ularning oborotga

kiritilish mexanizmining rivojlanishi va moliyaviy instrumentlarning xilma xilligi developmentning rivojlanishi va amal qilishiga qulay muhit yaratib beradi. Shu bilan birga, development, tadbirkorlikning boshqa turlari kabi nafaqat regiondagi investitsion iqlimga, balki mamlakatdagi servis madaniyatiga ham bog‘liqdir.

Developmentning mohiyati – bu ko‘chmas mulk sohasida investitsion loyihalarini boshqarish bo‘lib, u o‘z ichiga quyidagilarni oladi:

- iqtisodiy samarali bo‘lgan developerlik loyihasini tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun eng optimal vaqtni tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun tegishli organlardan lozim ruxsatnomalar olish;
- investitsiyalarni jalb qilish shartlarini aniqlash, kerak vaqtda ularni qaytarish mexanizmi va shakllarini ishlab chiqish;
- investorlarni qidirish va jalb qilish hamda pudratchilarni tanlash, ularning faoliyatini moliyalashtirish va ishlarini nazorat qilish;
- qurilish “nou-xau”laridan foydalanish;
- yaratilgan ko‘chmas mulk obyektini realizatsiya qilish yoki uni buyurtmachiga foydalanishga topshirish.

Development bir nechta o‘ziga xos xususiyatlar bilan tavsiflanadi:

- ishning natijalari uchun kompleks javobgarlik;
- loyihalarning yuqori darajadagi kapital talabligi;
- investitsion siklning uzoq muddatliligi;
- loyihaning bo‘linmasligi;
- innovatsion xarakter;
- xizmatlar/tovarlarning maksimal komplekslanishi;
- faoliyatning moliyaviy natijalarini yaxshilash;
- ishlarning yuqori sifatini ta’minlash.

Quyida development tushunchasi bilan yaqindan aloqador tushunchalarni ko‘rib chiqish maqsadga muvofiq bo‘ladi.

Developerlik loyihasi – bu loyihani amalga oshirishni boshqarishga bo‘lgan kompleks yondashuvni nazarda tutuvchi

investitsion loyiha. Ushbu tushuncha buyurtmachining o‘zi tomonidan amalga oshiriladigan shaxsiy loyihasiga tenglashtiriladi.

Developerlik (boshqaruvchi) kompaniya – bu buyurtmachining (bosh buyurtmachi, investor) buyurtmasiga binoan loyiha siklining barcha bosqichlarida – bozorni o‘rganish va investitsiya oldi tadqiqotlaridan tortib to loyihani tugatishgacha – quruvchi vazifalarini kompleks tarzda bajaruvchi kompaniya (firma, korxon).

Loyihalarni boshqarish – bu loyihaning hayot sikli davomida inson va moddiy resurslarni tashkillashtirish, rejalashtirish, boshqarish, koordinatsiyalash usuli bo‘lib, u zamonaviy usullar, boshqarish texnika va texnologiyalarini qo‘llash yo‘li bilan maqsadlarga samarali erishishga yo‘naltirilgan.

Mustaqil ta’lim mavzulari

1. Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyatlari subyektini tashkil etish.
2. Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyatlari subyektini litsenziyalash.
3. Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyatlari baholovchisini malaka sertifikatini olish tartibi.
4. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashga yo‘naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish.
5. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashga yo‘naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish.

Tayanch iboralar

Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyati, baholovchi tashkilot, baholash faoliyatlari subyektini tashkil etish, litsenziya, litsenziyalash talablari, litsenziyalash mexanizmi, malaka sertifikati, malaka talabi, baholovchi yordamchisi, yuridik shaxs, baholovchilarning professional birlashmalari, baholash to‘g‘risida hisobot, ko‘chmas mulk qiymatini baholashga yo‘naltirilgan biznes menejmenti, ko‘chmas mulk

qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketing, rejalashtirish, development, developer, loyihalarni boshqarish.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlari subyekti deganda nimani tushunasiz?
2. Ko'chmas mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlarini tashkil etish qanday bosqichlarda amalga oshiriladi?
3. Ko'chmas mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlarining subyekti qanday tartibda litsenziyalanadi?
4. Baholash faoliyatlari baholovchisining malaka sertifikatiga ega bo'lish tartibini izohlang.
4. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmenti deganda nimani tushunasiz?
5. Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatida marketing o'rnini izohlang.
6. Developmentning mohiyati nimadan iborat?

6-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH STANDARTLARI VA ULARNI QO‘LLANISH XUSUSIYATLARI

6.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash obyekti turlari bo‘yicha qo‘llanish xususiyatlari

Bozor iqtisodiyoti sharoitlaridagi ko‘chmas mulkni baholashning xalqaro me‘yorlari talablariga aynan o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlarini baholashning amaldagi tizimi O‘zbekistonda mavjud emas edi.

Mavjud me‘yoriy usullar ikkilamchi bozor talablariga javob bermaydi, xorijiy investitsiyalarni hisobga olmaydi, bozor iqtisodiyoti sharoitlariga mos kelmaydi.

Ko‘chmas mulkni baholash milliy standart (KMBMS)larining umuman yangi tizimini yaratish uchun asosiy shart-sharoitlar va talablar quyidagilardan iborat:

- rivojlanayotgan mamlakatning iqtisodiy sharoitlari;
- o‘tish davrida xatolarga yo‘l qo‘ymaslik;
- ko‘chmas mulkni baholash bilan bog‘liq fan va texnikadagi barcha yangiliklarni tatbiq etish;
- to‘plangan xalqaro tartibdan foydalanish;
- standartlarning ishlab chiqilishi zamonaning maqsadigina emas, balki talabi hamdir.

KMBMSning bosh yo‘nalishi tashkilotlar, korxonalar va baholovchi-mutaxassislarining mustaqilligi va tashabbuskorligi rivojlanishi sharoitidagi ko‘chmas mulkni xolisona baholash hamda iste‘molchilarning huquq va manfaatlarini himoya qilishdan iborat.

Ham xorijiy tajribadan, ham mamlakatimizdagi o‘ziga xos shart-sharoitdan kelib chiquvchi O‘zbekiston Respublikasi uchun ko‘chmas mulkni baholash milliy standartining quyidagi xususiyatlarini va xulosalarni ta’kidlab o‘tish zarur:

- deyarli barcha mamlakatlarda ko‘chmas mulk kadastri bo‘yicha hujjatlar tuzilib, kompyuterlarga kiritilgan. Ular texnik standartlar

asosida muntazam aniqlashtiriladi, yangilanadi va ko‘chmas mulk monitoringi darajasiga yetkaziladi;

- chet elda ko‘chmas mulkni baholash, texnik standartlar va me‘yoriy-huquqiy negiz asosida obyektning xolisona, malakali va mustaqil baholash maqsadida mustaqil, nodavlat organlar tomonidan amalga oshiriladi;

- ko‘chmas mulkni baholash, mustaqil sug‘urta kompaniyasi ishtirokida, turli falokatlar ro‘y berganida mulkning sug‘urtaviy ta‘minlanishiga imkon yaratadigan sug‘urta summasini ma‘lum qilish bilan birga amalga oshiriladi;

- texnik standartlar respublikaning qonuniy-huquqiy negiziga asoslangan, texnik me‘yor va qoidalar hamda rayonlarning zilzilaviy ko‘rsatkichlari, mintaqamizning yerlari, tuproq sharoitlari xususiyatlari hisobga olingan;

- imorat va inshootlarni baholashda ularning hozirgi kundagi texnik holati: mustahkamligi, ustuvorligi, ishonchligi hamda zilzilabardoshliklar asos qilib olingan.

O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlariga asoslangan holda mamlakatimizda 15ta O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti (MBMS) yaratildi va baholash faoliyatida majburiy qo‘llanish sharti bilan tegishli davlat organlarida tasdiqlanib qabul qilindi. Ulardan biri O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2009-yil 12-oktyabrdagi 01/19-18/21-sonli qarori bilan tasdiqlangan 10-son MBMS. “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” milliy standartidir. Ushbu standart asosida mamlakatimizda ko‘chmas mulk qiymati baholanishi amalga oshiriladi.

Mazkur Mulkni baholash Milliy standarti (10-son MBMS) O‘zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuniga, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas‘uliyatini oshirish

to'g'risida"gi qaroriga muvofiq O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi.

10-son MBMSning maqsadi ko'chmas mulk qiymatini baholashning atama va tushunchalarini, axborotga qo'yiladigan talablarni, baholashni amalga oshirish tartibini, baholash yondashuvlari va usullarini, baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni o'rnatuvchi normalari va qoidalarini belgilashdir.

Quyidagi ko'chmas mulk obyektlari 10-son MBMS qoidalari tatbiq etiladigan baholash obyektlari hisoblanadi:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkalari;
- imorat qurilgan yer uchastkalari (yaxshilashlar amalga oshirilgan yer uchastkalari).

Baholash obyektlari qiymati ularga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

10-son MBMS baholovchi tashkilotlar, baholovchilar hamda baholash xizmatlarining buyurtmachilari uchun mo'ljallangan va ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatishda va ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilishi majburiydir.

10-son MBMS xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulkni baholashda, shuningdek, mazkur maqsadda amalga oshiriladigan baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilmaydi.

10-son MBMSni amaliyotda qo'llashda ushbu 10-son MBMSning ilovasida keltirilgan uslubiy ko'rsatmalardan foydalanish lozim.

Buxgalteriya hisobi standartlari bilan aloqadorlik

10-son MBMS talablariga muvofiq bajarilgan ko'chmas mulk qiymatini baholash natijalaridan baholash obyekti qaysi shaxslar balansida turgan bo'lsa, shu shaxslar buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlariga tuzatish kiritish uchun foydalanishlari mumkin, basharti buxgalteriya hisobi va hisobotga doir normativ-huquqiy hujjatlarda

aktivlarni boshlang'ich (tarixiy) qiymatiga muvofiq baholash umumiy qoidalaridan chekinish nazarda tutilgan bo'lsa.

Moliyaviy hisobot tuzish maqsadida baholashni bajarishda ko'chmas mulk unga egalik qilish maqsadlariga qarab quyidagi toifalarga ajratiladi:

- korxonalar (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulk;
- hozirgi yoki bo'lg'usi ijara daromadini olish uchun yoki kapital qiymatini saqlab turish yoki ko'paytirish uchun foydalaniladigan investitsion ko'chmas mulk;
- ishlab chiqarish (biznes) ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulk;
- o'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulk;
- tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan ko'chmas mulk.

Korxonalar (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashda quyidagilar baholash bazasi sifatida qabul qilinadi:

- mavjud foydalanishdagi bozor qiymati – ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk, shu jumladan tijoratga oid imkoniyatlariga muvofiq baholanayotgan ko'chmas mulk uchun;
- o'rniga belgilash qoldiq qiymati – ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun.

Investitsion ko'chmas mulkni va ishlab chiqarish ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida bozor qiymati qo'llaniladi.

O'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida:

- ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk uchun – bozor qiymati;
- ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun – o'rniga belgilash qoldiq qiymati qo'llaniladi.

Tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan va joriy aktivlar hisoblanadigan ko'chmas mulkni baholashda mazkur aktivlarning buxgalteriya hisobi xususiyatlarini e'tiborga olish lozim.

Standart talablari

Ko'chmas mulk qiymatini baholash quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

- baholashga oid vazifani belgilash va baholash obyektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish;
- axborot yig'ish va uni tahlil qilish;
- ko'chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash;
- baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- baholash to'g'risida hisobot tuzish.

Baholashga oid vazifani belgilash

Baholashga oid vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash obyektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholashga oid vazifada quyidagilar ko'rsatilishi lozim:

- baholash obyektining tavsifi;
- baholash sanasi;
- baholash maqsadi (maqsadlari) va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan qiymat turi;
- farazlar va cheklovchi shartlar;
- buyurtmachi yoki uning vakili taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati;
- baholash ishlarini bajarish muddatlari.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholashga oid vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

Baholash obyektining tavsifi quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- baholash obyektining nomini;
- baholash obyektining manzili (joylashgan yeri)ni;

- baholanayotgan ko‘chmas mulk tarkibi haqidagi uning har bir tarkibiy qismini identifikatsiya qilish uchun yetarli bo‘lgan axborot ko‘rsatilgan ma’lumotlarni;

- baholanayotgan ko‘chmas mulkka bo‘lgan mulkiy huquqlar, shuningdek, mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi haqidagi ma’lumotlarni.

Baholash obyektiga nisbatan uchinchi shaxslarning mulkiy huquqlarini, mazkur obyektidan foydalanishdagi cheklashlarni va unga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishini tasdiqlovchi hujjatlar bo‘lmagan taqdirda, uning qiymatini baholash, agar baholashga oid vazifada o‘zgacha tartib nazarda tutilmagan bo‘lsa, baholovchi tomonidan ko‘rsatilgan huquqlar, cheklashlar va boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi yo‘qligi haqidagi farazdan kelib chiqib amalga oshiriladi.

Baholash maqsadi sifatida baholash natijalaridan yoki baholash to‘g‘risidagi hisobotdan foydalanishning buyurtmachi tomonidan mo‘ljallanayotgan usuli ko‘rsatiladi.

Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda baholash obyektining bozor qiymati aniqlanishi lozim, agar baholash obyektini baholashda qo‘llanilayotgan normativ-huquqiy hujjatda yoki baholash obyektini baholash to‘g‘risidagi shartnomada o‘zgacha tartib o‘rnatilgan bo‘lmasa. Bozor qiymatidan boshqacha qiymat aniqlanishi lozim bo‘lgan holatlarda qo‘llanish sabablari hamda aniqlanayotgan qiymat va bozor qiymati o‘rtasidagi farqlar baholash to‘g‘risidagi hisobotda bayon etilishi va yoritib berilishi lozim.

Baholash obyektining bozor qiymati oldi-sotdi bitimini tuzish xarajatlari va bitim bilan bog‘liq bo‘lgan soliqlarni hisobga olmasdan aniqlanadi.

Bundan tashqari ko‘chmas mulk qiymatini baholash jarayoni 10-son MBMS bo‘yicha quyidagi bosqichlarni o‘z ichiga oladi:

- Axborot yig‘ish va uni tahlil qilish;
- Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili;
- Baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo‘llash;

- Baholash natijalarini qo‘llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash.

Shu bilan birga, 10-son MBMS “Baholash to‘g‘risidagi hisobotga qo‘yiladigan talablar”, “Ayrim turdagi ko‘chmas mulkni baholash xususiyatlari”, “Axborotni oshkor etishga qo‘yiladigan talablar”, “Standartdan chetga chiqish shartlari” kabi bo‘limlarni o‘z ichiga olgan.

O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” ilovasida mazkur standartni qo‘llash tartibini belgilovchi *uslubiy ko‘rsatmalar* berilgan.

Xulosa qilib aytganda, yuqorida sanab o‘tilgan me‘yoriy-qonuniy hujjatlar va huquqiy aktlar hamda O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” ham ko‘chmas mulk qiymatini baholash faoliyatini tashkil etishda, ham ko‘chmas mulk qiymatini baholovchi mutaxassislarni tayyorlashda asosiy negiz bo‘lib xizmat qiladi.

6.2. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash obyekti turlari bo‘yicha qo‘llanish xususiyatlari

Mulkni baholash standartlari Xalqaro qo‘mitasi (MBAXQ) 1981-yilda tashkil etilib, 1985-yilda BMT reestriga kiritilgan edi. Moliya hisobida foydalanish uchun mulkni baholash tadbiri bo‘yicha Standartlar va amaliy tavsiyalarni jamiyat manfaatlari maqsadida qo‘llash va e‘lon qilish MBAXQning asosiy vazifalariga kiradi. Ushbu tashkilot homiyligida Xalqaro baholash standartlari (XBA) yaratilgan bo‘lib, ular mulkni baholashning asosiy ta‘riflarini belgilaydi va voqea-hodisalarga boy o‘zgaruvchan dunyoda faoliyat yuritishning asosiy tamoyillarini taklif etadi.

Mamlakatimizda mulk qiymatini baholashda qo‘llaniladigan O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari bu sohada yetarlicha tajriba to‘plangan Baholashning xalqaro standartlari asosida ishlab chiqilgan. Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo‘yicha xalqaro qo‘mita (International Valuation Standards Committee – IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi, bu xalqaro tashkilot jahonning 50

dan ortiq mamlakatning baholovchilar kasbiy tashkilotlarini birlashtiradi.

AQShda ham, Yevropada ham “me’yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to‘plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSC a’zolari bo‘lgan 50 ga yaqin davlatning umumiy fikrini ifodalaydi.

Baholashning xalqaro standartlari siyosiy qarashlarga bog‘liq bo‘lmagan iqtisodiy tamoyillarning yagonaligini aks ettiruvchi mustahkam asosga ega.

2000-yil 1-iyulda IVSC Xalqaro baholash standartlarining yangi tahririni qabul qildi (MBS – 2000), unga kiritilgan hujjatlarning soni ilgari amal qilgan MBS hujjatlaridan deyarli ikka marta ko‘p bo‘ldi. 2001-yil 26-iyulda esa MBSning 2001-yilgi tahriri qabul qilindi (MBS - 2001). Bu nashr MBS – 2000 nashri qoidalarini rivojlantiradi va chuqurlashtiradi hamda baholash xizmatlari bozoridagi dolzarb o‘zgarishlarni aks ettiradi. MBS – 2001 ga moliyaviy hisobotlar maqsadlari uchun baholash bo‘yicha xalqaro qo‘mita (IVSC) ishtirokida mukammallashtirilgan tavsiyalar kiritilgan.

Baholash usullari va amaliy tadbirlarni o‘z ichiga oluvchi bilimlar sohasining yakuniy muhokamasi standartlar oldida turgan vazifalar doirasiga kirmaydi. Biroq turli kasbiy fanlar o‘rtasidagi muvofiqlikni ta’minlash va til to‘siqlari bilan bog‘liq qiyinchiliklarni kamaytirish uchun standartlar baholashning umumiy tushunchalariga va tamoyillariga bag‘ishlangan kirish bo‘limini o‘z ichiga oladi, u har bir standart uchun xos bo‘lib xizmat qiladi. Bozor qiymati va undan farq qiluvchi bazalar tegishli 1- va 2-standartlarda ko‘rib chiqiladi.

MBS – 2001 standartlarini qo‘llash bo‘yicha ikkita tavsiyani o‘zida mujassamlashtirgan. Qaysiki, ular standartlarni moliyaviy hisobot maqsadlarida va garov ostida kreditlash maqsadlarida qo‘llashning o‘ziga xos xususiyatlarini ko‘rib chiqadi.

MBS – 2001 ko‘chmas mulk, ijara huquqlari, mashinalar va jihozlar, nomoddiy aktivlar, biznesni baholash, shuningdek, baholash chog‘ida zaharli ifloslanishni hisobga olish masalalariga bag‘ishlangan yana yettita uslubiy qo‘llanmani o‘z ichiga oladi. MBSga Izohlarda (1-3) rivojlanayotgan bozorlarda baholash, jamiyat (davlat) sektori aktivlarini

baholashni o'tkazishning o'ziga xos xususiyatlari, shuningdek, bank nazorati bo'yicha Bazel qo'mitasining (Basel committee of banking supervision) talablariga muvofiq aktivlarni baholash bilan bog'liq masalalar ko'rib chiqilgan. Standart foydalaniladigan atamalarning mufassal glossariysi bilan ta'minlangan.

Baholashning Yevropa standartlarini ishlab chiqishda Yevropa asosiy fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA) muhim rol o'ynaydi, u 1977-yilda G'arbiy Yevropa mamlakatlari baholovchilari milliy tashkilotlarining notijorat uyushmasi sifatida tashkil etilgan edi. Shunga o'xshash tashkilot EUROVAL bilan qo'shilganidan keyin, ushbu guruh hozirda "Yevropa baholovchilar uyushmalarining guruhi" deb nomlanadi (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Mazkur tashkilotni tashkil etishda asosiy maqsadlardan biri – Yevropa ittifoqining barcha mamlakatlaridagi professional tashkilotlarning qarashlarini namoyon etuvchi baholashning umumiy standartlarini yaratish va baholash amaliyotiga joriy etishdan iborat.

Hozirgi vaqtda Yevropa ittifoqining professional baholash tashkilotlari TEGoVA a'zolari hisoblanishadi, unda Markaziy va Sharqiy Yevropa mamlakatlari, shu jumladan, Chexiya Respublikasi, Vengriya, Polsha, Bolgariya, Ruminiya va Albaniya faol ishtirok etmoqda. TEGoVA baholash bo'yicha Xalqaro qo'mita bilan uzviy hamkorlikda ishlaydi.

Yevropa baholash standartlari (YEBS)ning asosiy xususiyatlaridan biri qabul qilingan Yevropa qonunchiligiga muvofiq moliyaviy buxgalteriya hisobotlarini tuzish maqsadida bajariladigan baholashga yo'naltirish hisoblanadi.

Standartlar baholovchining maqomi va malakasi, baholashni amalga oshirish shartnomasi va baholash haqidagi hisobotlarning mazmuni, shuningdek, muayyan vaziyatlarda baholashga nisbatan uslubiy yondashuvlar bilan shartlangan baholashni bajarish sifatining eng kam yo'l qo'yiladigan darajasini belgilab beruvchi mo'ljal hisoblanadi. Yevropa baholash standartlari tashkilot a'zolari uchun majburiy xususiyatga ega emas, lekin Yevropa ittifoqining (YEI) tegishli me'yoriy hujjatlariga kiritish uchun ishlab chiqilgan eng yaxshi

tajribani namoyon etuvchi va YEI mamlakatlarning tegishli milliy standartlarini qabul qilishga turtki beruvchi standartlar sifatida qabul qilish uchun tavsiya etiladi. YEBSning maqsadlari quyidagilarni ta'minlashdan iborat:

- aniq tavsiyalar berish yo'li bilan baholovchilarga ularning mijozlari uchun kelishilgan hisobotlarni tayyorlashda yordam berish;
- bozor qiymatini standart asosida aniqlash va baholashga nisbatan yondashuvlardan foydalanish yo'li bilan kelishilgan baholarni belgilash;
- umumiy qabul qilingan malaka darajasini tasdiqlash yordamida sifat standartlariga ega bo'lish;
- yer va qurilish resurslaridan samarali foydalanishni iqtisodiy tahlil qilish uchun aniq asoslar;
- baholovchi rolini tushunishni oshirish;
- milliy qonunchilik hamda baholash va buxgalteriya hisobining xalqaro standartlariga muvofiq qiymatning aniq, bir xil aniqlanishini ta'minlovchi tadbirlarni belgilash.

Yevropa baholash standartlari batafsil bayon etilishi bilan ajralib turadi, ularda MBSda ko'rib chiqilmaydigan, biroq o'zining asosiy tamoyillariga ko'ra MBSga o'xshash bo'lgan qo'shimcha masalalar ham yoritiladi.

Yevropa baholash standartlari ("Zangori kitob")ning so'nggi tahriri 2000-yilda qilingan edi. Mazkur hujjat 9 ta standart va 13 ta uslubiy tavsiyani o'z ichiga oladi. Bunda 1-3 standartlarda ushbu standartlarning Xalqaro baholash standartlariga mos kelishi bilan bog'liq masalalar, shuningdek, baholovchining malakasi va uning kasbiy etikasi bilan bog'liq masalalar ko'rib chiqiladi.

Baholashning asosiy tamoyillari va baholash haqidagi hisobotni tuzishga nisbatan asosiy yondashuvlar 4-standardda berilgan. Mazkur standart baholashning asosiy maqsadlari va baholash asoslarini aniqlashni, shuningdek, bozor qiymati, ijara huquqlari qiymati, YEI qonunchiligiga muvofiq baholash qiymati, adolatli qiymat, mavjud foydalanishdagi qiymat, eskirishni hisobga olgan holda o'rin bosish qiymati kabi turli xildagi qiymatlarni aniqlashni o'z ichiga oladi.

Moliyaviy hisobot maqsadlari uchun baholash bilan bog'liq masalalar 5-standart bilan reglamentlanadi. Unda aktivlar tavsifi va unga asoslangan baholash asosini tanlash berilgan. Standart yana bir bo'limni o'z ichiga oladi. Unda asosiy ta'riflar berilgan, baholash metodologiyasining masalalari, yer, binolar hamda maxsus obyektlarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari yoritiladi.

Garov sifatida ko'chmas mulkni, shuningdek, ipoteka kreditlashi chog'idagi boshqa predmetlarni baholash muammolariga 6-standart bag'ishlangan. Ushbu standartda garov qiymati, majburiyatlarning maxsus qiymati kabi tushunchalarning ta'rifi berilgan, shuningdek, baholovchiga nisbatan alohida talablar, ya'ni uning mustaqilligi, javobgarligi va maxsus bilimlarga ega bo'lishi belgilangan.

Bo'lajak sanada ko'rsatilayotgan qiymat bilan bog'liq baholash masalalarini tartibga solish, unda investitsiya qiymati, kelajak yoki o'tgan sanaga baholash, bo'lajak qiymatni oldindan aytib berish kabi tushunchalar 7-standartda ochib berilgan.

Investitsiya va sug'urta kompaniyalari hamda pensiya fondlarining qimmatli qog'ozlariga investitsiyalar qilish masalalarini 8-standart qamrab olgan. Standartda YEI ko'rsatmalariga muvofiq bozor qiymatini aniqlash bilan bog'liq masalalar hamda baholash metodologiyasi, baholovchining malakasiga doir masalalar ko'rib chiqilgan.

Baholash natijalarini taqdim etish bilan bog'liq masalalar va baholash sertifikatining shakllari 9-standartda ko'rib chiqilgan. Mazkur hujjat baholash bo'yicha quyidagi 13 ta uslubiy tavsiyalarni o'z ichiga oladi:

- qiymatga ta'sir etuvchi omillar;
- maxsus obyektlarni baholash;
- investitsiyalar uchun mo'ljallangan aktivlarni baholash;
- qishloq xo'jaligi obyektlarini baholash;
- ko'chmas mulk indekslarini baholash;
- xalqaro baholash;
- qo'shma korxonalar va mas'uliyati cheklangan jamiyatlarni baholash;
- yer va binolar o'rtasidagi qiymatlarni taqsimlash;

- turli mamlakatlardagi baholashning o'ziga xos xususiyatlari.

EBSga baholovchilarni sertifikatlash, baholash haqidagi hisobotlarni taqriz qilish, baholovchining etikasiga taalluqli ilovada berilgan.

Mulkka soliq solish va uni majburiy begonalashtirish maqsadlarida baholash Yevropa baholash standartlarining predmeti hisoblanmaydi. Biroq unda bayon etilgan umumiy tamoyillar qandaydir boshqa ma'lum bir qo'llanma mavjud bo'lmagan hollarda ishlatilishi mumkin.

EBSdagi tavsiyalardan har qanday ko'rinishda chetga chiqish tijorat yoki huquqiy jazo choralari keltirib chiqarishi mumkin. Va aksincha, standartlarga muvofiqlik ehtiyotsizlik bo'yicha sud da'vosini ko'rib chiqishda qarshi tomon foydasiga dalillar bo'lmaganda amaliy huquqiy himoyaning bir qismi bo'lishi mumkin.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni qo'llanish xususiyati.
2. "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standarti (10-son MBMS)da baholash jarayoni bosqichlari.
3. "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" milliy standarti (10-son MBMS)da standartni qo'llash uslubiy ko'rsatmalari tavsifi.
4. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning Yevropa ittifoqi standartlari.
5. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning AQSh standartlari.

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulk, milliy standart, baholash obyekti, ko'chmas mulk kadastri, buxgalteriya hisobi standarti, baholash bazasi, bozor qiymati, qoldiq qiymati, standart talablari, baholashga oid vazifa, baholash obyekti tavsifi, baholash jarayoni bosqichlari, uslubiy ko'rsatmalar, Mulk qo'mitasi, Xalqaro baholash standartlari, Yevropaning asosiy

fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA), Yevropa baholovchilar uyushmalarining guruhi (TEGoVA).

Nazorat savollari

1. Baholash faoliyatini tartibga solishning qanday shakllari qo‘llanilishi mumkin?
2. Baholash faoliyatini tartibga solish nima yordamida amalga oshiriladi?
3. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni qo‘llanish xususiyatlarini izohlang.
4. “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” milliy standarti (10-son MBMS)da baholash jarayoni qanday bosqichlarda amalga oshiriladi?
5. “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” milliy standarti (10-son MBMS) uslubiy ko‘rsatmalari mazmuni nimadan iborat?
6. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash bo‘yicha qanday xalqaro standart turlarini bilasiz?

7-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING AXBOROT VA HISOBOTLAR TIZIMI

7.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi

O‘zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o‘zgarishsiz bo‘lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo‘lg‘usi holati tahlili ko‘rsatishicha, yaqin yillarda baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, xususiylashtirish sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini tartibga solish uchun xizmat qiladigan me‘yoriy-huquqiy hujjatlar mavjud va ular amaliyotda uzoq yillardan beri qo‘llanib kelinmoqda.

Baholash obyektlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- alohida moddiy obyektlar (ashyolar);
- shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmuyi, shu jumladan muayyan turdagi (ko‘char yoki ko‘chmas) mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo‘lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab qilish huquqlari, majburiyatlari (qarzlar);
- xizmatlar, axborot, intellektual mulk obyektlari va qonun hujjatlariga fuqarolik muomalasida bo‘lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari obyektlari.

Baholash obyektini baholashdan o‘tkazish uchun o‘ziga xos asoslar mavjud. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o‘rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda sud ajrimi baholash obyektini baholashdan o‘tkazish uchun asoslardir.

Baholash obyektini baholash to'g'risidagi shartnomaga oid majburiy talablarga ham e'tibor qaratish lozim. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofiq tuziladi. Shartnomada quyidagilar ko'rsatilishi kerak va ushbu ma'lumotlar baholovchi uchun baholash jarayonida qo'shimcha axborot manbai bo'lib xizmat qiladi:

- baholash obyektining nomi;
- baholash obyektini baholashning maqsadi;
- baholash obyektining aniqlanadigan qiymati turi;
- baholash obyektini baholashdan o'tkazish muddati;
- baholash obyektini baholashdan o'tkazgani uchun pul mukofoti miqdori.

10-sonli Mulknii baholash milliy standartida ko'chmas mulk qiymatini baholashda axborotlar manbai sifatida quyidagilar belgilab qo'yilgan:

- buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs tomonidan taqdim etiladigan boshlang'ich axborot;
- baholovchi baholash obyektini ko'zdan kechirish jarayonida hamda baholash obyektini mulkdori va (yoki) undan foydalanuvchilar bilan suhbatlashish natijalariga ko'ra olgan axborot;
- uchinchi shaxslar va tashkilotlardan olingan, shuningdek, ommaviy axborot vositalari va Internet tarmog'ida e'lon qilingan axborot.

Boshlang'ich axborot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi guvohnomani;
- yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;
- hokimiyat organlarining yer uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi qarorini;
- binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;
- baholash obyektiga boshqa shaxslarning huquqlarini yuklashlar (baholash obyektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan hujjatlarni;
- baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va

konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

- baholash obyektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;
- ko'chmas mulk obyektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;

- baholash obyekti va uning qismlarini rivojlanish rejalari (yangi qurilish, rekonstruksiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;

- yuridik shaxslarga qarashli bo'lgan obyektlarga nisbatan baholash obyektining so'nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang'ich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;

- retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan obyektidan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlari (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha obyektidan foydalanishdan olingan daromadlar)ni.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash obyekti mulkdorining (agar baholash obyekti yuridik shaxsga qarashli bo'lsa) imzosi va muhri bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

Baholash obyektini ko'zdan kechirish chog'ida baholovchi yaxshilashlarning tavsiflari va amaldagi holati haqida ma'lumotlar yig'ish maqsadida obyektini tekshirishni amalga oshiradi.

Baholovchi quyidagilarni tavsiflovchi bozorga oid axborotni qo'shimcha ravishda yig'ishi va tahlil qilishi lozim:

- baholash obyektining qiymatiga ta'sir etuvchi makroiqtisodiy (huquqiy, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va boshqa) omillarni aniqlash uchun baholash obyekti joylashgan mamlakat va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni;

- baholash obyekti joylashgan mintaqadagi ko'chmas mulk bozorini va uning baholash obyekti mansub bo'lgan segmentini;

- baholash obyekti joylashgan yerni (obyektning yaqin atrofidagi muhitning joriy tavsifi, obyekt atrofidagi hududni rivojlantirish rejalari).

Baholash obyektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak:

- baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami;

- baholash obyektini baholashdan o'tkazish uchun asos;

- baholash obyektini baholashning maqsadi;

- baholash obyektining aniqlanadigan qiymati turi;

- baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan yeri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash obyektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikati to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash obyektining uning qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek, baholash obyektini mulkdorining rekvizitlari;

- baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash obyektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati;

- baholash obyektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek, olingan natijani qo'llanish chegaralari;

- baholash obyektining qiymati aniqlangan sana;

- baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash obyektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot quyidagi asosiy bo'limlardan iborat bo'lishi lozim:

- titul varag'i;

- mundarija;

- umumlashtiruvchi qism (ilova xat);

- baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar;

- baholash obyektining tavsifi;

- baholash obyektini bozorining tahlili;

- eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo‘llanilishi tavsifi;
- baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- ilovalar

Baholash to‘g‘risidagi hisobotning har bir beti raqamlanishi va baholash obyektini baholashdan o‘tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanishi, shuningdek, baholash to‘g‘risidagi hisobot ip o‘tkazib tikilishi hamda baholovchi tashkilot rahbarining imzosi va shu tashkilot muhri bilan tasdiqlanishi lozim. Agar baholash bir nechta baholovchilar tomonidan bajarilgan bo‘lsa, baholash to‘g‘risidagi hisobotda mazkur hisobotni tayyorlash jarayonida ular bajargan ish ko‘rsatiladi.

7.2. Baholash obyekti to‘g‘risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi)

Baholovchi tashkilotlar transparentligi deganda ko‘chmas mulk bozori va uning barcha qatnashchilari faoliyati to‘g‘risidagi informatsiyalarni (ma‘lumot va hisobotlarni) ochiqligi, oshkoraligi, aniqligi, to‘liqligi, o‘z vaqtida (belgilangan muddatlarda) berilishi va to‘g‘riligi, umuman olganda **informatsion shaffofligi** tushuniladi. Ma‘lumot va hisobotlarni ixtiyoriy (zarurat asosida) va majburiy ravishda transparentlikning ma‘lum sifat darajasida berilishi mumkin bo‘lganlari mavjud.

Ko‘chmas mulk bozorida baholovchi tashkilotlarning transparentligining bosh maqsadi mulkdorlarning huquqlarini himoyalash va qonuniy manfaatlarini hamda risklarini pasaytirilishini ta‘minlashga qaratilgan bo‘lib, o‘z ichiga sifatli ochib berilishi majburiy va ixtiyoriy bo‘lgan informatsiyalar hamda ularga qo‘yilgan qonuniy sifat talablari tizimini oladi. Transparentlikning bosh vazifasi ko‘chmas mulk bozorida sodir bo‘lishi mumkin bo‘lgan har turdagi risklar, tovlamachiliklar va qonunbuzarliklarni informatsiyalar tizimi orqali oldini olish va pasaytirish.

Transparentlik usullari va shakllari ko'chmas mulk bozoriga oid qonunchilik hujjatlari bilan belgilanadi.

Axborotni ochib berish shakllari turli bo'lishi mumkin, masalan, ko'chmas mulk bozori qatnashchilari to'g'risidagi ma'lumotlar va informatsiyalarning standart shakllari. Bunday standart shakllarda tuzilgan va to'ldirilgan hisobot va informatsiyalar qonunchilik hujjatlariga muvofiq belgilangan sifat darajasida, muddatlarda, hajmlarda va tartibda ochib berilishi va taqdim etilishi talab qilinadi.

Transparentlikni ta'minlash borasida administrativ va jamoatchilik chora-tadbirlariga asoslangan usullar qo'llaniladi, ya'ni, informatsiyani ochib berishlik mos ravishda davlatning qonunchilik hujjatlari va jamoatchilik (o'zini o'zi tartiblashtiruvchi tashkilotlar) me'yorlari asosida amalga oshiriladi. Ammo, bu usullarning ichida eng ustuvori va zaruri administrativ usul hisoblanadi, chunki jamoatchilik me'yorlari davlat qonunlariga to'liq asoslanadi.

Informatsion shaffoflikni ta'minlashga asoslangan tartiblashtirish konsepsiyasiga binoan ko'chmas mulk bozorining barcha qatnashchilarini har qanday faoliyati va natijalari sifat darajasida oshkora qilinishi zarur.

Shu munosabat bilan transparentlikning sifat mezonini ko'chmas mulk bozorining barcha qatnashchilariga nisbatan qo'llash mumkin, ya'ni baholovchilarning transparentlik darajasi uning barcha operatsiyalari va ularga oid informatsiyalar sonining bir-biriga tengligi, o'zaro adekvatliligi (to'g'riligi, aniqligi, o'z vaqtidaliligi, ishonchliligi) bilan belgilanadi.

Bunda informatsiyaning sifat miqdori qatnashchining ko'chmas mulk bozoridagi imijini tashkil etuvchi va holati sifatini belgilovchi iqtisodiy (moliyaviy), korporativ boshqaruvi, moliyaviy instrumentlari va boshqa ko'rsatkichlari asosida baholanishi mumkin bo'lgan reytingi yordamida ifodalanadi. Informatsiyalar soni esa baholovchi tomonidan berilishi lozim bo'lgan hisobotlar va ma'lumotlar miqdoridan kelib chiqadi.

Informatsion transparentlikni ta'minlashning jahon amaliyotidan kelib chiqqan holda aytish mumkinki, informatsiyani ochib berilishi

samaradorligini oshirish uchun ikki pog'onali transparentlikka erishish maqsadga muvofiq. Birinchi pog'onasida (quyi) har bir qatnashchi to'g'risida majburiy va ixtiyoriy (lekin ular uchun zaruriy) hisobot va informatsiyalar qonunchilik hujjatlari bilan belgilangan tarzda, usullarda, shakllarda, sifat darajasida ochib beriladi. Ikkinchi pog'onada esa bozor holati va tendensiyalari, indekslar, muhim makroindikatorlar to'g'risidagi informatsiya ochib beriladi. Bunda har ikkala pog'onada ochib berilgan informatsiyalar o'zaro ekvivalent bo'lishiga intilish lozim.

Jahon va O'zbekiston amaliyoti bo'yicha ko'chmas mulk bozoridagi hisobotlar va informatsiyalar mexanizmi va tizimi to'g'risida batafsil ma'lumotlarni tegishli mavjud o'quv adabiyotlardan o'rganish tavsiya etiladi.

7.3. Axborot yig'ishni baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari

Ko'chmas mulkni baholashni amalga oshirishdan avval baholovchi baholash obyekti haqida kerakli ma'lumotlar to'plashi lozim. Ma'lumot baholovchi tomonidan turli manbalardan olinadi. Ammo bunda barcha manbalar ishonchli bo'lmog'i darkor.

Ko'chmas mulkni baholashda baholovchi tashkilotning axborot manbayi bo'lib quyidagilar hisoblanadi:

- yuridik shaxslarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan – yuridik shaxslarning davlat reestriga kiritilgan ma'lumotlar hajmida;

- ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan – ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning davlat reestriga va ko'chmas mulk haqidagi ochiq foydalanish mumkin bo'lgan boshqa ma'lumotlar bazalariga kiritilgan ma'lumotlar hajmida;

- davlat soliq xizmati organlari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk obyekti bo'yicha soliqlarni to'lash yuzasidan

qarz mavjud emasligi haqida;

- ichki ishlar organlari tomonidan – bitim predmeti bo‘lgan ko‘chmas mulk obyekti manzili bo‘yicha fuqarolar qayd etilganligi haqida;

- davlat notarial idoralari tomonidan – bitim predmeti bo‘lgan ko‘chmas mulk obyekti boshqa shaxsga o‘tkazishning taqiqlanmaganligi va mazkur ko‘chmas mulk obyektining xatlanmaganligi to‘g‘risida;

- kommunal xizmatlar ko‘rsatuvchi tashkilotlar tomonidan – bitim predmeti bo‘lgan ko‘chmas mulk obyekti bo‘yicha ko‘rsatilgan xizmatlar uchun haq to‘lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari tomonidan – bitim predmeti bo‘lgan ko‘chmas mulk obyekti bo‘yicha umumiy mol-mulkni saqlash uchun majburiy badallarni to‘lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- tuman (shahar) bandlikka ko‘maklashuvchi va aholini ijtimoiy muhofaza qilish markazlari, O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi huzuridagi byudjetdan tashqari Pensiya jamg‘armasining tuman (shahar) bo‘limlari, sog‘liqni saqlash muassasalari va xalq ta’limi muassasalari faoliyatini metodik ta’minlash va tashkil etish tuman (shahar) bo‘limlari tomonidan – fuqarolarning ayrim toifalariga mansub shaxsning (voyaga yetmaganlar va belgilangan tartibda muomalaga layoqatsiz yoki muomala layoqati cheklangan deb topilgan boshqa shaxslar, nogironlar, pensionerlar va boshqalarning) muomala layoqatini aniqlash uchun zarur bo‘lgan ma’lumotlar hajmida;

- fuqarolik holati dalolatnomalarini yozish organlari tomonidan – bitim predmeti bo‘lgan ko‘chmas mulk obyektiga nisbatan huquqqa ega bo‘lgan shaxslar tomonidan nikohning tuzilganligi yoki bekor qilinganligi to‘g‘risida yoxud ularning tug‘ilganligi yoki o‘limi to‘g‘risida dalolatnoma yozuvining mavjudligi yoxud mavjud emasligi haqida.

Ko‘chmas mulkning qiymati baholashda nafaqat ichki omillar bilan, balki ko‘plab tashqi omillar bilan ham belgilanadi. Ko‘chmas mulkning qiymati ko‘proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi

siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog'liq. Shunday ekan, ko'chmas mulkni baholashda tashqi muhitga bog'liqlik tamoyilini inobatga olish zarur. Ko'chmas mulk baholash usullari uchun muhim bo'lgan ma'lumotlar sifati hajmi va tahlil qilish uchun professional to'plangan bo'lishi lozim. Ko'chmas mulk baholash uchun talab zarur ma'lumotlarni samarali foydalanish tizimlashtirish va tasnifi. Ko'chmas mulkni baholash uchun kerak bo'lgan ma'lumotlarni **tashqi** va **ichki** turlarga bo'lsa bo'ladi. Tashqi ma'lumot yig'ilib, **oldin umumiy**, keyin esa **maxsus** ma'lumot tahlil qilinadi.

Ichki axborotlarga hisoblanuvchi umumiy ma'lumot iqtisodiyot va ko'chmas mulk bozori faoliyatini va umumiy tendensiyalarini o'rganishga kerak. Mazkur ma'lumot bayon tarzida bo'lib, bozor qiymatining miqdorini aniqlashda bevosita ishlatiladi, shuningdek, tahliliy ko'nikmalarini namoyish etishi kerak.

Maxsus ma'lumot odatda muayyan metodda hisoblash uchun qo'llaniladigan raqamlar ko'rinishida beriladi. Tashqi ma'lumotni yig'ish makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni yig'ishdan va milliy iqtisodiyotning umumiy holatini tadqiq etishdan boshlanadi. Ko'chmas mulkning baholash usullari uchun muhim bo'lgan ma'lumotlar sifati hajmi va tahlil qilish uchun professional to'plangan bo'lishi lozim. Ko'chmas mulkni baholash uchun talab zarur ma'lumotlarni samarali foydalanishda tizimlashtiradi va tasniflaydi.

Tashqi ma'lumotlarning umumiy jihatdan quyidagi bloklarga bo'linadi:

- iqtisodiy tendensiyalari;
- mahalliy xususiyatlari;
- demografik;
- davlat huquqiy va soliq siyosati;
- aholining sotib olish kuchi;
- narx dinamikasi;
- kapital qurilish dasturi;
- qurilish mahsulotlari uchun xarajatlar dinamikasi;
- ko'chmas mulkni kreditlashni tashkil etish.

7.4. Ko‘chmas mulk bozori va ko‘char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori konyunkturalari bo‘yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish

Mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozori (MQBHB) bu, ma'lum bir hajm va narxga ega bo'lgan baholash xizmatlarini ko'rsatish bilan bog'liq tashkillashgan itimoiy-iqtisodiy–informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirishni ta'minlovchi yaxlit bir murakkab tizim sifatida namoyon bo'luvchi baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasini amalga oshiruvchi tizimdir. Mazkur bozorning ajralmas tarkibiy qismi sifatidagi ko'chmas mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozori (KMQBHB) bevosita ko'chmas mulk bozorida amal qiladi.

MQBHBning dinamik muhitga ega murakkab tizim ekanligi unda baholash xizmatlari hajmi vaqt birligi ichida talab va taklif asosida uzluksiz o'zgarib borishi bilan belgilanadi.

MQBHBga oid tushunchalar asosan XX asrning ikkinchi yarmining o'rtalaridan boshlab baholash faoliyati bilan bog'liq ravishda shakllanib uzluksiz takomillashib kelmoqda. Bunga asosiy sabab inson sivilizatsiyasining Mulk bozorini xizmatlar sohasidagi tajribasini yillar davomida boyishi unda mulkdorlarning mulkiy munosabatlari va qiziqishlari kengayib, maqsadlari va faoliyat turlari, ehtiyojlari ortib manfaatlari tobora o'sib ularning haq-huquqlari borgan sari mustahkamlanib va ta'minlanib borishidir.

MQBHBning maqsadi – mulk qiymatini baholash bilan bog'liq erkin raqobatga asoslangan malakali xizmatlar ko'rsatish uchun baholovchi va mulkdor o'rtasida ochiq munosabat obyektiv konyunktura yetarli zaruriy shart-sharoitlarni yaratishdan iboratdir.

MQBHBning vazifasi – uning ushbu maqsadiga erishish bilan bog'liq funksiyalarni samarali bajarilishini ta'minlash.

MQBHBning faoliyat ko'rsatishini asosiy tamoyillari quyidagilar hisoblanadi:

- barcha potensial buyurtmachilar o'z mablag'larini foydali tarzda

baholash xizmatlariga yo‘naltirishlari uchun ularga keng shart-sharoitlar yaratib berish;

- bozorda tuziladigan bitimlarning ixtiyoriyligi, ularning narxlari obyektivligi va qonuniyligi;

- erkin raqobat yo‘lida to‘siqlarni bartaraf etish;

- baholash faoliyati huquqiy ta‘minotining sifatliiligi.

- baholash tashkilotlarining transparentliligi;

- baholovchi va mulkdor (buyurtmachi)lar huquqlari va manfaatlarini himoya qilinganligi.

MQBHBni uning obyeksi bo‘lmish mulkni 3 ta yirik guruhga ajratish nuqtayi nazardan quyidagicha tasniflanadi:

• ko‘chmas mulk qiymatini baholash bozori;

• ko‘char mulk qiymatini baholash bozori;

• biznes qiymatini baholash bozori.

Ko‘char mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozorida bugungi kunda mulkning barcha turlarini baholash barcha turdagi operatsiyalarni bajarishda zarur va quyidagi maqsadlarda amalga oshiriladi:

• garov orqali kreditlash;

• oldi sotdi jarayonida;

• mulkiy kelishmovchilikni bartaraf etish maqsadida;

• ustav kapitaliga kiritish va soliqqa tortish maqsadida;

• sug‘urtalash maqsadida.

Harakatdagi mulkni bozor qiymatini baholash bugungi kunda baholash nazariyasidagi asosiy vazifalardan biri hisoblanadi. Harakatdagi mulkni baholash orqali asosiy fondlarning aktiv qismini bozor qiymatini aniqlash mumkin. Mulkning qiymatini bilgan mulkdor ochiq bozorda shu turdagi mulkka bo‘lgan talabni qaysi darajada ekanligini, bozorning shu sigmentining joriy holatini, foydalilik va zarar ko‘rish darajasi va shunga asosan boshqaruv qarorlarini qabul qilish investorlarni jalb qilish, biznesni qayta tashkillashtirish, korxonalar texnologik jarayonlarining effektiv darajasini aniqlash va boshqalar.

7.5. Ko‘chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to‘g‘risida axborot bazasini yuritish

“Klaster - bu muayyan xossalarga ega bo‘lgan alohida mustaqil hisoblangan bir jinsli elementlarning yagona tizimga birlashishidir”. Klasterli tahlil ko‘pgina fanlarda masalan, matematika, geografiya, fizika, ximiya, iqtisodiyot, sotsiologiya, astronomiya, statistika, informatika kabi fanlarda muntazam qo‘llanilib kelinadi. Ko‘chmas mulk klasterida mulkchilikning tarkibiy bo‘g‘inlarini turlari sifatida qarash o‘rinlidir. Ko‘chmas mulk klasterining istalgan holatida ham baholovchi tashkilotlar qo‘shimcha qiymat zanjiri ko‘rinishida umumiy qiymatning shakllanishida ishtirok etadi.

Raqobatda ustunlikka intilish davomida ishtirokchilarning qiymatni jamg‘arish tizimidagi barcha qo‘shimcha qiymat zanjiri klaster ta‘sirida optimallashtirib boradi. Ko‘chmas mulk klasterining muhim alomati kooperatsiya va raqobatning uyg‘unligidir. Baholash tashkilotlarining ko‘chmas mulk klasteriga birikishi ularga katta manfaat keltiradi. Raqobat munosabatlari uning tarkibiga kiruvchi firmalar va shuningdek, boshqa tashqi klasterlar firmalariga nisbatan shakllanadi. Har bir klaster o‘ziga xos iqtisodiy muhit ta‘sirida bo‘ladi va uning raqobatbardoshligi turli darajada shakllanadi. Bugungi kunda ko‘chmas mulk klasterini qo‘llash sifatida baholash yondashuvlari asosiy o‘rin tutadi.

Ko‘chmas mulk qiymati va narxi axborotlar bazasi iqtisodiy sistemologiya qoidalari nuqtayi nazaridan mulk, jumladan mulkiy huquqlar, bir vaqtning o‘zida mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori va mulk bozori obyekti bo‘lgani bilan, bu bozorlar tuzilmaviy, mazmunan va mexanizmik farqlanadi. Shu bilan birga, O‘zbekistonda mulkning bozor qiymati va narxini alohida olganda har biri o‘zida omil ta‘sirini o‘zgacha namoyon qilishiga qaramasdan ularning bir-biriga bevosita bog‘liq holda o‘zaro transformatsiyalanishi ular o‘rtasidagi ekvivalentlik xususiyati mavjudligidan dalolat beradi. Lekin, bunga qaramasdan, mulk qiymati va narxining o‘zaro ekvivalentlilik darajasini ta‘minlash muammosi mulkning barcha turlari bo‘yicha hanuzgacha mavjud.

Yuqorida aytilganlar asosida aytish mumkinki, mulk qiymatining Mulk qiymatini baholash xizmatlar bozoridagi bahosi va Mulk

bozoridagi narxi orasidagi ekvivalentlilikni ta'minlash ushbu bozorlarni davlat tomonidan kompleks muvofiqlashtirish va nazorat qilinishini talab qiladi. Bunday talab umuman olganda har qanday turdagi mulkni qiymati va narxlarini axborot bazasini yuritish tizimini takomillashtirish va tatbiq qilish imkoniyatini beradi.

Ko'chmas mulk qiymatini va narxini aniqlash jarayonida avvalambor axborot ta'minotining uzviyligi muhim ahamiyat kasb etadi. Mulk bozorida ko'chmas mulk qiymati va narxi to'g'risida axborotlar bazasini yuritilishi undagi qiymat va narxlar yordamida mulkni tovar, kapital va munosabatlar vositasi sifatidagi bozor muomalasini amalga oshirish funksiyasini bajaradi.

Mulk qiymati va narxi mos ravishda mulk bozori va mulk qiymati baholash xizmatlari bozori obyektini hisoblanadi. Mulk narxi uning qiymati emasligi uchun bu bozorlar mazmunan va shaklan farqlansada, lekin ular bir-biri bilan uzviy bog'lanadi, natijada ular yordamida mulk qiymati uning narxiga va aksincha yo'nalishida transformatsiyalanadi.

7.6. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish

«Ekspertiza» deganda mukammal tekshiruv, tadqiqot, puxta izlanish tushunilib, u obyektning xususiyati, kamchiligi, nuqsonlari, ustunliklari va hislatlari, shuningdek, ularning kamchiliklarini bartaraf etish yo'llari, xususiyatlarini yanada yaxshilash, mulkdorlarni qiziqtirish yo'llarini ishlab chiqish va bular asosida professional natijalarni rasmiylashtirish kiradi.

Ekspertizaning vazifasi, yuqorida aytib o'tilganidek, sotuvchi va xaridor o'rtasidagi axborotni mukammal darajada bo'lishini hamda ko'chmas mulkni baholash jarayonining axboroti mukammalligini ta'minlanishidan iborat.

Ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha ekspert (baholovchi) tomonidan quyidagi turdagi ekspertizalar o'tkazilishi mumkin:

- huquqiy ekspertiza;
- texnik ekspertiza;

- joylashuv ekspertizasi;
- iqtisodiy ekspertiza;
- ekologik ekspertiza.

1. Huquqiy ekspertizaning xususiyatlaridan biri bu ko‘chmas mulk obyektlariga (KMO) egalik qilish hujjatlarini tekshirishdan iborat bo‘lib, obyektни sotib olishda hujjatlarning qonuniyligi, obyektning tozaligi aniqlanadi.

Ma’lumki, KMO bo‘lishi mumkin: merosga qolishi, sovg‘a qilinishi, xarid qilinishi, noqonuniy mulkka egalik hollarda amalga oshiriladi.

Yuqorida aytib o‘tilgandek, o‘z vaqtida hujjatlarni rasmiylashtirilmaganlik va hujjat soxtalashgan bo‘lsa, bunday holatlarda huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar bo‘lmasligi mumkin.

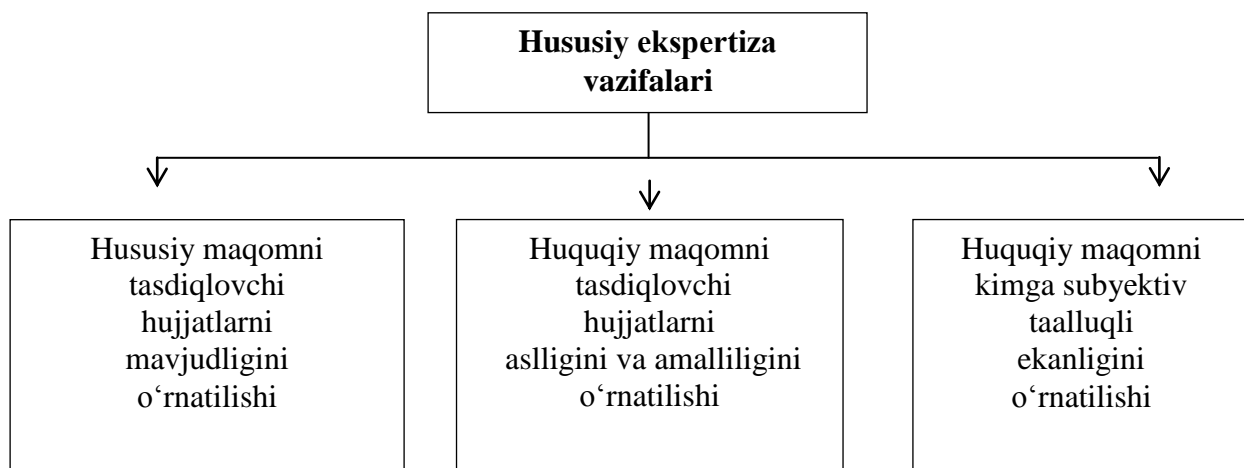
Huquqiy ekspertizaning birlamchi maqsadi – KMO bilan bog‘liq bo‘lgan huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlarga aniqlik kiritishdan iborat.

Huquqiy ekspertizaning asosiy jihatlari

Obyekt	Predmet	O‘lchov	Natija turi	Natija
Huquqiy maqomini tasdiqlovchi hujjatlar	Egalik qilish huquqi	Qonuniyligi	Sifatli	Huquqiy jihatdan haqiqiy/yoki qalbaki
			Miqdoriy	-

Yuqoridagi jadvaldan shuni ko‘rishimiz mumkinki, huquqiy ekspertiza har xil maqsadlarda ko‘chmas mulk obyekti hayot siklining turli bosqichlarida amalga oshirilishi mumkin. Shunday qilib, tanlash bosqichida va qurilishga mo‘ljallangan yer uchastkasini xarid qilish paytida huquqiy ekspertizaning maqsadi KMOning shaharsozlik funksional jihatdan zonalashtirilganligini va mulkka egalik qilish huquqini haqiqiylikini tekshirishdan iborat.

Huquqiy ekspertiza jarayonida hal qilinadigan vazifalar



Texnik ekspertiza

2. Texnik ekspertizaning mohiyati KMO ni mukammal o'rganish, unga taalluqli bo'lgan texnik-loyihaviy hujjatlari va texnik holatini xulosasining rasmiylashtiruvchi hujjatlar, shuningdek, tayanch va mustahkamligi, issiq va tovush o'tkazuvchanligining xossalari, yemirilish darajasi va h.k.

Texnik ekspertizaning natijalari birinchi galda KMO ning iste'mol qiymatining baholanishida foydalaniladi, ikkinchidan, ekspluatatsion, remont-tiklash tadbirlarini ishlab chiqarishda hamda ko'chmas mulkni rivojlantirishda qo'llaniladi, yani KMO iste'mol qiymatini oshirish maqsadida qo'llaniladi, boshqacha qilib aytganda, qayta tiklashning to'g'ri variantlarini asoslash maqsadida qo'llaniladi.

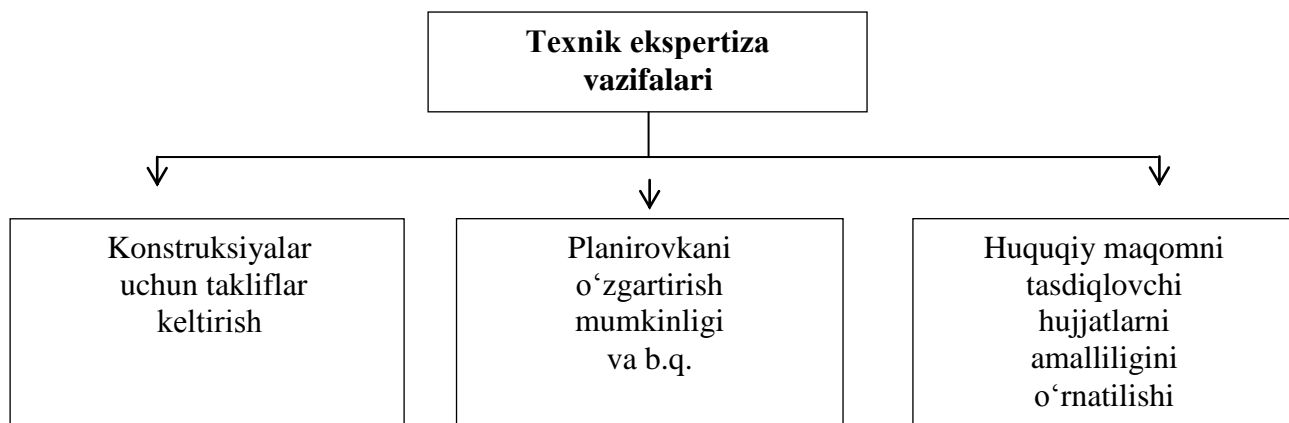
Texnik ekspertizaning asosiy jihatlari

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va b.q	Foydalanishning yaroqlilik darajasi	Tayanchlilik, mustahkamlik	Sifatli	Yaroqli, yaroqsiz-jismoniy va ma'naviy yemirilish darajasi
			Miqdoriy	-

Texnik ekspertizaning o'ziga xos xususiyati bu KMO ni mavjudligiga qarab yaratiladi va bozor bilan bog'liq bo'lishi shart emas. Uning natijalari, yuqorida ko'rsatilib o'tilganidek, to'g'ri

ekspluatatsiya maqsadida ishlatilishi hamda ko‘chmas mulkni rivojlantirish uchun qo‘llaniladi. U aniq davr bilan amalga oshirilishi lozim.

Ko‘chmas mulk texnik ekspertizasi jarayonida hal qilinadigan vazifalari



Joylashuv ekspertizasi

3. Joylashuv ekspertizasining mohiyati, shaharsozlik hujjatlarini o‘rganishdan iborat, shuningdek, KMOga taalluqli bo‘lgan obyektning joylashgan joyining funksional vazifasi, materiallarning marketing tadqiqoti va boshqa tadqiqotlar va xulosalarni rasmiylashtiruvidan iborat. Obyektning joylashgan joyi xo‘jalik-moliyaviy faoliyatiga to‘g‘ri kelishi, joylashgan o‘rnining hislatlaridan to‘laligicha foydalanishi e‘tiborga olinadi. Ehtimol, masalan, shaharning markazidagi bir qavatli uyning bir xonali kvartiraning yemirilish darajasi 70% tashkil qilgan bo‘lsa, undan foydalanish maqsadga muvofiq. E‘tiborga olish kerakki, yer uchastkasining egasi uyni buzsa va o‘rniga daromadli ofis binosi qursa katta daromad olishi mumkin.

Ekspertizaning joylashuv jihatlari

Obyekt	Predmet	O‘lchov	Natija
---------------	----------------	----------------	---------------

Ko'chmas mulk obyekti bo'yicha shaharsozlik qoida va hujjatlari hamda u haqida marketing axboroti	Inson va transport yo'nalishi, transport kirish mumkinligi, talab	Intensiv yo'nalishiga yaqinligi, uchastkaning rekreatsion xususiyati	KMO joylashuvi va uchastkaning foydalanilishi bo'yicha omadlilik/omadsizlik
			Obyektga yetish vaqti, tovush darajasi, havoning tozalik darajasi va boshqa fazilatlari

Iqtisodiy ekspertiza

4. Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati shundan iboratki, KMOdan aniq va taxminiy (kutilayotgan) ko'rsatkichlarni xarakterlab, retrospektiv va perspektiv hisob-kitob ko'rsatkichlarini hisoblab tahlil qiladi va ular asosida ko'chmas mulkdan taxminiy iqtisodiy samaradorligidan foydalanishda professional xulosa chiqaradi, shuningdek, vositalar qaytimi, ushbu obyektning egalik qilishga ketgan xarajatlarini hisobga oladi.

Iqtisodiy ekspertizaning asosiy jihatlari

Obyekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va b.q.	Foydalanish samaradorligi	Ishlab chiqarish hajmi, qimmatliligi, kapital qaytimi	Sifatli	Samarali/samarasiz
			Miqdoriy	Narxning aniq (dolzarb) turi ma'nosi

Ekologik ekspertiza

5. Ekologik ekspertiza KMO bo'yicha loyihaviy hujjatlarni o'rganishdan iborat bo'lib, real jarayon tadqiqoti, uning funksional faoliyati va bu asosda real va potensial xavf to'g'risida professional xulosalarning rasmiylashuvi, yani obyekt atrof-muhit uchun xavf

tug‘dirishi mumkin yoki xavf tug‘dirayotgani (ekspertizaning endogen yo‘nalishi) va mulkdorning o‘zi uchun (ekspertizaning ekzogen yo‘nalishi), ishlab chiqarish yoki xo‘jalik faoliyatidan chiqayotgan chiqindilar atmosferaga tarqalishi, suv omborlariga chiqindilar chiqishi, turli xil zarar narsalar chiqishi, ko‘rilayotgan obyekt ekspluatatsiyasining mosligi, shuningdek, boshqa turdagi chiqindilar, bunday xavfni kamaytirish uchun takliflar ishlab chiqilishi, obyektning faoliyati boshlanmasdan oldin ularni hal etilishi ko‘zda tutiladi.

Ko‘chmas mulk ekologik ekspertizasining asosiy jihatlari

Obyekt	Predmet	O‘lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi (ishlab chiqarish korxonasi)	Obyektning funksional faoliyatidan kelib chiqadigan xavf	Atrof-muhit va insonga zarar keltirish darajasi	Sifatli	Xavf tug‘dirmaydigan/tug‘diradigan
			Miqdoriy	Chiqindilar va shunga o‘xshash zararlarning mohiyati

Ko‘chmas mulk kadastrining mazmuni va tizimi

Turar-joy bino va inshootlarini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish uchun texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) har bir shahar va shaharcha, shaharlarda esa har bir tuman bo‘yicha reestr kitoblarini, noturar joy bino va inshootlari uchun esa davlat kadastr xizmatlari – tuman, shahar kadastr kitoblarini yuritadi.

Maxfiylik rejimiga ega bino va inshootlar maxsus kadastr kitobida ro‘yxatdan o‘tadi. Uni yuritish xususiyatlari va bu obyektlarning ro‘yxatdan o‘tish ma’lumotlaridan foydalanish shartlari qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Davlat ro‘yxatidan o‘tilayotganda kadastr (reestr) kitobida bino va inshootlarga bo‘lgan egalik huquqi yoki boshqa mulkiy huquqlar (paydo

bo'lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi va tugatilishi), hamda obyektning tavsiflovchi boshqa ma'lumotlar qayd qilinadi.

Kadastr va reestr kitobidagi qaydnomalar kadastr uchastkalari bo'yicha olib boriladi. Har bir bino, inshoot uchun alohida kadastr raqami beriladi.

Ro'yxatdan o'tish vaqtida noma'lum bo'lgan, bino, inshootning ro'yxatdan o'tganlik huquqini aniqlashga katta ta'sir qiladigan sharoitlarni oydinlashtirishda huquqning ro'yxatdan o'tganligini bekor qilish sud tartibida amalga oshiriladi.

Kadastr va reestr kitoblariga, har bir fond uchun alohida, maxsus reestrlar yuritiladi.

Bino va inshootlarni mulkdorlari hisobiga davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulk kadastr xizmati yoki BTI da, haqiqiy, huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlar taqdim etilgan holda amalga oshiriladi.

Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning paydo bo'lishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki boshqa mulkiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yuridik shaxslardan eng kam ish haqining ikkidan bir qismi miqdorida, jismoniy shaxslardan esa o'ndan bir qismi miqdorida to'lov undiriladi. Egalik huquqining yoki boshqa mulkiy huquqlar subyekti o'zgarishini keltirib chiqarmaydigan, obyektning huquqiy holatini o'zgarishi sharoitida ko'rsatilgan miqdorning yarmi undiriladi. Davlat ro'yxatidan o'tish haqidagi guvohnoma blanki uchun alohida to'lov amalga oshiriladi.

Bundan tashqari, bino va inshootning birlamchi ro'yxatdan o'tish jarayonida mulkdorga 07.01.2014 yilda qabul qilingan №1 sonli O'zR Vazirlar Mahkamasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish haqida"gi qarori bilan tasdiqlangan shaklda bino va inshootning davlat ro'yxatidan o'tganligi haqidagi guvohnoma beriladi.

7.7. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish

Mulk qiymatini baholashda makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish muhim ahamiyat kasb etadi. Bunda korxonalar tarkibidagi ko'chmas mulk qiymatini baholashda quyidagi ko'rsatkichlardan foydalaniladi:

Moliyaviy koeffitsiyentlar – bu bir buxgalteriya ko'rsatkichining boshqachasiga nisbati. Moliyaviy tahlil qilish maqsadida koeffitsiyentlarning katta miqdoridan foydalanish mumkin, biroq baholash maqsadlarini hisobga olgan holda ulardan eng muhimlarini tanlab olish lozim. O'xshash korxonalar ko'chmas mulklar bilan solishtirish bo'yicha hisob-kitoblarning yagona uslubiyati qiyosiy yondashuvda koeffitsiyentlardan foydalanishga nisbatan muhim talab hisoblanadi. Ko'rsatkichlarning eng muhim guruhlarini ko'rib chiqamiz.

Likvidlilik ko'rsatkichlari. Likvidlilik koeffitsiyentlari korxonaning o'zini qisqa muddatli majburiyatlarini bajarish qobiliyatini baholash uchun qo'llaniladi. Umumiy me'yorlar mavjud bo'lishiga qaramay, barcha hisoblab chiqilgan koeffitsiyentlar, odatda, tarmoqdagi o'rtacha ko'rsatkichlar bilan taqqoslanadi.

Qoplash koeffitsiyenti korxonalar joriy majburiyatlarining 1 so'miga joriy aktivlarining necha so'mi to'g'ri kelishini ko'rsatadi.

Ko'rsatkichning taxminiy past qiymati – 2.

$$Qoplash\ koeffitsiyenti = \frac{Joriy\ aktivlar}{Joriy\ majburiyatlar}$$

Tez likvidlilik koeffitsiyenti, agar barcha yoki ayrim joriy majburiyatlarni so'ndirish muddati sekin kelsa, qanday mablag'lardan foydalanish mumkinligini ko'rsatadi.

Mazkur koeffitsiyentni hisoblab chiqishda tovar-moddiy zaxiralar hisobga olinmaydi, chunki ularni pul mablag'lariga aylantirish, odatda, aylanma vositalarining boshqa turlariga qaraganda sekinroq kechadi. Pul mablag'lari va debitorlik qarzlari kasr sur'atida oson sotiladigan qimmatli qog'ozlarni qo'shimcha qilish mumkin. Ko'rsatkichlarning taxminiy past qiymati – 1.

$$\text{Tez likvidlilik koeffitsiyenti} = \frac{\text{Pul mablag'lari} - \text{Debitorlik qarzlari}}{\text{Joriy majburiyatlar}}$$

Aktivlar aylanuvchanligi (faolligi) ko'rsatkichlari. Ushbu ko'rsatkichlar aylanma vositalarning ayrim qismlarini o'rganish imkonini beradi.

Debitorlik qarzlarning koeffitsiyenti yil mobaynida debitorlik qarzlarning aylanish miqdorini ko'rsatadi.

Debitorlik qarzlarning sekin aylanishi, bir tomondan, korxonaning qisqa muddatli likvidliligini chegaralaydi, ikkinchi tomondan, qarzlarni yig'ishning qisqa davri sotishni chegaralovchi kredit siyosatini ko'rsatishi mumkin. Koeffitsiyentning taxminiy normativ qiymati – 8 (45 kun).

$$\text{Debitorlik qarzlarning aylanuvchanlik koeffitsiyenti} = \frac{\text{Yil mobaynida netto-tushum}}{\text{Joriy majburiyatlar}}$$

Debitorlik qarzlarning miqdori davr yakuniga ko'ra yoki (yil mobaynida sotuvlar hajmida katta o'zgarishlar bo'lgan hollarda) davr boshi yoki oxiri holatiga ko'ra o'rtacha ko'rsatkich sifatida hisob-kitob qilinishi mumkin. Debitorlik qarzlarni uzish davrini kunlarda ham hisoblab chiqish mumkin:

$$\text{Debitorlik qarzlarni uzish davri} = \frac{\text{Debitorlik qarzlari} \times 360}{\text{Sotishdan netto-tushum}}$$

Zaxiralarning aylanuvchanlik koeffitsiyenti zaxiralar tayyor mahsulotini sotish natijasida debitorlik qarzlari toifasiga o'tadigan tezlikni ko'rsatadi.

$$\text{Zaxiralarning aylanuvchanlik koeffitsiyenti} = \frac{\text{Sotiladigan mahsulot tannarxi}}{\text{Zaxiralar qiymati}}$$

Zaxiralar qiymati davr boshi va oxiri yoki (yil mobaynida zaxiralarda katta o'zgarish bo'lmasa davr yakuni holatiga ko'ra o'rtacha miqdor sifatida hisob-kitob qilinishi mumkin.

Tovar-moddiy zaxiralarning sekin aylanishi eskirgan zaxiralarning mavjudligini ko'rsatib turibdi. Ayni paytda zaxiralar aylanishining yuqori ko'rsatkichi ularning taqchilligi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

$$\begin{aligned} \text{Zaxiralarning kunlarda aylanuvchanligi} &= \\ &= \frac{360}{\text{Zaxiralarning aylanuvchanlik koeffitsiyenti}} \end{aligned}$$

O‘z aylanma sarmoyasidan foydalanish koeffitsiyenti joriy aktivlardan foydalanish samaradorligini ko‘rsatadi.

$$\begin{aligned} \text{O‘z aylanma sarmoyasidan foydalanish koeffitsiyenti} &= \\ &= \frac{\text{Sotishdan netto-tushum}}{\text{O‘zaylanma sarmoyasi}} \end{aligned}$$

Balans tarkibi koeffitsiyenti. Balans tarkibining koeffitsiyentlari yordamida korxonaning uzoq muddatli davrdagi likvidligi tahlil qilinadi.

Jalb etilgan sarmoyani jamlash koeffitsiyenti aktivlarning barcha summasidan qarz mablag‘larining foizini ko‘rsatib turibdi.

$$\begin{aligned} \text{Jalb etilgan sarmoyani jamlash koeffitsiyenti} &= \\ &= \frac{\text{Qarzdorlik umumiy summasi}}{\text{Jami aktivlar}} \end{aligned}$$

Muvaqqatlik koeffitsiyenti aktivlar butun summasida o‘z mablag‘larining foizini ko‘rsatadi.

$$\text{Muvaqqatlik koeffitsiyenti} = \frac{\text{O‘z mablag‘lari}}{\text{Jami aktivlar}}$$

Koeffitsiyent qiymati 1 ga yaqinlashishiga qarab korxonada o‘z majburiyatlarini bajarmasligi xatari kamayadi. Koeffitsiyentning taxminiy me‘yoriy qiymati – 0.5 – 0.7.

Korxonada xarajatlari tarkibining daromadlikka ta‘siri leverej ko‘rsatkichlari yordamida tahlil qilinadi. Leverej (dastak) – foydani oshirishga yo‘naltirilgan aktivlarni boshqarish sifati ko‘rsatkichi.

Operatsiya (ishlab chiqarish) dastagi – operatsiya (ishlab chiqarish) xatari ko‘rsatkichi.

Operatsiya xatari – daromad olish bilan bog‘liq va ikkita omil: sotish hajmlarini o‘zgarib turishi va shartli-doimiy xarajatlar darajasi bilan shartlangan noaniqlik.

Sotish hajmi (sotishdan tushum)ning har qanday o‘zgarishi foydaning yanada ko‘proq o‘zgarishini keltirib chiqaradi. Ishlab

chiqarish hajmi 1 foizga pasayganda, zararlar bir necha foizga oshadi, chunki xarajatlar tarkibida shartli-doimiy chiqimlar ulushi hatto ishlab chiqarish to'xtab qolgan hollarda ham o'zgarmaydi.

Barcha xarajatlarni shartli-doimiy va doimiy xarajatlarga bo'lish mumkin.

Shartli-doimiy xarajatlar ishlab chiqarish hajmiga mutanosib ravishda o'zgarib, texnologik tannarxni tashkil qiladi va to'g'ridan-to'g'ri xarajatlar sifatida hisobga olinadi.

Doimiy xarajatlar hisobot davri yoki mahsulot hajmi o'sishining ma'lum chegarasi doirasida doimiy bo'lib qolgan holda davriy qo'shimcha xarajatlarni tashkil qiladi va tannarxdagi bilvosita xarajatlar sifatida hisobga olinadi.

Tannarx, sotuvlar hajmi va foyda o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik baholash jarayonida o'rganiladigan muhim tenglik hisoblanadi.

$$\text{Operatsion dastak koeffitsiyenti} = \frac{\text{Foizlar va soliqlar to'langunicha foydaning foizli o'zgarishi (sotishdan foyda)}}{\text{Sotishdan netto tushumning foizli o'zgarishi}}$$

Operatsiya (ishlab chiqarish) xataridan tashqari moliyaviy xatar ham tahlil qilinadi.

Moliyaviy xatar – mablag'larning uzoq muddatli ssudalar va qarzar bo'yicha to'lovlar uchun yetishmasligi ehtimoli bilan bog'liq xatar. Moliyaviy xatarining ortishi moliyaviy leverejning oshishi bilan tavsiflanadi.

Moliyaviy leverej – uzoq muddatli majburiyatlar hajmi va tarkibini o'zgartirish yo'li bilan korxonaga foydasiga ta'sir ko'rsatish zarurati tufayli aksiyadorlarga to'lash uchun mablag'larning yetishmasligi bilan bog'liq xatar bilan shartlangan.

Moliyaviy dastakning ikkita konsepsiyasi mavjud:

- moliyaviy dastak foiz va soliqlar to'langunga qadar foydaning foizli o'zgarishi tufayli yuzaga keladigan bir aksiyaga to'g'ri keladigan sof foydaning foizli o'zgarishi sifatida hisoblab chiqiladi (moliyaviy dastak koeffitsiyenti);

- moliyaviy dastak qarz mablag‘laridan foydalanish hisobidan olinadigan o‘z mablag‘larining rentabelligiga ko‘payish sifatida ko‘rib chiqiladi.

$$\begin{aligned} & \text{Moliyaviy dastak koeffitsiyenti} = \\ & = \frac{\text{Soliqsolinganidan keyin foydaning foizli o'zgarishi (Sof foyda)}}{\text{Foizlar va soliqlar to'langunicha foydaning foizli o'zgarishi (Sotishdan foyda)}} \end{aligned}$$

Rentabellik ko‘rsatkichlari. Ko‘rsatkichlarning mazkur guruhi mulk sohibi – korxonalar xo‘jalik faoliyatining samaradorligi haqida tasavvurga ega bo‘lish imkonini beradi. Rentabellikni tavsiflovchi ko‘rsatkichlarning ikkita guruhini ajratish mumkin:

- sotuvlar;
- aktivlarning bir qismi yoki aktivlar yig‘indisi.

Sotuvlar rentabelligi – foydaning sotishdan netto – tushumga nisbati. Baholash maqsadlari va qiyoslanadigan korxonalar bo‘yicha ma’lumotlarga qarab o‘zgaruvchan sur‘atga ega bo‘lgan sotuvlar rentabelligini hisoblab chiqish mumkin.

Mahsulot rentabelligi aylanmaning har bir so‘mida foizlar va soliqlar to‘langunga qadar foydaning salmog‘ini ko‘rsatadi.

$$\begin{aligned} & \text{Mahsulot rentabelligi} = \\ & = \frac{\text{Foizlar va soliqlar to'langunicha foydaning foizli o'zgarishi (sotishdan foyda)}}{\text{Sotishdan netto-tushum}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Tijorat marjasi} = \\ & = \frac{\text{Soliqlar to'langanidan keyingi foyda (Sof foyda)}}{\text{Sotishdan netto-tushum}} \end{aligned}$$

Yuqorida baholash vaqtida eng ko‘p uchraydigan moliyaviy koeffitsiyentlar guruhlari ko‘rib chiqildi. Ularni tanlab olishning asosiy mezonlari: qiyoslanadigan korxonalar ko‘chmas mulklari bo‘yicha ma’lumotlarning mavjudligi va hisob-kitobning yagona uslubi hisoblanadi. Hisoblab chiqilgan koeffitsiyentlar:

- o‘xshash korxonalar ko‘rsatkichlari bilan;
- tarmoq bo‘yicha o‘rtacha ko‘rsatkichlar bilan;

- korxonada rivojlanishidagi tendensiyalarni aniqlash maqsadida qator yillar ma'lumotlari bilan taqqoslanadi.

Yuqorida bayon etilganlarni umumlashtirish asosida ta'kidlash lozimki, korxonada haqidagi axborotga ishlov berish, korxonaning buxgalterlik hisobi va hisobotlari bo'yicha hujjatlarni tuzatish va shakllarni o'zgartirish korxonada (biznes) qiymatini baholashning eng murakkab va mas'uliyatli bosqichlaridan biri hisoblanadi. Hozirgi kunda korxonalarni (biznesni) baholashda ushbu ish hozircha to'liq hajmda amalga oshirilmayapti. Bunga to'sqinlik qiluvchi sabablardan quyidagilarni keltirish mumkin:

- zarur axborot-tahliliy bazaning mavjud emasligi;
- moddiy va nomoddiy aktivlar bozorining ishtirokchilari tomonidan baholash xizmatlarining ishonchliligini oshirishda ushbu ishning ahamiyatiga yetarlicha baho berilmasligi;
- baholash faoliyati bilan band bo'lgan kadrlar malakasining yetarli darajada emasligi.

Xalqaro talablardan kelib chiqqan holda, baholash ishlari axborot-tahliliy bazasining shakllanishi, korxonada ko'chmas mulki qiymatini baholash tajribasining to'planishiga qarab korxonada ko'chmas mulki haqidagi axborotga ishlov berishni to'liq hajmda bajarish, korxonaning buxgalterlik hisobi va hisobotlari bo'yicha hujjatlarni normallashtirish va shakllarini o'zgartirish baholash xizmatlarini sifatli olib borishning majburiy shartiga aylanadi.

7.8. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish

O'zbekistonda mulk qiymatini baholashning tashkiliy-huquqiy asoslari amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar va davlat mulkini bosqichma-bosqich davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining chuqurlashuviga muvofiq tarzda rivojlanmoqda. Hozirgi vaqtda bu asoslar qonun va qonun osti hujjatlari, mulk qiymatini baholash standartlarining milliy tizimi va boshqaruv organlarining boshqa tartibga soluvchi hujjatlari bilan namoyon etilgan.

O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 53-moddasida bozor munosabatlarini mamlakatimiz iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etishi mustahkamlab qo‘yildi.

O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining vujudga kelishi va shakllanishi uning huquqiy-me‘yoriy asosini yaratish va takomillashtirish bilan bir vaqtda olib borilmoqda. Yaratilgan huquqiy asoslarda baholash faoliyatining tartibga solinishi alohida o‘rin tutadi. U “baholovchilar xizmatlarining sifatini oshirishga va ularning baholovchilarni kasbiy hamjamiyati (o‘zini-o‘zi tartibga solish) yoki davlat organlari (davlat tomonidan tartibga solish) tomonidan yoxud birgalikda belgilanadigan ma’lum bir mezonlarga mos kelishiga yo‘naltirilgan chora-tadbirlar va tartiblar tizimini” o‘zida namoyon qiladi.

Bunday tartibga solish quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

- baholashga nisbatan yondashuv va talablarni aniqlash, qaysiki ular, odatda baholash andozalarida ifodalanadi;
- baholovchining mustaqilligi bilan bog‘liq bo‘lgan uning axloqiy-etik xususiyatlariga nisbatan talablarni aniqlash, qaysikim ular kasb etikasi kodekslaridan fodalanadi;
- baholovchi kasb mahorati darajasiga va amaliy ish tajribasiga nisbatan talablarni aniqlash, qaysikim ular kasbiy malakaga nisbatan qo‘yiladigan talablarda ifodalanadi.

Mamlakatimizda Ko‘chmas mulk qiymatini baholash faoliyatini yo‘lga qo‘yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me‘yoriy hujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar mahkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish qo‘mitasi qarorlari qabul qilindi. Jumladan baholash faoliyatining tubdan joriy qilish, uni yo‘lga qo‘yish maqsadida 1999-yil 19-avgustda “Baholash faoliyati to‘g‘risida” qonun qabul qilindi. Bundan tashqari 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”gi PQ-843-son qarori, Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-sonli “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”gi qarori va shu qaror

asosida ishlab chiqilgan “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”gi nizom, 1998-yil 21-yanvardagi 18-sonli “Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo‘lgan bino va inshootlar bo‘yicha ro‘yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to‘g‘risida”gi qarori, 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 qarori, 2008-yil 28-iyuldagi “Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida”gi qarori, Davlat mulki, 2009-yil 22-aprelda “Intellectual mulk obyektlarini baholash tartibi to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi qarori, 15 ta “Mulkni baholash milliy standartlari”, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli qarori, uning asosida O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi tomonidan 2018-yilning 13-avgustida “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi” nizom (O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018-yil 11-iyuldagi 215-sonli “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi buyrug‘iga muvofiq) va boshqa bir qator me‘yoriy hujjatlar qabul qilingan.

Bundan tashqari O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009-yil 31-dekabrda 343-sonli qaroriga asosan davlat tashkilotlari va davlat unitar korxolari balansida bo‘lgan asosiy vositalarni, ya‘ni ko‘char mulklarni sotish tartibi belgilab berildi. Bu esa ko‘char mulklarni baholashga bo‘lgan talabni oshirdi.

Mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni alohida o‘rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash obyektlari, baholash obyekti qiymatining turlari va ularni qo‘llash sohalari tushunchalari bilan bog‘liq masalalarning keng doirasi qonun yo‘li bilan tartibga solish mexanizmlari izohlangan. Qonunda “baholash obyektining bozor qiymati” (7-modda) va “baholash obyektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati” (8-modda) tushunchalari muhim hisoblanadi.

Qonunda baholash standartlari aniq ifodalangan bo‘lib (9-modda), ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillarini;
- baholash faoliyatida qo‘llaniladigan atamalar va ta’riflarni;
- qiymat turlariga qo‘yiladigan talablarni;
- boshlang‘ich axborotga qo‘yiladigan talablarni;
- baholashni o‘tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo‘llanilish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo‘yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Qonunda baholashni o‘tkazish davlatga to‘la yoki qisman qarashli obyektlari biron-bir bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda va shu jumladan:

- baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash obyektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;

- baholash obyektlari sotilayotganda yoki o‘zga shaxsga boshqacha tarzda o‘tkazilayotganda;

- baholash obyektlari bilan bog‘liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash obyektlari yuridik shaxslarning o‘z foydasiga ulush tariqasida berilayotganda majburiyligi belgilab qo‘yilgan

Bundan tashqari qonunga binoan baholashni o‘tkazish, baholash obyektining qiymati to‘g‘risida imzo chekkan taqdirda ham, shu jumladan:

- mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;
- ipoteka krediti berilganda;
- taraflardan birining talabiga binoan mulk bo‘linayotganda;
- mulk mulkdorlardan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo‘yilayotganda;

- soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda baholash ishlarini o'tkazish majburiyligi belgilangan.

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari, mustaqilligi, baholovchi tashkilotlarning tarkibiy tuzilishi, unga bo'lgan talablar va baholash hisobotlari alohida o'rin tutadi. Shu sababli, ushbu qonun 2009-yilda qayta ko'rib chiqilib bir qancha o'zgartirishlar kiritildi.

Jumladan: 4-moddada baholovchi tashkilot, baholovchi va baholovchining yordamchisi to'g'risida alohida tushuncha va talablar berilgan. Bu bilan baholovchining bilim malakasi yuqori bo'lishi, malaka sertifikatiga ega bo'lishi, baholovchi tashkilot esa faoliyatini yuritish bo'yicha litsenziyaga ega bo'lishi bundan tashqari bu moddaning 3-qismida baholovchining yordamchisining huquqlari va majburiyatlari haqida belgilab qo'yilgan.

Qonunning 14 va 15-moddalarida baholovchi tashkilotning huquq majburiyatlari keltirilgan bo'lib, bundan tashqari 15-moddasida baholovchi tashkilot tomonidan ko'rsatiladigan qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatib o'tilgan. Bular:

- baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertiza qilish;
- investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;
- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;
- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlariga muvofiq boshqa qo'shimcha professional xizmatlar ham ko'rsatishi mumkin.

Baholash faoliyatini tartibga solish bo'yicha qanchalik me'yoriy hujjatlar ishlab chiqilmasin, mamlakatimizda bu faoliyat bo'yicha hali-hanuz kamchilik mavjud. Xususan, "... bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo'lgan ishonchni oshirishga to'squinlik qilmoqda, jumladan:

- birinchidan, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish funksiyasini xususiylashtirish sohasidagi davlat boshqaruvi organi zimmasiga yuklash oqibatida baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish jarayonida yuzaga keladigan manfaatlar to‘qnashuvining mavjudligi;

- ikkinchidan, baholovchi tashkilotlar kapitalining eng kam miqdoriga bo‘lgan yuqori talablarning mavjudligi professional mutaxassislarning baholash xizmatlari bozoriga kirishini cheklamoqda, buning oqibatida baholash ishlari sifati ularga, ayniqsa, biznesni baholash hamda bank va sug‘urta faoliyatida ortib borayotgan talablarga mos kelmasligi;

- uchinchidan, baholovchilar malakasi va kasbiy mahoratining qoniqarsiz darajadali, shuningdek, turli obyektlar qiymatini baholashning alohida shartlarini hamda ularning yutuqlarini rag‘batlantirishni hisobga olmaydigan baholovchilarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimining samarasizligi;

- to‘rtinchidan, baholashga yagona yondashuvni va bozor konyunkturasini hisobga olishni ta‘minlamaydigan, tez o‘zgarib borayotgan bozorning zamonaviy shartlariga javob bermaydigan, ularning xalqaro standartlar bilan yetarlicha uyg‘unlashmagan mulkni baholash milliy standartlarining mavjudligi;

- beshinchidan, jamoat birlashmalarining baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish, baholash haqidagi hisobotlar sifatini oshirish bo‘yicha takliflarni ishlab chiqishda faolligining yetarli emasligi¹ kabilar mamlakatimiz iqtisodiy taraqqiyotiga salbiy ta‘sir ko‘rsatib kelmoqda. Shu kamchiliklarni oldini olish maqsadida O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli qarori qabul qilindi.

Unga ko‘ra, “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish, baholovchilarning professionallik darajasi va ko‘rsatilayotgan xizmatlar

¹ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli qarori.

sifatini oshirish, mazkur sohada bajariladigan ishlarning xolisligi va sifati ustidan nazoratni kuchaytirish maqsadida:

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi, O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi (keyingi o‘rinlarda Davlat raqobat qo‘mitasi deb yuritiladi), Moliya vazirligi va Iqtisodiyot vazirligining quyidagilarni nazarda tutuvchi takliflari ma’qullansin:

a) baholash faoliyatini litsenziyalash va baholash tashkilotlari ustav kapitali (ustav jamg‘armasi)ning eng kam miqdoriga bo‘lgan talabni bekor qilish;

b) baholovchi tashkilotlarni O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi qoshidagi Akkreditatsiya markazida (keyingi o‘rinlarda – Markaz) akkreditatsiya qilish tartib-taomillarini joriy qilish;

d) Davlat raqobat qo‘mitasining:

- baholovchining malaka sertifikatini berish funksiyasini — Korporativ boshqaruv ilmiy-ta’lim markaziga;

- mulkni baholashning yangi standartlarini tasdiqlash, shuningdek, amaldagi mulkni baholash standartlariga o‘zgartirish, qo‘shimchalar kiritish va o‘z kuchini yo‘qotgan deb topish funksiyasini — O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligiga o‘tkazish.

2. Davlat raqobat qo‘mitasi bir hafta muddatda ilgari berilgan baholovchi tashkilotlarning litsenziyalari va baholovchilarning malaka sertifikatlari bo‘yicha materiallarni Markazga bersin.

3. 2018-yil 1-iyuldan boshlab Korporativ boshqaruv ilmiy-ta’lim markazida baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish bo‘yicha, imtihonlarni muvaffaqiyatli topshirgan taqdirda belgilangan namunadagi sertifikatlar berilgan holda, maxsus kurslar tashkil etilsin.

4. Belgilab qo‘yilsinki:

- baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish dasturlari Korporativ boshqaruv ilmiy-ta’lim

markazi tomonidan baholovchilarning professional birlashmalari takliflarini inobatga olgan holda tasdiqlanadi;

- baholovchi tashkilotlarning ilgari berilgan litsenziyalari amal qilish muddati 2019-yil 1-yanvardan tugatiladi;

Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazida har yili malaka oshirish kurslarini o'tagan taqdirda baholovchilarning ilgari berilgan malaka sertifikatlari amal qilish muddati tugaguniga qadar ularni qayta rasmiylashtirish talab etilmaydi.

5. Belgilansinki, baholovchi tashkilotning javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi amal qilishi davrida sug'urta hodisasi sodir bo'lgan taqdirda sug'urtalovchining sug'urta qoplamasi to'lovini amalga oshirishi yuzasidan majburiyati bo'yicha sug'urta puli:

- ko'char mulkni baholash uchun, qimmatli qog'ozlar, ulushlar, intellektual mulk obyektlari va boshqa nomoddiy aktivlar bundan mustasno - eng kam ish haqining 2 000 baravaridan;

- ko'chmas mulkni baholash uchun, mulkiy kompleks sifatidagi korxonalar bundan mustasno – eng kam ish haqining 2 500 baravaridan;

- biznesni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonani, barcha turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni) baholash uchun – eng kam ish haqining 3 000 baravaridan kam bo'lmasligi kerak.

6. Baholovchilarga toifa berishning sertifikatlangan baholovchilar, ikkinchi, birinchi va oliy toifali baholovchilarni o'z ichiga oluvchi tizimi amaliyotga joriy etilsin hamda baholovchilarga quyidagi asosiy talablar o'rnatilsin:

- ikkinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi bir yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 15 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- birinchi toifaga – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi uch yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 25 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- oliy toifa – toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi besh yildan kam bo'lmagan ish tajribasining,

shuningdek, turli baholash obyektlarini baholash bo'yicha kamida 35 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi bir oy muddatda Baholovchilarga toifalar berish tartibi to'g'risidagi nizomni ishlab chiqsin va tasdiqlasin.

7. Belgilab qo'yilsinki:

- baholovchi tashkilot ustav kapitali (ustav jamg'armasi)ning kamida 51 foizi mazkur baholovchi tashkilotning bitta yoki bir nechta shtatdagi baholovchisiga tegishli bo'lishi lozim;

- 2019-yil 1-yanvaridan boshlab baholovchi tashkilotning rahbari faqat birinchi yoki oliy toifadagi baholovchi bo'lishi mumkin;

- baholovchi, agar u boshqa baholovchi tashkilot shtatida turgan bo'lsa, baholovchi tashkilot tomonidan fuqarolik-huquqiy shartnoma asosida baholash ishlarini olib borishga jalb qilina olmaydi;

- buyurtmachi yoki boshqa shaxslarning, agar bu baholash natijasining ishonchliligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lsa, baholovchining faoliyatiga aralashuviga, jumladan, baholash obyektini baholashda aniqlanishi yoki ta'riflanishi lozim bo'lgan masalalar doirasini cheklashga yo'l qo'yilmaydi;

- baholovchi obyektiv baholashni olib borishga monelik qiladigan holatlar yuzaga kelganligi oqibatida baholashni o'tkazishda ishtirok eta olmasligi haqida buyurtmachiga yoki mehnat shartnomasini tuzgan baholash tashkilotiga ma'lumot berishi shart;

- baholash obyektini baholashni o'tkazganligi uchun baholovchiga to'lanadigan haq miqdori baholash obyektini qiymatining yakuniy miqdoriga bog'liq bo'la olmaydi;

- baholash haqida hisobotning haqqoniyligini ekspertiza qilish uchun faqat birinchi yoki oliy toifa baholovchilar jalb etilishi mumkin.

8. Affillangan shaxs bo'lgan baholovchi tashkilot yoki baholovchi tomonidan baholash haqida hisobotlar haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish taqiqlansin, bunday shaxslar deb quyidagilar tan olinadi:

- baholashni olib borgan baholovchi tashkilot mulkdori, muassisi (ishtirokchisi), kreditori, sug'urtalovchisi, baholovchisi;

- buyurtmachining mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori, ishchisi;

- baholash obyektiga nisbatan mulkiy manfaatga ega bo'lgan yoki mazkur badda ko'rsatilgan shaxslar bilan yaqin qarindosh yoki qudanda bo'lgan shaxs;

- buyurtmachi yoki baholashni olib borgan baholovchi tashkilot kuzatuv kengashining a'zosi, direktor yoki boshqaruv a'zosi vakolatlarini amalga oshiradigan shaxs;

- ustav jamg'armasi (ustav kapitali)da baholashni olib borgan baholovchi yoki baholovchi tashkilot ulushi bo'lgan yuridik shaxs;

- qonunchilikda nazarda tutilgan boshqa shaxslar.

9. Belgilansinki, davlat mulkini, shuningdek, davlat tomonidan sotib olinadigan obyektlarni baholash uchun baholovchi tashkilotni tanlash davlat xaridlari to'g'risidagi qonunchilikka muvofiq amalga oshiriladi.

Davlat raqobat qo'mitasi Moliya vazirligi hamda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi bilan birgalikda bir oy muddatda Davlat raqobat qo'mitasi va uning hududiy organlari buyurtmalari asosida baholash obyektini baholashda baholovchi tashkilotlar xizmatlari qiymatini aniqlash va xizmatga haq to'lash tartibini tanqidiy qayta ko'rib chiqsin.

10. Baholovchi tashkilotlarga ko'rsatiladigan xizmatlar qiymatining 15 foizidan kam bo'lmagan miqdordagi dastlabki to'lovsiz xizmatlar ko'rsatishga ruxsat berilsin.

11. O'zbekiston Respublikasi Baholovchi tashkilotlar uyushmasi hamda O'zbekiston Respublikasi Baholovchilar jamiyatiga:

- baholovchilar va baholovchi tashkilotlar faoliyatini uslubiy ta'minlash bo'yicha maslahatlar berishni amalga oshiradigan jamoat ekspert kengashini tuzish, shuningdek, ularning murojaatlari asosida baholash haqida hisobotlarni ko'rib chiqish va ular bo'yicha tavsiyalar berish;

- elektron tarzda hamkorlik qilish, tahliliy sharhlardan umumiy foydalanish va axborot bilan almashinish yo'li bilan barcha

baholovchilar va baholash tashkilotlari (ayniqsa, mintaqalarda), davlat idoralari bilan samarali o‘zaro hamkorligini tashkil qilish;

- ko‘rsatilayotgan baholash xizmatlarining sifatini asosiy mezon sifatida nazarda tutgan holda baholovchilar va baholovchi tashkilotlar faoliyatining reyting baholash tizimini joriy etish;

- baholovchilar va bozorning boshqa ishtirokchilarini ishonchli ma’lumotlar bilan ishlashini ta’minlaydigan bozor axborotini yig‘ish va tahlil qilish bo‘yicha yagona uslubiy tavsiyalar ishlab chiqish;

- doimiy asosda seminarlar, o‘quv kurslari, davra suhbatlari, uchrashuvlar, anjumanlar o‘tkazish, davlat idoralariga kiritish uchun baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish bo‘yicha takliflar ishlab chiqish va ularni keng muhokama qilish tavsiya etilsin.

12. Bosh prokuratura huzuridagi Iqtisodiy jinoyatlarga qarshi kurashish departamenti O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi va boshqa manfaatdor idoralar bilan birgalikda 2018-yil 1-avgustga qadar muddatda 2016-2018-yillarda davlat mulkini baholash bo‘yicha tuzilgan kontraktlarni hamda amalga oshirilgan baholash natijalarini tanqidiy o‘rgansin.

13. O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi, Oliy va o‘rta maxsus ta’lim vazirligi har yili ixtisoslashtirilgan oliy ta’lim muassasalariga qabul kvotalarini shakllantirishda baholash xizmatlari bozorining malakali kadrlarga bo‘lgan real ehtiyojini hisobga olsin.

14. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi Davlat raqobat qo‘mitasi, O‘zbekiston Respublikasi Baholovchi tashkilotlar uyushmasi, O‘zbekiston Respublikasi baholovchilari jamiyati va boshqa manfaatdor idoralar bilan birgalikda:

- amaldagi mulkni baholash milliy standartlarini tanqidiy qayta ko‘rib chiqish, ularni zamonaviy talablarga muvofiqlashtirish va xalqaro standartlar bilan uyg‘unlashtirish, yetishmaydigan mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish va joriy etish, shuningdek, eskirganlarining kuchini yo‘qotish choralarini ko‘rsin;

- bir oy muddatda baholash faoliyati sohasida kadrlarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirishga oid davlat talablarini ishlab chiqsin va belgilangan tartibda tasdiqlasin;

- bir oy muddatda Baholovchi tashkilotlar va baholovchilar to'g'risidagi yangilangan nizomni tasdiqlash, shuningdek, qonun hujjatlariga ushbu qarordan kelib chiqadigan o'zgartirish va qo'shimchalar to'g'risida takliflar kiritsin;

- idoraviy normativ-huquqiy hujjatlarning mazkur qarorga muvofiq qayta ko'rib chiqilishini ta'minlasin" kabi ko'rsatmalar aytib o'tilgan.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi.

2. Baholash obyekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi).

3. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari.

4. Ko'chmas mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori konyunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirish.

5. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasi.

6. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasi.

7. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasi.

8. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasi.

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulk qiymatini baholash, baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi, baholash obyekti to'g'risidagi

axborot tizimi, baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi), axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida, tashqi va ichki axborotlar, baholash xizmatlari bozori konyunkturalari, ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari, ko'chmas mulk ekspertizasi, ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi, ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimiga nimalar kiradi?
2. Baholash obyekti to'g'risidagi axborot tizimiga nimalar kiradi?
3. Baholovchi tashkilotning transparentligi deganda nimani tushunasiz?
3. Baholashni o'tkazishda axborot yig'ish qanday ahamiyatga ega?
4. Tashqi va ichki axborotlar manbalariga nimalar kiradi?
4. Ko'chmas mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori konyunkturalari bo'yicha axborotlar tizimi qanday shakllantiriladi?
5. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasi qanday shakllantiriladi?
6. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasi qanday shakllantiriladi?
7. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimiga nimalar kiradi va bazasi qanday shakllantiriladi?
8. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasiga nimalar kiradi?

8-bob. KO‘CHMAS MULK QIYMATI UNING TURLARI XUSUSIYATLARI BO‘YICHA BAHOLASH

8.1. Moddiy obyektlarni ko‘chmas mulklar tarkibiga kiritilishi

Mustaqillikka erishilgunga qadar (O‘zbekistonda O‘zbekiston Respublikasi FK birinchi qismini amaliyotga joriy etilgunga qadar)¹ Sobiq ittifoq respublikalari hududlarida iqtisodiy nazariya va xo‘jalik amaliyotida ko‘chmas mulk obyekti degan ibora o‘rniga asosiy fondlar iborasi qo‘llanilar edi. Asosiy fondlarga ishlab chiqarish va noishlab chiqarish (binolar, inshootlar, turar joylar, mashinalar, mol-hol, asbob-uskunalar, ko‘p yillik ekinlar va h.k.)ga tegishli jismlar kiritilgan bo‘lib, ular o‘z tabiiy hollarida xalq xo‘jaligida bir necha yil xizmat ko‘rsatadilar va butun xizmat muddati mobaynida o‘z iste‘mol shakllarini yo‘qotmaydilar. Asosiy fondlar (mashina va uskunalarsiz) - qo‘zg‘almas mulkning bir qismi bo‘lib, ularning tarkibida yer hisobga olinmaganligi bois, bu ibora nisbatan tor ma‘noni kasb etadi. Yerning tovar-pul munosabatlaridan chetlashtirilishi “ko‘chmas mulk obyekti” iborasining “asosiy fondlar” iborasi shaklining o‘zgarishiga olib keldi.

O‘zbekiston Respublikasi “Davlat statistikasi haqida”² va O‘zbekiston Respublikasida buxgalteriya hisobining milliy standarti (BHMS) N5 “Asosiy vositalar”³ qonunlariga asosan O‘zbekistonda asosiy fondlarning yangi klassifikatori (AFAK) ishga solingan. Bu klassifikator barcha mulk turlariga mansub tashkilotlar, korxonalar tomonidan qo‘llaniladi. AFAKda tasniflash obyektlari – bu tovar ishlab chiqarish yoki xizmat ko‘rsatish uchun uzoq muddat davomida ko‘p marotaba yoki doimiy ishlatiladigan asosiy fondlardir.

Asosiy fondlar moddiy va nomoddiy turlarga bo‘linadi (8.1.1-rasm). Moddiy fondlarga binolar, inshootlar, mashina va uskunarlar, turar

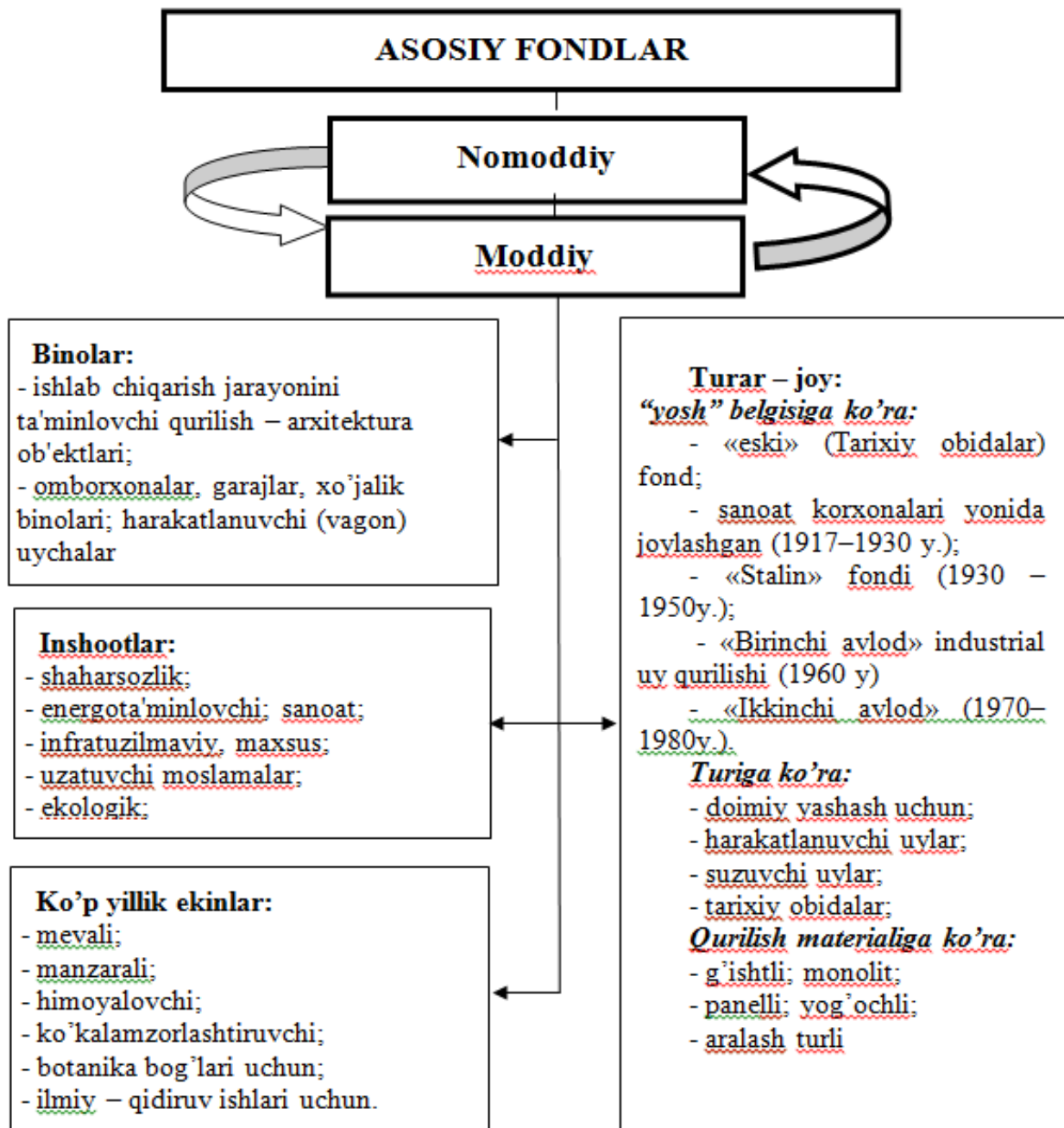
¹O‘zbekiston Respublikasi Qonuni. “O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida” №163-1, 21 dekabr 1995 y.

² O‘zbekiston Respublikasi Qonuni «Davlat statistikasi to‘g‘risida » 2 sentyabr 1993 y.

³ BHMS N5 «Asosiy vositalar» N114 09.10.2003 y.dan O‘zbekiston Respublikasi Moliya vaziri buyrug‘iga asosan tasdiqlangan va N1299 20.01.2004 y.dan Adliya vazirligi tomonidan ro‘yxatga olingan.

joylar, transport vositalari, ko‘p yillik ekinlar, qoramol va h.k.lar kiradi.

Vaqtinchalik inshootlar, moslama va qurilmalar asosiy fondlar bo‘lib hisoblanmaydi, ularning qurilishiga sarflanuvchi xarajatlar kapital qo‘yilmalar tarkibiga kiruvchi qurilish-montaj ishlari tannarxiga kiritiladi. Bu tasnif asosiy fondlarning deyarli barcha shakldagi obyektlarini ta’riflaydi.



8.1.1-rasm. Asosiy fondlar va ularning tasniflanishi.

Binolar (turar joydan tashqari). Binolar tarkibiga ishlab chiqarish jarayoni uchun sharoit yaratish, ijtimoiy-madaniy xizmat ko'rsatish,

moddiy boyliklarni saqlash uchun xizmat qiluvchi qurilish-arxitektura obyektlari kiradi. Binoning asosiy konstruksiyaviy qismiga poydevor, yuk ko'taruvchi va to'siq konstruksiyalar, hamda tom kiradi. Agar binolar bir-biriga tutashib, umumiy devorga ega bo'lsayu, ammo har biri mustaqil konstruktiv yaxlitlikni tashkil qilsa, ular alohida obyekt deb hisoblanadi. Xo'jalik ahamiyatga ega bino tashqarisidagi qo'shimcha qurilishlar, alohida turuvchi qozonxona binolari, hamda hovlidagi qurilishlar (omborxonalar, garajlar, to'siqlar, devorlar, quduqlar va h.k.) mustaqil obyekt bo'lib hisoblanadi. Qo'llanilishi binonikidan o'zgacha bo'lgan qo'shimcha qurilgan xonalar shu binoning tarkibiga kiradi.

Binolar qurilishidan maqsadga ko'ra: magazinlar, oshxonalar, sataroshxonalar, atelyelar, ijara punktlari, maktabgacha ta'lim muassasalari, aloqa bo'limlari, banklar va boshqa tashkilotlar uchun mo'ljallangan bo'lishi mumkin.

Binolar tarkibiga ekspluatatsiya uchun zarur ichki kommunikatsiyalar: isitish tizimi uskunalari bilan (qozonxona bilan); ichki suv va gaz quvurlari tizimi, kanalizatsiya barcha qurilmalari bilan; yoritish armaturalari bilan ichki elektr uzatish va yoritish tizimi; ichki telefon va signalizatsiya tizimi; umumiy sanitariya ahamiyatiga molik shamollatish qurilmalari; yuk ko'targichlar va liftlar. Bino bilan bir vaqtda qurilgan yirik hajmli uskunalar poydevorlari binoning tarkibiga kiradi. Bunday obyektlarga "ixtisoslashgan binolar" deb aytiladi. Ishlab chiqarish (ustaxonalar, qozonxonalar, oshxonalar, hammom va h.k.) va noishlab chiqarish (turar joy, tibbiy, maishiy, ma'muriy va h.k.) maqsadlariga mo'ljallangan harakatlanuvchi uychalar (g'ildirakli vagoncha) ham bino deb yuritiladi. Asosiy vazifasi ishlab chiqarish (laboratoriyalar, agregatlar, ofislar va h.k.) bo'lgan ixtisoslashgan va qayta jihozlangan temir yo'l vagonlari, avtomobillar, avto va traktor pritseplari tegishli vazifani bajaruvchi qo'zg'aluvchan obyekt bo'lib hisoblanib, binolar qatoriga kiritiladi.

Turar joy. Bunga doimiy yashash uchun mo'ljallangan binolar, qo'zg'aluvchan uylar, suzuvchi uylar, turar-joy sifatida qo'llaniluvchi boshqa binolar, hamda asosan turar-joy uchun ixtisoslashtirilgan tarixiy obidalar kiradi.

Inshootlar. Bularga texnik vazifalarni bajarishga (shaxtalar, tonnellar, neft quvurlari, yo'llar, plotinalar, estakadalar va h.k.) yoki

aholiga xizmat ko'rsatishga (stadionlar, basseynlar, shahar obodonlashtirish inshootlari va h.k.) mo'ljallangan muhandislik-qurilish obyektlari kiradi. Misol uchun, oqova-chiqindi tozalash inshootlarning qayta tiklash qiymatini aniqlashda binoning o'zidan tashqari obyekt tarkibiga nasos uskunalari, tindirish bunkerlari, kirtindirgichlar, filtrlar, nostandart hamda elektrtexnik jihozlar va boshqalar kiritiladi.

Ko'chmas mulk obyektlari sifatida inshootlarni shaharsozlik (yer usti va osti inshootlari), energo ta'minlovchi (neft bazalari, issiqlik elektrstansiyalari), infratuzilmaviy (transport va terminal inshootlar), sanoat (metall erituvchi domna va marten pechlari, konveyrlar, shaxtalar va boshqalar), ekologik (chiqindilar utilizatsiyasi zavodlari va tozalash inshootlari) hamda harbiy-sanoat majmuasiga ixtisoslashtirilgan inshootlar kabi guruhlariga ajratgan holda tasniflash mumkin.

Uzatuvchi qurilmalar (neft va gaz quvurlari, elektr o'tkazgich tarmoqlari)dan sanoat va aholi uchun xizmat qiladigan yoqilg'i-energetika majmualari texnologik inshootlari sifatida keng foydalaniladi.

Jamoat va ishlab chiqarish binolari, shahar qurilishi va texnologik inshootlar loyihaviy yechimlari va turlariga qarab farqlanadi. Ularning ko'pchiligi noyob tur bo'lib hisoblanadi.

Sanoat majmualari o'zining yuqori darajali tashkiliy va texnik qiyinchiliklari bilan ajralib turadi. Ularda ishlatiladigan ko'chmas mulk obyektlari ishlab chiqarish sikli va texnologik jarayonning qat'iy talablariga bo'ysunadi. Bu obyektlarga yuqori energiya quvvatlilik va sezilarli materialsig'imlilik xosdir. Yer osti va usti shahar qurilishi inshootlari, ishlab chiqarish binolari, yoqilg'i-energetika va mashinasozlik majmualari, madaniyat uylari, teatrlar, sirkalar, planetariylar, hayvonot bog'lari, botanika bog'lari va h.k.lar ko'p mablag' talabligi bilan ajralib turadi. Yuqori energiya talab qiluvchi texnologik inshootlar, qora va rangli metall ishlab chiqarish, shaharni suv, issiqlik va elektr energiyasi bilan ta'minlovchi inshootlarga xosdir.

Ko'p yillik daraxtlar. Ularga (yoshidan qat'iy nazar) mevali, texnik, himoyalovchi, manzarali, dekorativ va ko'kalamzorlashtiruvchi daraxtlarning barcha turlari; botanika bog'lari, hamda boshqa ilmiy-tekshirish va o'quv yurtlarining sun'iy daraxtlari kiradi. Mazkur bo'lim

tasniflanishining obyektlari deb, har bir park, bog‘, ko‘cha, xiyobon, hovli, korxonalar hududlaridagi yashil ekinlar hisoblanadi.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulk obyektlari ro‘yxati, bu obyektning nomoddiy aktivlarga tegishlilikini aniqlovchi ko‘rsatkich bo‘lib hisoblanadi, hamda nomoddiy aktivlar haqida ma‘lumot to‘plash qoidalari O‘zbekiston Respublikasi buxgalteriya hisobi milliy standarti №7-son “Nomoddiy aktivlar”¹ orqali aniqlab berilgan.

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi (83-modda)da belgilab berilishicha, qo‘zg‘almas mulkka yer uchastkalari, yer osti boyliklari, chegaralangan suv obyektlari va yer bilan bog‘liq barcha narsalar, ko‘chirib bo‘lmas obyektlar, ya‘ni o‘rmonlar, ko‘p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi. Ko‘chmas mulkka mulkiy majmua sifatida korxonalar ham kiradi.

Shunday qilib, ko‘chmas mulk obyektlarining asosiy belgisi bu ularning yer bilan uzviy bog‘liqligi bo‘lib hisoblanadi va bu o‘z-o‘zidan uning yuqori qiymatga ega bo‘lishlilikini nazarda tutadi (bunda yer uchastkasining o‘zi ham alohida ko‘chmas mulk obyekti sifatida qaraladi). Yer uchastkasiga bog‘liq bo‘lmagan ko‘chmas mulk obyektlari vaqt oralig‘ida doimo o‘z odatiy qo‘llanishini yo‘qotadilar va narxlarida ham pasayish kuzatiladi.

Maxsus joylarda o‘stirilgan daraxtlar, buzilishi muqarrar bo‘lgan (vaqtinchalik) binolar ko‘chmas mulk obyekti bo‘lib hisoblanmaydi.

Kelib chiqishiga ko‘ra ko‘chmas mulk obyektlari quyidagi turlarga bo‘linadi:

- insonning ishtirokisiz tabiat tomonidan yaratilgan ko‘chmas mulk obyektlari;
- inson mehnati natijasida yaratilgan ko‘chmas mulk obyektlari;
- inson mehnati bilan yaratilgan, lekin tabiat bilan uzviy bog‘liq bo‘lib, usiz faoliyat ko‘rsata olmaydigan ko‘chmas mulk obyektlari.

Yer uchastkasi bilan uzviy bog‘liqligi yo‘q bo‘lsada, uni bu yer uchastkasidan ajratish ancha qiyin bo‘lgan ko‘chmas mulk obyektlari masalasi to‘liq yechimini topmagan. Bu o‘rinda, xususan, og‘irligi bir necha tonna bo‘lgan haykallar yoki yer yuzasiga bloklar orqali o‘rnatilgan binolar ko‘zda

¹ BHMS N7 «Nomoddiy aktivlar» O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirining 2005-yil 25-martdagi 1485-sonli Buyrug‘iga asosan tasdiqlangan, 2005-yil 27-iyunda Adliya Vazirligi tomonidan ro‘yxatga olingan.

tutiladi.

Ba'zi bir qo'zg'almas mulk turlari yuridik jihatdan harakatdagi mulkka aylanishi mumkin. Masalan, o'rmonlar va ko'p yillik ekinlar qo'zg'almas mulkka mansub bo'lsada, ulardan tayyorlangan taxtalar esa harakatdagi mulkka kiradi.

Bino va inshootlarda joylashgan jihozlar (isitish, suv, kanalizatsiya, elektr uskunalari, liftlar, panjaralar, ikkinchi metall eshiklar va h.k.) yer bilan bog'liq bo'lmagan obyektlarga kiradi. Lekin bular ko'chmas mulk obyektining ajralmas qismi bo'lib qolganligi sababli, bu obyekt bo'yicha bitim tuzilganda, uning tarkibiga kiruvchi barcha jihozlar aniq sanab o'tilishi kerak.

Qonun tomonidan mulkiy majmua sifatida korxonaning tarkibiga kiruvchi unsurlarning aniq ro'yxati ko'rsatilmagan.

Xo'jalik faoliyati amaliyotida mulkiy majmua bir kishiga tegishli ko'chmas mulk obyektlarining to'plami sifatida qaralishi kerak. Bunda ular yer uchastkasi, bir-biri bilan bog'liq binolar, inshootlar, uzatish moslamalari, xo'jalik faoliyati uchun mo'ljallangan texnologik jihozlarni o'z ichiga oladi.

Ishlab chiqarish omili sifatida mulkiy majmua tarkibiga ishlab chiqarish faoliyati uchun zarur bo'lgan mulk va korxonaga tegishli moddiy mulklar kiradi. Yer uchastkalari, binolar, inshootlardan tashqari – mashinalar va jihozlar, uzatuvchi moslamalar, transport, xo'jalik buyumlari, xom-ashyo, ishlab chiqarilgan tovarlar, ishlab chiqarish jarayoni natijasida olingan foyda (daromad), talab huquqi, qarz huquqi, hamda korxonaga tegishli intellektual mulk kiradi.

Xo'jalik faoliyatini amalga oshirayotgan vaqtda, mulkiy majmua qanday ko'rsatkichlarga ko'ra korxonaga tomonidan tan olinishi yoki olinmasligini bilish muhimdir. Nisbatan katta bo'lmagan amaliyot hali bu savolga javob bera olmaydi. Shunday bo'lsada, bir yuridik adabiyotda aytilgan fikr qiziqish uyg'otadi: agar chetlashtirilgan mulkiy majmua tadbirkorlik faoliyatini yuritish uchun yaroqli bo'lsa, ya'ni texnologik yaxlitlikni, yopiq ishlab chiqarish siklini tashkil qilsa, uni korxonaga deb hisoblab, savdosini O'zbekiston Respublikasi Fuqorolik Kodeksining 2-bo'limda (Mulk huquqi va boshqa ashvoviy huquqlar) berilgan me'yorlar bilan yuritilishi lozim.¹

¹ O'zbekiston Respublikasi Fuqorolik Kodeksi. 13-19 boblar.

Bu xossalarga ega bo'lmagan barcha boshqa buyumlar majmui yuqoridagi bitim predmetini tashkil qila olmaydi. Bundan kelib chiqadiki, mulk majmui korxonaga (O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi. 13-19 boblar) vositalari sifatida tan olinishi uchun uning tadbirkorlik faoliyati subyektining mustaqil tovar ishlab chiqarishi, xizmat ko'rsatishi va shu orqali doimiy daromadga ega bo'lishini ta'minlovchi unsurlariga ega bo'lishi kerak. Bunda unsurlar to'plami korxonaning faoliyat turi, moliyaviy-iqtisodiy, hududiy va uning faoliyat ko'rsatishini ta'minlovchi boshqa shartlariga bog'liq bo'ladi.

Tadbirkorlik faoliyatini olib borishga mo'ljallangan ko'chmas mulk obyekti ko'rinishidagi korxonaga ma'lum turdagi mahsulotni ishlab chiqarishga ixtisoslashgan uskunalar to'plami sifatida qarab bo'lmaydi: bunday to'plamni korxonaga aylantirish uchun uning asosida ishlab chiqarish jarayonini tashkil etish lozim bo'ladi.

8.2. Ko'chmas mulk turlari bo'yicha qiymatini uch yondashuv asosida baholash

Ko'chmas mulk qiymatini baholashdagi bosh muammo – bu asos sifatida obyektning o'tmishi va hozirgi ahvoli to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati maqbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

G'arb amaliyotida obyektlarni baholashning ko'plab usullari mavjud bo'lib, ular ijobiy va salbiy sifatlarga ega. Masalan, avvalgi davr va joriy ma'lumotlarga asoslangan butun-boshli usullar guruhini ajratib ko'rsatish mumkin.

Bu usullarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o'z yondashuvlari bo'yicha tasniflash mumkin. Mutaxassislarda eng ko'p tanilgan, shu tasnif bo'yicha ko'chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashtirilgan: 1) xarajatli yondashuv; 2) daromadli yondashuv; 3) qiyosiy yondashuv.

1. Xarajatli yondashuv va uning usullari.

Xarajatli yondashuvga ko'ra turli ko'chmas mulkning bozor qiymati, erkin yer maydonining qiymat summasi va yaroqsizlikni hisobga olgan holda uni yaxshilash uchun olib borilgan qurilish ishlarining qiymati sifatida aniqlanadi¹⁶. Xarajat yondashuvida baho tamoyillarining izchil qo'llanilishi quyidagi muhim xulosani chiqarishga olib keladi: ya'ni ko'chmas mulkni qurilish narxi (xarajatlar) va bozor narxi bir-biridan farqlidir.

Nazariy jihatdan olganda turli ko'chmas mulkning balanslangan va mukammal bozorda turli xildagi ko'chmas mulk obyektini yaratishga ketgan bozor xarajatlari, sotuv bo'yicha bozor axborotlari hamda ko'chmas mulkdan kelgan daromad qiymatining bitta va bir xil ma'nosiga mos kelishi lozim. Bu esa har bir doimiy talab va taklif kuchini muvofiqlashtirib turadi.

Ikkinchi tomondan esa, agar tadbirkor sarmoyador bozor narxi bo'yicha qurilish resurslarini sotib olish va keyinchalik qurib bitkazilgan obyektни ochiq bozorda sotish uchun mablag' qo'ysa, unda xarajatlarni obyektning ochiq bozordagi narxi bilan qiyoslasa, to'g'ri bo'ladi.

Boshqacha aytganda, ochiq bozorda almashuv paytidagi narxni aniqlashda xarajat yondashuvi orqali belgilanadigan daraja – bo'lg'usi foydalanuvchining fikrini aks ettiruvchi nuqtayi nazar bo'ladi. Ayniqsa bu yangi obyektlarga yoki kichik muddatga ekspluatatsiya qilinuvchi obyektlarga taalluqlidir.

Savdo avj oladigan ko'chmas mulk bozorida bozor narxini aniqlash uchun qiyosiy yondashuvning sotuvlarni taqqoslash usuliga yoki daromadli yondashuvning daromadni kapitallashtirish usuliga urg'u beriladi. Bunday paytda xarajat yondashuvi qandaydir ikkinchi darajaga tushib qoladi. Biroq, ko'pchilik hollarda xarajat yondashuvi orqali belgilangan narx bozor narxining oxirgi darajasi haqida xulosa chiqarish uchun zarur taqqoslovchi bo'lib xizmat qiladi. Baholashning uch yondashuvi orqali olingan qiymatlarga olib kelgan sabab hamda tendensiyalarni aniqlash eng asosiy omildir.

¹⁶ To'ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O'quv qo'llanma. - Toshkent: 2011. – 60 b.

Shunday qilib, ko'chmas mulkning bozor narxini aniqlashning xarajat yondashuvi – bu bir tomondan bozor narxini aniqlash tadbirining zaruriy bo'lagi, ikkinchi tomondan – ko'chmas mulkning bahosi to'g'risidagi tasavvurni anglash uchun yagona vosita sanaladi.

Shu bilan birga, uzoq muddat xizmat qilayotgan obyektlarning to'plangan yemirilish qiymatini va tadbirkorlar foydasini aniqlashning qiyinligi tufayli baholashda xarajat yondashuvi ma'lum bir cheklanishlarga ega. Bundan tashqari, xarajat yondashuvi bilan baholash natijalari mulkga to'liq egalik qilish huquqini aks ettiradi, shuning uchun mulkga qisman egalik qilish huquqlarini baholashda ularni o'zaro muvofiqlashtirish kerak bo'ladi.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashga xarajat nuqtayi nazaridan yondashuv shunga asoslangan, bino qurilishi xarajatlari, uchastkani tayyorlash va yaxshilashga ketgan xarajatlar ko'chmas mulk qiymatini belgilashda asosiy mo'ljal hisoblanadi. Xarajatlar har doim ham obyektning bozor qiymatini aks ettiravermaydi. Foydalanish davrida binoni yaxshilash uchun bajarilgan ishlar obyekt qiymatini o'zgartiradi va bu alohida hisobga olinishi lozim.

Xarajat yondashuvining usullari quyidagilar:

Balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli.
Ko'chmas mulk (korxonaning) qiymati u o'tmishda qanday salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans (yoki kitobiy) qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgalteriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

O'rindoshlik usuli.

Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega erishish uchun qancha mablag' zarur? Mazkur usul baholanadigan mulkning funksional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxonaning mulkning iqtisodiy qiymatini

aniqlashni o'z ichiga oladi.

Tugatish qiymati usuli.

Tugatish qiymati korxonaga tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlarni to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zaxiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan xarajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi.

Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxonaga mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi. Bunda shulardan biri tugatish qiymatini oshirgan holda boshqalarini kamaytiradi. Keyin majburiyatlar va tugatish chiqimlarini ayiradilar. Tugatish qiymatidan biznes daromad keltirmaganida va rivojlanish istiqboliga ega bo'lmaganida foydalaniladi. Shunday qilib, tugatish qiymati korxonaning bankrotlikka uchrashi ehtimoli katta bo'lganida uning minimal sotilish narxini belgilaydi.

Tiklash usuli

Tiklash usuli deganda binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish me'yorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: hozir mavjud bo'lgan obyektning tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud obyektga o'xshash natijaga erishish uchun qancha mablag' lozim? Bu usul smeta hujjatlaridagi summani, indeksatsiya koeffitsiyentiga ko'paytirish yo'li bilan obyekt qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

Bozorni tahlil qilish hamda baholash obyektini tadqiq etish natijasida baholovchi tomonidan olingan barcha ma'lumotlarni chuqur tahlil etish asosida bozor narxini xarajat yondashuvi orqali aniqlash bo'yicha bir qator izchil qadamlar qo'yiladi:

1. Yerdan samaraliroq foydalanish uchun uning qulay va bo'sh

yerdek qiymatini aniqlash.

2. Haqiqiy baholash sanasiga obyekt binolari va inshootlarining qayta tiklash yoki o‘rindoshlik qiymatlarini aniqlash.

3. Qurilish tugallanganidan so‘ng, avvaliga bo‘sh inshoot va yangi obyektning bandligi va qulayligi jihatidan bozor darajasiga mos keltirishga ketgan davrda bo‘lgan bilvosita xarajatlarni aniqlash.

4. Mazkur loyiha uchun to‘g‘ri keladigan tadbirkorlik daromadini baholash.

5. Obyekt binolari va inshootlarining umumiy to‘plangan yemirilish qiymatini aniqlash.

6. Baholash obyekti binolari va inshootlarining umumiy yemirilishini hisobga olgan holda qayta tiklash yoki o‘rindoshlik qiymatlarini aniqlash.

7. Ko‘chmas mulkga to‘liq egalik qilish huquqi bilan bozor qiymatini aniqlash.

2. Daromadli yondashuv va uning usullari.

Ko‘chmas mulkni baholashning daromadli yondashuvi salohiyatli xaridor (sarmoyador) tomonidan kutilayotgan daromadlar shartiga ko‘ra obyekt qiymatini baholashga imkon beradi.

Bu yondashuv daromad keltiruvchi ko‘chmas mulkni baholashda qo‘llaniladi. Ko‘chmas mulkka egalik qilishdan tushadigan daromad quyidagi ko‘rinishlarda bo‘lishi mumkin:

- joriy va kelgusi kirimlar (sh.j., davriy to‘lovlar);
- soliqlarning joriy va kelgusi iqtisodi;
- ko‘chmas mulkning kelgusida sotilishi va garov (ipoteka) vaqtidagi ko‘chmas mulk qiymatining o‘shishidan kelgan daromad;
- kelgusidagi sotuv, ayirboshlash, tuhfa qilishdagi hosil qilingan soliq jamg‘armalari;
- boshqa ehtimolli pul kirimlari va foydalar.

Ushbu yondashuvda ko‘zda tutilishicha, baholash sanasidagi binoning narxi, uning egasi kelgusi yillar davomida binoni ijaraga topshirishdan yoki unda daromadli biznesni joylashtirishdan olishi mumkin bo‘lgan sof daromadlarning joriy qiymatidir.

Agar bino eng yaxshi va samarali usulda ishlatilsa, undan ijaraga topshirish uchun foydalanish maqsadga muvofiqdir. Obyektni qurish, ishlatish, qayta tiklash va sotilish ehtimoli uchun ketadigan vaqt hisobga olinib, ularning davomiyligidan (hisob-kitob doirasi) bozor davri mobaynida bo'lajak daromadi aniqlanadi. Hisob-kitob doirasi bozor ahvoli hisobga olingan holda, 3-5 yil deb qabul qilinishi mumkin. Hisob-kitob doirasi muomala faoliyatining sur'ati, daromadlar va xarajatlar olinishining tezligini aniqlaydigan hisob-kitob qadami (oy, kvartal, yil) bilan o'lchanadi.

Daromadlar va xarajatlarni baholashda ham retrospektiv (ilgarigi), ham bashoratli (kelgusi) ma'lumotlardan foydalanish mumkin.

Bu yondashuvda bir necha usullar qo'llanishi mumkin:

Daromadni kapitallashtirish usuli.

Daromadni kapitallashtirish usuli ko'proq daromadlar va xarajatlarning barqaror oqimini keltiruvchi ko'chmas mulk uchun ma'quldir.

Daromadni kapitallashtirish usuli asosida: kutish, talab va taklif hamda o'rindoshlik tamoyillari yotadi.

Sarmoyador, ko'chmas mulk uchun ishlatilgan mablag'larni qaytarishi va mablag'lardan foydalanganligi uchun taqdirlanishi, ya'ni qo'yilgan sarmoya uchun daromad olishi kerak.

Investitsiyalarning miqdoriy qaytishi odatda qaytish me'yori deb ataladi. Qaytish me'yori daromad, samaradorlik va foyda me'yorlaridan iborat.

Samaradorlik (daromad) me'yori murakkab foizning yillik qo'yilmalari sifatida tavsiflanadi yoki loyihaning butun muddati uchun qo'yilgan mablag'larning har bir birligiga foydaning qanday ulushi to'g'ri kelishini ko'rsatadi.

Investitsiyalar samaradorligining birinchi qismi kapitalning qaytarilish me'yori, ikkinchi qismi – daromadlilik yoki kapitalning foyda me'yori deb ataladi.

Qaytarilish me'yori, mablag'ning o'rnini qoplash sur'ati qanday bo'lishi lozimligini ko'rsatadi.

Qaytarilish me'yorlariga quyidagilar kiradi:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi;
- xususiy mablag'ni kapitallashtirish qo'yilmasi;
- qarz mablag'ini kapitallashtirish qo'yilmasi;
- binolar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi.

Daromadlilik (foyda) me'yorlari obyektning sotilishi yoki tugatilishini hisobga olgan holda butun loyihadan tushuvchi daromadlarni hisobga oladi. Normal daromadlilik, loyiha bilan bog'liq barcha tavakkallar kompensatsiyasi (mukofot)ni ta'minlaydi.

Daromadlilik me'yorlariga quyidagilar taalluqli:

- foiz me'yori;
- diskont me'yori;
- foydaning ichki me'yori;
- samaradorlikning umumiy me'yori;
- xususiy mablag'ning samaradorlik me'yori;
- qarz mablag'ining samaradorlik me'yori.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biridir.

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

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin:

$$PV = \frac{SED}{SK} ,$$

bu yerda: PV – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK – kapitallashtirish koeffitsiyenti yoki qo'yilmasi. Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol-mulk joriy qiymatining yagona summasiga 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 obyektning 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 obyektни sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadorning xususiy mablag'lariga nisbati;

- qarz mablag'lari uchun kapitallashtirish qo'yilmasi (garov doimiysi) kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati. Biror obyektни 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 obyekt 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 obyekt sotilgan holda kredit qoldig'ini to'lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

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

Agar ko'chmas mulk qiymati va daromad vaqt o'tishi bilan o'zgarmasa, kapitallashtirish qo'yilmasi foyda me'yoriga teng bo'ladi. Boshlang'ich mablag'larning o'rnini qoplash sotuv (reversiya) vaqtida ro'y beradi.

Agar daromad yoki qiymat egalik qilish vaqti ichida kamaysa, kapitallashtirish qo'yilmasi foyda me'yoridan oshadi. Sotuv (reversiya) vaqtida mablag'larning qaytishi mumkin bo'lmay qoladi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi va foyda me'yori o'rtasidagi farq dastlabki sarmoyalangan mablag'larning o'rnini qoplash me'yoridan iboratdir. Dastlabki qo'yilgan mablag'larning ulushi davriy kirimlar yordamida o'rnini qoplanishi kerak.

Mol-mulkka egalik qilish vaqti mobaynida daromad yoki qiymat ko'paygan vaqtda foyda me'yori kapitallashtirish qo'yilmasidan oshadi. Har yilgi daromad foyda me'yorini ta'minlamaydi. Qo'yilgan mablag'lar sotuv (reversiya) vaqtida qaytariladi.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish bashoratlarni, sarmoyadorning egalik qilish davrida kutishini, daromad dinamikasini, sotuv vaqtida qiymatning o'zgarishini hisobga olmaydi. Biroq, u bozor o'zgarishlarini bilvosita aks ettiradi, negaki solishtiriluvchi sotuvlar narxlari o'xshash obyektlar bo'yicha yetarli ma'lumotlar asosida hisoblab chiqiladi.

Nazariy jihatdan kapitallashtirish qo'yilmasiga quyidagilarni kiritish mumkin:

- tavakkalsiz, likvid investitsiyalar uchun mukofot;
- tavakkal uchun mukofot;
- likvidlik uchun mukofot;
- investitsion menejment uchun mukofot;
- qiymatning ehtimolli pasayishi yoki ortishiga moslashish.

Shuning uchun qiyoslanuvchi obyektlar o'z vazifaviy burchiga xizmat qilishi, tavakkal darajasi, fizik o'lchamlari bo'yicha mos kelishi, bozorning bir shoxobchasida joylashishi, daromad, yalpi va foydalanish daromadlarining yaqin o'lchovlariga ega bo'lishi kerak.

Bu ko'pincha quyidagilarni tahlil etishni taqozo etadi:

- sotilish narxi;
- sof muomala daromadining miqdorlari;
- foydalanish xarajatlarining koeffitsiyenti;
- moliyalashtirish shartlari;
- bozordagi ahvolni baholash.

Kapitallashtirish qo'yilmasi o'rtacha arifmetik yoki o'rtacha ulush ifodasi sifatida aniqlanadi.

O'rtacha ulush ifodasi aniqlanganida obyektlar o'xshashligi darajasi va ular haqidagi axborotning ishonchliligiga to'g'ri proporsional ravishda har bir obyekt uchun tuzatishlarning salmog'i hisobga olinadi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli.

Pul oqimlarini diskontlash (POD) usuli o'zgaruvchan daromadlarga ega obyektlar qiymatini aniqlash uchun qo'llaniladi.

POD usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o'z kapitallashtirish koeffitsiyenti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

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

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.

Diskontlash qo'yilmasini tanlashda, qo'yilmani kamaytirish uchun bir necha qo'yilmaga asoslangan kummulyativ usulni qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me'yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun tuzatilgan holda ko'zdan kechirilayotgan bozor tarmog'ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me'yori qo'shiladi. Olingan summa aniq obyektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi. Daromad me'yoring oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

Daromadli yondashuvning kamchiligi hisob-kitoblarda kutilgan kelgusi daromadlarning kafolatlanmaganligidan iborat. Ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarning isloh qilinishi, me'yoriy-huquqiy boshqaruv va andozalarning muntazam o'zgarishi, bozorning rivojlanmaganligi, sifatli axborotning mavjud emasligi bozor qiymati ko'rsatkichlari kelishilgan holda hisob-kitoblar natijalarini ehtiyotkorlik bilan mantiqiy tahlil etishni talab qiladi.

Pulning qadrsizlanishi, kreditlar bo'yicha pul miqdorlarining doimiy o'zgarishlari islohotlarning o'tish davrida kelajak haqida dadil bashoratlar qilishga imkon bermaydi.

Pullarning vaqt mobaynida noteng qiymati

Sarmoyadorning eng qadrli zaxiralaridan biri – bu vaqt. Yo‘qotilgan vaqtni qaytarib bo‘lmaydi. Benjamin Franklin shunday derdi: “Vaqt – bu pul”. Noto‘g‘ri ishlatilgan vaqt pullarni yo‘qotishni anglatadi. Moliyaviy ishlarda vaqt omilini hisobga olish zaruriyati moliyalashtirish jarayonining mohiyati bilan aniqlanadi va vaqtning turli pallalariga tegishli pullarning noteng qiymati tamoyili ko‘rinishida ifodalanadi. Hatto inflatsiya va tavakkal e‘tiborga olinmasa ham, bugun olingan mablag‘ ertangisiga teng kelmaydi, uning xarid qilish qobiliyati kamroq bo‘ladi.

Pullarning xarid qilish qobiliyatini saqlab qolish yoki hatto ularni ko‘paytirishning yagona yo‘li – ularni ishga solish, sarmoyani ishlashga majbur etishdan iborat.

Investitsion daromadni olish vaqti manfaatlar yoki kun, oy, kvartal, yilga teng davrlar bilan aniqlanadi. Davr qanchalik qisqaroq yoki foiz qancha yuqoriroq bo‘lsa, investitsiyalar shunchalik afzalroq bo‘ladi.

Investitsiyalar daromadining qo‘yilmasi mablag‘lar tavakkaliga judayam bog‘liqdir. Biz tavakkal deganda investitsiyalar va ulardan kelgan daromad bilan bog‘liq bo‘lgan o‘zgaruvchanlik va noma‘lumlikni tushunamiz. Axir, daromad ko‘proq yoki kamroq bo‘lishi mumkin. Tavakkal qanchalik katta bo‘lsa, daromad miqdori ham shunga yarasha ko‘proq bo‘ladi. Investitsiyalar uchun daromad qo‘yilmasi sof daromad va qo‘yilgan sarmoya o‘rtasidagi foiziy munosabatni aks ettiradi.

Qo‘yilma ijobiy yoki salbiy bo‘lishi mumkin.

Daromadning ijobiy qo‘yilmasida pul mablag‘larining tushishi ularning ketishidan oshadi. Foizlar qo‘yilmasi bir xil boshlang‘ich mablag‘ uchun butun investitsiyalar muddati davomida (oddiy foizli pul miqdorlari) yoki o‘tgan davrlar uchun hisoblab ustiga qo‘shilgan foizlarga ega mablag‘ uchun qo‘llanilishi mumkin (murakkab foizli pul miqdorlari) [26,28,,29,32,53,54,56,57].

Investitsiyalarning boshlang‘ich summasi odatda joriy qiymat deb ataladi va RV bilan belgilanadi.

Orttirilgan summa – muddat oxiriga hisoblab ustiga qo‘shilgan foizlar bilan birgalikdagi boshlang‘ich yoki joriy qiymat – kelgusi qiymat deb ataladi va FV kabi belgilanadi.

To‘plangan (orttirilgan) summa boshlang‘ich summani ortishining ko‘paytuvchisiga ko‘paytirish orqali aniqlanadi va u to‘plangan summa boshlang‘ichidan necha marta kattaroq ekanligini ko‘rsatadi.

Foizlar ustiga qo‘shib hisoblanganda negiziy pul miqdori uchun joriy va kelgusi qiymat qabul qilinadi. Foizlarga ko‘ra aniqlanuvchi summalar negiz qiymatlariga qo‘shilishi yoki ulardan ayirilishi mumkin.

Oddiy foizlarning ortib borishi

Boshlang‘ich (joriy) qiymatni $RV = 1$ deb olaylik. Ustiga qo‘shib hisoblash davrining i vaqti o‘tganidan keyin 1 va i foizlarning boshlang‘ich summasi mavjud bo‘ladi; ikkinchi qadamda 1 joriy qiymati, i birinchi qadamidan foizlar va i ikkinchi qadamidan foizlar qoladi; jami $1+i+i$. N -qadam uchun kelgusi qiymat (FV) quyidagicha yoziladi:

$$FV = RV*(1+ni),$$

bunda: $(1+ni)$ – ortish ko‘paytuvchisi deb ataladi.

Murakkab foizlarning ortib borishi

Boshlang‘ich (joriy) qiymat $RV = 1$ ga egamiz. Ustiga qo‘shib hisoblash davri o‘tganidan keyin 1 va i foizlarning boshlang‘ich summasi mavjud bo‘ladi. Ikkinchi qadam uchun $RV = (1+i)$, 1 va i^2 uchun i ikkinchi qadamining foizlari esa – foizlar uchun foizlar; jami ikkinchi qadam uchun $FV - (1+i+i^2) = (1+i) (1+i)$. N – qadam uchun formula quyidagi ko‘rinishga ega:

$$FV = RV*(1+i)^n,$$

bunda: i – foizning davriy qo‘yilmasi;

$(1+i)$ – murakkab dekursiv koeffitsiyent; Daromadlarni joriy qiymatdan hisoblab chiqish dekursiv hisob-kitob deyiladi.

n – davrlar soni;

$(1+i)^n$ – ortishning ko‘paytuvchisi.

Murakkab foizning anglatishicha, depozitga qo‘yilgan, olingan foiz boshlang‘ich investitsiyalar bilan birga asosiy summa qismiga aylanadi. Keyingi davrda u asosiy pul qo‘yish kabi yangi foizni keltiradi. Oddiy foiz foizlar uchun foiz olinishini ko‘zda tutmaydi.

Ortish ko‘paytuvchisi, ya‘ni murakkab foizni koeffitsiyent qiymatlari hisoblanib jadval shaklida [16,26,31,53,54,56,57 va b.] da keltirilgan. Jadval davrlar soni $n=1-40$, foizning davriy qo‘yilmasi $i=1-30$ gacha bo‘lgan qiymatlar uchun ortish ko‘paytuvchisining sonli qiymatlari keltirilgan. Jadvaldan foydalanish uchun foizning davriy qo‘yilmasi keltirilgan ustun va davrlar keltirilgan satrni kesishgan joyida hisoblanishi kerak bo‘lgan koeffitsiyent qiymati berilgan.

Reversiyaning joriy qiymatini hisoblash (diskontlash)

Birlik (reversiya)ning joriy qiymati – bu birlikning to‘plangan summasiga teskari miqdordir. Joriy qiymat – bu foizning ma‘lum samarali qo‘yilmasi bo‘yicha diskontlashda vaqt davrlarining bir nechasidan so‘ng olinishi kerak bo‘lgan bir so‘mning qiymati. Ya‘ni foizning bo‘lingan samarali qo‘yilmasiga teskari bo‘lgan amaldir. Murakkab foizlarning ortishiga teskari bo‘lgan amal, ya‘ni kelgusi qiymatning hozirgi (joriy) qiymatga keltirilishi diskontlash deb ataladi.

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \quad FV=1 \text{ bo‘lganda } PV = \frac{1}{(1+i)^n},$$

bunda: i – diskont (foiz qo‘yilmasi);

n – davrlar soni (odatda yillar);

$\frac{1}{(1+i)^n}$ - n – yilning diskont ko‘paytuvchisi.

Annuitetning joriy qiymati

Annuitet – bu teng to‘lovlar seriyasi bo‘lib, ularning birinchisi hozirgi vaqtdan boshlab, bir davrdan o‘tib amalga oshiriladi.

Kelgusi to‘lovlar seriyasining hozirgi (joriy) qiymatini har bir to‘lovni alohida baholash orqali ko‘rsatish mumkin. Masalan, agar har bir kirim reversiya sifatida baholansa, 5 yil davomida, har yilning oxirida 100 so‘m olish huquqi hal etilishi mumkin. Diskontning 8% miqdorida birinchi kirimning qiymati $100 \cdot 0,9259 = 92,59$ so‘mga, ikkinchisidiki $100 \cdot 0,8573 = 85,73$ so‘mga, uchinchisidiki $100 \cdot 0,7938 =$

79,38 soʻmga, toʻrtinchisidiki $100 \cdot 0,7350 = 73,50$ soʻmga, beshinchisidiki $100 \cdot 0,6806 = 68,06$ soʻmga teng boʻladi. Butun besh yillik annuitetning joriy qiymati $92,59 + 85,73 + 79,38 + 73,50 + 68,06 = 399,26$ soʻmni tashkil etadi.

Birlikning joriy qiymati va annuitetning joriy qiymati nisbati (qoʻyilmasi 8%)

Yil	Birlikning joriy qiymati	Annuitetning joriy qiymati
1	0,9259	0,9259
2	0,8573	1,7832
3	0,7938	2,5770
4	0,7350	3,3120
5	0,6806	3,9926

Bugun 8% qoʻyilmali investitsiyalar 399,26 soʻmni tashkil etadi, bu esa keyingi 5 yil mobaynida 100 soʻmdan olish huquqi uchun asoslangan toʻlov boʻladi.

Birlikning haqiqiy qiymati koeffitsiyentlarini boʻlish bilan shugʻullanmaslik uchun annuitet koeffitsiyenti yoki Invud koeffitsiyentidan foydalanish mumkin. U i yillik foizlar boʻlganida foizlarning murakkab formulasiga koʻra n davrlar uchun birlikning haqiqiy qiymati koeffitsiyentlari summasi sifatida aniqlanadi.

$$a_n = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i},$$

bunda: a_n – annuitet omili;

n – vaqt davrlari soni;

i – davr uchun foiz qoʻyilmasi.

Yagona annuitetning joriy qiymatini aniqlash uchun foizning berilgan meʼyori boʻyicha toʻlov miqdorini davrlarning muvofiq soni uchun annuitetning koeffitsiyentiga koʻpaytirish kerak:

$$a_n = \frac{1 - V^n}{i}$$

bunda: V - kelgusida olinishi kerak bo'lgan to'lovlar seriyasining joriy qiymati.

Pul birligini amortizatsiyalash uchun to'lov

Qarzni vaqt o'tishi bilan to'lash jarayoni amortizatsiya deb ataladi. Summa birligini amortizatsiyalash uchun to'lov foiz va asosiy summa qismi to'lovini o'z ichiga oladi hamda belgilangan davr davomida kredit bo'yicha to'lashga imkon beruvchi kreditga ko'ra davriy to'lov qanday bo'lishini ko'rsatadi. Bu annuitetning joriy qiymatiga teskari bo'lgan amaldir. Amortizatsiya uchun to'lovni ba'zan garov doimiysi deb atashadi. Yiliga bir to'lov uchun:

$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} = \frac{i}{1 - V^n} \dots,$$

Annuitetning kelgusi qiymati

Davr ichida summa birligining to'planishi davrlarning berilgan soni va foizlar me'yori bo'yicha deponentlangan to'lovlar seriyasining qiymati qanday bo'lishini ko'rsatadi.

Agar har yilgi ajratilgan mablag'lar ma'lum bo'lsa, aholi to'lovlari deponentlanganda, o'rnini qoplash (amortizatsiya) fondini shakllantirishda mazkur amal keng qo'llaniladi.

Davr ichida birlik to'planishi formulasi:

$$FV = \frac{(1+i)^n - 1}{i},$$

bunda: i – foizning davriy miqdori;

n – davrlar soni;

FV – davr ichida birlikning to'planishi.

O'rnini qoplash fondining omili

O'rnini qoplash fondining omili – bu annuitetning kelgusi qiymati koeffitsiyentiga teskari amal. U davrlar oxirida summa birligini shakllantiradigan, yilliklarning i foizlari ostidagi har bir davr oxirida (davrlarning umumiy soni n) deponentlashtirish uchun zarur pul summasini ko'rsatadi:

$$\frac{1}{FV} = \frac{i}{FV - 1} \text{ yoki } \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

bu yerda: i – foizning davriy miqdori;

$\frac{1}{FV}$ – o‘rnini qoplash fondining omili.

Murakkab foizning amallari o‘zaro bog‘liq va murakkab foiz bo‘yicha to‘plangan summani ifodalovchi $(1+i)^n$ formulasiga asoslanadi. Formula quyidagi savollarga javob berishga yordam beradi: iqtisodiy jihatdan nima foydaliroq – ko‘chmas mulkni sotish va pullarni depozitga qo‘yishmi?, yoki bu davrda ko‘chmas mulkning bozor qiymati yuqoriroq **bo‘ladimi?**

O‘rnini qoplash fondi omili, mablag‘lar birligini to‘plash va ularga ko‘chmas mulkni sotib olish uchun qanday summani qancha davrlar davomida deponentlashtirish lozimligini ko‘rsatadi.

Annuitet omili xonalar ijarasi yoki garov krediti to‘lovidan keladigan pul oqimi qanday bo‘lishi kerakligini ko‘rsatadi.

Amortizatsiyaga pul qo‘yish omili kreditni to‘lash uchun davriy to‘lovlar miqdoridan iborat bo‘lib, shu jumladan, foizlar va asosiy qarz to‘lovlarini o‘z ichiga oladi.

Murakkab foizning oltita amali:

To‘g‘ri amallar:

Birlikning to‘plangan (kelgusi) summasi $FV = (1+i)^n$

Birlikning davr ichida to‘planishi

(kelgusi qiymat)

$$FV = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Annuitetning joriy (hozirgi) qiymati

$$a_n = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i},$$

Teskari amallar:

Birlik (reversiya)ning joriy

(hozirgi) qiymati

$$\frac{1}{FV} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

O‘rnini qoplash fondining

omili (koeffitsiyenti) $\frac{1}{FV} = \frac{1}{(1+i)^n - 1}$

Birlikning amortizatsiyasi uchun

pul qo'yish $\frac{1}{a^n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$

Shunday qilib, birinchi amal depozitga qo'yilgan 1 so'mning vaqt birligida foiz hisobiga o'sishini; ikkinchi amal har davrning oxirida kiritiladigan 1 so'mning jamlama hisob raqamida o'sishini; uchinchi amal teng daromadlar oqimining bugungi bahosini; to'rtinchi amal kelajakda birdaniga olinadigan 1 so'mning bugungi bahosini; beshinchi amal teng vaqt birliklari oxirida 1 so'm to'lash uchun to'lovlar summasining foizlari bilan birga kerak bo'ladigan teng to'lovlar summasini; oltinchi amal esa kreditni to'la qoplash (amortizatsiya) uchun to'lanadigan foizlar bo'yicha teng to'lovlarni ko'rsatadi.

Murakkab foizning olti amaliga misol 8.2.1-jadvalda ko'rsatilgan.

8.2.1-jadval

**Murakkab foiz jadvali Yillik nominal qo'yilma = 10 %,
to'plash chastotasi (yilda) = 1**

Yillar	Birlikning to'plangan (kelgusi) summasi	Birlikning davr ichida to'planishi (kelgusi qiymat)	O'rnini qoplash fondining omili	Annuitetning joriy (hozirgi qiymati)	Birlik (reversiya) ning joriy (hozirgi) qiymati	Birlikning amortizatsiyasi uchun pul qo'yish
1	1.10000	1.00000	1.00000	0.90909	0.90909	1.10000
2	1.21000	2.10000	0.47619	0.82645	1.73554	0.57619
3	1.33100	3.31000	0.30211	0.75131	2.48685	0.40211
4	1.46410	4.64100	0.21547	0.68301	3.16987	0.31547
5	1.61051	6.10510	0.16380	0.62092	3.79079	0.26380
6	1.77156	7.71561	0.12961	0.56447	4.35526	0.22961
7	1.94872	9.48717	0.10541	0.51316	4.86842	0.20541
8	2.14359	11.43589	0.08744	0.46651	5.33493	0.18744

9	2.35795	13.57948	0.07364	0.42410	5.75902	0.17364
10	2.593774	15.93742	0.06275	0.38554	6.14457	0.16275
15	4.17725	31.77248	0.03147	0.23939	7.60608	0.13147
20	6.72750	57.27500	0.01746	0.14864	8.51356	0.1746
25	10.83471	98.34706	0.01017	0.09230	9.07704	0.1017
30	17.44940	164.49403	0.00608	0.05731	9.42691	0.10608
35	28.10244	271.02437	0.00369	0.03558	9.64416	0.10369
40	45.25926	442.59256	0.00226	0.02210	9.77905	0.10226
50	117.3909	1163.9086	0.00086	0.0085	9.9148	0.10085

Muayyan masalalarni yechish uchun murakkab foiz amallarini amaliy qo'llash pul oqimining ma'lum parametrlarini har bir amalga mos koeffitsiyentga ko'paytirishdan iboratdir. Har bir amalga mos keladigan koeffitsiyentlar qiymatlari jadval shaklida [16,26,31,53,54,56,57 va b.] keltirilgan.

3. Qiyosiy yondashuv va uning usullari.

Baholash uslubiyoti – bir qarashda oddiy ko'rinsada, uni amaliyotda qo'llash ko'pgina qiyinchilik va o'ziga xos sharoitlarga bog'liqdir. Birinchi navbatda bunday qiyin sharoitlarning mavjudligi, ikkita o'ta o'xshash ko'chmas mulk obyektining mavjud bo'lmashligidir. Ko'chmas mulkning turi, xususiyati, ularning joylashish o'ri, jismoniy ta'riflari va holati, moliyalashtirish vazni (og'irligi) va shartlari, sotilgan vaqti obyektlar o'rtasidagi jihatlar hisoblanadi. Shu bilan birga bozordagi vaziyatga qarab ko'pgina farqlar o'z hissasini o'zgartirishi ham mumkin.

Mavjud uslubiyotni qo'llashdagi qiyinchiliklardan yana biri – bozor qiymatini aniqlashga doir hisoblashning zarurligidir. Bunda bozor omillari o'z ta'sirini o'tkazmaydi. Katta daromadli obyektlarni sotish jarayonida sotish shartlari va iqtisodiy ta'riflari kam yoki to'liqsiz

bo‘ladi. Shuning uchun, qiyosiy yondashuvning sotuvlarni qiyoslash usullarini ushbu holatlarida faqatgina bozor qiymati miqdorida bo‘lishi bir qancha ishonchliroq bo‘lgan ma’lumotlarni bayon qilish mumkin bo‘ladi. Aynan shuning uchun ko‘chmas mulkning savdo bahosini sotuvlarni qiyoslash usuli bilan aniqlash ehtiyotkorlik bilan bajarilishini talab qiladi.

O‘xshash obyektlarning yaqindagi sotuvi haqidagi aniq va yetarli ma’lumotlarning mavjudligi asosida sotuvlarni qiyoslash usuli obyekt bahosiga bozor munosabatini ifodalovchi maksimal natija olishga imkon beradi.

Sotuvlarni qiyoslash usuli nosavdo ko‘chmas mulk – ko‘p xonali va xususiy turar-joylar, kottejlar, bog‘ va dala-hovlilarni baholashda eng aniq ma’lumotlarni beradi.

Sotuvlarni qiyoslash usulini qo‘llash tartibi

Sotuvlarni qiyoslash usuli quyidagi tartibda qo‘llaniladi:

- obyektlarning qiyosiy foydaliligiga aloqador bo‘lgan barcha omillar haqida aniq axborot olish maqsadida bozorni batafsil o‘rganish;
- qiyosiy birliklarni aniqlash va har qaysi birlik bo‘yicha qiyosiy tahlil o‘tkazish;
- baholanayotgan obyektни tanlangan qiyoslash obyektlari bilan solishtirish. Maqsad – ularning sotilish narxlarini tuzatish yoki qiyoslanuvchilar ro‘yxatidan chiqarish;
- qiyosiy obyektlar qiymatining tuzatilgan ko‘rsatkichlarining bir qatorini bittaga yoki baholash obyekti bozor qiymatining diapazoniga keltirish.

Qiyoslash birliklarini tanlash.

Tanlangan qiyoslash obyektlarining hech biri baholash obyektlariga deyarli mos kelmaydi, degan mulohaza bejiz emas. Shuning uchun qiyosiy birliklar deb ataluvchi qandaydir umumiy solishtirma qiymat ko‘rsatkichlari qiyoslanadi. Amaliyotda ko‘chmas mulk bozorining turli segmentlari har xil qiyosiy birliklardan foydalanadi.

Yer sotuvlari tahlil etilganda odatda quyidagi qiyosiy birliklar qo‘llaniladi:

- maydon birligi narxi;
- uzunlikning frontal birligi narxi;
- maydon narxi.

Maydon birligi narxi – eng ko‘p tarqalgan qiyoslash birligi. Katta yer maydonlari sotilganda 1 ga uchun narxni, yakka qurilish va alohida binolar uchun maydonlar sotuvlarida – I sotix (0.01 ga) uchun narxni qo‘llaydilar, shahar maydonlari $1m^2$ uchun narxga yoki hatto undan kamroq narxga ko‘ra taqqoslanishi mumkin.

Yo‘l bo‘yidagi maydon uzunligining frontal birligi narxi odatda savdo maqsadlariga mo‘ljallangan yerlar uchun qo‘llanadi. Bunday holda maydon kengligi uchun muayyan me‘yor ko‘zda tutiladi, shunisi ham borki, bu me‘yordan chekinish narxga deyarli ta’sir qilmaydi.

O‘xshash o‘lchovlar va shaklga ega bo‘lgan maydonlar tahlil etilganda esa maydon narxi qo‘llaniladi.

Qurilgan maydonlar sotuvlari tahlil etilganda odatda quyidagi qiyoslash birliklari ishlatiladi:

- bino yoki inshoot umumiy maydonining $1m^2$ narxi;
- ijaraga topshiriladigan bino yoki inshoot sof maydonining $1m^2$ narxi;
- yer qiymati hisobga olinmagan binoning $1m^2$ narxi;
- xona narxi;
- kvartira yoki ko‘chmas-mulkning boshqa birligi narxi;
- bino yoki inshootning $1m^3$ narxi;
- daromad keltiruvchi birlikning narxi.

Umumiy maydonning $1m^2$ narxi garchi bozorlarda ishlatilsa ham, ayni vaqtda qiyoslash birligi sifatida anchagina noaniqdir, negaki mulkning iste‘mol sifatlarini yetarli darajada hisobga olmaydi.

Ijaraga topshiriladigan sof maydonning $1m^2$ narxi lift, koridorlar va sh.k. maydonini hisobga olmaydi. Shunday qilib, obyektning o‘ziga xos sifati e‘tiborga olinadi.

Binoning $1m^2$ narxi ko‘chmas mulkning sotilish narxidan maydon qiymatini chiqarish va ayirmani binoning umumiy maydoniga bo‘lish orqali hosil qilinadi. Shu yo‘sinda, o‘zining joylashishi tufayli turli

qiymatga ega bo'lishi mumkin bo'lgan yerning qiymati alohida hisobga olinadi.

Xona narxi qiyoslash birligi sifatida «xona» tushunchasining aniq ta'rifi sharti bilangina ma'noga egadir. Bu tushunchaning turlicha talqin etilishi bir-biriga o'xshamas tahlil natijalariga olib kelishi mumkin.

Bino yoki inshootning 1m^3 narxi elevatorlar, suyuqlik omborlari, sanoat korpuslari va boshqa shu kabi obyektlar uchun qo'llaniladi.

Daromad keltiradigan birlikning narxi tomosha inshootlari, restoran, garaj, texnik xizmat bekatlari va boshqalar uchun ko'proq to'g'ri keladi.

Qiyoslashning tarkibiy qismlarini tanlash

Ko'chmas mulk narxlarining o'zgarishlariga sabab bo'ladigan ko'chmas mulk obyektlari va kelishuvlarning xususiyatlari qiyoslashning tarkibiy qismlari deb ataladi.

Qiymatga bog'liq bo'lgan tarkibiy qismlarni ajratish uchun bozor sharoitlarini mufassal tahlil etish zarurdir. Qiyoslash obyektlarini baholash obyektlari bilan solishtirish uchun qiyoslashning har bir ajratilgan tarkibiy qismi bo'yicha qiyoslash obyektlarining sotilish narxlariga tuzatishlar kiritish lozim. Bunda tuzatish yo umumiy narxga yoki qiyosiy birlik narxiga nisbatan qo'llanilishi mumkin. Tuzatishning umumiy kattaligi obyektlar o'rtasidagi farqning darajasiga bog'liq bo'ladi.

Baholash amaliyotida shartli ravishda tahlil etilishi kerak bo'lgan qiyoslashning asosiy tarkibiy qismlari quyidagilardan iborat:

1. Ko'chmas mulkga egalik huquqlari;
2. Moliyalashtirish shartlari;
3. Sotuv shartlari;
4. Bozor ahvoli;
5. Joylashish o'rni;
6. Jismoniy xususiyatlar;
7. Iqtisodiy xususiyatlar;
8. Foydalanish;
9. Ko'chmas mulkga bog'liq bo'lmagan qiymatning komponentlari.

Shart bo'lmagan tarkibiy qismlar qatoriga ko'chmas mulk obyektiga kirish yo'li qulayligi, qirg'oq chizig'i va suv huquqlarini, ekologik sharoitlar va boshqalarni kiritish mumkin.

Qiyoslash obyektlarining sotilish narxlari tuzatilganda hamma tuzatishlar qiyoslash obyektidan baholash obyektiga ko'chiriladi.

Qiyoslash tarkibiy qismlarining tahlili va tuzatilishi

Ko'chmas mulkga egalik qilish huquqlari

Ko'chmas mulk narxi ko'p hollarda taqdim etilgan ko'chmas mulkga egalik qilish huquqlaridan tushgan foyda bilan belgilanadi. Mulknı mavjud ijara shartnomalari bilan birga sotish bozorda odatdagi amaliyotdir. Shu bilan birga, agar bitimli ijara to'lovi bozornikidan farq qilsa, unda mulkning bo'lajak egasi bozornikidan tafovut qiladigan pul oqimlarini ijara shartnomasining qolgan muddati davomida oladi.

Qiymat aniqlanishidagi bozor va bitimli ijara to'lovi o'rtasidagi farqni hisobga olish mulk huquqlarini tuzatish, deb ataladi.

Bozor ijara to'lovi va arzon joriy moliyalashtirish vaqtida to'la mulk huquqi aniqlanishi qoidasi tuzatish asosida yotadi.

Ikkita usul – bozor va bitimli ijara to'lovi o'rtasidagi farqni to'g'ri kapitallashtirish hamda ijaraning qolgan muddati davomida bu farqni diskontlash orqali mulk huquqlarini tuzatish kattaligi aniqlanadi.

Kapitallashtirish usuli ijara muddatining cheklanmaganligi haqidagi farazga asoslanadi. Idora binosining to'la mulk huquqini baholash talab qilinadi, deylik. Bozor tadqiqotlarining ko'rsatishicha, yaqinda uzoq muddatli shartnomalar bo'yicha ijaraga to'la topshirilgan xuddi shunday idora binosi sotilgan.

Masalan, bitimli ijara to'lovi esa 1m^2 uchun 28 ni, bozorniki - 1m^2 uchun 30 ni tashkil qiladi deylik.

Faraz qilaylik: sotilgan binoning ijara maydoni 3000m^2 ga, bozordagi kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti – 10% ga, foydalanilmaslik koeffitsiyenti – 5% ga, boshqaruv xarajatlari haqiqiy yalpi daromadning 3% ini tashkil etadi (boshqa xarajatlar hisobga olinmagan, negaki bu – sof ijara).

Tuzatish kattaligini aniqlash uchun foydalanilmaslik va boshqaruv xarajatlari hisobga olingan ijara to'lovidagi farq, ijara maydoniga

ko‘paytiriladi va natija kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti bilan kapitallashtiriladi:

$$2.0 - 0.05 \times 2.0 = 1.90$$

$$1.9 - 0.03 \times 1.9 = 1.84$$

$$1.84 \times 3000 = 5520$$

$$5520/0.1 = 55200.$$

Shunday qilib, tuzatish kattaligi plyus 55200 bo‘ladi. Agar bitimli ijara to‘lovi bozornikidan yuqoriroq bo‘lganda edi, unda tuzatish minus birligiga ega bo‘lardi.

Mulk huquqlari uchun tuzatish kattaligini aniqlashning ikkinchi usuli ijaraning qolgan muddati davomida ijara to‘lovi farqini diskontlashdan iborat. Faraz qilaylik, biz ko‘zdan kechirayotgan qiyoslash obyektida ijara shartnomalari 10 yildan so‘ng tugaydi. Ijara to‘lovlari uchun diskontlashning bozor me‘yori esa 12% ni tashkil etadi. U holda, 12% ostidagi 10 yil davomidagi 5520 har yilgi yo‘qotishlarni diskontlash tuzatish kattaligini aniqlaydi:

$$5520 \times 5.650223 = 30692,$$

bunda 5.650223 - 12% 10 yil davomidagi yagona annuitet haqiqiy qiymatining koeffitsiyenti.

Shu tariqa, yuqorida aytilganlardan xulosa shuki, muddatsiz ijara taklif etilganida kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyentini qo‘llash tuzatish kattaligini oqlanmagan tarzda oshirib yuboradi.

Moliyalashtirish shartlari

Bozorga umuman bir xil xususiyatlarga ega bir necha obyekt sotuvga chiqarilgan, deb faraz qilaylik. Ularning hammasi sotilganidan keyin esa qiymatlari bir-biridan katta farq qilgani ma‘lum bo‘ldi. Buning eng ehtimolga yaqin sabablaridan biri bitimlarni moliyalashtirish shartlaridagi tafovutlardir. Masalan, xaridor katta sotilish narxiga ko‘nishi va bunda bozornikidan pastroq foiz qo‘yilmasi bilan sotuvchidan kredit olishi mumkin.

Bitimlar ishtirokchilarining eng katta foyda olishga intilishlari hisob-kitoblarning turli variantlarini vujudga keltiradi. Bu variantlar esa o‘z navbatida obyektning sotilish narxiga ta‘sir qiladi.

Moliyalashtirish shartlari uchun tuzatishni hisoblash moliyaviy bitimlar mazmuniga bog‘liq bo‘ladi. Bunday hollarda ko‘pincha sotilish va moliyalashtirish shartlari uchun tuzatishlar birlashadi.

Bitimning eng ko‘p tarqalgan shartlari yana shunday bo‘ladiki, unda sotuvchi bandlarni, ya‘ni qarz beruvchi kreditni taqdim qilishi uchun talab etgan qarz summasining foizlarini to‘laydi. Bu holda tuzatish uchun sotilish narxidan pulda ifodalangan bandlar kattaligi ayiriladi.

Yana boshqa bir eng ko‘p tarqalgan hol – bu kelishuvning sotuvchi tomonidan moliyalashtirilishi, ya‘ni uning xaridorga ipoteka qarzini taqdim etishidan iborat. Bunday shartlarni tuzatish uchun foizning bozor me‘yoridagi ipoteka qarzining pul oqimlarini diskontlashni ishlatish mumkin. Bunda shuni nazarda tutish kerakki, xaridor obyektini qarz muddati tugaguniga qadar sotishi mumkin, shu sababli diskontlash uchun qarz muddatlari kamaytirilishi mumkin.

Ipoteka qarzi bozornikidan pastroq foiz qo‘yilmasi ostida taqdim etilganida uning haqiqiy qiymati qarz muddati davomida bozor foiz qo‘yilmasi sharoitidagi oylik to‘lovlarini diskontlash yo‘li bilan aniqlanadi.

Masalan, qiyoslanuvchi sifatida shunday obyektning 150000 so‘mga sotilishi tanlangan, deb faraz qilaylik. 50000 so‘m darhol to‘langan, qolgan 100000 so‘m uchun esa sotuvchi yilliklarning 10% me‘yori sharoitidagi 20 yil muddatga ipoteka qarzini taqdim etdi. Shu vaqtning o‘zida bozorni tahlil etish foizning joriy me‘yori yilliklarning 12% ini tashkil etishini ko‘rsatdi. Moliyalashtirish shartlari uchun obyekt qiymatini tuzatish kattaligining hisobi quyidagi ko‘rinishga ega:

8.2.2-jadval

Kredit bo‘yicha oylik to‘lov (100000 so‘mdan 10% dan 20 yilga)	965
Bozor me‘yoridagi oylik to‘lovlarning asl qiymati (12% dan 20 yilda 965)	87642
Naqd to‘lov	50000
Tuzatilgan sotilish narxi (50000+87642)	137642

Tuzatilgan sotilish narxini olishning boshqa usuli bitim me'yoridagi oylik to'lovni bozor me'yoridagi oylik to'lovga bo'lishdan, hamda natijani qarz kattaligiga ko'paytirishdan iborat:

8.2.3-jadval

Foizning bitim me'yoridagi oylik to'lovi	965
Foizning bozor me'yoridagi oylik to'lovi	1101
Tuzatilgan kredit qiymati	87645
Naqd to'lov	50000
Tuzatilgan sotilish narxi	137645

Endi shunday taxmin qilaylikki, mazkur bozorda tipik xaridor qarzni o'rtacha 8 yil davomida ushlab turadi, so'ngra yo uni butunlay to'laydi yoki qayta shartnoma tuzadi, yoinki obyektini mavjud ipoteka bilan birga sotadi. Bunday sharoitlarda qarzning haqiqiy qiymati egalik qilish muddati davomidagi qarz bo'yicha to'lovlarning haqiqiy qiymati summasi va bozorning foiz qo'yilmasi sharoitidagi qarz qoldig'ining haqiqiy qiymati sifatida hisoblanadi:

8.2.4-jadval

Bitim me'yoridagi oylik to'lov	965
Haqiqiy qiymat oyiga 965, 8 yilda 12% dan	59375
Qolgan to'lovlarning haqiqiy qiymati oyiga 965, 12 yilda 10% dan	80749
To'lovlar qoldig'ining haqiqiy qiymati 8 yilda 12% dan	32613
Qarzning haqiqiy qiymati (59375+32613)	91988
Naqd to'lov	50000
Tuzatilgan sotilish narxi	141988

Ko'rsatilgan yondashishlar istalgan moliyalashtirish sharoitlaridagi sotuvning bozorga nisbatan tuzatilgan narxiga olib kelishi mumkin. Tuzatish uchun bozor va kelishuvning moliyaviy shartlari haqidagi ma'lumotlarning yetarli darajada mavjudligi zarur.

Sotuv shartlari

Sotuv shartlari uchun tuzatish sotuvchi va xaridor o'rtasidagi bozorga xos bo'lmagan munosabatlarni aks ettiradi. Agar sotuvchi mulkni darhol sotishi zarur bo'lsa, sotuvchiga bosim qilinsa, kelishuv ishtirokchilari o'rtasida oilaviy, ish yuzasidan yoki moliyaviy aloqa mavjud bo'lsa, sotuv bozordan pastroq narxda amalga oshirilishi mumkin.

Boshqa tomondan esa, agar xaridor uchun uning umumiy mulki qiymati sezilarli ohsa yoki sotib olinayotgan mulk unga oila yodgorligi sifatida qadrlil bo'lsa, sotuv bozordan yuqoriroq narxda bajarilishi mumkin.

Sotuv shartlari uchun tuzatishdagi asosiy qiyinchiliklar kelishuvning uchramaydigan sabablarini yuzaga chiqarish va xususan tuzatish kattaligini aniqlashdan iboratdir. Sotuvning nobozor shartlaridan shubhalanilgan taqdirda mazkur obyektни qiyosiy sotuv sifatida juda ehtiyotkorlik bilan ko'rib chiqish kerak.

Bozor ahvoli

Bozor ahvoli uchun tuzatish avvalo vaqt o'tishi bilan yuz beradigan bozor shartlarining o'zgarishini hisobga oladi.

Inflyatsiya va deflyatsiya, soliq qonunlari va boshqa qonunlarning, talab va taklif o'zgarishlari bozor shartlarini o'zgartiruvchi asosiy omillar hisoblanadi. Bozor shartlari ham umuman, ham mulkning ayrim turlari uchun o'zgarishi mumkin.

Doimiy jismoniy va iqtisodiy parametrlarga ega bir obyektning qayta sotilishi bozor ahvolining muqobil indikatoridir. Bunday ma'lumotlar mavjud bo'lmaganda shunday obyektning bir bozorning o'zida sotilishini qo'llash mumkin. Odatda bozor shartlarining o'zgarishi avvalgi narxlarning foizlarida o'lchanadi.

Joylashish o'rnini

Qiyoslash obyektining jo'g'rofiy o'rnini baholash obyektini o'rnidan farq qilgan vaqtda joylashish o'rnini uchun tuzatish talab qilinadi. Eng soz tarzda tuzatish kattaligi bunday obyektning turli joylarda sotilishi tahlilidan hosil qilinadi. Shuning uchun joylashish o'rnini uchun tuzatish

mazkur obyektlar uchun yer qiymatidagi farqni aks ettiradi, deyish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar

Deyarli har doim qiyoslash obyektlarining jismoniy xususiyatlari bir-biridan ajralib turadi. Masalan, turli o'lovlar, konstruktiv tarkibiy qismlar, materiallar sifati, yemirilish, tashqi ko'rinishini olaylik. Bunga atrof-muhit holatini, amaliy imkoniyatlar va estetik xususiyatlarni qo'shimcha qilish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar uchun tuzatish har bir farqning tarkibiy qismini muhokama etishni talab qiladi. Shuni ham aytib o'tish kerakki, tuzatish kattaligi biror-bir farqlanuvchi uskunaning qiymatiga har doim ham teng bo'lavermaydi, negaki aytaylik, tipik xaridorning har biri ham ortiqcha me'moriy qismlar uchun pul to'lashga tayyor emasdir.

Iqtisodiy xususiyatlar

Qiyoslashning ushbu tarkibiy qismini odatda daromad keltiruvchi obyektlarga nisbatan ishlatadilar. Sof joriy daromad miqdoriga ta'sir etadigan joriy xarajatlar, boshqaruv sifati, ijara to'lovini tushirishlar, ijara shartlari va muddatlari va boshqalar iqtisodiy xususiyatlar sanaladi. Mulk huquqlari va bozor shartlarini iqtisodiy xususiyatlar qatoriga kiritishdan juda ehtiyot bo'lish zarur.

Foydalanish

Qiyoslash obyektlari tanlangan vaqtda sotuvdan so'ng baholash obyekti kabi ishlatilmaydiganlaridan voz kechish lozim. Masalan, sport zali sotuvdan so'ng yopiq avtomobillar to'xtash joyi sifatida ishlatiladi. Bunday holda sotilish narxi sport majmuasining bozor qiymatidan yuqoriroq bo'lishi mumkin. Baholash obyektidan ehtimolli foydalanishni aniqlash uchun mahalliy zonalashtirish me'yorlariga tayangan ma'qul. Agar ikkita obyekt ularning bir xilda ishlatilishini istisno etadigan turli zonalarda joylashgan bo'lsa, ularni qiyoslanuvchilar sifatida muhokama etib bo'lmaydi.

Ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan qiymat komponentlari

Mehmonxonalar, restoranlar, do'konlar va boshqa shu kabi savdo obyektlariga ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan komponentlarning qiymatda borligi xosdir. Jihozlar, mebel, moslamalar, idish-tovoq va

boshqalarning qiymati alohida hisobga olinishi lozim, negaki bunday o‘rinlarning iqtisodiy xususiyatlari ko‘chmas mulk xususiyatlariga mos kelmaydi. Ijara to‘lovi asosida ko‘chmas mulk baholanganda baholash va qiyoslash obyektlari uchun ko‘chmas mulkga bog‘liq bo‘lmagan qiymat komponentlari albatta ajratilishi zarur.

Tuzatishlarni bajarish texnikasi

Tuzatishlarni o‘lchash uchun son va sifat uslubiyatlari qo‘llaniladi. Son uslubiyatlariga quyidagilar kiradi:

- ma’lumotlarning juft to‘plami tahlili;
- statik tahlil;
- grafik tahlil;
- tendensiyalar tahlili;
- chiqimlar tahlili;
- ikkilamchi ma’lumotlar tahlili.

Sifat uslubiyatlariga quyidagilar kiradi:

- nisbiy qiyosiy tahlil;
- taqsimlash tahlili;
- yakka so‘rovlar.

Ma’lumotlarning juft to‘plami tahlili. Mazkur usul qiyoslashning bitta tarkibiy qismi uchun tuzatish kattaligini olish maqsadida ikki va undan ortiq bozor sotuvlarini qiyoslashdan iborat. Absolyut aniqlikka obyektlarning bitta tarkibiy qismidan tashqari hamma tarkibiy qismlari mos kelganda erishiladi. Amaliyotda bunday hodisalar juda ham kam uchraydi va inshootlarning kichik toifasi bilan cheklangan. Odatda sotilish narxiga katta ta’sir ko‘rsatuvchi asosiy tarkibiy qismlarni ajratish uchun ko‘p sonli ma’lumotlar tahlil etiladi.

Statik tahlil. Bu usul ko‘chmas mulk xususiyatlari va ularning sotilish narxlari haqidagi ma’lumotlar massivini qayta ishlash uchun statistika va regression tahlilning matematik apparatidan foydalanadi. Qiyinchiliklar esa narxga va ularning salmoq ifodalarini ajratishga katta ta’sir qiluvchi omillar sonini aniqlashdan iborat.

Grafik tahlil. Grafik ko‘rinishda ifodalangan statik tahlil natijalari bozor qiyosiy tarkibiy qismlarida taqsimlanishini ko‘rsatishi mumkin. Qiyoslash tarkibiy qismlari uchun maxsus formulalar yordamida

tuzilgan egri taqsimlanishlar tuzatishlar kattaliklarini aniqlash imkonini yaratadi.

Tendensiyalar tahlili. Mos kelmaydigan parametrlarga ega mulk sotuvlari haqidagi bozor ma'lumotlarining katta miqdori mavjudligida bu usul sotilish narxiga ta'sir etuvchi omillarni va bozorni sezuvchi tarkibiy qismlarni aniqlashga imkon beradi. Tarkibiy qismlar aniqlanganidan so'ng ularni tuzatish uchun mos usullar tanlanadi.

Chiqimlar tahlili. Bu usulda tuzatishlar asosida binoning amortizatsiyalangan qiymati yotadi. Biroq shuni aytib o'tish kerakki, bunday tuzatishlarni bozor ma'lumotlari yordamida puxta tekshirish lozim.

Ikkilamchi ma'lumotlar tahlili. Mazkur usul baholash obyekti yoki qiyoslash obyektiga bevosita aloqador bo'lmagan ma'lumotlarga tayangan holda tuzatishlar kattaliklarini aniqlaydi. Bunday ma'lumotlar odatda hukumat xizmatlari, ixtisoslashgan tadqiqot firmalari va boshqalarning hisobotlari va e'lonlarida joylashgan bo'ladi.

Nisbiy qiyosiy tahlil. Mazkur yondashish sifat uslubiyatlariga taalluqlidir. Bozor ma'lumotlarini o'rganish asosida qiyoslanuvchi tarkibiy qismlarning ko'chmas mulk qiymatiga ta'siri baholash obyektiga nisbatan ortib ketgani, tengligi yoki kichikligini aniqlash uchun qiyosiy sotuvlar tahlil etiladi. Tuzatishlar foizlarda yoki pul summalarida ifodalanmasligini istisno qilganda, bu usul ma'lumotlarning juft to'plami tahlilini eslatadi.

Taqsimlash tahlili. Bu usul nisbiy qiyosiy tahlilning variantidir. Qiyosiy sotuvlar baholash obyektiga muvofiqlikning bir maromda o'zgarishi tartibida taqsimlanadi, so'ngra baholanuvchi obyektning qiyosiy sotuvlar qatoridagi o'rni aniqlanadi.

Yakka so'rovlar. Mutaxassislar va xabardor shaxslar bilan o'tkazilgan so'rovlar natijasida tuzatishlar qilinganda foydali axborot olinadi. Mazkur axborot ikkilamchidir va bozor qiymatini aniqlash uchun mezon bo'la olmaydi.

Yuqorida keltirilgan uslubiyatlar qatorida qiyosiy tahlil eng ko'p tarqalgandir. Bu atamada ma'lumotlarning juft to'plami tahlili yoki nisbiy qiyosiy tahlil ko'zda tutiladi. Shuni aytib o'tish kerakki,

amaliyotda bu ikki usulni ham bir-biridan alohida tarzda, ham birgalikda qoʻllaydilar.

Qiyosiy tahlilni oʻtkazish toʻrtta tartibli bosqichni amalga oshirishni oʻz ichiga olgan:

- baholanuvchi obyekt qiymatiga taʼsir qiladigan qiyosiy tarkibiy qismlarni aniqlash;
- son yoki sifat uslubiyatlaridan foydalanib, qiyoslashning har bir tarkibiy qismi uchun tuzatishni oʻlchash;
- barcha tarkibiy qismlar boʻyicha har bir qiyoslash obyektining sotilish narxini soʻnggi bor tuzatish;
- qiymatning yagona koʻrsatkichini olish maqsadida tuzilgan sotilish narxlari tahlili.

Sifat uslubiyati qoʻllanilganida barcha obyektlar ikki guruhga boʻlinadi: baholanuvchi obyektga qaraganda koʻproq va kamroq qiyosiy xususiyatlarga ega obyektlar. Agar barcha qiyoslash obyektlari oʻz xususiyatlari bilan baholash obyektidan afzal boʻlsa, unda qiymatning ehtimolli diapazonini aniqlab boʻlmaydi. Baholash objekti barcha qiyoslash obyektlaridan yuqori turgan holda ham xuddi shunday vaziyat yuzaga keladi.

Qiymat boʻyicha soʻnggi kelishuvda oʻz xususiyatlariga koʻra bunga eng yaqin turadigan qiyosiy sotuvlar obyektlari katta salmoqqa ega boʻlishi zarur.

Pirovardida shuni aytib oʻtish kerakki, tuzatish usullarini yaxshi bilgan mutaxassis-baholovchi deyarli istalgan masalani hal etishi mumkin. Dastlabki axborotning aniqligiga bogʻliq boʻlgan natija muhokama etiladi.

Tuzatishlar tartibi

Tuzatish tartibi asosan bozor maʼlumotlarining tahlili va bozorda shakllangan anʼanalarga koʻra aniqlanadi. Muayyan tartib qabul qilinganidan soʻng qiyoslash obyektining sotilish narxiga qadam-baqadam tuzatishlar qoʻllaniladi. Tuzatishlar natijalari misol sifatida quyidagi jadval koʻrinishida taqdim etiladi:

8.2.5-jadval

Qiyosiy tarkibiy qism	Bozorga asoslangan tuzatishlar	Sotilish narxi uchun tuzatish
Sotilish narxi		200000
Mulk huquqlari uchun tuzatish	+6%	+12000
Tuzatilgan narx		212000
Moliyalashtirish shartlari uchun tuzatish	-3%	6360
Tuzatilgan narx		205640
Sotilish shartlari uchun tuzatishlar	+5%	10282 +
Tuzatilgan narx		215922
Bozor shartlari uchun tuzatishlar	+4%	8637 +
Tuzatilgan narx		224559
Tuzatishlar:		
Joylashish o‘rinlari	+3%	6737 +
Jismoniy xususiyatlar	-5%	11228 -
Iqtisodiy xususiyatlar	-5%	11228 -
Foydalanish	+2%	4491 +
Ko‘chmas mulkka bog‘liq bo‘lmagan komponentlar	+3%	6737
JAMI		220068

Taqdim etilgan tuzatishlar tartibi bir tomondan, amaliyotda o‘zini ancha durust ko‘rsatdi, boshqa tomondan esa, ishonchli ichki mantiqqa ega.

Birinchi to‘rtta tuzatish oldi-sotdi kelishuvi shartlariga taalluqli va baholash sanasida sotilish narxlarini bozor shartlariga keltirdi. Mazkur tuzatishlar qilinganda keltirilgan tartibga rioya qilinishi lozim. Shu bilan birga, har bir keyingi tuzatish avvalgisining natijasi negizida bajarilishi darkor.

Bozor shartlari uchun tuzatilgan narx bevosita baholash obyektiga aloqador bo‘lgan barcha qolgan tuzatishlar uchun asos bo‘ladi. Ularni bajarish tartibi ixtiyoriy bo‘lishi mumkin.

Daromadlarni qiyoslash usuli

Ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash imkonini beruvchi yana bir yondashish bozorda faol sotilayotgan qiyoslash obyektlarining daromad ko'rsatkichlarini tahlil etadi.

Bunday ko'rsatkichlarga quyidagilar kiradi:

- yalpi renta multiplikatori (GRM);
- kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti (Ro).

Yalpi renta multiplikatori sotilish narxining yo salohiyatli yalpi daromadga, yoki haqiqiy yalpi daromadga nisbati bilan aniqlanadi. Salohiyatli yoki yalpi daromadning tanlovi bozorda shakllangan an'analarga bog'liq. Baholash vaqtida har doim faqat ulardan birini ishlatish kerak.

Yalpi renta multiplikatori yordamida qiymatni aniqlash uchun:

- bozor tahlili asosida baholash obyekti uchun bozor ijara to'lovi miqdorini aniqlash;
- bozor tahlili asosida sotilish narxining qiyoslash obyektlarining haqiqiy yoki salohiyatli yalpi daromadiga nisbatini aniqlash, ya'ni mulkning mazkur turi uchun GRM ifodalarini olish;
- baholash obyekti uchun ijara to'lovi miqdorini mulkning mazkur turining GRM iga ko'paytirish va shu yo'sinda baholash obyekti bozor qiymatining ko'rsatkichini olishi zarur.

Yalpi renta multiplikatori hech qanday tuzatishlarni talab qilmaydi, negaki u sotuvlar o'rtasidagi hamma farqlarni hisobga oluvchi bozor ma'lumotlariga asoslanadi. Bu usulning nisbatan oddiyligi uning kamchiliklari sababchisidir:

- usul faqat daromadli ko'chmas mulkning faol bozorlarida qo'llaniladi;
- usul qiyoslash obyekti va baholash obyekti o'rtasidagi tavakkallardagi farqlarni hisobga olmaydi;
- usul obyektlarning sof muomala daromadidagi tafovutni hisobga olmaydi.

Kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti sof muomala daromadining sotilish narxi munosabatiga tengdir.

Kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyentini bozorda qo'llash uchun baholash obyektiga o'xshash tavakkal darajasi va daromad oqimlariga ega sotuvlar tanlanadi. Bu GRM ga xos bo'lgan ba'zi cheklashlarni bartaraf etishga imkon yaratadi.

So'ngra sof muomala daromadini sotilish narxiga bo'lish orqali har bir qiyoslash obyekti uchun R_o aniqlanadi va R_o ning o'rtacha yoki o'rtacha ulush ifodasi chiqariladi.

8.3. Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish

Ko'chmas mulk obyektining qiymati baholash maqsadi va vazifasiga bog'liq holda aniqlanib, buning uchun baholashning tegishli tamoyillari va usullari tanlanadi.

Ko'chmas mulk obyektining qiymatini aniqlashda baholash maqsadidan kelib chiqqan holda quyidagi an'anaviy uchta yondashuv qo'llaniladi: xarajatli yondashuv; to'g'ri qiyosiy tahlil yondashuvi; daromadli yondashuv.

Har bir usul bir xil boshlang'ich ma'lumotlarga tayanadi, lekin bozorning turli tomonlarini aks ettiradi. Uchta yondashuvdan kelib chiqadigan baholash usullari avvalgi mavzularda batafsil keltirilgan. Shu boisdan ham har bir usul bilan olingan qiymatlar turlicha bo'lishi mumkin. Faqatgina talab va takliflar bir xil bo'lgan mukammal bozorda, xaridorlar va sotuvchilar yaxshi xabardor bo'lganlarida va bozorda lozim obyektlar soni yetarli bo'lganida ularning qiymati bir-biriga yaqin bo'lishi mumkin. Usullardan faqat bittasi foydalanilganida uni qo'llash uchun ishonchli asoslar bo'lishi lozim.

Ko'chmas mulk obyektlari qiymatini baholashda yagona usuldan foydalanish uchun usullar tasnifi va ularning xususiyatlarini yaxshi bilish lozim, chunki baholash usullarining imkoniyatlarini bilmasdan turib ulardan baholash maqsadidan kelib chiqqan holda samarali foydalanish mumkin emas.

Obyektning bozor narxini aniqlash usullarini tasnifi 8.3.1-jadvalda keltirilgan.

Obyektning bozor narxini aniqlash usullarini tasnifi

Joriy faoliyat ma'lumotlariga asoslangan usullar	Bashorat ma'lumotlariga asoslangan usullar	Faoliyatning o'tgan, joriy va bashorat ma'lumotlarining birligiga asoslangan usullar
<ul style="list-style-type: none"> - balansli qiymat; - tuzatilgan balans qiymati; - o'rindoshlik; - tugatish qiymati. 	<ul style="list-style-type: none"> - sotuvni qoplash davriyligi; - joriy sof qiymati; - daromadning ichki qo'yilmasi. 	<ul style="list-style-type: none"> - daromadni kapitallashtirish; - qiyosiy taqqoslash; - tarmoqlararo munosabatlar.

Ko'chmas mulk obyektlari qiymatini baholashda qaysi usullardan foydalanish samaradorligini aniqlash uchun baholash usullarining xususiyatlarini aks ettiradigan ko'rsatkichlari solishtiriladi.

Ko'chmas mulk obyektlari qiymatining baholash usullarini taqqoslash 8.8-jadvalda keltirilgan.

Natijalarni muvofiqlashtirish – usullarning har birini qo'llanishi baholash aniqligini oshirishga yo'naltirilgan.

Bir necha baholash usullaridan foydalanilganida yakuniy qiymat miqdori quyidagi formulalar bo'yicha aniqlanadi:

$$S = S_1, S_2, \dots, S_n, \quad S = \sum_{i=1}^n S_i \times k_i, \quad \sum_{i=1}^n k_i = 1 \quad (8.1)$$

bu yerda, $i = 1 \dots n$. n - foydalanilgan usullar soni, ya'ni qiymat ko'rinishlari soni; $k - i$ - chi usulning nufuzli ulush koeffitsiyenti.

Ko'chmas mulk obyektlari qiymatining baholash usullarini taqqoslash

Usulning xususiyatlari	Sof balans qiymatusuli	To'g'rilangan balans qiymat usuli	Sof o'rindoshlik qiymat usuli	Tugatish qiymat usuli	Sotuvni qoplash davriyligiusuli	Pul oqimini diskontlash usuli	Daromadning ichkiqo'yilmasi usuli	Daromadni kapitalashirish usuli
Aktivlarning daromadlilikini aks ettirishi	-	-	-	-	+	+	+	+
Sarmoyani qoplash muddati	-	-	-	-	+	-	-	-
Tashqi muhit ta'sirini hisobga olish	-	-	-	-	+	+	+	+
Bo'lajak daromadlarni hisobga olish	-	-	-	-	-	+	+	-
Mavjud ma'lumotlardan foydalanishligi	+	+	+ -	+ -	-	-	-	-
Tez yechimlilik	+-	-	-	-	-	-	-	+
Oson tushunarlilik	+	+	+-	+-	+	-	-	+

Eslatma: «+» – usul ushbu xususiyatga ega;

«-» – usul ushbu xususiyatga ega emas;

«+ -» – usul ushbu xususiyatga qisman ega.

Nufuzli ulush koeffitsiyentini aniqlash eng mas'uliyatli bosqichdir, chunki bu bosqichda baholovchining kasbiy mahorati aniqlanadi va ko'pincha baholash maqsadi asos qilib olinadigan ekspert baholash usuli yordamida juda

puxta ravishda qabul qilinadi.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati haqida so'nggi qarorni qabul qilish uchun boshlang'ich ma'lumotlarni va uchta an'anaviy baholash yondashuviga mansub usullardan foydalanib olingan natijalarni tahlil etish kerak. Olingan qiymatlarni mexanik tarzda o'rtacha holatga keltirish mumkin emas. Mantiqiy muhokama qilish yo'li bilan qaysi narx eng ehtimolga yaqinligini belgilash lozim. Qabul qilingan qiymat oqilona chegaralarda yaxlitlanadi.

Uch va undan ortiq bo'lgan usullardan foydalanilganda bir obyektning uch va undan ko'p narx variantlari $S_1; S_2, S_3, \dots, S_n$, aniqlanadi. Bularning ichidagi eng kichik qiymat S_{\min} , eng katta qiymat S_{\max} bo'lib, mulkning yakuniy qiymati shular oralig'ida yotadi. Yakuniy qiymatni aniqlash uchun baholash maqsadidan kelib chiqqan holda, nufuzli ulush koeffitsiyentlari k_1, k_2, k_3 va k_i kiritiladi. Bu koeffitsiyentlarning yig'indisi $\sum k_i = 1$ bo'ladi.

Agarda, baholash maqsadi kredit olish uchun bo'lsa, u holda xarajatli usul uchun $k_i \geq 0,4$ dan, baholash maqsadi sotish bo'lsa k_2 , yoki $k_3 \geq 0,4$ dan deb qabul qilinadi. Bu nufuzlik koeffitsiyentlarni belgilash aniqligi baholovchining mahoratiga, tajribasiga va bilimiga bog'liqdir.

Baholash hisobotini tuzish

Ish yakunida ko'chmas mulk objekti qiymatini baholash to'g'risida hisobot tuziladi.

Birinchi bosqichda ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha muammoni to'rtta alohida masalaga ajratish mumkin:

- ko'chmas mulk obyektini identifikatsiya qilish lozim;
- mulkning yuridik huquqlarini o'rnatish;
- baholash maqsadini aniqlash;
- baholash sanasini belgilash.

Ikkinchi bosqichda baholash hisoboti shakllantirilib, u quyidagidan iborat bo'ladi:

- ko'chmas mulk obyektining bayoni, unda ko'chmas mulkning tarkibi, uning boshqa obyektlardan farqi va o'ziga xos xususiyatlari ko'rsatiladi;
- ko'chmas mulk bo'lmagan, lekin baholashga kiritilgan mulkning bayoni;
- ko'chmas mulk uchun mulkiy huquqlarning bayoni;

- baholash maqsadi;
- baholash sanasi;
- baholash lozim bo'lgan va qiymat turlarining kengaytirilgan aniq ifodasi va baholovchining uni tushunishi;
- baholash o'tkazilgan cheklovchi shartlar doirasining bayoni;
- to'plangan va foydalanilgan fakt va ma'lumotlarning xususiyati, hajmi to'g'risidagi ma'lumotlar;
- baholovchining ko'chmas mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish usuli to'g'risidagi fikrlari;
- ko'chmas mulk qiymati to'g'risida xulosalar qilingan usullar, tadbirlar, dalillar asosi; hisobotda foydalanilayotgan ma'lumotlar to'g'riligi, obyektning shaxsan ko'rib chiqilganligi, ko'chmas mulk qiymatini baholash andozalariga rioya qilinganiga tariflar qilinadi;
- baholovchining malakasi va uning ishiga haq to'lash to'g'risidagi sertifikat, litsenziya, ma'lumotning nusxasi;
- ko'chmas mulk qiymatini baholashdan shaxsiy manfaat yo'qligi to'g'risida ma'lumotlar;
- baholovchi yoki baholovchilarning imzolari;
- agar baholovchilardan qaysi biridir xulosalarga rozi bo'lmasa, hisobotda dalillar ko'rsatilishi mumkin;
- ishda foydalanilgan va xulosalar yasashda asos bo'lgan asosiy hujjatlarning nusxalari.

Hisobot shakli odatda shartnomani tuzish bosqichida muvofiqlashtiriladi. Bu yuqorida sanab o'tilgan masalalar kiritilgan oddiy xat yoki mufassal hisobot bo'lishi mumkin.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Uch yondashuv asosida yer, unga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalari.
2. Uch yondashuv asosida o'rmon resurslari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalari.

3. Uch yondashuv asosida qishloq xo‘jalik yerlari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidolari.

4. Uch yondashuv asosida suv resurslari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash.

5. Uch yondashuv asosida qazilma boyliklari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnini baholash tartib-qoidolari.

6. Uch yondashuv asosida binolar, ularga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnini baholash tartib-qoidolari.

7. Uch yondashuv asosida inshootlar, ularga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnini baholash tartib-qoidolari.

8. Uch yondashuv asosida turar joy, unga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnini baholash tartib-qoidolari.

Tayanch iboralar

Ko‘chmas mulk obyektini turlari, texnik ekspertiza, huquqiy indentifikatsiya, baholashning maqsadi va muddati, baholash rejasi, axborotni to‘plash va tahlil qilish, Ko‘chmas mulkning turlari bo‘yicha holati, geografik va hududiy joylashuvi, parametrlari, daromadga asoslangan yondashuv, xarajatga asoslangan yondashuv, qiyosiy solishtirishga asoslangan yondashuv, baholash natijalarini kelishish, mezon asosida bahoning optimal natijasini tanlash, baholash to‘g‘risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

Nazorat savollari

1. Ko‘chmas mulklar tarkibiga qanday obyektlar kiritiladi?
2. Ko‘chmas mulk obyektlarini xususiyati va alomatlariga ko‘ra ajrating.
3. Ko‘chmas mulk obyektlari qanday tasniflanadi?
4. Ko‘chmas mulk turlari bo‘yicha qiymati qanday yondashuv va usullar asosida baholanadi?
5. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash to‘g‘risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish qanday amalga oshiriladi?

9-bob. XUSUSIYLASHTIRISH JARAYONIDA KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI

9.1. Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari

Respublikada davlat mulkining keng ko‘lamli transformatsiyasi va ko‘p ukladli iqtisodiyotni yaratish jarayoni O‘zbekiston Respublikasining “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida”gi qonun (19-noyabr, 1991-yil) kuchga kirgan vaqtdan boshlandi.

Davlat tasarrufidan chiqarish – bu jamoa va xususiy mulk turlariga o‘tishni anglatuvchi, davlat mulkini o‘zlashtirish bo‘yicha tadbirlar yig‘indisidir. Bu o‘zgarishlar natijasida davlat o‘zini to‘g‘ridan-to‘g‘ri xo‘jalik boshqaruvi funksiyalaridan ozod etib, ularni mulkdor zimmasiga o‘tkazadi. Shuningdek, bu ko‘pchilik davlat mulkida bo‘lgan korxonalarni davlat boshqaruvi nazorat organlarining to‘g‘ridan-to‘g‘ri nazoratidan chiqarilishi va ularni mustaqil jamoa korxonalari, kooperativlar, mehnat jamoalari, aksiyadorlik jamoalari yoki xususiy korxonalariga aylantirilishini bildiradi. Bu korxonalariga operativ mustaqillikni, moliyaviy avtonomlikni taqdim etish insonlarning xo‘jalik tashabbuslari va mehnat motivatsiyalarini kuchaytirishga yordam beradi, bu esa natijada ishlab chiqarish samaradorligini oshirishni ta‘minlashi lozim.

Xususiylashtirish – bu davlat egaligida bo‘lgan mulkni o‘zlashtirish jarayoni bo‘lib, u oldi-sotdi, ba’zida xususiy shaxslar yoki ularning birlashmalariga o‘tkazish yo‘li orqali amalga oshiriladi.

Xususiylashtirish – bu mulkni davlat tasarrufidan chiqarishning yo‘nalishlaridan biridir. Bu atama lotincha “privat” so‘zidan olingan bo‘lib, “xususiy”, “o‘zlashtirilgan xo‘jalik” ma’nolarini anglatadi. “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida”gi qonunda xususiylashtirish davlat mulkidagi obyektlarni yoki davlat aksiyadorlik jamiyatlarining aksiyalarini jismoniy yoki nodavlat yuridik

shaxslar tomonidan o‘zlashtirishi sifatida ta’riflanadi.

Aholining keng ommasini mulkka jalb qilish, mulkdorlar sinfini shakllantirish – davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning maqsadli istiqboli hisoblanadi.

Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning asosiy shakllari:

- davlat korxonalarini jamoa, xo‘jalik jamiyatlari yoki shirkatlarga aylantirish;
- davlat korxonalarini, ijara mulkini keyingi sotib olish sharti bilan ijara shaklidagi korxonaga aylantirish;
- davlat mulkini tanlov va “kim oshdi savdolari” orqali nodavlat yuridik va jismoniy shaxslarga sotish, hamda O‘zbekiston Respublikasi qonunchiligiga zid bo‘lmagan boshqa shakllarda sotish.

Respublika fuqarolariga turar joylarni shaxsiy egalik uchun sotish (topshirish) davlat tasarrufidan chiqarishning boshlanishi hisoblangan bo‘lsa, kichik xususiylashtirish jarayonining ikkinchi bosqichi sifatida qaraldi va nihoyat, uchinchi bosqich o‘rta va yirik korxonalar mulklarini o‘zlashtirishni belgilab berdi.

Davlat tasarrufidan chiqarishning eng muhim elementi bo‘lib bozor infratuzilmasi tashkilotlari: respublika fond birjasi va ko‘chmas mulk birjalarining yaratilishi, mulkni baholash faoliyati hamda axborot-telekommunikatsiya tizimini qurish dasturini shakllantirish hisoblandi.

Xususiylashtirish jarayonini yanada chuqurlashtirish xususiylashtirilgan obyektlar sonining o‘sishi va ko‘chmas mulk bozorining rivojlanishini ko‘zda tutadi. Rivojlanish yo‘llari:

- xususiylashtiriladigan mulkni baholash jarayonini tashkil etish va uni yaxshilash;
- xususiylashtiriladigan mulkni tender asosida realizatsiya qilish;
- korxonalarni xususiylashtirilganidan so‘ng qo‘llab-quvvatlash;
- aksiyalashtirish jarayoniga xorijiy kapital va aholi mablag‘larini yanada kengroq jalb qilish;
- fond bozorini yanada rivojlantirish.

Bu jarayonda davlat tasarrufidan chiqarilayotgan va xususiylashtirilayotgan mulkni adolatli va sifatli baholash muhim

ahamiyat kasb etadi. Buning uchun O‘zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuniga, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 26-apreldagi PQ-335-sonli “O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi va 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas’uliyatini oshirish to‘g‘risida”gi qarorlariga muvofiq O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasi o‘zining 2009-yil 6-oktyabr 01/19-18/20-sonli qarori bilan O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (8-son MBMS) “Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash”ni qabul qildi.

O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (8-son MBMS) “Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash”ning maqsadi xususiylashtirish obyektlari qiymatini aniqlash va baholash natijalarini aks ettirish me‘yorlari va qoidalarini belgilashdan iboratdir.

Xususiylashtirish maqsadida baholash obyektlari:

* mulkiy majmualar sifatidagi davlat unitar korxonalari yoki davlat muassasalari (keyingi o‘rinlarda matnda korxonalar deb yuritiladi);

* davlat mulkida bo‘lgan ko‘chmas va ko‘char mulk;

* davlatga tegishli bo‘lgan qimmatli qog‘ozlar;

* yuridik shaxslarning ustav fondlarida davlatga tegishli bo‘lgan ulushlar va mulkiy paylar;

* davlatga tegishli bo‘lgan nomoddiy aktivlar.

Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashdagi davlat talablari quyidagilardir:

* baholash haqidagi vazifani belgilash va baholash obyektini baholash to‘g‘risida shartnoma tuzish;

* baholash obyektini identifikatsiya qilish;

* axborot yig‘ish va uni tahlil qilish;

* baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili;

* baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo‘llash;

* baholash natijalarini, qo‘llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblash;

* baholash haqidagi hisobotni tuzish.

9.2. Xususiylashtirish jarayonida ko‘chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari

Baholash obyektining qiymatini xususiylashtirish maqsadida baholashda baholovchi daromad, xarajat va qiyosiy kabi an’anaviy baholash yondashuvlaridan foydalanadi. Biron-bir yondashuvni qo‘llash mumkin emasligi yoki qo‘llashning cheklanishi baholovchi tomonidan baholash to‘g‘risidagi hisobotga asoslanishi lozim.

Daromad yondashuvi baholash obyektining qiymatini mazkur obyektidan foydalanishdan olish kutilayotgan daromadlarning joriy qiymatini aniqlashga asoslanadi.

Baholash xaridor mazkur obyektini xarid qilishdan olishi mumkin bo‘lgan bo‘lg‘usi daromadlarning prognoziga muvofiq shakllantiriladi.

Daromad yondashuvi doirasida to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli yoki pul oqimlarini diskontlash usuli qo‘llaniladi.

Daromad yondashuvi usullari bilan baholash diskontlash stavkasi va (yoki) kapitallashtirish stavkasidan foydalanishni nazarda tutadi.

Diskontlash stavkasi miqdori O‘zbekiston Respublikasi Markaziy bankining baholash sanasiga qadar bo‘lgan qayta moliyalashtirish stavkasining (baholash obyektiga investitsiyalash tavakkalchiligi uchun ustamani hisobga oluvchi) 1,5 koeffitsiyentiga ko‘paytmasi sifatida aniqlanadi.

Kapitallashtirish stavkasi sifatida 2% ga teng deb olinadigan pul oqimi uzoq muddatli o‘sish sur‘ati hajmi ayirib tashlangan diskontlash stavkasi qabul qilinadi.

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

bunda: **V** – baholash obyektining qiymati;

I – sof operatsion daromad;

R – kapitallashtirish umumiy stavkasi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli baholash obyektidan foydalanishdan har yili teng miqdorda pul oqimlarini olish mo‘ljallanganda amaldagi aktivlarni baholash uchun qo‘llaniladi.

Usul baholash obyektidan yil davomida foydalanishdan olingan pul oqimini kapitallashtirish stavkasidan foydalangan holda qiymatga aylantirishga asoslanadi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish metodini qo‘llash jarayonida ijara stavkalari miqdori, ijara shartlari, operatsion xarajatlarning miqdorlariga oid bozor axborotidan foydalaniladi. Bunda, foydalanilayotgan ijara stavkasi mahalliy hokimiyat organlari tomonidan davlat mulki obyektlari uchun belgilangan ijara stavkasidan past bo‘lmasligi kerak.

Hisoblashlar quyidagi ketma-ketlikda bajariladi:

* xususiylashtirilayotgan bino (uning bir qismi) umumiy maydoni uchun ijara haqi sifatidagi potensial yalpi daromad prognoz qilinadi;

* maydon to‘la yuklanmasligi va tushumlarning boy berilishi bilan bog‘liq yo‘qotishlar hisoblanadi;

* haqiqiy yalpi daromad potensial yalpi daromad va yo‘qotishlar o‘rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi;

* operatsion xarajatlar chegirib tashlanadi va ayirma sifatida sof operatsion daromad olinadi;

* kapitallashtirish koeffitsiyenti muvofiq hisoblanadi;

* ko‘chmas mulk qiymati sof operatsiya daromadining kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati sifatida baholanadi.

Qiyosiy yondashuv

Baholash obyektlarini xususiylashtirish maqsadida baholashda qiyosiy yondashuv qo‘llanilganda quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

* baholash obyektini bilan oldingi bitimlar usuli;

* kapital bozori (kompaniya-analog) usuli;

* bitimlar usuli;

- * bozorga oid taqqoslashlar usuli;
- * analog bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri taqqoslash usuli.

Ko‘chmas mulk qiymatini yoki ko‘chmas mulk obyektlaridan iborat mulkiy majmualar qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi.

Baholash obyekti qiymatini bozorga oid taqqoslashlar usuli bilan aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

a) bozorni o‘rganish va baholanayotgan obyektga o‘xshash obyektlarni sotish bo‘yicha bitimlar yoki takliflar haqida axborot yig‘ish;

b) taqqoslash elementlarini tanlash va asoslash;

d) baholash obyekti bozoriga xos bo‘lgan taqqoslash birliklarini tanlash;

e) qiyosiy analoglarni baholash obyekti bilan taqqoslash birliklariga ko‘ra solishtirish va baholash obyekti bilan taqqoslanayotgan har bir obyekt narxiga tuzatishlar kiritish;

f) analoglar narxlarining tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish.

Taqqoslash elementlari sifatida faqat narxni belgilaydigan va analoglar narxiga jiddiy ta’sir ko‘rsatishga qodir bo‘lgan elementlar quyidagilar orasidan olinadi:

1. Mulkiy huquqlar

1. Obyektning ijara shartnomasi bo‘yicha qo‘shimcha yuklamalari;
2. Servitutlar va ijtimoiy qo‘shimcha yuklamalar;
3. Obyekt tarkibidagi yer uchastkasiga bo‘lgan huquqlar.

2. Moliyalash shartlari

1. Sotuvchining xaridorni imtiyozli kreditlashi;
2. Pul mablag‘lari ekvivalenti bilan to‘lov.

3. Alohida shartlar

1. Sotuv narxining ijara stavkasi bilan bozorga oid bo‘lmagan aloqasi;

2. Rivojlanish uchun subsidiya yoki imtiyozlar.

4. Bozor shartlari

1. Narxlarning vaqtda o‘zgarishi;

2. Taklif narxining bitim narxidan farqi.

5. *Joylashgan yeri*

1. Hududning nufuzliligi;

2. Ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik;

3. Obyektga (transportda va piyoda) yetishning qulayligi;

4. Atrof-muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya);

5. Obyekt atrofidagi imoratlarning holati.

6. *Jismoniy tavsiflar*

1. Yer uchastkasining tavsifi;

2. Hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsifi;

3. Imoratlarning eskirishi va ularni ta'mirlashga bo'lgan ehtiyoj.

7. *Iqtisodiy tavsiflar*

1. Eng maqbul va eng samarali foydalanish shartlariga obyektning muvofiqligi;

2. Resurslarni tejash va ishlab chiqarishni diversifikatsiya qilish imkoniyatlari.

8. *Servis va qo'shimcha elementlar*

1. Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik;

2. Muhandislik va energetik kommunikatsiyalarga yer uchastkasining ulanish imkoniyatlari;

3. Avtotransport uchun to'xtash joyi va (yoki) garaj mavjudligi;

4. Xavfsizlik tizimining holati;

5. Ko'chmas mulk tarkibida qo'shimcha uskunalarning mavjudligi.

Tuzatishlar har bir taqqoslash elementi bo'yicha alohida – analog narxining oldingi, tuzatish kiritilgan qiymatiga nisbatan kiritiladi. Tuzatishlar kiritish ketma-ketligi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

* taqqoslash elementlarining birinchi guruhidan to'rtinchi guruhigacha tuzatishlar doim ko'rsatilgan ketma-ketlikda kiritiladi, har bir tuzatishdan keyin taqqoslanayotgan obyektning sotuv narxi qaytadan hisoblanadi (keyingi tuzatishlarga o'tilgunga qadar);

* keyingi (taqqoslash elementlarining to'rtinchi guruhidan keyin) tuzatishlarni kiritish istalgan tartibda amalga oshirilishi mumkin. Bunda, avval foizli tuzatishlar, so'ngra qiymatga oid tuzatishlar kiritiladi.

Analog va baholash obyekti uchun taqqoslash birligi sifatida qaysi birliklar haqida bozorga oid axborot mavjud bo'lsa, shu birliklardan foydalaniladi.

Yaxshilanmagan yer uchastkasi uchun solishtirma tavsiflar (solishtirma narxlar)dan foydalaniladi:

* yer uchastkasi maydoni birligi narxi: kvadrat metr; “sotix” (100 kv. m); gektar (10 000 kv. m);

* uzunlik birligi narxi: pogon metri;

* mazkur turdagi funksional foydalanish uchun standart bo'lgan maydonli uchastka narxi.

Baholash obyektining yakuniy qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S = \text{Ped.} \times \text{Sed.},$$

bu yerda:

S – baholash obyektining yakuniy qiymati;

Ped. – baholash obyekti taqqoslash birligining umumiy ko'rsatkichi (jami yuza, jami hajm, jami uzunlik va h.k.);

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

Xarajat yondashuvi

Xarajat (mulkiy) yondashuvi baholash obyekti qiymatiga qilingan xarajatlar nuqtayi nazaridan yondashadi va xususiylashtirish maqsadida mulkni baholashda sof aktivlar usuli yordamida amalga oshiriladi.

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

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

$$C_{d.s.s.} = C_c \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times \dots \times I_n,$$

bu yerda:

$C_{d.s.s.}$ - ko'chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

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

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

Eskirish foiz va qiymat hisobida o'lchanadi.

Tashqi eskirishni aniqlash ijara haqidagi yo'qotishlarni kapitallashtirish yo'li bilan yoki juft sotuvlar usuli yordamida amalga oshirilishi mumkin.

Tashqi eskirishni ijara haqidagi yo'qotishlarni kapitallashtirish yo'li bilan aniqlash bartaraf etilmaydigan funksional eskirishni hisoblash tartibi bilan bir xil.

9.3. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy xulosa tayyorlash

Mulknı baholashning daromadli, qiyosiy va xarajatli yondashuvlari asosida davlat tasarrufidan chiqarilayotgan va xususiylashtirilayotgan ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonidan so'ng davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy baholash to'g'risidagi hisobot shaklida xulosa tayyorlanadi.

Baholash to'g'risidagi hisobot

Baholash to'g'risidagi hisobot baholovchining baholash obyekti qiymati xususidagi yig'ilgan axborot va hisoblashlar asosida tasdiqlangan xulosasini o'z ichiga olgan hujjatdir.

Baholashni amalga oshirish vaqtida baholovchi baholash obyekting bozor qiymatidan farq qiluvchi boshqa qiymatini aniqlagan bo'lsa, baholash obyekting bozor qiymatini aniqlashdan chetga chiqish

sabablari baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi va baholash obyektini baholash jarayoni aks ettirilishi lozim.

Hisobot tarkibi:

- * I-bo'lim "Titul varag'i";
- * II-bo'lim "Mundarija";
- * III-bo'lim "Ilova xat" (umumlashtiruvchi qism);
- * IV-bo'lim "Qisqartmalar, shartli belgilar, simvollar, birliklar va atamalar ro'yxati";
- * V-bo'lim "Kirish";
- * VI-bo'lim "Asosiy qism";
- * VII-bo'lim "Xulosa";
- * VIII-bo'lim "Foydalanilgan manbalar ro'yxati";
- * IX-bo'lim "Ilovalar".

"Titul varag'i"– baholash to'g'risidagi hisobotning birinchi sahifasi hisoblanadi va hujjatni izlash uchun zarur bo'lgan boshlang'ich axborot manbai bo'lib xizmat qiladi.

Titul varag'ida quyidagi ma'lumotlar keltiriladi:

- * baholovchi tashkilot nomi;
- * baholash to'g'risidagi hisobotning ro'yxatga olish raqami;
- * ishning nomi;
- * baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana.

II-bo'lim "Mundarija" tegishli sahifalarning raqamlari ko'rsatilgan barcha bo'limlar, kichik bo'limlar, bandlar (agar ular nomlangan bo'lsa) va ilovalar nomini o'z ichiga oladi.

III-bo'lim "Ilova xat" (umumlashtiruvchi qism) buyurtmachiga baholashni amalga oshirish natijalari haqidagi erkin shaklda (ish uslubida) bayon etilgan xabarni o'z ichiga oladi. Xatda quyidagilar ko'rsatiladi:

- * baholashni amalga oshirish uchun asos;
- * baholash obyektining nomi va joylashgan manzili;
- * bajarilgan ishlarning qisqacha bayoni;
- * qiymat aniqlangan sanaga qadar bo'lgan holatga ko'ra baholash obyektining qiymati haqida xulosa;

* baholash to‘g‘risidagi hisobot qaysi qonun hujjatlari va me‘yoriy hujjatlarga muvofiq tayyorlangan bo‘lsa, shu hujjatlarga havola;

* ilova xat baholash to‘g‘risidagi hisobotga asosan tayyorlangani va faqatgina hisobotning to‘liq matniga bog‘liq ravishda, ya‘ni hisobotda qabul qilingan barcha farazlar va cheklashlarni hisobga olgan holda talqin qilinishi mumkinligiga ko‘rsatma.

IV-bo‘lim “Qisqartmalar, shartli belgilar, birliklar va atamalar ro‘yxati” baholash to‘g‘risidagi hisobotda qabul qilingan, keng tarqalgan va ta‘riflari bilan birga keltirilishi lozim bo‘lgan qisqartmalar, shartli belgilar, birliklar, maxsus (professional) atamalarni o‘z ichiga oladi.

V-bo‘lim “Kirish” baholash to‘g‘risidagi hisobotdan foydalanuvchiga baholovchi amalga oshirgan ish natijalari haqida to‘liq axborot olish imkoniyatini beradigan asosiy faktlar va xulosalarning qisqacha bayonini o‘z ichiga oladi.

VI-bo‘lim “Asosiy qism” quyidagi majburiy qismlarni o‘z ichiga olishi lozim:

* baholash jarayoni bosqichlari, bu yerda baholovchi o‘zi bajargan ishlar ketma-ketligini bosqichma-bosqich bayon etadi. Har bir bosqichda baholash obyektini baholash bo‘yicha bajarilgan ishlar haqida umumiy ma‘lumotlar keltiriladi (bajarilgan ishlarning oddiy ro‘yxatini keltirishga yo‘l qo‘yiladi). Amalga oshirilgan tahlil va hisoblashlarning batafsil tavsifi baholash obyektining xususiyatlari, baholash vazifasi va mavjud axborot hajmiga muvofiq navbatdagi qismlarda keltiriladi;

* baholash obyektining tavsifi (uni identifikatsiya qilish), bu yerda baholash obyektini ko‘zdan kechirish, dastlabki va huquqni tasdiqlovchi hujjatlar, baholash obyektining texnik, moliyaviy, miqdor va sifat ko‘rsatkichlari haqidagi ma‘lumotlar keltiriladi. Bunda, baholovchi baholash obyektini haqidagi barcha moliyaviy va texnik axborotni, qo‘shimcha yuklamalar va cheklashlar, baholash obyektidan joriy foydalanish haqidagi ma‘lumotlarni va baholash obyektiga taalluqli bo‘lgan, uning qiymatiga sezilarli darajada ta‘sir ko‘rsatadigan boshqa omillar va ko‘rsatkichlarni yoritib beradi.

VII-bo‘lim “Xulosa” quyidagi qismlardan tarkib topishi lozim:

* turli yondashuvlar yordamida olingan baholash natijalarini muvofiqlashtirish. Baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotda muvofiqlashtirish tartibining tavsifini, qo'llanilgan yondashuvlarning yaroqliligi, aniqligi va asosliligi borasida tanlangan mezonlar ahamiyatining tavsifini keltirishi, bu yondashuvlarda dastlabki ma'lumotlardan qay darajada foydalanilishi va baholash obyektining yakuniy qiymatiga olib kelishini ko'rsatib o'tishi lozim.

VIII-bo'lim "Foydalanilgan manbalar ro'yxati" baholash obyektini baholashni amalga oshirishda foydalanilgan ma'lumotlar ro'yxatini o'z ichiga oladi.

IX-bo'lim "Ilovalar" baholashni amalga oshirishda foydalanilgan bosma shakldagi barcha axborotni (shu jumladan internet-sahifalarni) o'z ichiga oladi. Baholash to'g'risidagi hisobot ilovalarida chetdagi tashkilotlarga yuborilgan so'rovlar va bunday so'rovlarga olingan javoblarning nusxalari ham keltirilishi lozim.

Baholash to'g'risidagi hisobotda ilova hujjatlarining to'liq ro'yxati keltirilishi lozim.

Baholash to'g'risidagi hisobot nusxasini baholovchi tashkilot hisobot tuzilgan sanadan e'tiboran qonunchilik hujjatlarida belgilangan muddat mobaynida saqlashi lozim.

9.4. Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili

Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash avvalida baholash haqida vazifa belgilanadi va baholash obyektini baholash to'g'risida shartnoma tuziladi.

Baholash haqidagi vazifani belgilash buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan birgalikda amalga oshiriladi. Baholash haqidagi vazifada baholash obyektini baholashning asosiy shartlari, shuningdek, baholashni o'tkazishning cheklovchi shartlari belgilanadi va ta'riflanadi.

Baholash haqidagi vazifa quyidagi shaklda tuziladi:

Baholash obyektini (nomi va qisqacha tavsifi)
Balansda saqlovchi (nomi, rekvizitlari)
Baholash obyektini (korxonasi, emitent) joylashgan manzil
Buyurtmachi va uning rekvizitlari
Baholovchi tashkilot va uning rekvizitlari
Baholashni o'tkazish uchun asos
Baholash obyektining tashkiliy-huquqiy shakli
Baholashning maqsad va vazifalari
Aniqlanayotgan qiymat turi
Cheklovchi shartlar
Baholash sanasi
Baholashni o'tkazish grafigi (muddatlari)
Baholash to'g'risidagi hisobotni buyurtmachiga taqdim etish sanasi

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholash haqidagi vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

Baholash haqida, vazifa baholash obyektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Shartnomaga baholashni o'tkazish uchun zarur bo'lgan, buyurtmachi yoki uning vakili taqdim etadigan hujjatlar ro'yxati ilova qilinishi ham mumkin.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish

Yig'ilgan (buyurtmachidan yoki uning vakillaridan olingan) birlamchi hujjatlarga ega bo'lgan holda, baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash obyektining balansda saqlovchisi (emitent) vakili bilan birga baholash obyektini ko'zdan kechirish, uning amaldagi holatini o'rganish, uni tavsiflash, o'lchash va fotosuratga olishni hamda baholash obyektini identifikatsiya qilish uchun zarur bo'lgan boshqa harakatlarni bajaradi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish vaqtida baholash obyektining amaldagi holatidan kelib chiqib uning sifat va miqdor ko'rsatkichlarining buyurtmachi va (yoki) uning vakili taqdim etgan hujjatlarda ko'rsatilgan ma'lumotlarga muvofiqligi aniqlanadi.

Shuningdek, baholash obyektiga bo'lgan amaldagi mulkiy huquqlarning mulkka bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarga muvofiqligi o'rganiladi.

Zarur holda baholovchining so'roviga binoan hujjatlarni taqdim etgan shaxs tegishli hujjatlarga aniqliklar (izohlar)ni qo'shimcha ma'lumotnomalar sifatida rasmiylashtiradi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish bo'yicha bajarilgan barcha ishlarni baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettiradi.

Korxonani baholashda baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar aks ettirilishi lozim:

- korxonaning nomi va yuridik manzili;
- tarmoqqa mansubligi va asosiy faoliyat turi;
- davlat ro'yxatidan o'tkazilgan sana va reestr raqami;
- tashkiliy-huquqiy shakli;
- soliq to'lovchining identifikatsiya raqami va bank rekvizitlari;
- mulk tarkibi va tuzilishi;
- filiallar va vakolatxonalar;
- mulkiy huquqlar, cheklashlar, qo'shimcha yuklamalar va servitutlar, ijara shartnomalari;
- korxonaning moliyaviy-iqtisodiy holati.

Baholanayotgan korxonaning miqdor va sifat ko'rsatkichlarini aniqlash vaqtida uning faoliyat yo'nalishlarini, korxonaning tarixi, ishlab chiqarish quvvatlari, ishchi va boshqaruv xodimlari haqidagi retrospektiv ma'lumotlarni, ichki moliyaviy axborotni (buxgalteriya balansi ma'lumotlarini, oxirgi uch yil uchun moliyaviy natijalar va pul mablag'larining harakati haqidagi hisobotlarni) o'rganish va ularga tavsif berish lozim.

Ko'chmas mulkni baholash vaqtida quyidagilarni tavsiflash va identifikatsiya qilish lozim:

- nomi, foydalanish yoʻnalishi va joriy foydalanish;
- baholash obyekti joylashgan yer, uning jismoniy va huquqiy tavsifi;
- baholash obyektining iqtisodiy xususiyatlari va daromad keltirish qobiliyati;
- koʻchmas mulk hisoblanmaydigan, lekin baholashga kiritiladigan har qanday mulk yoki nomoddiy aktivlar;
- baholash obyektiga aloqador boʻlgan har qanday maʼlum servitutlar, cheklashlar va qoʻshimcha yuklamalar.

Mashinalar va uskunalarni baholash vaqtida, baholash maqsadiga qarab, quyidagilarni identifikatsiya qilish lozim:

- mustaqil foydalaniladigan mashinalar, agregatlar va qurilmalarni;
- texnologik jarayonga muvofiq texnologik mashinalar va yordamchi moslamalarni birlashtiruvchi texnologik majmualarni;
- ishlab chiqaruvchi tarkibiy boʻlinmaning inventar obyektlar toʻplamidan iborat boʻlgan mashinalar yoki dastgohlar parkini;
- transport vositalarini.

Mashinalar va uskunalarni identifikatsiya qilish ikki bosqichda amalga oshiriladi. Birinchi bosqichda baholanayotgan uskunalarning inventar roʻyxati tahlil qilinadi, ularning texnik-iqtisodiy tavsiflari aniqlanadi. Mazkur axborot manbai boʻlib inventar kartochkalari, texnik pasportlar, tavsifnomalar, foydalanish boʻyicha qoʻllanmalar, nomenklatura maʼlumotnomalari va boshqa hujjatlar xizmat qiladi. Ikkinchi bosqich baholash obyekti oʻrnatilgan joyda amalga oshiriladi va uning amaldagi holatini oʻrganishni nazarda tutadi.

Mashinalar va uskunalarni identifikatsiya qilish quyidagi usullardan biri yordamida amalga oshiriladi:

- yakka tartibda identifikatsiya uskunalari (mashinalar yoki transport vositalari)ning har bitta birligini alohida oʻrganish, tashqi koʻzdan kechirish va asbob, moslama, jihoz va inventarni amalda butligini, shuningdek, ularning ish qobiliyatini va foydalanish uchun tayyorligini tekshirish yoʻli bilan amalga oshiriladi. Yakka tartibda identifikatsiya mashinalari, uskunalari va transport vositalari alohida

baholash obyektlari yoki korxonalarining ustav fondiga kiritish uchun mo'ljallangan obyektlar hisoblangan yoki baholanayotgan korxonalar tarkibida bo'lgan, miqdori 300 birlikdan kam bo'lgan hollarda o'tkaziladi;

- ommaviy identifikatsiya baholash obyektlarining turdosh guruhlarini (turlar yoki rusumlar yoki foydalanish yo'nalishi yoki boshqalarga ko'ra) shakllantirish prinsipiga binoan amalga oshiriladi. Ommaviy identifikatsiya mashinalar, uskunalari va transport vositalari ko'chmas mulk tarkibida uning ajralmas qismi sifatida baholangan yoki baholanayotgan korxonalar tarkibida bo'lgan, miqdori 300 birlikdan kam bo'lmagan hollarda o'tkaziladi.

Mashinalar, uskunalarni va transport vositalarini identifikatsiya qilish usullaridan qat'iy nazar, identifikatsiya taomilida quyidagi axborotni aks ettirish talab etiladi:

- nomi, modeli (rusumi) mazkur turdagi baholanayotgan obyektlar sonini ko'rsatgan holda;

- ishlab chiqaruvchining nomi;
- obyektning yo'nalishi;
- asosiy texnik tavsifi;
- tayyorlangan yil va (oxirgi) foydalanishga topshirish sanasi;
- poydevorga o'rnatilishi va kommunikatsiya tarmoqlariga ulanishi haqida ma'lumotlar;

- obyektning ta'mirlanishi va unga texnik xizmat ko'rsatilishi, uning ayrim uzellari va agregatlari almashtirilishi haqida ma'lumotlar.

Mulkni identifikatsiya qilish vaqtida baholovchi zaharli yoki xavfli materiallarning mavjudligi yoki o'zgacha ta'sirini, aniq yoki yashirin nuqsonlarni aniqlash uchun tegishli organlar tomonidan biron-bir tekshiruv o'tkazilgani yoki o'tkazilmaganini baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatishi lozim.

Axborot yig'ish va uni tahlil qilish

Baholash obyektlarini baholash uchun axborot yig'ish tartibi:

- zarur ma'lumotlar tarkibini aniqlash;
- axborot manbalarini tanlash;

- zarur axborotni yig‘ish;
- ma’lumotlarni tizimga solish, ularni ishlash va tahlil qilish;
- axborotni baholash to‘g‘risidagi hisobotda bayon etishni o‘z ichiga oladi.

Baholash jarayonida foydalaniladigan axborot baholovchiga narxni shakllantiruvchi eng muhim omillarni aniqlash va baholash obyektining yakuniy qiymati haqida asosli xulosa chiqarish imkoniyatini ta’minlashi lozim.

Baholovchi baholashni o‘tkazish uchun zarur bo‘lgan axborotni yig‘ishni amalga oshiradi, baholash obyektining miqdor va sifat ko‘rsatkichlarini o‘rganadi, baholash obyektining qiymatini aniqlash uchun muhim bo‘lgan axborotni, shu jumladan:

- baholash obyektining qiymatiga ta’sir etuvchi iqtisodiy, ekologik va boshqa omillar haqidagi axborotni;

- baholash obyektini mansub bo‘lgan bozordagi talab va taklif haqidagi axborotni;

- baholash obyektini haqidagi axborotni, shu jumladan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarni, baholash obyektidan joriy foydalanish haqidagi, baholash obyektini bilan bog‘liq qo‘shimcha yuklamalar haqidagi ma’lumotlarni, baholash obyektining jismoniy xususiyatlari, uning texnik va foydalanishga oid ko‘rsatkichlari, eskirishi, oldingi va kutilayotgan daromadlar va xarajatlar haqidagi axborotni, baholash obyektiga doir buxgalteriya hisobi va hisobot ma’lumotlarini, shuningdek, baholash obyektining qiymatini aniqlash uchun ahamiyatga molik bo‘lgan boshqa axborotni baholashni o‘tkazish vaqtida qo‘llanilishi lozim bo‘lgan yondashuvlar va usullar yordamida tahlil qilishni amalga oshiradi.

Korxonalar (aksiyalar, ulushlar, paylar)ni baholash vaqtida baholovchi yig‘ilgan buxgalteriya (moliyaviy) hisoboti asosida korxonaga moliya-xo‘jalik faoliyatining tahlilini amalga oshirishi lozim.

Baholovchi axborotning yetarliligi va haqqoniyligini tahlil qilishni buning uchun unga ma’lum bo‘lgan vositalar va usullardan foydalanib amalga oshirishi lozim.

Agar qo‘shimcha axborotdan foydalanish baholash obyektining yakuniy qiymatini sezilarli darajada o‘zgarishiga olib kelmasa, yig‘ilgan axborot baholash maqsadi uchun yetarli deb hisoblanishi mumkin. Axborot yetarli emasligi baholash objekti qiymatini baholashning yakuniy natijasiga ta’sir ko‘rsatgan bo‘lsa, bu hol baholash to‘g‘risidagi hisobotda aks ettirilishi lozim.

Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili

Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko‘chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko‘chmas mulkdan foydalanishning qonun yo‘li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro‘yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo‘lgan, ko‘chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to‘la ro‘yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta’minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo‘li sifatida aniqlanadi.

Baholash obyektidan foydalanish, agar u qonunga muvofiq ta’qiqlangan yoki uni jismoniy jihatdan amalga oshirish mumkin bo‘lmasa, eng samarali deb qaralishi mumkin emas. Hatto foydalanish qonunda ruxsat etilgan va jismoniy jihatdan uni amalga oshirish mumkin bo‘lgan holda ham baholovchi oqilona mulohazalarga ko‘ra bunday foydalanish amalda mumkinligi haqidagi o‘z fikrini asoslashi lozim.

Tahlil foydalanishning bir yoki bir nechta varianti bo‘lishi mumkinligini namoyish etganidan so‘ng, moliyaviy nuqtayi nazardan ularning asosliliigi tekshiriladi. Baholash obyektining eng katta qiymatini ta’minlaydigan va boshqa talablarga javob beradigan foydalanish eng samarali deb hisoblanadi.

Foydalanishning qonunda ruxsat etilgan va jismoniy jihatdan amalga oshirish mumkin bo‘lgan barcha variantlari orasidan baholash obyektiga kiritilgan investitsiyalarga zarur miqdordagi daromadni va baholash obyektining eng katta qiymatini ta’minlaydigan foydalanish varianti tanlanadi.

Baholash obyektidan foydalanishning ehtimol tutilgan variantlarini tanlashga uning jismoniy tavsifi, servitutlar va boshqa qo‘shimcha yuklamalar, yaxshilashlarni amalga oshirish mumkin emasligi, obyekt joylashgan yer hamda baholovchi aniqlashi shart bo‘lgan boshqa omillar muayyan cheklashlar belgilashi mumkin.

Eng samarali foydalanishning bir necha turlarini aniqlash mumkin bo‘lgan hollarda baholovchi foydalanishning barcha muqobil variantlarini undan foydalanish natijalariga ta‘sir etuvchi barcha ichki va tashqi omillar nuqtayi nazaridan ko‘rib chiqishi lozim.

Baholash obyekti uning faoliyat turi va asosiy yo‘nalishini saqlash sharti bilan xususiylashtirilayotgan bo‘lsa, eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o‘tkazilmaydi. Keyinchalik uning qiymatini hisoblashda baholovchi baholash obyektidan uning joriy foydalanilishiga muvofiq foydalaniladi degan farazdan kelib chiqishi lozim.

Bozorga oid axborot yetarli emasligi eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilidan voz kechilishiga va baholash obyektidan foydalanishning joriy turi eng maqbul deb e‘tirof etilishiga sabab bo‘ladi.

Eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilini amalga oshirishdan voz kechish baholovchi tomonidan baholash to‘g‘risidagi hisobotga asoslanishi lozim.

Mustaqil ta‘lim mavzulari

1. Ko‘chmas mulk obyektlariga egalik huquqi.
2. Ko‘chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitim turlari.
3. O‘zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning o‘ziga xos xususiyatlari.
4. Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari.
5. Xususiylashtirish jarayonida ko‘chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari.
6. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy xulosa tayyorlash,

7. Xususiylashtirish maqsadida ko‘chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Tayanch iboralar

Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari, xususiylashtirish jarayonida ko‘chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari, uch yondashuv asosida ko‘chmas mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy xulosa tayyorlash, xususiylashtirish maqsadida ko‘chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Nazorat savollari

1. Ko‘chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan qanday bitim turlarini bilasiz?
2. O‘zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning o‘ziga xos xususiyatlari nimadan iborat?
3. O‘zbekiston ko‘chmas mulk bozorining davlat tomonidan tartibga solinishi qanday shaklda amalga oshiriladi?
4. Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashda davlat talablari nimalardan iborat?
5. Xususiylashtirish jarayonida ko‘chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari qanday amalga oshiriladi?
6. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha davlat mulkini xususiylashtirishda vakolatli davlat organiga natijaviy xulosa qanday tartibda tayyorlanadi?

10-bob. GAROV MAQSADIDA KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI

10.1. Ko‘chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi

Bir shaxsning boshqa shaxsga mol-mulkni yoki unga bo‘lgan huquqni majburiyatlarini ta’minlash uchun berishi **garov** hisoblanadi.

Mol-mulk fuqarolik huquqlari obyektida sifatida ko‘char va ko‘chmas mulkka bo‘linadi. Yer uchastkalari, konlar, ko‘p yillik ekinlar, shuningdek, binolar va inshootlar ko‘chmas mulk hisoblanadi. Qonun bilan boshqa mulklar ham ko‘chmas mulk qatoriga kiritilishi mumkin.

Ko‘chmas mulkka nisbatan huquqlarni qo‘lga kiritish va bekor qilish taomili qonunchilik hujjatlari bilan belgilab qo‘yiladi.

Yuridik yoki jismoniy shaxslar garovga qo‘yuvchi yoki garovga oluvchi bo‘lishlari mumkin.

Qarzdorning o‘zi ham, uchinchi shaxs ham garovga qo‘yuvchi bo‘lishi mumkin. Garovga O‘zbekiston Respublikasi hududida joylashgan mulkni, qonunchilikda belgilangan tartibda garov shartnomasini rasmiylashtirish orqali olishga ruxsat beriladi.

Har qanday mol-mulk, shu jumladan ashyolar va mulkiy huquqlar (talablar) garov narsasi bo‘lishi mumkin, muomaladan chiqarilgan mol-mulk, kreditorning shaxsi bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan talablar, xususan hayoti yoki sog‘lig‘iga yetkazilgan zararni qoplash to‘g‘risidagi talablar, alimentlar to‘g‘risidagi talablar hamda boshqa shaxsga berilishi qonun bilan man etilgan boshqa talablar bundan mustasno. Garov to‘g‘risidagi shartnomada, qonun asosida vujudga keladigan garovga nisbatan esa qonunda garovga qo‘yuvchi kelgusida qo‘lga kiritadigan ashyolar va mulkiy huquqlar garovi nazarda tutilishi mumkin. Undiruv qaratilishi mumkin bo‘lmagan fuqarolarning ayrim turdagi mol-mulkini garovga qo‘yish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda man etilishi yoki cheklanishi mumkin.

Bir nechta shaxsga birgalikda qarashli bo‘lgan mol-mulk uning barcha egalari roziligi bilangina garovga qo‘yilishi mumkin.

Umumiy ulushli mulk ishtirokchisi umumiy mulk huquqidagi o‘z ulushini boshqa mulkdorlarning roziligisiz ipotekaga qo‘yishi mumkin.

Garov predmeti ko‘chmas mulkdan iborat bo‘lgan garov *ipoteka* deb e‘tirof etiladi. Ipoteka belgilangan mol-mulkni garovga oluvchiga berilmaydi.

Binolar yoki inshootlar ipotekasiga faqat ayni o‘sha shartnoma bo‘yicha bu bino yoki inshoot joylashgan yer uchastkasini yoxud bu uchastkaning garovga qo‘yilayotgan obyekt ishlab turishini ta‘minlaydigan qismini yoxud, bu uchastkaning yoki uning tegishli qismining garovga qo‘yuvchiga tegishli ijaraga olish huquqini bir paytning o‘zida ipoteka qilgan holdagina yo‘l qo‘yiladi.

Fermer xo‘jaligiga berilgan yer uchastkasi qat‘iy ravishda maqsadga muvofiq ishlatiladi va garov obyekti bo‘lishiga yo‘l qo‘yilmaydi. Fermer xo‘jaligi kredit olish uchun o‘z mol-mulkini, shuningdek, yer uchastkasini ijaraga berish huquqini garovga qo‘yishi mumkin.

Kreditning ta‘minlanganlik summasi kredit summasining 125 foizidan, Bank va aloqador shaxslar o‘rtasidagi bitimlar bo‘yicha – kredit summasining 130 foizidan kam bo‘lmasligi shart. Mazkur ko‘rsatkich Bank Boshqaruvi tomonidan qayta ko‘rib chiqilishi mumkin.

Moliya muassasasi – bankning mas‘ul mutaxassisi bo‘lib Bosh ofisda – Kredit xatarlarini boshqarish Departamenti garov mulki qiymatini kelishish bo‘limining mutaxassisi, filiallarda – filial boshqaruvchisi tomonidan tayinlanadigan garov mulki bo‘yicha mutaxassis hisoblanadi.

Moliya muassasalarida garovni rasmiylashtirish uchun mol-mulkni tanlab olishning muayyan mezonlari ishlab chiqilgan. Ushbu mezonlar asosida garovga olinadigan ko‘chmas mulk obyektlariga ma‘lum tartibda talablar qo‘yiladi. Baholovchi baholash jarayonida bunday talablarga rioya etishi lozim.

Mol-mulkni garovga olishning mezoni uning *likvidligi* hisoblanadi. *Likvidlik* deganda – garov predmetini sotish, moddiy boyliklarni qisqa muddat ichida real pul mablag‘lariga aylantirish imkoniyati tushuniladi.

Mol-mulkni garovga olish ro'yxat bo'yicha, O'zbekiston Respublikasining "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish" haqidagi qonuniga muvofiq cheklovlarni hisobga olgan holda tanlab olinadi.

Quyidagilarni garovga olish tavsiya etilmaydi:

- korxonada hududi ichida joylashgan va qurilishning bevosita qizil chizig'iga chiqish imkoni bo'lmagan bino va inshootlar;
- foydalanishga yaroqsiz bino va inshootlar, mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan eskirish darajasi 60 foizdan ko'prog'ini tashkil etilganligi belgilangan omonat imoratlar va obyektlar;
- umumiy yer maydonida joylashgan va turli mulkdorlarga tegishli bo'lgan imoratlar;
- kadastr hujjatlari to'plami mavjud bo'lmaganida qurilishi tugatilmagan bino va inshootlar;
- mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan eskirish darajasi 60 foizdan ko'prog'ini tashkil etilganligi belgilangan mashina va uskunalar;
- majmuaning umumiy texnologik zanjiridan mustaqil ravishda foydalanish imkoniyatiga ega bo'lmagan alohida uskuna;
- garovga kirmagan boshqa binolar bilan umumiy konstruksiyaviy unsurlarga ega inshootlar (masalan: asosiy bino bilan umumiy devorga ega imorat);
- o'zining tarixiy, madaniy yoki boshqa qiymati tufayli, yoxud boshqa sabablarga ko'ra garovga qo'yilishi, davlat tasarrufidan chiqarilishi, xususiylashtirilishi va qaytarib olinishi mumkin bo'lmagan mulk;
- qonunchilikka binoan undirilishi ta'qiqlangan fuqarolar mulkining alohida turi.

Muomaladagi tovarlar ko'rinishida garov, shuningdek, yuridik shaxslarning kafilligi va sug'urta kompaniyalarining loyihalarni ta'minlash tizimidagi sug'urta polislari ko'rinishidagi ta'minot kreditlar va ularga tenglashtirilgan bitimlar ta'minotining 30 foizidan oshmasligi lozim.

Korxonalar guruhi¹ bo'yicha 700,0 milliard soʻmdan ortiq yillik umumiy muomalaga ega korxonalarni qoʻllab-quvvatlash maqsadida, muomaladagi tovarlar koʻrinishida garovni, shuningdek, yuridik shaxslarning kafilligi va sugʻurta kompaniyalarining kredit bitimlarini taʼminlash tizimidagi sugʻurta polisleri koʻrinishidagi taʼminotni kredit summasidan eng koʻpi bilan 60 foizini qabul qilishga yoʻl qoʻyiladi.

Bu jarayonda moliya muassasalaridan kredit olish maqsadida garovga qoʻyiladigan koʻchmas mulkni adolatli va sifatli baholash muhim ahamiyat kasb etadi. Buning uchun Oʻzbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati toʻgʻrisida”gi qonuniga, Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 26-apreldagi PQ-335-sonli “Oʻzbekiston Respublikasi Davlat mulki qoʻmitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar toʻgʻrisida”gi qaroriga muvofiq Oʻzbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish davlat qoʻmitasi oʻzining 2006-yil 14-iyun 01/19-23-sonli qarori bilan Oʻzbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (5-son MBMS) “Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini taʼminlash uchun baholash”ni qabul qildi.

Ushbu Mulkni baholash milliy standarti “Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini taʼminlash uchun baholash” (MBMS №5) Oʻzbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati toʻgʻrisida”gi qonuni asosida ishlab chiqilgan va Oʻzbekiston Respublikasida baholash faoliyatini meʼyoriy tartibga solishning elementi hisoblanadi.

MBMS №5 ning maqsadi – ssuda, garov va qarz majburiyatlarini taʼminlash uchun baholashlarning MBMS №4ga muvofiq oʻtkaziladigan moliyaviy hisobot uchun baholashdan farqlashni belgilashdir. MBMS № 5 ishonchga asoslangan jismoniy shaxslarni va korxonalarni kreditlashdan farqli ravishda, muayyan qayd etilgan aktivlar taʼminoti bilan moliyalashtirishni taqdim etadigan kredit muassasalari va boshqa tashkilotlarning topshirigʻiga binoan Baholovchi mulkni baholashni oʻtkazishi mumkin boʻlgan chegaralarni belgilaydi. Baholovchining maslahatlari boshqa sohalarga ham taalluqli boʻlishi mumkin, lekin

¹korxonalar guruhi – bitta xoʻjalik yurituvchi sub'ektni bevosita yoki bilvosita mulkiynazorat qilishga asoslangan munosabatlariga ega xoʻjalik yurituvchi sub'ektlar majmuidan iborat.

MBMS №5 faqat ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholashga tegishlidir.

Ko'pgina moliyalashtirish to'g'risidagi bitimlar muayyan aktivlar bilan ta'minlanadi. Ssuda, garov yoki boshqa qarz majburiyati bo'yicha qabul qilinadigan ta'minlashning tushunchasi kengroq ta'riflanishi mumkin. Ba'zi holatlarda korxonaning o'z kapitalining garovi, muayyan aktivlar ko'rib chiqilmagan holda ta'minot sifatida yuzaga chiqishi mumkin. Odatda, moliyalashtirish ta'minoti sifatida muayyan aktivlarni baholashda Baholovchi bozor qiymati bilan ish ko'radi. Ba'zan, vaziyatga qarab, qonunchilikning qoidalariga va mulkni ta'minot sifatida qabul qilinadigan tomonning talablariga bog'liq holda, Baholovchi faoliyat yuritayotgan korxonaning qiymatini, tugatish qiymatini yoki qiymatning boshqa turlarini ko'rib chiqishi mumkin, lekin moliyalashtirishni taqdim etadigan shaxslarni odatda bozor qiymati qiziqtiradi.

Mulk obyektlari o'zining joylashuviga, foydaliligiga, yoshiga, yaroqlilik darajasiga va boshqa omillarga ko'ra farqlansa ham, baholashning asosiy tamoyillari o'zgarmas bo'lib qoladi. Baholovchilar obyektiv, tushunarli va foydalanuvchilarning ehtiyojlariga javob beradigan baholashni amalga oshirib, MBMS №5 ning qo'llash sohasining doirasida baholashning tamoyillarini izchil qo'llashi muhim bo'ladi.

Odatda, MBMS № 5 Baholovchilardan maslahatlarni berish yoki kredit muassasasiga yoki boshqa qarz kapitalining yetkazib beruvchilarga hisobot taqdim etish talab etilgan, baholashning maqsadi ssuda, garov yoki qarz majburiyatlari bilan bog'liq bo'lgan barcha vaziyatlarda qo'llana oladi. MBMS №5ni MBMS №2ning kengaytirilishi sifatida ko'rib chiqish lozim.

10.2. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari

Kredit ajratuvchi bo'linma Qarz oluvchining kredit ta'minoti to'g'risidagi taklifini o'rganib chiqib, garov turini aniqlaydi va taqdim

etilgan hujjatlarni mol-mulkning qiymatini kelishish uchun Kredit xatarlarini boshqarish departamentiga yuboradi.

Bank (filial) mas'ul mutaxassisining asosiy vazifasi garov mulkining qiymatini uning likvidligiga ta'sir ko'rsatuvchi barcha omillarni hisobga olgan holda aniqlashdan iborat.

Kredit ta'minotiga doir hujjatlarni rasmiylashtiruvchi Bank (filial) mas'ul mutaxassisi mazkur mulk garovdan, band solishlikdan, boshqa majburiyatlardan holi ekanligiga va garovga olinishi mumkinligiga ishonch hosil qilishi shart.

Bank (filial) mas'ul mutaxassisi obyekt joylashgan manzilga chiqib mol-mulkka va mol-mulkning egalik huquqini beruvchi hujjatlarni mos ekanligiga ishonch hosil qilishi, mulkni ko'zdan kechirishi, uning holatini va qiymatini belgilashga ta'sir etishi mumkin bo'lgan boshqa omillarni baholashi, ko'zdan kechirish varaqasini to'ldirishi shart.

Shundan so'ng quyidagi ma'lumotlarni tahlil qiladi:

- garov mulkining huquqiy ahvoli to'g'risidagi (titul, mulkiy huquqlari va servitutlari);
- ko'chmas mulk tarkibiga kiruvchi binolar, inshootlar va muhandislik kommunikatsiyalari to'g'risidagi;
- shahar yoki tumanning iqtisodiy hududlari xaritasi bo'yicha – baholanayotgan obyektning joylashgan yeri va obyektning qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi bevosita uning yon atrofii to'g'risidagi;
- ishlab chiqarilgan, qurilgan yili, eskirish darajasi va texnik holati to'g'risidagi.

Garov predmetining bozor qiymati mustaqil baholovchi tashkiloti tomonidan belgilanadi.

Bank (filial) mas'ul mutaxassisi xolis baholash tashkilotining hisobotini amaldagi qonunchilik talablariga hamda O'zbekiston Respublikasida baholashning mavjud standartlarga muvofiqligini tekshirib chiqishi darkor.

Mulkning **bozor qiymati** uch yondashuv bilan olinadigan hisob qiymatini tahlil qilish yo'li bilan aniqlanadi, ya'ni:

- O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi qoshidagi Geodeziya, kartografiya va davlat kadastri bosh boshqarmasi tomonidan tasdiqlangan noturar bino va inshootlarning tiklash qiymatining tahlil paytiga amal qiluvchi yaxlitlangan ko‘rsatkichlari to‘plami bo‘yicha xarajatli yondashuv bilan;

- mintaqaviy birjalar va ommaviy axborot vositalarining ma’lumotlari asosida sotuvlarning to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyosiy tahlil qilinish yondashuvi bilan;

- daromadli yondashuv bilan.

Mulkning **garov bahosi** baholash hisob-kitoblarini, mintaqaviy birjalar ma’lumotlarini va obyektning likvidligini kompleks tahlil qilish asosida bozor narxiga nisbatan foizlarda aniqlanadi. Garovga taklif etilgan mulk yuqoridarajada likvidlikka ega bo‘lgan ayrim hollarda, istisno tarzida diskont miqdori Boshqaruvning qarori asosida qayta ko‘rib chiqilishi mumkin.

10.3. Uch yondashuv asosida ko‘chmas mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash

Garovga qo‘yilgan mulk bo‘yicha moliya muassasasi – Bank (filial)ning mas’ul mutaxassisi garovga qo‘yishga taklif qilinayotgan mulk amaldagi qonunchilikka mos kelishi yuzasidan uning bozor qiymatini aniqlanishi to‘g‘risidagi mustaqil baholovchi tashkilotining hisobotini tekshirib chiqishi kerak.

Hisobotda quyidagilar ko‘rsatilishi kerak:

- hisobot tuzilgan sana va tartib (ro‘yxatga olish) raqami;
- baholashni o‘tkazishi uchun asos;
- baholovchi tashkilotining manzili, unga berilgan baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyasining va baholash faoliyatini amalga oshirishda fuqarolik mas’uliyatini sug‘urtalash polisining nusxalari;

- yuridik shaxs egaligidagi baholash obyektining uni qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek, yuridik shaxsning rekvizitlari;

- baholash standartlari;

- baholash obyektini baholashdan o'tkazish izchilligi va yakuniy qiymati, shuningdek, olingan natijaning qo'llanish chegaralari;

- baholash obyektining qiymati aniqlangan sana (baholash sanasi);

- baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash obyektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati;

- garovga qo'yilayotgan ko'chmas mulkning obyektlar qirqimidagi qiymati;

- uskunaning unumdorlik ko'rsatkichlari va sifati.

Baholash to'g'risidagi hisobotda baholash obyektini qiymatini hisoblab chiqish usulini asoslash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar ham ko'rsatilishi mumkin.

Agar baholash obyektini baholashdan o'tkazishda bozor qiymatidan farqlanuvchi qiymat aniqlangan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda bahoni aniqlash mezonlari va baholash obyektining bozor qiymatini aniqlash imkoniyatidan voz kechish sabablari ko'rsatilgan bo'lishi kerak.

Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti baholashni o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanadi, baholovchi tashkilot rahbari tomonidan va ushbu tashkilot muhri bilan tasdiqlanadi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning mazmuni mazkur hisobotdan foydalanuvchilarni chalg'itmasligi hamda ikki xil talqinga yo'l qo'ymasligi kerak.

Baholash tashkilotida ro'yxatdan o'tkazilgan kundan boshlab 6 oydan ortiq muddatga ega mulklarning bozor qiymati to'g'risidagi hisobotlarni qabul qilishga yo'l qo'yilmaydi.

Zarur bo'lgan holda, baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini tekshirish uchun mazkur hisobot qonun hujjatlarida belgilangan tartibda boshqa baholovchi tashkilot tomonidan shartnoma asosida ekspertizadan o'tkazilishi mumkin.

Filial boshqaruvchisi va garov mulki bo'yicha mutaxassis garov obyektining tanlanishi, likvidligi va garov bo'yicha hujjatlarning to'g'ri rasmiylashtirilishi uchun shaxsan javobgardir.

Ssuda, garov yoki qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun o'tkaziladigan baholashlar albatta moliyaviy hisobotni oshkoralashtirish maqsadlari uchun o'tkaziladigan baholashlar kabi, xuddi shunday shartlarga javob beravermaydi. Masalan, mavjud foydalanish uchun Bozor qiymatining konsepsiyasi, odatda, aktivlarni ta'minlash maqsadlari uchun baholashga mos kelmaydi. Shunga qaramay, Baholovchi MBMS ning talablari qo'llanishi mumkin hamda mumkin emasligini aniqlashi kerak, agar shunday bo'lsa, u ularning to'g'ri qo'llanishini kafolatlashi va tegishlicha izohlarni berishi kerak.

Standartlarning talablari

Uning natijalari ssuda, garov va qarz majburiyatlarini olish uchun qo'llanadigan aktivlarni baholashda, Baholovchi, odatda, MBMS №5 ga muvofiq ushbu aktivlarning bozor qiymatini aniqlashi kerak.

Holat va sharoitlar, me'yoriy qoidalar va qonunchilik baholash asosi sifatida bozor qiymatidan foydalanishdan chetlashishni ko'zda tutgan yoki talab qilgan holatlarda va faqat shunday bo'lganda, Baholovchi mos keladigan qiymatning ta'riflarini va baholashning amallarini qo'llashi kerak. Ushbu chetlashish baholash sertifikatida yoki baholash hisobotida aniqlanishi lozim bo'lgan qiymatning ko'rsatilishi va ta'rifi bilan birga, aniq aks ettirilishi va tushuntirilishi, hamda chetlashishning sabablari izohlanishi kerak. Aktivlarning bozor qiymati va muqobil turdagi qiymat orasidagi jiddiy farq mavjud bo'lganda, bu holat baholash sertifikatida yoki baholash hisobotida qayd etilishi kerak va uni mijoz bilan muhokama qilish lozim.

Odatda, Baholovchining majburiyatlariga ta'minot sifatida taqdim etiladigan aktivlarni baholash o'tkazilganda, aktivlarni baholash tartibga solinadigan qonunlar, qoidalar va amallarga rioya qilinishining kafolatini ta'minlash kiradi. Lekin buxgalterlar yoki boshqa mutaxassislar orasida mavjud bo'lgan huquqiy kolliziyalar yoki ziddiyatlar sababli bunday rioya qilishni kafolatlash mumkin

bo'lmaydigan g'ayriodatiy yoki yumshatuvchi holatlar ham bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda Baholovchilar shu talablarga rioya qilinishini kafolatlashi mumkin bo'lmasa ham, agar ular talab etiladigan baholash tegishli qonunlar, qoidalar va amallarga muvofiq kelmaydi deb o'ylasa yoki agar ular baholashning natijalari noto'g'ri talqin etilishi yoki qo'llanishi mumkin deb hisoblaydigan bo'lsa, ular topshiriqni bajarishga kirishmasligi lozim. Baholovchini yollash shartlari uchinchi tomonlarning foydalanishi uchun mo'ljallangan har qanday baholash sertifikatlarida yoki baholash hisobotlarida aniq bayon etilishi, ularning barcha hisobotlari esa oqilona o'quvchilar ularni yangilish ma'lumot beradigan deb qaramaydigan tarzda tuzilishi kerak.

Banklar va boshqa moliyaviy muassasalar taqdim etadigan ssudalarning katta ulushi, kreditlanadigan kompaniyalar va jismoniy shaxslarning muayyan aktivlarida ulushli ishtirok etishning kafolatlanishi bilan ta'minlanadi. Bunday sharoitda baholashni o'tkazish uchun Baholovchilar bu muassasalarinng talablarini, hamda kredit shartnomasinnng doirasida shartlar va kelishuvlarning tuzilmasini har tomonlama tushunishi kerak.

Ta'minot sifatida taqdim etiladigan aktivlarni baholashning barcha holatlarida, aniq, obyektiv, ishning mohiyatini aks ettiruvchi va o'quvchi uchun tushunarli bo'lgan hisobot, hamda qiymatning hisobiy kattaliklari muhim ahamiyatga ega bo'ladi. Ochiq bozorda kotirovka qilinadigan qarz majburiyatlari uchun baholash moliyaviy hisobotga tegishli bo'lgan maxsus qoidalar, hamda MBMS №4 ning ta'siri doirasida bo'lishi mumkin. Baholovchilar bunday baholashlar yuzasidan barcha maxsus talablarni aniqlashi, tushunishi va bajarishi kerak.

Baholovchi o'z hisobotida ushbu topshiriqqa tegishli bo'lgan barcha jiddiy ahamiyatli jihatlarni ochib berishi va quyida ko'rib chiqilgan hisobotlarni tuzishda MBMS ga amal qilishi kerak.

10.4. Ko‘chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili

Umuman olganda MBMS №5 ning ta’minot sifatida taqdim etiladigan aktivlarni baholash yuzasidan talablari, bozor qiymatini baholash bo‘yicha boshqa topshiriqlar uchun belgilangan talablarga aynan o‘xshashdir. Xususan, standartlardan har qanday chetlashish uchun asoslarni belgilash va hisobotda keltirish kerak. Quyida bayon etilgan fikrlardan kelib chiqishicha, mulkning har xil turlari maxsus yondashuvlarni talab etadi.

Investitsion mulk obyektlari.

Daromadli mulk obyektlari odatda alohida baholanadi, lekin kredit muassasalari obyektlar portfelining bir qismi sifatida mulk obyektining qiymatini belgilash istagini bildirishi mumkin. Bunday holatlarda shunday ehtimoliy farqlanadigan yondashuvlar orasidagi farqni yaqqol ko‘rsatish lozim bo‘ladi.

Investitsion mulk obyektlari holatida Baholovchiga jalb qilingan qarz mablag‘larini hisobga olib hamda ularsiz hisoblangan holda mulk keltiradigan umumiy daromad orasidagi farqni ta’kidlash tavsiya etiladi. Xuddi shunday tarzda, “daromadlilikning ichki stavkalari” (DIS) ga havola qilinganda ularda qarz mablag‘lari hisobga olingan-olinmaganligini ko‘rsatish lozim. Bundan tashqari, soliqqa tortishga alohida yondashuv bo‘lganda tushuntirishlarni berish kerak.

Mulkdorlari egallab turgan mulk obyektlari.

Mulkdorlari egallab turgan mulk obyektlarini mulkdorlari tark etgan obyektlar sifatida va ulardan eng samarali foydalanishdan kelib chiqib, baholash lozim. Bu mulkdorga bozorning ishtirokchisi sifatida qarashni istisno etmaydi, lekin shu bilan birga obyektning mulkdor tomonidan egallanishi bilan bog‘liq bo‘lgan va biznesni baholashda aks ettirilishi mumkin bo‘lgan har qanday alohidagi afzallik mulkning qiymatidan ajratilishini talab qiladi. Qarzni qoplash bo‘yicha majburiyatlar bajarilmagan holda, kreditlashning ta’minoti bo‘lgan mulk faqat ushbu mulkning egallanishi o‘zgargan holdagina sotilishi mumkin.

Agar Baholovchidan boshqa baholash bazasini taqdim etish talab qilinsa, baholash sertifikatida yoki baholash hisobotida, shuningdek, egasi qoldirib chiqib ketgan shunga o‘xshash obyektlarni sotish bo‘yicha bozor ma’lumoti asosida olingan qiymatga havola qilinishi kerak.

Ixtisoslashgan mulk obyektlari.

Ixtisoslashgan mulk obyektlarini sotish imkoniyati ularning ta’rifiga asosan cheklangan bo‘ladi va ular biznesning tarkibiy qismi sifatida qiymatga ega bo‘lib, alohida olinganda, ssudalarning ta’minoti sifatida yaroqsiz bo‘lib chiqishi mumkin. Agar ular garov sifatida (alohida yoki birgalikda) bo‘lsa, ularni eng samarali foydalanish asosida egasi qoldirib chiqib ketgan mulk obyektlari sifatida baholash kerak, barcha qilingan farazlar uchun to‘liq izohlar berilishi lozim. Ixtisoslashgan mulk obyektlarini baholash uchun bozor ma’lumotlari bo‘lmaganda, odatda eskirishni hisobga olgan holda o‘rnini bosish uchun xarajat usuli qo‘llanadi, lekin uni ssudalarning ta’minoti uchun baholashning bozor usullari bilan (shu jumladan bozor ma’lumotlariga asoslangan xarajat usuli bilan) adashtirmaslik lozim.

Odatda savdo tashkilotlari kabi baholanadigan mulk obyektlari.

Ba’zi mulk toifalari, shu jumladan (lekin faqat ular emas) mehmonxonalar va dam olish sohasining boshqa korxonalari, odatda buxgalterlik hisobi ma’lumotlaridan yoki prognozlardan olingan daromadning barqaror darajasini, kuzatish ma’lumotiga ko‘ra o‘rtacha darajadan ortiq bo‘lgan boshqarish darajasi hisobiga olingan maxsus kattalik – gudvill chiqarib tashlangan holda, puxta tahlil qilishga muvofiq tarzda baholanadi. Bunday holatlarda faoliyat yuritayotgan korxonalar va quyidagi holatda bo‘lgan korxonaning orasida mavjud bo‘lishi mumkin bo‘lgan jiddiy qiymat farqiga kreditorning e’tiborini qaratish lozim:

- biznes yopilgan;
- zaxiralar olib chiqilgan;
- litsenziyalar/sertifikatlar, franchayzing haqidagi bitimlar yoki ruxsatnomalar bekor qilingan yoki buning xavfida bo‘lgan;

- mulk noto‘g‘ri muomala oqibatida shikastlangan, yoki
- keyingi faoliyat yuritishning natijalariga salbiy ta‘sir etishi mumkin bo‘lgan boshqa sabablar mavjud.

Baholovchining maslahati bilan qamrab olinadigan muammolarning doirasi, ularga ssudaning ta‘minoti sifatida qabul qilinadigan mulkning holatidagi ehtimoliy o‘zgarishlar masalasi kiritilguncha kengaytirilishi mumkin. Masalan, agar mulk tomonidan ta‘minlanadigan erkin pul oqimlariko‘p jihatdan muayyanijarachiga yoki ijarachilarga – bitta sohaning vakillariga, hamda kelajakda barqaror bo‘lmaslikka olib kelishi mumkin bo‘lgan boshqa sharoitlarga bog‘liq bo‘lsa, Baholovchi baholashsertifikatida yoki baholash hisobotida bu holatlarni qayd etishi kerak. Ba‘zi holatlarda mulk obyektini egasi qoldirib chiqib ketgan obyekt sifatida baholash muqobil foydalanish uchun mos bo‘lishi mumkin.

Rivojlanish bosqichidagi ko‘chmas mulk obyektlari.

Daromad keltirmaydigan, rivojlanish uchun saqlanadigan yoki ixtisoslashmagan binolar quritish uchun maydonchalar sifatida saqlanadigan ko‘chmas mulk obyektlari ularni rivojlantirish va nazorat qilish yuzasidan mavjud va ehtimoliy huquqlardan kelib chiqib, baholanishi lozim. Rejalashtirish va boshqa jiddiy omillar yuzasidan har qanday farazlar oqilona bo‘lishi, hamda baholash sertifikatida yoki baholash hisobotida yaqqol ko‘rsatilishi kerak.

Kredit bitimining bir qismi bo‘lgan bosqichma-bosqich moliyalashtirishning jadvalini kreditor bilan muhokama qilish lozim. Rivojlanish sikli mobaynida bozor baholashlari davriy amalga oshirilishi kerak.

Rivojlanish obyektlarini baholash uchun mos keladigan usulni tanlash hisobotda ko‘rsatilgan baholash sanasidagi ishlarning holatiga, va ushbu obyekt uning yakunlanishidan ilgari, avvaldan sotilishi yoki ijaraga berilishi mumkin bo‘lgan darajasiga bog‘liq bo‘ladi. Baholovchi quyidagilarni alohida puxtalik bilan bajarishi lozim:

- rivojlanish yakunlanishi sanasi va baholash sanasi orasidagi vaqt farqini hisobga olish. Bu tahlilda, zarur bo‘lganda, diskontlangan qiymatning hisob-kitoblaridan foydalangan holda, qo‘shimcha

rivojlantirish ehtiyojlarining xarajatlarga va daromadlarga ta'siri aks ettirilishi kerak;

- adekvat holda rivojlanish yakunlanishigacha qolgan davr mobaynida kutiladigan bozor vaziyatidagi o'zgarishlarni ko'rsatish;
- rivojlanish bilan bog'liq bo'lgan xavf-xatarning chegaralarini tegishli tarzda ko'rib chiqish va ko'rsatish;
- rivojlanishga jalb qilingan tomonlarning har qanday ma'lum bo'lgan o'zaro munosabatlarini ko'rib chiqish va ochib berish.

Tiklanmaydigan aktivlar

Tiklanmaydigan aktivlarni baholash bilan alohida muammolar bog'liq bo'ladi. Xususan, ssudani qoplash muddatiga va jadvaliga, jumladan foizlarni va asosiy qarz summasini to'lash sanalariga, ularning tiklanmaydigan aktivning miqdori bilan hamda uni chiqarib olish va foydalanishning rejalashtirilgan dasturi bilan bog'liq jihatiga e'tibor qaratish kerak.

Ijara haqi bozor stavkasidan oshgan holda ushbu ijara ijara beruvchiga afzallik yaratgan holda, tegishli ko'chmas mulk obyekti bilan bog'liq bo'lgan asosiy aktivdan iborat bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda ijarani tiklanmaydigan aktiv deb qarash mumkin, chunki unga belgilanadigan har qanday qiymat ijara haqi to'lovlari kiritilgan sari kamayib boradi va ijara haqining bozor stavkalari o'sishi tufayli, ijaraga beruvchining olgan afzalligi kamayib boradi.

Topshiriqning xususiyati va chegaralari (doirasi) baholovchi uchun ham, uning xizmatlaridan foydalanuvchilar uchun ham muhim ahamiyatga ega.

Moliyaviy xizmatlar sohasida faoliyatni tartibga soladigan ba'zi me'yoriy-huquqiy hujjatlar, taqdim etiladigan baholash xizmatlari nafaqat mulk qiymatiga, balki qimmatli qog'ozarning chiqarilishiga ham tegishli bo'lganda, maxsus litsenziyalanishini yoki ro'yxatdan o'tkazilishini talab etishi mumkin.

Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash haqidagi bitimlarning ko'pchiligi alohida ishonchli munosabatlarga asoslanishi tufayli, baholovchi mustaqil bo'lishi, moliyaviy o'zaro munosabatlarga kirishgan yoki kirishmoqchi bo'lgan tomonlardan birortasi bilan bog'liq

bo'lmashligi ayniqsa muhim. Shuningdek, baholovchi baholanishi lozim bo'lgan mulk joylashgan mintaqada mulkning muayyan turi bilan ishlashning tegishli tajribasiga ega bo'lishi, yoki ega bo'la olishi ham muhim.

Ma'lumotni ochib berish yuzasidan talablar

Baholash hisobotlari yanglish ma'lumot bermashligi kerak. Umuman olganda MBMS №5 ga muvofiq o'tkazilgan baholashlar uchun tayyorlangan bunday hisobotlar MBMS №2 da bayon etilgan hisobotga qo'yiladigan talablarga mos bo'lishi lozim. Xususan, ular MBMS №5 da beriladigan bozor qiymatining ta'rifiga havolani, hamda mulk o'zining foydaliligi yoki eng samarali foydalanishi nuqtayi nazaridan qanday baholanganligiga havolani o'z ichiga olishi kerak.

Bunday baholashlar, shuningdek, baholashning muayyan sanasiga (qiymatning belgilangan kattaligi qo'llana oladigan sanasi) tegishli bo'lishi kerak. Bundan tashqari, baholashning maqsadlari va funksiyalarini, hamda ishga oid bo'lgan va baholovchi tomonidan olingan natijalar, fikrlar va xulosalarning adekvat va oqilona talqin etilishini kafolatlash uchun yaroqli bo'lgan boshqa mezonlarni ko'rsatish kerak.

Ba'zi holatlarda qiymatning muqobil ifodalarining konsepsiyasi, qo'llanishi va foydalanilishining muvofiq kelishi mumkin, lekin baholovchi, agar qiymatning bunday muqobil ifodalari aniqlangan va hisobotda aks ettirilgan bo'lsa, ularning qonuniy va adekvat bo'lishini hamda bozor qiymatining aks ettirilishi kabi talqin etilishi mumkin emasligini kafolatlashi shart.

Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun bozor qiymatini baholash hisobotini tuzishda baholovchi quyidagilarga majbur:

- to'liq va tushunarli baholash hisobotini, u yanglish ma'lumot bermaydigan qilib taqdim etish;
- hisobotni o'qiydigan va unga tayanadigan shaxslarga, Baholovchining fikrlari va xulosalarining asosida yotgan boshlang'ich ma'lumotlarni, fikr yuritish va tahlil qilishni to'liq tushunishga imkon beradigan yetarli axborot hajmini taqdim etish;

- baholash asoslangan barcha farazlar yoki cheklaydigan shartlarni ifodalash;
- baholanadigan mulkni aniq identifikatsiyalash va ta'riflash;
- baholanadigan mulkdagi ulushni yoki ulushlarni identifikatsiyalash;
- baholanadigan mulkning ta'rifini berish, baholashning maqsadini, baholashning sanasini va hisobotning chiqarilgan sanasini ko'rsatish;
- qiymatni baholashning ishlatilgan bazalariga to'liq va umumqamrovli tushuntirish berish, shuningdek, ularning qo'llanishi asoslari va xulosalari;
- baholashning obyektivligi va xolisligini, Baholovchining kasbiy hissa kiritishini, MBMS №5 ning qo'llana olishini tasdiqlaydigan imzolangan kasbiy sertifikatni taqdim etish, hamda ishga taalluqli bo'lgan boshqa ma'lumotni ochib berish.

Mustaqil ta'lim mavzulari

1. Ko'chmas mulk bank krediti olishda garov obyekti sifatida.
2. O'zbekiston Respublikasida garov mulkini tanlab olish va garov bahosini kelishish tartibi.
3. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashga moliya muassasasi talablari.
4. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari.
5. Ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha moliya muassasasiga natijaviy xulosa tayyorlash,
6. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk

qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk qanday vaziyatda garov obykti sifatida ishtirok etishi mumkin?

2. O'zbekiston Respublikasida garov to'g'risida, garov mulkini tanlab olish va garov bahosini kelishish tartibi qanday huquqiy-me'yoriy hujjatlar asosida amalga oshiriladi?

3. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashga moliya muassasasi talablari nimalardan iborat?

4. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari nimalardan iborat?

5. Garov maqsadida mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha moliya muassasasiga natijaviy xulosa qanday tartibda tayyorlanadi?

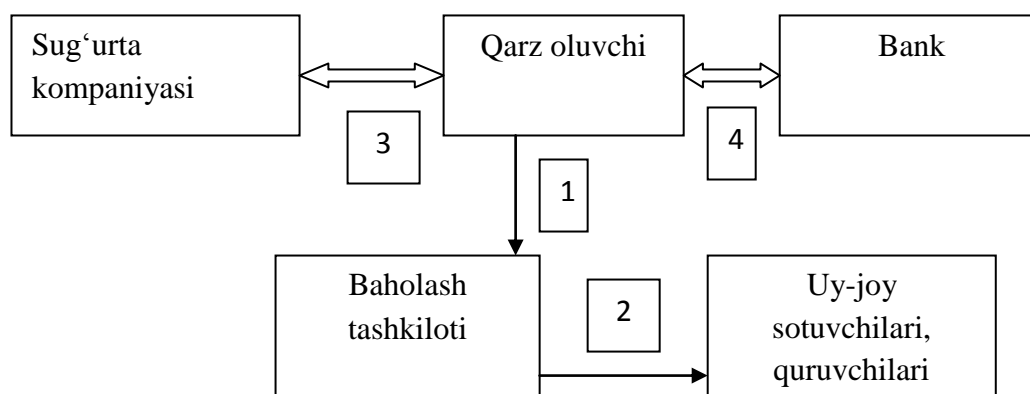
6. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashda baholovchi tashkilot talablari nimalardan iborat?

7. Garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari qanday amalga oshiriladi?

11-bob. SUG'URTALASH MAQSADIDA KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI

11.1. Ko'chmas mulk garov sug'urtasi va uni amalga oshirilish tartibi

Garov sug'urtasini amalga oshirish jarayoni 11.1.1-rasmda ko'rsatilgan. Garov sug'urtasini amalga oshirish jarayoni murakkab hisoblanadi. Uni amalga oshirishda turli xil faoliyat vakillari bo'lgan xo'jalik yurituvchi subyektlar ishtirok etadi. Garov sug'urtasida bank muassasi, baholovchi va riyeltorlik tashkilotlari, uy-joyni sotuvchilari, ipoteka kreditining ikkilamchi bozori operatorlari, sug'urtachilar, qarz oluvchilar va boshqalar ishtirok etadi.



11.1.1-rasm. Garov sug'urtasini amalga oshirish jarayoni.

11.1-rasmdan ko'rinib turibdiki, dastlab qarz oluvchi uy-joy sotib olish to'g'risida riyeltorlik firmasiga murojaat qiladi. Riyeltorlik firmasi mijozga uning istagiga mos keladigan uy-joy topgandan keyin, xaridor bankka ipoteka kreditini olish uchun murojaat qiladi.

Garovga qo'yilayotgan transport vositalaridan tashqari mulkni sug'urta qilish sug'urta faoliyatini tartibga soluvchi O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunlariga, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Moliya Vazirligining Litsenziyasi, hamda sug'urta faoliyatining 8,9-klasslari asosida amalga oshiriladi.

O‘zbekiston Respublikasida faoliyat yuritayotgan barcha shakldagi yuridik shaxslarning, shuningdek, korxonalar, muassasa va tashkilotlarning, jismoniy shaxslarning, chet el fuqarolarining va chet el korxonalarini, vakolatxonalarining garovga qo‘yilayotgan mulklarini zararlanishi yoki nobud bo‘lishi natijasida moliyaviy zararini qoplash mazkur sug‘urta turining asosiy maqsadlaridan biri hisoblanadi.

Doimiy saqlanish joyida bo‘lgan yuridik va jismoniy shaxslarning mulklarini hamda, ishlab chiqarilgan va aylanma mahsulotlarni, chet el investitsiyasi ishtirokidagi korxonalarining, xorijiy yuridik shaxslarning shtab kvartiralarini, O‘zbekiston Respublikasida joylashgan davlatlararo tashkilotlarning mulkdorlik yoki ijara obyekti bo‘lib hisoblangan imoratlarini, qarz oluvchi tomonidan olingan kredit mablag‘larini qaytarilishini ta‘minoti sifatida, garovga qo‘yilganligini his qilgan holda, olovdan, tabiiy ofatlar va uchinchi shaxslarning ataylab qilgan harakatlari natijasida nobud bo‘lishi yoki zararlanishidan sug‘urta himoyasiga olish uchun sug‘urta shartnomasini tuzadi.

Garovga qo‘yilayotgan mulk uchinchi shaxsga tegishli bo‘lgan holda, sug‘urta shartnomasi sug‘urtalovchi, sug‘urta qildiruvchi, naf oluvchi va garovga oluvchi o‘rtalarida tuziladi. Sug‘urta shartnomasida tomonlarning huquq va majburiyatlari aniq belgilanadi. Aynan ularning huquq va majburiyatlarini aniq belgilanishi sug‘urta shartnomalarini amaldagi vaqtda nizolarning kelib chiqish holatlarini kamaytiradi. Sug‘urtalovchining va sug‘urta qildiruvchining huquq va majburiyatlarini alohida ko‘rib chiqamiz. Ular quyidagilardan iborat:

Sug‘urtalovchining huquqlari:

- sug‘urta shartnomasi tuzishda va amal qilish davrida hamda sug‘urta hodisasi sodir bo‘lganda sug‘urtalangan mulkning holatini, saqlanish sharoitini tekshirish;

- sug‘urta qildiruvchi, naf oluvchi yoki garovga beruvchi sug‘urta shartnomasini shartlarini bajarmaganda, sug‘urta shartnomasini bekor qilish;

- sug‘urta shartnomasida belgilangan shartlarda va tartibda sug‘urta tovonini to‘lashni rad etish;

- sugʻurtalangan mulklarning zararlanishi yoki nobud boʻlishiga aybdor shaxslardan toʻlangan sugʻurta tovonini summasini undirib olish;

- sugʻurta tovonini miqdorini aniqlash uchun zarur boʻlgan mutasaddi tashkilotlarning dalolatnomalarini, ekspertlar xulosalarini talab qilish;

- sugʻurta hodisasiga aʻloqador boʻlgan tegishli axborot va hujjatlarni huquqni muhofaza qiluvchi organlardan, sudlar, tibbiyot, seysmologiya, veterinariya, gidrometeorologiya tashkilotlari hamda boshqa tashkilotlardan belgilangan tartibda soʻrash va olish;

- sugʻurta syurveyeri xizmatlaridan foydalanish;

- adjaster xizmatlaridan foydalanish.

Garovga qoʻyilgan transport vositalaridan tashqari mulkni sugʻurtalashda sugʻurtalovchining majburiyatlari quyidagilardir:

- sugʻurtaga oid amaldagi qonunchilik talablariga rioya etishi;

- sugʻurta qildiruvchilar toʻgʻrisidagi axborotning maxfiyligini taʼminlash;

- axborotni maxsus vakolatli davlat organining talabiga binoan taqdim etishi;

- sugʻurta polisini belgilangan muddatda sugʻurta qildiruvchiga taqdim qilish;

- sugʻurta hodisasi mulkka yetkazilgan zararni aniqlash va tegishli tashkilotlar vakili ishtirokida maʼlumotnoma tuzish;

- mulkga yetkazilgan zarar boʻyicha sugʻurta tovonini miqdorini hisoblab chiqish va dalolatnoma asosida belgilangan muddatda toʻlash.

Sugʻurta qildiruvchining huquqi:

- sugʻurta polisini sugʻurtalovchidan oʻz vaqtida va belgilangan shartlarda olish;

- sugʻurta shartnomasiga oid masalalar yuzasidan sugʻurtalovchidan javoblar olish;

- sugʻurtalash qoidasi va shartlari bilan tanishish;

- sugʻurta hodisasi yuz berganda sugʻurta tovonini olish;

- sugʻurta tovonini belgilangan muddatda toʻlanmasa, har bir kechiktirilgan kun uchun jarima haqqini talab qilish.

Sugʻurta qildiruvchining majburiyatlari:

- mulkni zararlanishi yoki nobud bo'lishini oldini olish uchun barcha choralarni ko'rish;

- sug'urta shartnomasidagi shartlarni bajarish, ularni buzmaslik;

- sug'urta mukofotini o'z vaqtida to'lash;

- sug'urta hodisasi sodir bo'lganda, sug'urtalovchiga belgilangan muddatda, yozma ravishda xabarnoma berish va sug'urta tovonini aniqlash uchun zarur bo'lgan barcha hujjatlarni taqdim qilish;

- sug'urta hodisasi ro'y berganda zarar miqdorini aniqlash uchun zarur bo'lgan fotosurat yoki videotasmalar bilan sug'urtalovchini ta'minlash;

- yuridik manzili yoki bank rekvizitlari o'zgarganda sug'urtalovchiga 10 kun ichida yozma ravishda xabarnoma berish;

- sug'urtalovchi taqdim etgan hujjatlarning haqqoniyligini tekshirish, shuningdek boshqa kerakli hujjatlarni talab qilish;

- zarar ko'rgan mulkni sug'urtalovchi bilan kelishilgan holda ta'mirlash va boshqa ishlarini amalga oshirish.

Sug'urta shartnomasini tuzish uchun sug'urta qildiruvchining yozma ravishdagi arizasi taqdim qilinadi. Ariza asosida sug'urta risklari, sug'urta holatlari syurveyer tomonidan o'rganilib chiqilib, o'z xulosasini beradi. Syurveyer xulosasi asosida sug'urtalovchi, sug'urta qildiruvchi, naf oluvchi va garovga qo'yuvchi o'rtalarida tuziladi.

Sug'urta shartnomasini tuzish vaqtida sug'urta qildiruvchi ariza bilan birga garov shartnomasini, garov predmetining haqiqiy qiymatini aniqlash bo'yicha tuzilgan baholash dalolatnomasi, qarz oluvchining bank muassasi bilan tuzilgan kredit shartnomasi va boshqa hujjatlarni sug'urtalovchiga taqdim etadi. Sug'urta shartnomasi tomonlar imzolagan kundan boshlab kuchga kiradi va sug'urta muddati davrida amal qiladi.

Sug'urta shartnomasining amal qilish muddatini belgilashda kredit olish natijasida yuzaga keluvchi majburiyatning muddatiga e'tibor beriladi. Shu sababli, sug'urta shartnomasining muddati kredit shartnomasining amal qilish muddatidan kam bo'lmasligi zarur. Kredit shartnomasining muddati uzaytirilgan holda, tomonlar o'rtasida

qo‘shimcha kelishuv shartnomasi tuziladi va sug‘urta mukofoti to‘lash yo‘li bilan, sug‘urta shartnomasining muddati ham uzaytiriladi.

Mazkur garov sug‘urta shartnomasining tomonlari bo‘lib, ishlab chiqarish korxonalari, muassasa va tashkilotlar, faoliyat yuritayotgan barcha turdagi yuridik shaxslar, jismoniy shaxslar, chet el fuqarolari va chet el korxonalari, vakolatxonalari va tegishli turdagi sug‘urtani amalga oshirish uchun O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligining Litsenziyasiga ega bo‘lgan va sug‘urta to‘lovi to‘lovini amalga oshirish majburiyatini oluvchi sug‘urta tashkiloti va uning hududiy bo‘limlari hisoblanadi.

Garovga qo‘yilayotgan binolar, imoratlar, inshootlar, asosiy va ishlab chiqarish vositalari, texnologiya va tovarlar, asbob-uskunalar, tugallanmagan kapital qurilish obyektlari, tayyor mahsulot, xomashyo, qimmatli qog‘ozlar va boshqa mol-mulklarning sug‘urta hodisasi yuz berishi natijasida yuzaga keluvchi zararlarni qoplash zarurati bilan bog‘liq mulkiy manfaatlar sug‘urta obyektlari hisoblanadi.

Garovga qo‘yilayotgan transport vositalaridan tashqari mulklarni sug‘urta qilish shartnomasida garovga qo‘yuvchiga tegishli bo‘lgan mulkning doimiy saqlanish joyida toshqin, bo‘ron, dovul, jala, sel kelishi, ko‘chki, do‘l, qalin qor yog‘ishi, tuproqning cho‘kishi, o‘pirilishi, yer osti suvlarining ta’siri, chaqmoq urishi, zilzila, yong‘in, portlash, o‘g‘irlash, uchinchi shaxslarning ataylab qilgan noqonuniy harakati tufayli nobud bo‘lishi yoki zararlanishi holatlari sug‘urta hodisasi deb e’tirof etiladi. Sug‘urta shartnomasida qaltisliklar turi aniq ko‘rsatilishi shart.

Xulosa qilib aytganda, garovga qo‘yilayotgan transport vositalaridan tashqari mulkni sug‘urta qilish sug‘urta shartnomalarini tuzishdan boshlanadi. Sug‘urta munosabatlarida ishtirok etuvchi tomonlar bo‘lib, sug‘urtachi, sug‘urta qiluvchi, garov qo‘yuvchi, bank muassasalari ishtirok etadi. Sug‘urta shartnomasida sug‘urta hodisasi deb tan olinuvchi holatlar, sug‘urta hodisasi hisoblanmaydigan holatlar bayon qilinadi. Siyosiy risklar sug‘urta himoyasiga olinmaydi. Sug‘urta mukofoti garov predmetiga xavf soluvchi qaltislikning ro‘y berish ehtimoli asosida, sug‘urta summasiga nisbatan belgilanadi. Sug‘urta

qoplamasi zarar miqdorida, ammo sug'urta summasining va garov predmetining haqiqiy qiymati meyorlarida amalga oshiriladi.

11.2. Ko'chmas mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi

Hozirgi kunda Respublikamizda baholovchi tashkilotlar mavjud bo'lib, ular baholanishi lozim bo'lgan obyektlarni bozor qiymatidan yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymatidan kelib chiqib baholash ishlari amalga oshirib kelinmoqda.

O'zbekiston Respublikasi 1999-yil 19-iyulida "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonun qabul qilingan. Mazkur qonunning asosiy maqsadi baholash faoliyatini amalga oshirish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga solishdan iborat. Ushbu qonunning 3-moddasi baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini aniqlashga qaratilgan.

Shuningdek, bugun amaliyotimizda sug'urtalanayotgan obyekt qiymati turlaridan kelib chiqib mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan obyekt baholash ishlari amalga oshiriladi. Buning uchun baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish uchun tegishli litsenziyaga ega bo'lmog'i zarur.

Bugungi kunda baholovchi tashkilotni baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi. Unga ko'ra baholash faoliyatini litsenziyalashni amalga oshiruvchi organ baholovchi tashkilotning qonun hujjatlarida belgilangan litsenziya talablariga va shartlariga rioya etishi yuzasidan nazoratni amalga oshiradi. Shuningdek, baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo'lgan yuridik shaxs bo'lib hisoblanadi. Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida mustaqildir.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlarida nazarda tutilgan istalgan tashkiliy-huquqiy shaklida tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirish mumkin. Bunda quyidagi majburiy shartlarga rioya etilishi kerak.

- baholovchi tashkilotning rahbari baholovchi bo'lishi;
- baholovchi tashkilotning shtat birligi tegishli malakaga ega bo'lgan baholovchilarning shtatdagi eng kam soniga doir, qonun hujjatlarida belgilangan talablarga muvofiq bo'lishi;
- baholovchi tashkilotda qonun hujjatlarida nazarda tutilgan miqdordagi ustav fondining mavjudligi;
- baholovchi tashkilotda baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi.

Shu bilan bir qatorda baholovchi belgilangan tartibda litsenziyalovchi organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxslar ham bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda baholovchi baholash ishlarini o'tkazishda, agar u baholovchi tashkilotning shtatida turgan bo'lsa yoki baholovchi tashkilot tomonidan jalb etilishi mumkin. Baholovchi nazorat qiluvchi yoki huquqni muhofaza qiluvchi organlar o'tkazadigan tekshirishlarda va boshqa tadbirlarda baholovchi tashkilot hamda ushbu organlar o'rtasida tuzilgan shartnoma asosida mutaxassis sifatida ishtirok etishi mumkin.

Shuningdek, amaliyotimizda turli xil baholash obyektlari belgilangan bo'lib, ular quyidagi obyektlarni o'z ichiga oladi:

- alohida moddiy obyektlar;
- shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmui, shu jumladan muayyan turdagi mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab qilish huquqlari, majburiyatlar;
- ishlar, xizmatlar, axborot;
- intellektual mulk obyektlari va qonun hujjatlarida fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari obyektlari.

Shu bilan bir qatorda baholash obyekti qiymatining turlari, baholash maqsadlariga qarab baholash obyekti xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo'yiladi. Shunga muvofiq

ravishda baholash obykti qiymati turlarining qo‘llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan belgilanadi va baholash obykti baholash pul shaklida amalga oshiriladi. Baholash standartlari o‘zaro bog‘liq norma va qoidalar majmuidan iborat bo‘lib, ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va prinsiplarini;
- baholash faoliyatida qo‘llaniladigan atamalar va ta’riflarni;
- qiymat turlariga qo‘yiladigan talablarni;
- boshlang‘ich axborotga qo‘yiladigan talablarni;
- baholashni o‘tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo‘llanish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo‘yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Yuqorida keltirib o‘tilgan standartlarni ishlab chiqish va tasdiqlash, ularga qo‘shimcha va o‘zgartirishlar kiritish O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan amalga oshiriladi.

Baholash obyktini baholash to‘g‘risidagi shartnoma baholovchi tashkilot va buyurtmachi o‘rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofiq tuziladi. Shartnomada quyidagilar ko‘rsatilishi kerak:

- baholash obyktining nomi;
- baholash obyktini baholashning maqsadi;
- baholash obyktining aniqlanadigan qiymat turi;
- baholash obyktini baholashdan o‘tkazish muddati;
- baholash obyktini baholashdan o‘tkazganlik uchun pul mukofotlari miqdori.

Ushbu shartnomaga asosan baholovchi tashkilotda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaning mavjudligi to‘g‘risidagi ma’lumotlar ushbu litsenziyaning tartib raqami va berilgan sanasi ko‘rsatilgan holda, shuningdek, baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug‘urta qilish shartnomasi bo‘yicha sug‘urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug‘urta polisining mavjudligi haqidagi ma’lumotlar kiritilishi talab etiladi.

Baholash obyektini baholashdan o'tkazishga quyidagi hollarda yo'l qo'yilmaydi, agar:

- buyurtmachi baholovchi tashkilotning mulkdori, muassisi, kreditorlari, sug'urtalovchisi, baholovchisi bo'lsa;

- baholovchi tashkilot va baholovchi buyurtmachining mulkdori, muassisi, kreditori bo'lsa;

- baholovchi tashkilotning va baholovchining baholash obyektida mulkiy manfaati bo'lsa;

- baholovchi baholash obyektida mulkiy manfaati bo'lgan shaxslar bilan yaqin qarindoshligi yoki qayin-bo'yinchilik va quda-andachilik munosabatlarida bo'lsa.

O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunning 19-moddasi baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgar deb nomlanib, unda baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlikda aybdor shaxslar belgilangan tartibda javobgar bo'ladi. Mazkur moddaga asosan baholovchi tashkilot shartnomani bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi oqibatida buyurtmachiga zarar yetkazilganligi uchun uning oldida javobgar bo'ladi. Shuningdek, buyurtmachiga yetkazilgan zararining, shu jumladan, boy berilgan foydaning o'rnini qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot tomonidan qoplanishi kerak bo'ladi. Shu bilan bir qatorda baholovchi obyektini baholashni sifatsiz o'tkazganligi yoki lozim darajada o'tkazmaganligi, maxfiy ma'lumotlarni oshkor etganligi natijasida yetkazilgan zarar yoki baholovchi tashkilotning zarar ko'rishiga olib kelgan boshqa xatti-harakatlar uchun baholovchi tashkilot oldida qonun hujjatlariga muvofiq javobgar bo'ladi.

Baholovchi tashkilotlarning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish O'zbekiston Respublikasi 1999-yil 19-iyulida qabul qilingan "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni hamda 2002-yil 5-aprelida qabul qilingan "Sug'urta faoliyati to'g'risida"gi qonunchilik hujjatlariga asosan tartibga solib boriladi.

11.3. Sug‘urtalovchilar faoliyatida ko‘chmas mulk qiymatini baholovchilar va sud ijrochilarining fuqarolik javobgarligini sug‘urtalashni takomillashtirish

So‘nggi yillarda sug‘urta sohasini rivojlantirishga bo‘lgan e‘tibor Hukumatimiz tomonidan nazardan chetda qoldirilmadi. Bu borada O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 21-mayida PQ-872 sonli “Sug‘urta xizmatlari bozorini yanada isloh qilish va rivojlantirishga oid chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi qarori qabul qilindi. Mazkur qarorga asosan sug‘urtalovchilarni ustav kapitalini eng kam miqdori belgilandi¹⁷. Unga ko‘ra: hayotni sug‘urta qilish sohasida – 1 mln. yevro, umumiy sug‘urta qilish sohasida – 750 ming yevro, majburiy sug‘urta qilish bo‘yicha – 1.5 mln. yevro, qayta sug‘urtalash bo‘yicha esa – 4 mln. yevro etib belgilandi. Shunga qaramasdan 2010-yilning 26-noyabrda PQ №-1438-sonli qaroriga asosan sug‘urtalovchilarning eng kam ustav kapitali miqdoriga yanada o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritildi. Unga muvofiq ularning eng kam ustav kapitallashuv darajasi quyidagicha etib belgilandi¹⁸. Ya‘ni quyidagicha: hayotni sug‘urta qilish sohasida – 2.0 mln. yevro, umumiy sug‘urta qilish sohasida – 1.5 mln. yevro, majburiy sug‘urtalash bo‘yicha – 3.0 mln. yevro, qayta sug‘urtalash bo‘yicha – 6.0 mln. yevro etib belgilandi. Bu esa o‘z navbatida sug‘urtalovchilar tomonidan ko‘rsatiladigan sug‘urta xizmatlarining kengayishiga va ularning xizmatini sifati yaxshilanishiga hamda investitsion jarayonlarda ishtirok etishini yanada faollashishiga olib keldi. Shu bilan bir qatorda amalga oshirilayotgan chora-tadbirlarning bugungi kundagi baholovchilar va sud ijrochilari faoliyatini majburiy sug‘urta qilishda juda katta imkoniyatlarni yaratilishiga muvaffaq bo‘lamiz.

Shuningdek, tijorat banklari kredit portfelini tahlil etish natijasida shuni darhol aniqlash mumkinki, kredit portfelda garov asosida kredit berish nisbatan salmoqli ulushni egallaydi. Bunday holatning mavjud

¹⁷ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 21-mayida PQ№-872 sonli qaror ma‘ulmotlari asosida tayyorlangan.

¹⁸ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2010-yil 26-noyabr PQ№-1438 sonli qaror ma‘ulmotlari asosida tayyorlangan.

bo‘lishini izohlashga hojat bo‘lmasa kerak deb hisoblaymiz. Negaki, garov ta‘minoti, agarki garovga qo‘yilgan mol-mulk yuqori likvidli va xaridorgir bo‘lsa, boshqa ta‘minot turlariga qaraganda ishonchli hisoblanishini bizning kredit bo‘yicha ishlaydigan mutaxassislarimiz yaxshi bilishadi. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Pul massasi o‘shini cheklash va moliyaviy intizomga rioya etishni takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2002 yil 31 martdagi Farmonida “tijorat banklari xo‘jalik yurituvchi subyektlarning likvidli mol-mulklari asosida kredit berishni kengaytirsin”¹⁹, deb alohida ta‘kidlanganligi ham bizning fikrimizni so‘zsiz tasdiqlaydi.

Ammo shu bilan bir qatorda, garov ta‘minotini baholash va sug‘urtalashda qator muammolar mavjud. Bank kreditini o‘z vaqtida qaytarib bermaganligi uchun garovga qo‘yilgan mol-mulklarni balansga olish holatlari hamon uchrayapti. Eng achinarlisi, bu mol-mulklar likvidli bo‘lmaganligi uchun uni qisqa muddatlarda sotish imkoniyati bo‘lmayapti.

Ammo barcha tijorat banklarining kredit siyosatidan bizga ma‘lumki, garov ta‘minotini baholashda ichki va tashqi baholovchilar bo‘ladi.

Tashqi baholovchilar sirasiga quyidagilarni kiritish mumkin:

- Texnik-inventarizatsiya bo‘limlari (fuqarolarga tegishli o‘y-joy va inshootlar garovga qo‘yilganda).
- Yer kadastr xizmati (yashash uchun mo‘ljallanmagan binolar va
- “Avtotexxizmat” tashkilotlari (avtomobil transportlari garovga qo‘yilganda).
- O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasi huzuridagi ko‘chmas mulklarni baholash agentligi.
- Mustaqil baholovchi tashkilotlar (firmalar).

Bugungi amaliyot shuni ko‘rsatmoqdaki, ayrim holatlarda garovga qo‘yilgan mol-mulkni baholash bo‘yicha tuman yoki shahar texnik inventarizatsiya va yer kadastr xizmati tomonidan qarz oluvchi taqdim etilgan hujjatlar garovga qo‘yilgan mol-mulkning bozor qiymatini to‘liq

¹⁹ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Pul massasi o‘shini cheklash va moliya intizomiga rioya etish mas‘uliyatini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2002 yil 30 martdagi Farmoni.-“Xalq so‘zi”, 2002 yil 2 aprel.

aks ettirmaydi. Ba'zi holatlarda, qarz oluvchi bu tashkilotlar bilan o'zaro til biriktirib, garov qiymatini sun'iy ravishda oshirmoqdalar. Holbuki, bunday "kelishishlar" kreditlar qaytarilmagan taqdirda banklar uchun qimmatga tushishi mumkin.

Biz ko'tarilgan muammoning nechog'li ahamiyatga ega ekanligini e'tiborga olgan holda respublika mintaqalarida, ayniqsa tuman va shahar darajalarida mustaqil baholovchilar tarmog'ini kengaytirish kerak. Bunda o'z navbati baholovchi tashkilotlar o'rtasida raqobat kuchayadi va ko'rsatilgan xizmat sifati yanada yaxshilanadi. Shu bilan bir qatorda Baholovchi tashkilotlarni tashkil etishga xorijiy investorlarni jalb etish mazkur yo'nalishda xalqaro standartlarga muvofiq keluvchi baholash xizmatini ko'rsatish imkoniyatini beradi.

Endi ikki og'iz garov mulkini sug'urtalash xususida. 1998 yilning 1 mayida yangi tahrirda qabul qilingan "Garov to'g'risida" O'zbekiston Respublikasi Qonunining 12-moddasida "garovga qo'yuvchi yoki garovga oluvchi garovga qo'yilgan mol-mulk kimdaligiga qarab garovga qo'yilgan mol-mulk yo'qolishi yoki shikastlanishi xavfidan uning to'la qiymati bo'yicha, bordi-yu mol-mulkning to'la qiymati garov bilan ta'minlangan talabning miqdoridan oshib ketsa, talab miqdoridan kam bo'lmagan summaga garovga qo'yuvchi hisobidan sug'urtalashi shart", deyilgan. Haqiqatan ham kredit shartnomasi amal qilayotgan davrda garovga qo'yilgan mol-mulkni yonib ketish yoki tabiiy ofatlar ro'y berishi oqibatida shikastlanishi ehtimoldan xoli emas. Shu bois garovga qo'yilgan mol-mulkni majburiy sug'urtasi joriy etilganligi va bu kredit hujjatlarini rasmiylashtirishda asosiy shartlardan biri ekanligi ko'pchilikka ayon.

1998 yil boshlariga qadar garovga qo'yilgan mulkni majburiy sug'urtasi bilan, dastlab, sobiq davlat sug'urta tashkilotlari, keyinchalik esa "O'zagrosug'urta" va "Kafolat" davlat-aksiyadorlik sug'urta kompaniyalari shug'ullanishgan. 1997 yilning dekabr oyida o'sha paytda amalda bo'lgan "Sug'urta to'g'risida" Qonunga o'zgartirishlar kiritilishi munosabati bilan majburiy sug'urta turlarini, shu jumladan garovga qo'yilgan mol-mulkni majburiy sug'urtasini tegishli litsenziyaga ega bo'lgan har qanday sug'urta tashkiloti o'tkazish huquqiga ega bo'ldi.

Ammo, mamlakatimizda 2002 yilning dekabr oyiga qadar sug'urta faoliyati litsenziyalanmaganligi tufayli garovga qo'yilgan mol-mulkni majburiy sug'urtasini faqatgina Vazirlar Mahkamasi qarorlari va boshqa qonunchilik hujjatlari asosida vakolat berilgan sug'urta tashkilotlari amalga oshirib kelishdi. Bu sug'urta tashkilotlari quyidagilar edi:

- "O'zagrosug'urta" davlat-aksionerlik sug'urta kompaniyasi.
- "Kafolat" davlat-aksionerlik sug'urta kompaniyasi
- "O'zbekinvest" eksport-import milliy sug'urta kompaniyasi.
- "Madad" sug'urta Agentligi.
- "O'zAIG" o'zbek-amerika qo'shma sug'urta kompaniyasi.

Garovga qo'yilgan mol-mulkni majburiy sug'urtasi bo'yicha sug'urtalash tartibi va shartlari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2002-yil 27-noyabrdagi "Sug'urta xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida" qarorini 1-ilovasi "Sug'urtalovchilar va sug'urta brokerlarining sug'urta faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizomga asosan amalga oshirib kelinmoqda. Mazkur nizomda sug'urta qilish tarmog'i 2 ta tarmoqqa ajratilgan. Unga ko'ra garovga qo'yilgan mol-mulkni, umumiy sug'urta qilish tarmog'ini 8-9-klasslar va 13-14 klasslar doirasida amalga oshiriladi. Mazkur nizomning keltirilgan umumiy sug'urta tarmog'ini 8 klassifikatori mol-mulk olovdan va tabiiy ofatlarni sug'urtalash bo'lsa, 9-klassifikator mol-mulkni zarardan sug'urtalash, 13-klassifikatori umumiy fuqarolik javobgarligi deb nomlanib, unda ko'rsatilmagan tavakkalchiliklar oqibatida uchinchi shaxslar oldida fuqarolik javobgarligi paydo bo'lgan taqdirda sug'urta qoplamasi to'lanishini ta'minlovchi sug'urta turlari jami va 14-klass kreditlarni sug'urtalash deb nomlanib, unda sug'urta qildiruvchining debitori nochorligi yoki debitorning sug'urta qildiruvchi oldidagi qarzlarni qaytarish majburiyati bajarilmasligi natijasida sug'urta qildiruvchi zarar ko'rganda sug'urta qoplamasi to'lanishini ta'minlovchi sug'urta turlari jamini inobatga olish tartibi belgilangan.

Hozirgi paytda garovga qo'yilgan mol-mulk sug'urtasini tegishli sug'urta turini o'tkazishga litsenziyasi mavjud bo'lgan har qanday sug'urta tashkiloti amalga oshirishga haqli. 2010-yilning 1-yanvar holatiga 34 ta sug'urta tashkiloti sug'urta faoliyatini amalga oshirishga

litsenziya olishgan. Sug'urta faoliyatini litsenziyalash vakolati O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligiga berilgan.

Shunday qilib, biz garov ta'minotini baholash va sug'urta qilishning ba'zi jihatlari ustida fikr-mulohaza yuritdik. Sirdan qaraganda, unchalik ham murakkab ko'rinmaydigan garov ta'minoti bilan bog'liq munosabatlarda yetarli darajada muammolar mavjudligiga amin ham bo'ldik. Bizning asosiy vazifamiz tijorat banklari tomonidan ajratilayotgan kreditlar va ular uchun belgilangan foiz summalarini o'z vaqtida bankka qaytarilishini ta'minlashdir.

Bugungi kunda banklar o'zlarining kredit risklarni pasaytirish maqsadida garovga qo'yilgan mulkini sug'urtalashni talab etadi. Bu boradagi sug'urtalashlar tijorat banklari uchun muhim ahamiyatga ega. Chunki bank qarzdor bajarishi lozim bo'lgan majburiyatni riskini kamaytirgan holda yuzaga kelishi bilan bog'liq bo'lgan javobgarlikni sug'urtalovchiga o'tkazmoqda. Bu boradagi ishlar banklar bilan sug'urtalovchilar o'rtasida yaxshi yo'lga qo'yilgan. Shunga qaramasdan bu boradagi ishlarni ko'lamini yanada kengaytirish kerak. Ya'ni umumiy sug'urta tarmog'ida klasslarni ko'lamini kengaytirish kerak, nafaqat garovga qo'yilgan mol-mulkni majburiy shaklini balki ixtiyoriy shaklini ham yo'lga qo'yish kerak hamda baholovchi tashkilotlar ya'ni mustaqil baholovchi tashkilotlarni yanada tashkiliy huquqiy shakllarini kengaytirsak maqsadga muvofiq bo'lardi.

Lekin iqtisodiyotimizda faoliyat ko'rsatayotgan sug'urtalovchilar faoliyatida sud ijrochilarning fuqarolik javobgarligini nafaqat majburiy sug'urtalashni, balki ularni fuqarolik javobgarligini ixtiyoriy shaklda ham amalga oshirishni takomillashtirish kerak. Ya'ni ushbu sug'urta turini amalga oshirishni faqat davlat sug'urta kompaniyalari faoliyatida emas, balki ularni nodavlat sug'urta tashkilotlar faoliyatida ixtiyoriy shaklda tashkil etish kerak. Bu o'z navbatida sug'urtalovchilar faoliyatida saqlanib qolinadigan bo'sh zaxiralarni shakllantiradi va ularning investitsion faoliyatini yanada kengaytiradi hamda sug'urta mahsulotlar turini ko'paytiradi va ta'rif stavkalarini pasayishiga olib keladi. Agar qaraydigan bo'lsak, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2002-yil 27-noyabrdagi 413-sonli qaroriga muvofiq,

sud ijrochilarining fuqarolik javobgarligini majburiy sugʻurtalash umumiy sugʻurta tarmogʻini 13-klassi umumiy fuqarolik javobgarligini sugʻurta qilish, 17-klassi huquqiy himoya qilish bilan bogʻliq xarajatlarni sugʻurta qilish deb nomlanib, uning shartlari 13-klassniki 10, 11 va 12-klasslarda koʻrsatilmagan tavakkalchiliklar oqibatida uchinchi shaxslar (jismoniy va yuridik shaxslar) oldida fuqarolik javobgarligi paydo boʻlgan taqdirda sugʻurta qoplamasi toʻlanishini taʼminlovchi sugʻurta turlari jami boʻlib, 17-klassniki esa – sud muhokamasi bilan bogʻliq boʻlgan xarajatlar natijasida sugʻurta qildiruvchi zarar koʻrganda sugʻurta qoplamasi toʻlanishini taʼminlovchi sugʻurta turlari jami deb taʼkidlab oʻtilgan xolos. Shuning uchun faqat 17-klass huquqiy himoya qilish bilan bogʻliq xarajatlarni sugʻurta qilish emas, balki ular oʻzlarining sud ijrochilarini hayoti va sogʻligʻini sugʻurtalashni ham barobar olib borishni sugʻurtalovchilari faoliyatida yanada kengaytirish kerak.

Mustaqil taʼlim mavzulari

1. Bank krediti olishda garov obyekti sifatidagi koʻchmas mulkni sugʻurtalash.
2. Oʻzbekiston Respublikasida sugʻurtalash maqsadida garov mulkini tanlab olish va sugʻurtalash bahosini kelishish tartibi.
3. Sugʻurtalash maqsadida koʻchmas mulk qiymatini baholashga moliya muassasasi talablari.
4. Sugʻurtalash maqsadida koʻchmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari.
5. Koʻchmas mulk qiymatini baholash ishi boʻyicha sugʻurtalash muassasasiga natijaviy xulosa tayyorlash.
6. Sugʻurtalash maqsadida koʻchmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Tayanch iboralar

Ko'chmas mulkni sug'urtalash talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'chmas mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk qanday vaziyatda sug'urtalash obyekti sifatida ishtirok etishi mumkin?

2. O'zbekiston Respublikasida sug'urta to'g'risida, sug'urtalash maqsadida garov mulkini tanlab olish va sug'urtalash bahosini kelishish tartibi qanday huquqiy-me'yoriy hujjatlar asosida amalga oshiriladi?

3. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashga moliya muassasasi talablari nimalardan iborat?

4. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari nimalardan iborat?

5. Sug'urtalash maqsadida mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha moliya muassasasiga natijaviy xulosa qanday tartibda tayyorlanadi?

6. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholashda baholovchi tashkilot talablari nimalardan iborat?

7. Sug'urtalash maqsadida ko'chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari qanday amalga oshiriladi?

GLOSSARIY

Baholash jarayoni – narx (baho) haqida xulosa chiqarish uchun ma'lumotlar tahlilini o'z ichiga olgan, masalani asta-sekin hal etish tadbiri.

Bozor - narxlar mexanizmi orqali xaridorlar va sotuvchilarni uchrashtirishning iqtisodiy amali.

Baholash haqidagi hisobot - baholovchining narx haqida o'z fikrini tasdiqlash uchun taqdim etadigan hujjati. Hisobot qisqa (bir betlik) yoki to'liq (bayon) shaklda tayyorlanishi mumkin. Hisobot odatda quyidagilarni o'z ichiga olgan bo'lishi kerak: a) titul varag'i; b) baholanayotgan mulk va u bilan bog'liq huquqlarning bayoni; v) baholash narxi; g) baholash muddati; d) ehtimollar va cheklovchi shartlar; ye) to'plangan axborot va narx qiymati haqida fikr olish uchun qo'llanilgan usullar ta'riflangan asosiy qism; j) turli usullar yordamida olingan natijalarni muvofiqlashtirish; z) ilovalar, fotosuratlar va boshqa ma'lumotlar.

Baholangan qiymat - ma'lumotlarning tahliliga asoslangan, baholovchi aniqlagan baholash narxi.

Baholash - narxni aniqlash jarayoni yoki natijasi, narx qiymati haqida fikr yoki uni baholash.

Baholovchi - ko'chmas mulkni baholash tajribasiga, tayyorgarligiga va malakasiga ega bo'lgan shaxs.

Bino (inshoot) pasporti - bino (inshoot) haqida texnik va texnik-iqtisodiy ma'lumotlarni, uning texnik holati va binoning butun xizmat qilish muddati davomidagi qurilish konstruksiyalarini saqlash va ta'mirlash bo'yicha bajarilgan ishlarni hisobga olgan hujjat.

Bino (inshoot) ni pasportlashtirish - bino va inshoot haqidagi texnik va texnik-iqtisodiy ma'lumotlarni hisobga olish va ularning texnik holatini baholash bo'yicha ishlarni tashkil etish.

Birlikning joriy qiymati omili - diskontning berilgan qo'yilmasi hisobga olingan holda ma'lum davr oxirida olinadigan joriy 1 so'm.

Bozor qiymati - bu ko'chmas mulkdagi biror bir manfaatning (mulk huquqlari, masalan, meros bo'lib qolgan ijara huquqlarining va h.k.) erkin bozordagi eng ehtimolli sotilish qiymati. Yoki, xaridor va sotuvchi rozi bo'lgan pul yoki pul ekvivalentida ifodalangan qiymat. Bunda ulardan birontasi ham mushkul holatga tushib qolmaydi, ikkovi ham o'ziga xos asoslarga ega bo'ladi, yetarlicha xabardor bo'lishadi va o'z manfaatlariga ko'ra ish ko'rishadi.

Bozor narxi - kelishuvda to'langan summa - bu tarixiy dalil. Bozor narxi - albatta yaxshi xabardor bo'lmasada, bosimdan ozod bo'lgan va mustaqil ish ko'rgan xaridor va sotuvchi o'rtasidagi muzokaralar natijasida amalga oshirilgan kelishuv narxi.

Baholash sanasi - baholash haqidagi fikr kuchga ega bo'lgan muddat.

Birlik amortizatsiyasiga pul qo'yish - kreditning kamayayotgan qoldig'i bo'yicha hisoblanuvchi foiz sharoitida bir pul birlik kreditni to'lash uchun zarur davriy to'lov.

Bino (inshoot) inventarizatsiyasi - obyektlarning asl texnik holatini davriy tekshirib va qurilmalar qiymatini belgilab, ularni ro'yxatga olish.

Bino va inshoot uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti - bino va inshootlarga taalluqli daromadni, binoda hisobga olingan kapitalni kapitallashtirish uchun qoldiq texnikasida foydalaniluvchi koeffitsiyent.

Bino (inshoot)lar chidamliligi - ekspluatatsiya jarayonida texnik xizmatlar va davriy ravishda ta'mirlash ishlari bajarilgan holda obyektlarning ma'lum vaqt mobaynida ishga qodirligini saqlash xususiyati.

Bino (inshoot)lar ishonchliligi - obyektlarning belgilangan chegarada va ma'lum sharoitlarda o'zlarining asosiy xususiyatlarini saqlab qolgan holda, yuklatilgan vazifalarni bajarish qobiliyatidan iborat bo'lgan xossalari.

Bino va inshoot uchun qoldiq texnikasi - bino va inshootlar qiymatini baholash usuli. Qoldiq texnikasiga muvofiq, yer maydoniga to'g'ri keladigan daromad chiqarib tashlanganidan keyingi sof muomala daromadining qoldig'i binolarga tegishli daromadni tashkil etadi.

Binolardan tushgan daromadlarni kapitallashtirish uchun ishlatiladigan koeffitsiyent ham mablag‘ daromadini, ham mablag‘ qaytishini hisobga oladi. Yerga tegishli daromad faqat mablag‘dan tushgan daromadni hisobga oladigan koeffitsiyent bo‘yicha kapitallashtiriladi. Bu ikkita qiymat ko‘rsatkichlarining summasi obyektning umumiy qiymatini beradi.

Vazifaviy (ma’naviy) yemirilish - ma’lum inshootning yangi bino bilan qiyoslaganda foydalilikni ta’minlashga nisbatan noqodirligi oqibatida qiymatning yo‘qolishi.

Vazifaviy foydalilik - loyihani bozor andozalari bilan solishtirish ko‘rsatkichi.

Garov xat, yoki ipoteka - moliyaviy majburiyat, unga ko‘ra qarz beruvchi yoxud qarzdor qarzni to‘lash uchun mulkni garovga qo‘yadi; tilxatli oddiy vekseldan iborat.

Garov qiymati - ipoteka qarzini ta’minlash maqsadidagi aktivning qiymati; shuningdek, ipoteka qarzining bozor qiymati.

Davr ichidagi birlikning to‘plangan summasi - mazkur omil har bir davr oralig‘i so‘nggida deponlashtirilgan teng summalar seriyasining qiymati butun belgilangan muddat tamom bo‘lishi bilan qanday bo‘lishi kerak, degan savolga javob beradi.

Daromadning umumiy qo‘yilmasi - sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko‘chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo‘lish orqali olinadigan matematik koeffitsiyent. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti deb ham ataladi.

Daromad multiplikatori - mulk keltiradigan davriy daromadga karra bo‘lgan summa sifatida mulk qiymatini ifodalaydigan koeffitsiyent.

Daromad - moliyaviy va boshqa foydalar.

Daromadli yondashuv - qiymat kelgusi daromad uchun huquqlarning joriy qiymatiga tengdir, degan ehtimolga asoslangan ko‘chmas mulkni baholashning an’anaviy usullaridan biri.

Daromadning ichki qo'yilmasi - investitsiyalardan tushgan diskontlangan daromadlar investitsion xarajatlarga tenglashadigan qo'yilma.

Daromad keltiruvchi mulk - o'z egasiga davriy daromad keltiruvchi mulk, masalan, idora binosi yoki turarjoy majmuasi.

Deflyatsiya - narxlarning umumiy darajasining pasayishi.

Diskont, ajratma - kredit olish maqsadida to'lanadigan pul summasi. Kredit taqdim etilayotgan vaqtda uning asosiy summasidan chiqarib tashlanadi.

Diskontlash - investitsiyalardan tushgan pul kirimlarini ularning joriy qiymatiga keltirish jarayoni.

Daromadning umumiy qo'yilmasi - sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko'chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo'lish orqali olinadigan matematik koeffitsiyent. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti deb ataladi.

Yemirilishni to'g'ridan-to'g'ri ustiga qo'shib hisoblash - daromadga soliq solish maqsadida yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash usuli. Unga ko'ra, aktivning harid qilinishiga ketgan dastlabki xarajatlar va uning likvidatsion qiymati o'rtasidagi farq yemirilishni ustiga qo'shib hisoblashning butun muddati davomida, teng ulushlarda chiqarib tashlanadi.

Yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash usuli - soliq solishda - aktivlarning ma'lum turlari bo'yicha yemirilish uchun tutib qolingani soliq summasini aniqlashda foydalaniluvchi usul. Umuman yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash usullari to'g'ri va tezkor usullarga bo'linishi mumkin.

Yemirilish - obyekt jismoniy holatining yomonlashuvi va uning ma'naviy yemirilishi tufayli qiymatning yo'qolishi. Yig'ilib qolgan yemirilish obyektning baholash muddatidagi tiklanma (o'rindoshlik) ning joriy qiymati va haqiqiy bozor qiymati o'rtasidagi farq sifatida ta'riflanadi.

Yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash - buxgalterlik hisoblarida ma'lum qilingan va kompaniya aktivlarining o'rnini bosish uchun hisoblab ustiga qo'shilgan mablag'lar miqdorini aks ettiruvchi summa.

Yer rentasi - ijarachi yer ijarasi haqidagi shartnomaga ko'ra kiritadigan to'lov.

Yer bitimi - bu shartnomaga ko'ra sotuvchi yer maydoni uchun birinchi pul to'lovini oladi, ammo odatda qarzning butun yig'indisi to'lanmagunicha mulk titulini bermaydi.

Yer maydoni - mazkur ko'chmas mulkning huquqiy tarifida belgilangan hudud maydoni ko'rinishidagi ko'chmas mulk qismi.

Yer 1. Maydon zaxirasi, hudud. 2. Ko'chmas mulk atributini belgilovchi hudud maydoni ko'rinishidagi xususiy mulk.

«Yer» atamasining odatdagi ma'nosi quruqlikning suv bilan qoplanmagan maydonini anglatadi, bu so'zning huquqiy mazmuni esa ko'chmas mulkni bildiradi (bu mazmunda ham yer atamasi zamin emas, hudud ma'nosida ishlatiladi).

Yer uchun qoldiq texnikasi - binolarning qiymati ma'lum bo'lgandagi yer qiymatini baholash usuli.

Jismoniy yemirilish - ichki jarayonlar va tashqi omillar ta'siri ostida umuman bino (inshoot) larning hamda ularning alohida tarkibiy qismlari, konstruksiyalari, muhandislik tizimlarining dastlabki ekspluatatsion xususiyatlarini yo'qotishi.

Jismoniy yemirilish - bu ekspluatatsiya jarayonidagi tabiiy jarayonlar hisobiga qiymatning yo'qolishi. U yemirilish va buzilish, chirish, zanglash, sinish va konstruktiv nuqsonlarda ifodalanadi.

Zilzilabardoshlik - bino (inshoot) ning odamlar xavfsizligi, qurilish konstruksiyalari va qimmatli jihozlar butligini ta'minlagan holda, hisobiy kuchga ega bo'lgan zilzila ta'sirlariga qarshi turish qobiliyati.

Zonalashtirish - hududni rayonlarga bo'lishga va har bir ajratilgan rayonda yerdan foydalanish xususiyati va sur'atini belgilovchi qoidalarni belgilashga imkon beradigan huquqiy qurol.

Ijara - Kelishuv, bunga ko'ra mulkdor renta to'lanishi sharti bilan ma'lum muddatga yollovchiga obyekt uchun mulk huquqini emas, balki foydalanish va maxsus egalik qilish huquqini beradi.

Ijarachi 1. Eng yuqori kredit reytingiga va eng kam tavakkalga ega, deb hisoblangan shaxs. 2. Yollovchi.

Investitsiyalar - daromadlar yoki foyda olish uchun pul mablag'larini kiritish; daromadlar yoki foyda olish uchun harid qilingan mulk.

Investitsiyaning foydali ish koeffitsiyenti - investitsiyalar uchun daromadning ichki qo'yilmasi.

Investitsiyani qaytarish yoki uning o'rnini qoplash - sarmoyadorning boshlang'ich investitsiyalar summasini olishini anglatadi. Bu summa aktivga egalik qilish davri ichida qiymatning yo'qolishini aks ettiradi.

Inflyatsiya - odatda iste'mol narxlari ko'rsatkichi bilan o'lchanadigan valyutaning harid qilish qobiliyatining pasayishi.

Ishlar doirasiga ko'ra ajratish usuli - xarajatli yondashuvdagi baholash usuli; xarajatlar duradgorlik, tosh terish, san-texnika va boshqa shu kabi ishlarning turli ko'rinishlari bo'yicha guruhlariga ajratiladi.

Iqtisodiy renta - ijara haqidagi shartnomada belgilangan bitim rentasidan farq qiluvchi, binodan tushgan yalpi renta daromadlarining bozor tomonidan belgilangan summasi. Iqtisodiy nazariyaga ko'ra - omilni ishlab chiqarishda ishlatish uchun zarur bo'lgan miqdordan ortiq qo'shimcha kirimlar.

Iqtisodiy yemirilish - raqobat yoki atrofdagi yerdan foydalanish variantlarining o'zgarishlari kabi baholanuvchi mulkka nisbatan tashqi bo'lgan omillar harakati natijasida qiymatning yo'qolishi. Qarang: Yemirilish.

Invud omili - odatdagi annuitetni baholashda foydalaniladigan multiplikator. Uilyam Invud sharafiga nomlangan. Birlikning davr ichidagi joriy qiymati.

Ipoteka - qarzni qoplash uchun o'z mulkini garovga qo'yish.

Kadastr - bu tegishli obyektning davriy yoki uzliksiz kuzatishlar orqali tuzilgan ma'lumotlar to'plami.

Kapitallashtirish - kelgusida kutilgan daromadlarni bir vaqtda mazkur pallada olinadigan qiymatga aylantirish.

Kapital o'rnini qoplash (qaytarish) ning to'g'ri chiziqli me'yori - ko'chmas mulkda - aktivning hayot muddati davomida uning qiymati davriy tarzda bir tekisda, masalan, 50 yil davomida yiliga 2% ga

pasayib borishi kutilgan holdagi kapitallashtirish koeffitsiyenti qismi. Bunda ularning ekspluatatsiyasiga yo‘l qo‘yib bo‘lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas (uning soz yoxud ishga yaroqlilik holatini tiklab bo‘lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas).

Kondominium (o‘zaro egalik qilish) - mulkning huquqiy shakli bo‘lib, unga ko‘ra obyekt shaxsiy mulk va o‘zaro mulkning tarkibiy qismlariga bo‘linadi.

Kapitallashtirish koeffitsiyenti - daromadlar oqimini kapital qiymatning yagona yig‘indisiga qaytadan hisoblashda foydalaniluvchi qo‘yilma. Kapital qiymatning yagona summasi davriy daromadning kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati kabi hisoblab chiqiladi. Ko‘chmas mulk sohasida kapitallashtirish koeffitsiyenti foizni va ko‘p hollarda - qaytarma investitsiyani o‘z ichiga olishi kerak.

Kapital daromadi - pul mablag‘lari kirimlari va qayta sotuvdan tushgan pul bilan aniqlanadigan boshlang‘ich xususiy kapital daromadining ichki qo‘yilmasi. Soliqlar to‘langunga qadar va to‘langanidan keyingi ikkita qo‘yilma mavjuddir.

Kapitallashtirish me‘yori - ko‘chmas mulkning bozordagi qiymatining o‘zi keltirgan sof daromadga munosabati.

Ko‘chmas mulk - yer va undagi inshootlar hamda faqat yer uchun ishlatiladigan atama. Ko‘chmas mulk - bu yer maydonlari va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan hamma narsalar, ya‘ni: binolar, inshootlar, boshqa mulk majmualari, ko‘p yillik daraxtlar hamda yer osti boyliklari. Ko‘chmas mulk boshqa joyga olib o‘tilishi unga ziyon yetkazadigan mulk sifatida ta’riflanadi.

Ko‘chmas mulkning huquqiy ta’rifi - maydon va ko‘chmas mulk obyektining ta’rifi bo‘lib, unga ko‘ra ular sudda ishni ko‘rish uchun maqbul holda bir ma’noda tenglashtirilishi mumkin.

Ko‘chmas mulk huquqlari - ko‘chmas mulkdan foydalanish, egalik qilish va boshqarish bilan bog‘liq mulk huquqlari.

Ko‘chmas mulk bozori - bu mulk huquqlarini berishga, narxlarni belgilashga, yerdan foydalanish va uni yaxshilashlar (binolar, inshootlar, daraxtlar) ning raqobat qiluvchi turlari o‘rtasida hududlarni qayta taqsimlashga imkon beradigan mexanizmlarning muayyan to‘plami.

Likvidatsion qiymat - mulkning iqtisodiy hayot muddati soʻngida taxmin qilingan qiymati.

Likvidlilik - aktiv pulga oʻtkazilishi mumkin boʻlgan yengillik.

Mablagʻ qaytishining samarali meʼyori - diskontning umumiy koeffitsiyenti va qoʻyilmasi oʻrtasidagi farq. Yemirilish oqibatida yoʻqoluvchi qiymatning ulushiga koʻra oʻlchangan mablagʻ qaytarilishining har yilgi meʼyori.

Mahalliy sharoitlar uchun tuzatish koeffitsiyenti - respublikaning turli shaharlarida qurilish bahosidagi farqlarni hisobga olish uchun qoʻllanuvchi koeffitsiyent.

Maʼnaviy yemirilish - binolar (inshootlar) ning baholash vaqtida koʻrsatilgan meʼyoriy, hajmli-rejali, meʼmoriy-konstruktiv, sanitar-gigiyenik va texnologik talablarga mos kelmasligi.

Majburiyat - biror bir shaxs mulk sotib olganida va shaxsiy javobgarlikni qabul qilmasdan ipoteka toʻlovlari boʻyicha majburiyatni oʻz zimmasiga olganida vujudga keluvchi majburiyat. Shaxsiy javobgarlikni birinchi qarz beruvchi oʻz zimmasiga oladi.

Muomala xarajatlari - qarz xizmati va daromad soliqlari ichiga kirmagan daromad keltirayotgan mulkning ekspluatatsiyasiga ketgan xarajatlar.

Mustaqil baholash - malakali, manfaatdor boʻlmagan taraf bajaradigan mulk qiymatining baholanishi.

Muvozanatlilik tamoyili - baholash tamoyili boʻlib, unga koʻra yerning maksimal qiymatini olishni taʼminlaydigan ishlab chiqarishdagi turli omillarning optimal birikmasi yerdan foydalanishning istalgan turi uchun mavjud boʻladi. Shuningdek, proporsionallik tamoyili sifatida ham maʼlumdir.

Muvofiqlik tamoyili - baholash tamoyili, unga koʻra obyektning bahosi uning meʼmoriy uslubi, qulayliklar va xizmatlar darajasi, bozor ehtiyojlariga qanchalik javob bera olishiga bogʻliq boʻladi.

Mulk huquqi - oʻz xohishiga koʻra biror bir mulkka egalik qilish, foydalanish va boshqarish, oʻz vakolatlarini boshqa shaxsga berish, mulkni garov tariqasida ishlatish yoki unga nisbatan boshqa usullarni qoʻllash, oʻz mulkini boshqa shaxsga xususiy qilib yoki boshqarish

uchun taqdim etish hamda o'z mulkiga nisbatan qonunga xilof bo'lmagan istalgan ishlarni qilish huquqi. Qonuniy egalik qilish huquqi - bu mazkur mulkga shaxsiy ega bo'lish imkoniyati. Foydalanish uchun qonuniy huquq mulkdan foydalanish imkoniyatini taqdim etadi. Boshqarish uchun qonuniy huquq - bu mulkning huquqiy taqdirini aniqlash imkoniyati (biror shaklda musodara qilish, buzib tashlash va h.k.).

Murakkab foiz - asosiy summa kabi xuddi shunday avval ustiga qo'shib hisoblangan istalgan foizlar uchun olinadigan foiz.

Narx - xususiy mulk obyekti uchun to'lanadigan summa. Odatda pulda ifodalanadigan istalgan summa.

Negiziy qo'yilma - birinchi toifali xaridorlarga taqdim etiluvchi qisqa muddatli kreditlar bo'yicha bank tomonidan undiriladigan foiz qo'yilmasi.

Negiziy renta - foiz ijarasi yoki muomala xarajatlari o'sishini ko'zda tutgan ijara vaqtida yer egasiga tegishli ijara to'lovining eng kam qo'yilmasi.

Oldindan ko'rish tamoyili - baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra daromadlarning joriy qiymati yoki kelgusida mulkga egalik qilishdan kutiladigan boshqa foydalar tomonidan qiymat aniqlanadi.

Omil - boshqa songa ko'paytirilganidan so'ng ma'lum natija beradigan istalgan son yoki simvol; koeffitsiyentga teskari miqdor.

Opsion - ko'chmas mulk egasining boshqa tomonga taqdim etadigan belgilangan narx va shartlarga ko'ra muayyan vaqt davomida mulkni sotib olish yoki ijaraga olish huquqi.

Odatdagi ainuitet - har bir davrning oxirida olinadigan yoki to'lanadigan teng davriy kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.

Pul mablag'lari - respublikaning qonuniy to'lov mablag'larida ifodalangan pul summalari yoki ularning talabga ko'ra to'lanishi kerak bo'lgan ekvivalenti. U absolyut likvid aktividir.

Pul ekvivalenti - joriy qiymatning pul summasiga keltirilgan, moliyaviy shartlar qiymatini hamda mazkur obyektga taalluqli istalgan bepul xizmatlarni e'tiborga oluvchi mulk narxi.

Pul birligining oltita amali - (mazkur oltita amaldan har birining izohiga qarang):

- murakkab foiz;
- davr mobaynida birlikning to‘planishi;
- o‘rni qoplash fondi;
- birlikning joriy qiymati;
- annuitetning joriy qiymati;
- birlikning amortizatsiyasi uchun to‘lov.

Pul birligining to‘plangan summasi - joriy summaning kelgusi qiymatini hisoblash uchun ishlatiladigan omil. Shunday shart bilan-ki, joriy qiymat davriy to‘planadigan foizni keltirib, ma’lum vaqt davomida ushlanib qolinadi.

Pul qo‘yish tamoyili - ishlab chiqarishning biror bir qo‘shimcha omilining mavjudligi yoki yo‘qligi oqibatida xo‘jalik obyektidan tushgan qiymatni yoxud sof daromad ko‘payadigan yoki kamayadigan summani aniqlaydigan baholash tamoyili.

Raqobat tamoyili - baholash tamoyili bo‘lib, unga ko‘ra ishlab chiqarish omillarini to‘lash uchun zarur bo‘lgan daromaddan ko‘ra foyda kattaroq bo‘lgan hollarda tegishli bozordagi raqobat kuchayadi. Bu esa o‘z navbatida o‘rtacha sof daromadlarning pasayishiga olib keladi.

Reversiya omili - qayta sotishdan tushgan pulni baholash uchun foydalaniladigan pul birligi joriy qiymatining omili.

Reinvestitsiyalar qo‘yilmasi - foiz qo‘yilmasi bo‘lib, unga ko‘ra daromad keltirayotgan mulkdan tushgan mablag‘lar, aynan ularning mablag‘ning qaytishini ta’minlaydigan qismi qaytainvestitsiyalanadi.

Renta yoki ijara to‘lovi - ko‘chmas mulkdan foydalanganlik uchun to‘lovlar.

Renta multiplikatori - qarang: Yalpi renta (daromad) multiplikatori.

Servitut - boshqa shaxsning yeridan bir yoki undan ko‘p shaxslar tomonidan cheklangan foydalanish huquqi.

Soliq qo‘yilmasi - soliq ko‘rinishida to‘lanishi kerak bo‘lgan daromad yoki qiymatning qismini aniqlaydigan qo‘yilma.

Sotuvlarning to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyosiy tahliliga yondoshish - taqqoslanuvchi obyektlarning yaqinda bo‘lgan sotuvlarini baholanayotgan obyekt bilan qiyoslash orqali qiymatni baholash usuli ularning orasidagi farqlarni hisobga oladigan muvofiq tuzatishlardan so‘ng qo‘llanadi. Bu usul o‘xshash kelishuvlarni topish va ular bo‘yicha axborot yig‘ish mumkin bo‘lgan faol bozor uchun samaralidir.

Salohiyatli yalpi daromad - ijaraga topshiriladigan barcha qo‘l ostidagi obyekt birliklari ijaraga olinganda va ijarachilar ijara to‘lovining butun summasini kiritganda olinadigan yalpi kirimlar.

Samarali soliq qo‘yilmasi - mulkka soliq solishda - ustiga qo‘shib hisoblangan soliqlar va bozor qiymati o‘rtasidagi foiziy munosabat.

Tavakkalsiz qo‘yilma - eng kam tavakkalga ega investitsiyalar bo‘yicha foiz miqdori.

Tamoyil - fundamental g‘oya bo‘lib, boshqa holatlar unga asoslanadi.

Talab va taklif tamoyili - bu tamoyilga ko‘ra talab va taklifning bir- biriga o‘zaro ta’siri natijasida narx belgilanadi.

Taklif - bu ma’lum narx bo‘yicha mavjud bo‘lgan tovarlar soni.

Talab - ma’lum narx bo‘yicha sotib olinadigan tovarlar va xizmatlar sonini aniqlaydigan asosiy iqtisodiy tushuncha.

Tavakkal - beqarorlik yoki o‘zgaruvchanlik; ko‘chmas mulk sarmoyadori kutilgan daromadlarni olmasligi ehtimoli; shuningdek - zararlar ehtimoli.

Tavakkal qo‘yilmasi - kapitalni jalb etish uchun zarur bo‘lgan investitsiyalar uchun daromadlar qo‘yilmasi; tavakkal darajasiga muvofiq hisoblanadigan sof daromad qo‘yilmasi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri umumiy kapitallashtirish - daromadni kapitallashtirish usuli. Bu usulga ko‘ra solishtiriluvchi obyektlar tahlili va bu obyektlardan kelgan daromadlarni ularning sotilish narxlari bilan qiyoslash natijasida olingan koeffitsiyent, sof muomala daromadiga bo‘linadi.

To‘g‘ri chiziqli kapitallashtirish - kapitalning to‘g‘ri chiziqli qaytishi me‘yorini, foizning qo‘yilmasiga qo‘shilishi orqali ko‘chmas mulk uchun kapitallashtirish koeffitsiyentini hisoblash usuli.

To'g'ridan-to'g'ri xarajatlar - loyihaning jismoniy amalga oshirilishi bilan bevosita bog'liq bo'lgan xarajatlar.

Teng annuitet - davriy teng kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.

Titul - ko'chmas mulk uchun qonuniy Huquqni tasdiqlovchi hujjat.

To'plangan yemirilish - baholashda - bu mulkning haqiqiy qiymati takror ishlab chiqarishning to'la qiymatidan kamroq bo'lib borishiga olib keluvchi istalgan foydalilikning yo'qolishi.

To'plangan foiz - kelib tushgan ammo to'lanmagan foiz (daromadlar).

Ulushli baholash - butun mulkdagi faqat bir tarkibiy qismni yoki huquqiy manfaatni baholash. Masalan, fazo bo'shlig'i, yer sathi va yer osti huquqlarini alohida baholash.

Umuman mulk uchun qoldiq texnikasi - daromadli yondashuvning bir turi bo'lib, unga ko'ra bashorat qilingan daromadlarning joriy qiymatini va bashorat qilingan qayta sotishdan tushgan pulning joriy qiymatini bir-biriga qo'shish orqali mulkning joriy qiymati baholanadi.

Xaridor bozori - xaridorlar juda foydali shartlar va narxlarga erisha oladigan bozor. Odatda bunga umumiy iqtisodiy vaziyat yoki muvofiq mintaqada yerdan foydalanish takliflarining ko'pligi sabab bo'ladi.

Xarajatli usul - asosida o'rindoshlik tamoyili yotadi. Unga ko'ra sarmoyador imorat uchun tegishli maydonni olish va vazifasi hamda sifatiga ko'ra turdosh obyektning ortiqcha uzluksiz qurilishiga ketadigan summadan ortiqroq mablag'ni ko'chmas mulk obyekti uchun to'lamaydi.

Harid uchun ipoteka - haridning bir qismini yoki butun bahosini to'lash uchun sotuvchining xaridorga taqdim etadigan krediti.

Xarajatlarni baholash - bir necha usuldan biri yordamida qurilishning taxminiy qiymatini hisoblash jarayoni.

Xizmat (hayot) muddati usuli - to'la qayta tiklash qiymatini obyektning haqiqiy yoshini uning foydali iqtisodiy hayotining

uzoqligiga munosabatiga teng koeffitsiyentga ko'paytirish orqali yig'ilgan yemirilishni baholash usuli.

Xizmat muddati - taqvim vaqti bo'lib, bu vaqt davomida turli omillar ta'siri ostida bino (inshoot) dan kelgusida foydalanish mumkin bo'lmay qoladi, qayta tiklash esa - iqtisodiy jihatdan foydasiz bo'ladi.

Xususiyashtirish - mulk shaklining o'zgarishi, uning davlat mulkidan xususiy (shaxsiy, jamoa) mulkiga (ko'chmas mulk, korxonalar, tashkilotlarga va x.k.) o'tishi.

Har yilgi foiz qo'yilmasi - kreditning har yilgi samarali qiymati.

Haqiqiy yalpi daromad - ijara to'lovidan yetarli darajada foydalanmaganlikdan va ularning kiritilmaganligidan ko'rilgan zararlar chiqarib tashlangandan keyingi daromad keltiruvchi mulkdan tushgan yalpi pul kirimlari.

O'suvchi va kamayuvchi daromadlar tamoyili - baholash tamoyili bo'lib, unga muvofiq ishlab chiqarish omillarining qayd qilingan to'plamiga zaxiralar qo'shilgani sayin sof daromadlar o'suvchi sur'atlarda ma'lum nuqtaga yetib borguncha ko'payadi. Bu nuqtadan o'tilgandan so'ng qiymatning o'sishi qo'shilayotgan zaxiralarga ketgan xarajatlardan kamroq bo'lmaguncha umumiy daromadlar pasayuvchi sur'atlarda o'sishda davom etadi.

O'rindoshlik tamoyili - bu tamoyilga ko'ra eng past narx yoki teng foydali bo'lgan boshqa mulkni sotib olishga ketgan xarajatlardan orqali mulkning maksimal qiymati aniqlanadi.

O'sib boruvchi annuitet - davriy to'lovning tartibli ko'payishini va'da qiluvchi yoki talab etuvchi daromadlar oqimi.

O'rtacha ulushli qo'yilma - turli sarmoyadorlarning sotib olingan mablag'dagi ulushlarini va ularga muvofiq daromadning tavakkalli qo'yilmalarini hisobga oladigan kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti.

O'rtacha qo'yilma - daromad qo'yilmasini baholash uchun foydalaniladigan texnika. Mazkur qo'yilma hisoblangan vaqtda investitsiyalar yig'indisi investitsiyalardan tushgan kirimlar yig'indisidan chiqarib tashlanadi. Natija esa egalik qilish yillari soniga va so'ngra investitsiyalarning umumiy yig'indisiga bo'linadi.

O‘rin qoplash fondining omili - davrlarning ma‘lum sonidan so‘ng foizning berilgan qo‘yilmasi sharoitida jami qoldiq 1 so‘mni tashkil etishi uchun davriy tarzda deponlashtirish zarur bo‘lgan pul summasini ko‘rsatuvchi hisob raqami.

O‘rin qoplash fondi - hisob uchun davriy pul to‘lovlari, hisobiy mablag‘lar ustiga qo‘shib hisoblangan foizlar bilan birga aktivlarni almashtirish yoki qarzlarni uzish uchun foydalaniladi.

Qadrsizlanish - qarang: Yemirilish.

Qayta sotilish narxi - egalik qilish davrining oxirida aktiv sotilishidan tushgan yalpi summa.

Qarz majburiyati 1. Moliyada - uzoq muddatli qarz majburiyati; qarzdorlik guvohnomasi bo‘lib, unga ko‘ra foiz to‘lanadi. 2. Huquqan - olingan majburiyatni ta‘minlash uchun kiritilgan summa.

Qiyoslash usuli - sotuvlarning to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyosiy tahliliga yondoshish.

Qiyosiy birlik usuli - umumiy olingan asosiy inshootning 1 kv. metri yoki boshqa birlikning to‘la qiymatini aniqlash orqali binoni qurishga ketgan xarajatlarni baholash usuli.

Qiyosiy birlik - baholanayotgan mulk va solishtiriluvchi obyektlar uchun umumiy o‘lchov birligi.

Qiymat - pulda ifodalangan tovar yoki xizmat qiymati.

Qiymatning so‘nggi bahosi - baholovchi ma‘lumotlarni tahlil etib chiqib, uchta asosiy yondashuv qo‘llanib olingan qiymatning ko‘rsatkichlarini muvofiqlashtirib, qiymat xaqida so‘nggi mulohazani bildirganidan keyin chiqarilgan qiymatning bahosi.

Qiymatni baholash - vakolatli shaxs, ya‘ni ko‘chmas mulkni tahlil etadigan va baholaydigan mutaxassis tomonidan o‘tkaziladigan ko‘chmas mulk obyektining, undan biror bir shaxsiy manfaatning hisobiy yoki ekspert qiymatlarini aniqlash.

Qoldikli mahsuldorlik tamoyili - bu tamoyilga ko‘ra materiallar, mehnat va tadbirkorlik harakatlari xarajatlari to‘langanidan so‘ng sof daromadni yerga tegishliligi.

Foiz qo‘yilmasi - 1. Bu qo‘yilmaga ko‘ra qarzga berilgan pullar qarz beruvchiga daromad keltiradi. 2. Asosiy summa uchun daromad

qo'yilmasi. Asosiy summalarni kelgusi qiymatga keltirish yoki kutilgan kelgusi summalarni joriy qiymatga diskontlash uchun foydalaniladigan qo'yilma. Foiz qo'yilmasi mablag'ning qaytishini hisobga olmaydi. Uni samarali va nominal qo'yilmaga ajratish lozim.

Foydalanish qiymati - mulkdan foydalanishning ma'lum variantidagi mulk qiymati. Masalan, aniq bir bino keltiradigan daromadga pul qo'yish qiymati. Foydalanish qiymati bozor qiymatidan farq qilishi mumkin.

Ellvud texnikasi - pul kirimlarining joriy qiymati va daromad soliqlari chiqarib tashlanishidan oldin qayta sotishdan tushgan pul asosida mulk qiymatini ipoteka-investitsion baholash texnikasi; L.U.Ellvud nomi bilan ataladi.

Eng yaxshi va samarali foydalanish tamoyili - kapitallashtirishdan so'ng yerning eng yuqori joriy qiymatini beradigan daromad oqimini yaratuvchi yer maydonidan qonuniy, jismoniy ehtimoli bo'lgan, moliyaviy asoslangan holda foydalanish.

Eskirish - texnologiyaning, odamlarning odatlari va didlari yoki atrof- muhitning o'zgarishlari sabab bo'lgan mulk obyekti foydaliligining kamayishi natijasida qiymatning yo'qolishi.

Yaroqsizlik holati - obyektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflovchi bitta bo'lsa ham parametrning miqdori me'yoriy-texnik va (yoki) konstruktorlik hujjatlarida belgilangan talablarga mos kelmasligi.

Yalpi renta (daromad) multiplikatori - mulkning sotilish narxini salohiyatli yoki haqiqiy yalpi daromadga bo'lish natijasi.

Yaroqlilik holati - obyektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflaydigan barcha parametrlar miqdori me'yoriy-texnik hujjatlarning talablariga mos kelishi.

Yaxshi (soz) holat - obyektning me'yoriy-texnik va/yoki konstruktiv hujjatlarining barcha talablariga mos keladigan holati.

Yaxshilanishlar - yer maydonida inson tomonidan yaratilgan bino va inshootlar, obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish.

Yaxshilanishlar koeffitsiyenti - bino va inshootlar qiymatining butun mulk qiymatiga nisbati.

GLOSSARIY

№	O‘zbek tilida	Rus tilida	Ingliz tilida	Mazmuni
1.	Baholash	Оценка	Assessment	Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo‘lib, mulkni, ya’ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha - jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.
2.	Baholash jarayoni	Процесс оценки	Process of assessment	Ishtirok yetadigan tomonlar o‘z iqtisodiy manfaatlaridan kelib chiqib baholash maqsadini belgilaydilar.
3.	Baholash maqsadi	Цель оценки	Assessment purpose	Mijoz investitsion qaror qabul qilishi, bitim tuzishi, moliyaviy hisobotga o‘zgarishlar kiritishi uchun zarur bo‘lgan baholanadigan qiymatning u yoki bu ko‘rinishini aniqlashdan iborat bo‘ladi.
4.	Baholash maqsadi	Цель оценки	Assessment purpose	Baholash maqsadi sifatida buyurtmachi baholash natijalaridan yoki baholash to‘g‘risidagi hisobotdan nima uchun foydalanishni mo‘ljallayotgani ko‘rsatiladi.
5.	Baholash obykti	Объект оценки	Assessment object	Baholanayotgan korxonada ustav fondidagi mulk ulushining bu ulush nisbiy va mutlaq qiymatlari

				ko'rsatilgan hajmini, aksiyadorlik jamiyatlarini baholashda esa, bunga qo'shimcha ravishda baholanayotgan aksiyalar miqdori va turi
6.	Baholash usuli	Метод оценки	Evaluation method	Baholash usuli –baho-lash yondashuvlaridan biri doirasida baho-lash obyekti qiymatini hisoblash usuli.
7.	Baholash faoliyati	Оценочная деятельность	Estimative activities	Umuman olganda, baholash faoliyati deyilganda baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymatini belgilashga yo'naltirilgan faoliyati tushuniladi.
8.	Baholashning Yevropa standartlari	Европейский стандарт оценки	European standard of assessment	Baholashning Yevropa standartlarini ishlab chiqishda Yevropa asosiy fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA) muhim rol o'ynaydi, u 1977 yilda G'arbiy Yevropa mamlakatlari baholovchilari milliy tashkilotlarining notijorat uyushmasi sifatida tashkil etilgan
9.	Baholovchi	Оценщик	Appraiser	Baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxs baholovchi hisoblanadi.
10.	Baholovchi kasbi	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Baholashni o'rganish va amalga oshirish uchun avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik, qolaversa huquqiy bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib yetish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi

				bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.
11.	Baholovchi tashkilot	Оценочная компания	Estimative company	Baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish uchun litsenziyaga, o'z nomi yozilgan muhrga, mustaqil balansga, banklarda hisob raqamlariga ega bo'lgan yuridik shaxs hisoblanadi.
12.	Biznes (korxonona)	Бизнес	Business	biznes (korxonona) deganda tadbirkorlik faoliyatini amalga oshiradigan tijorat tashkiloti tushuniladi.
13.	Daromad	Прибыль	Profit	Xususiy mulk egasi obyektidan foydalanib bo'lgandan so'ng uni sotishdan foyda ko'rish bu jarayonning imkoniyatlari xarakteri bilan bog'liq bo'ladi. Bu operatsiyadan foyda ko'rish, o'z navbatida, kirim va chiqim munosabatlari bilan xarakterlanadi.
14.	Daromadli usul	Доходный метод	Profitable method	Bankning faoliyat ko'rsatuvchi korxonona sifatidagi qiymati uning aktivlarining bozor qiymati va ushbu aktiv kelajakda keltiradigan daromad miqdori bilan aniqlanadi.
15.	Daromadni kapitallashti-rish	Капитализация прибыли	Earnings capitalization	Daromadni kapitallashtirish metodi tashkilot uzoq muddat davomida taxminan bir xil kattalikdagi daromadni olgan (yoki uning o'sish tempi doimiy bo'lgan) vaziyatlar uchun nisbatan

				ko'proq darajada mos tushadi.
16.	Diversifikatsiya	Диверсификация	Diversification	Makroiqtisodiy xatar omili bozor iqtisodiyotiga ta'sir ko'rsatuvchi tashqi voqealardan yuzaga keladigan tizimli atarni hosil qiladi va ushbu xatarga diversifikatsiya (xatari portfel investitsiyalari yordamida va keng doiradagi qimmatli qog'ozlarni harid qilish orqali qisqartish) hisobidan barham berishning iloji yo'q.
17.	Diskont stavkasi	Дисконтная ставка	Discounted rate	Bu biznesning bozor qiymatini aniqlash uchun baza hisoblangan, bo'lajak daromad oqimlarini joriy qiymatning yagona miqdoriga qayta hisoblash uchun foydalaniladigan foiz stavkasi.
18.	Diskontlash stavkasi	Ставка дисконтирования	Discount rate	Diskontlash stavkasining texnik, ya'ni matematik pozitsiyasi – bu bo'lajak daromad (hozirgi davrdan qolgan) oqimi qiymatini qayta hisoblashda foydalaniladigan foiz stavkasi.
19.	Doimiy xarajatlar	Постоянные расходы	Fixed expenses	Doimiy xarajatlar ishlab chiqarish hajmining o'zgarishiga bog'liq bo'lmagan (ma'muriy va boshqaruv xarajatlari, amortizatsiya ajratmalari, vositachilik haqlari, chegirma qilingan holda sotish xarajatlari, ijara to'lovi, mol-mulk solig'i va h.k.) xarajatlar.
20.	Yer uchastkasi	Земельная участка	Land site	Yer fondining qayd etilgan chegaraga, maydonga, joylashish manziliga, huquqiy rejimga

				hamda davlat yer kadastrida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlariga ega bo'lgan qismi.
21.	Investitsiya	ИНВЕСТИЦИИ	Investments	Foyda olish maksadida konun bilan takiklanmagan tadbirkorlik obektlariga sarflangan moddiy va nomoddiy boyliklar va ularning xukulari
22.	Investitsiya ko'rsatkichlari.	ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	Investment indicators	Baholash jarayonidagi tahlilning mazkur bosqichi maqsadi nominal narx bilan solishtirganda aksiyaning bozor narxi, to'lanadigan dividendlar va hokazolar haqida qiyoslanadigan axborotni berishdan iborat.
23.	Inflatsiya xatari	Риск инфляции	Risk of inflation	Inflatsiya xatari - bu narxlar o'sishi sur'atlarining bashorat qilib bo'lmaydigan o'zgarishi xatari.
24.	Ichki axborot	Внутренние информации	Internal information	Baholanayotgan korxonaning faoliyati haqida tasavvurga esa bo'lishi mkonini beruvchi ichki axborot.
25.	Kapitalning o'rtacha miqdordagi qiymati	Средняя стоимость капитала	Average cost of the equity	Bunday I diskontlashstavkasikapitalningo'rtachatortilganqiymati (weigsted average cost of capital –WACC) debnomlanadi.
26.	Kumulyativ metodi	Кумулятивный метод	Cumulative method	Nofunksional aktivlarga tuzatishlar kiritish uchun ularga mos ravishda qo'llangan metodlar bilan aniqlangan konkret aktivlarning (ko'chmas mulk, mashina va uskunalar) bozor bahosini aniqlash talab

				qilinadi.
27.	Ko'chmas mulk	Недвижимость	Real estate	Ustida binolar, inshootlar va boshqa ba'zi qurilishlari bor yer uchastkalari.
28.	Ko'chmas mulk obyektining narxi	Цена объектов недвижимости	Price object real estate	Aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori.
29.	Ko'chmas mulk obyektining eskirishi	Износ объектов недвижимости	Wear object real estate	Uni keltirib chiqargan sababdan qat'iy nazar, foydalilik va qiymatning yo'qotilishi.
30.	Qiyosiy yoki bozor usuli	Сравнительный или рыночный метод	Comparative or market method	Qiyosiy yoki bozor usuli. Mazkur usulning mohiyati shundan iboratki, bank, aksiyalarining kursi uning harid qilish obyekt sifatida bozor uchun jozibadorligini aks ettiradi
31.	Qiymat	Стоимость	cost	Mulkning pul ekvivalenti.
32.	Qoplash koeffitsiyenti	Коэффициент покрытия	Coverage ratio	Qoplash koeffitsiyenti korxonalar joriy majburiyatlarining 1 so'miga joriy aktivlarining necha so'mi to'g'ri kelishini ko'rsatadi.
33.	Qo'zg'almas mulk	Недвижимой имущества	Real estate	Yer hamda unda joylashgan bino va inshootlardan tashkil topgan har qanday mulk.
34.	Likvidlilik ko'rsatkichlari.	Показатели ликвидности	Liquidity indicators	Likvidlilik koeffitsiyentlari korxonaning o'zining qisqa muddatli majburiyatlarini bajarish qobiliyatini baholash uchun qo'llaniladi.
35.	Malaka sertifikat	Сертификат квалификации	Certificate of qualification	Baholovchining malaka sertifikati jismoniy shaxsga, agar u baholovchi tashkilot shtatida tursa yoki agar baholovchi tashkilot

				tomonidan u bilan fuqarolik-huquqiy tUSDagi shartnoma tuzilgan bo'lsa, baholashni amalga oshirish huquqini beradi.
36.	Mantiqiy tartib	Логический порядок	Logical order	Mantiqiy tartib axborotning umumiydan xususiyga tomon yoki xususiydan umumiyga tomon taqsimlanishini nazarda tutadi.
37.	“Me'yorlar” yoki “andozalar”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Me'yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to'plami sifatida
38.	Moliyaviy koeffitsiyent	Финансовый коэффициент	Financial ratio	Bir buxgalteriya ko'rsatkichining boshqachasiga nisbati.
39.	Moliyaviy leverej	Финансовый левередж	Financial leveradj	Moliyaviy leverej – uzoq muddatli majburiyatlar hajmi va tarkibini o'zgartirish yo'li bilan korxonaga foydasiga ta'sir ko'rsatish zarurati tufayli aksiyadorlarga to'lash uchun mablag'larning yetishmasligi bilan bog'liq xatar bilan shartlangan.
40.	Moliyaviy ekspertiza	Финансовая экспертиза	Financial examination	Loyihani moliyaviy holatini o'rganish, baholash.
41.	Monitoring	Мониторинг	Monitoring	Korxonaga faoliyatini taxlil qilish, o'rganish.
42.	Mutlaq ko'rsatkich	Абсолютный показатель	Absolute measure	<i>Mutlaq ko'rsatkich</i> asosan bank egalari yoki aksiyadorlariga pul mablag'larining oqimi sifatida namoyon boladi.
43.	Muxbir yuli	Журналистический путь	Way of journalism	Jurnalistik yo'l materialni muhimrog'idan kamroq muhimiga qarab joylashtirishni

				nazarda tutadi.
44.	Nazorat.	Контроль	Control	Narxga ta'sir ko'rsatadigan muhim omillardan biri yangi mulkdor oladigan nazorat huquqi darajasidir.
45.	Naqd pul oqimini miqdoriga asoslangan usul	Метод основанный на количестве наличных денежных потоков	The method based on quantity of cash cash flows	Bu shuni anglatadiki, bank aktivlarining qiymati ular investitsiyalarning muqobil variantlari bilan solishtirilganda keltirishi mumkin bo'lgan daromad miqdorida baholanishi mumkin.
46.	Normativ-huquqiy baza	Нормативно-правовая база	Regulatory framework	Normativ-huquqiy baza korxonalarda tarmoqqa kirish uchun cheklovlar mavjudligini hisobga aolgan holda belgilanadi.
47.	Pul oqimini diskontlash	Дисконтирование денежного потока	Discounting of a cash flow	Biznes qiymatini POD usuli bilan baholash imkoniyatga ega bo'lgani investor mazkur obyekt uchun ushbu biznes kelajakda keltiradigan daromadning joriy (amaldagi) narxidan ortiq haq to'lamasligiga asoslangan. Mulk egasi esa o'z biznesini bashorat qilingan kelajakdagi daromadning qiymatidan past bahoda sotmaydi. Ko'radiki, tomonlarning birgalikdagi faoliyati asosida bozor bahosini belgilashda kelajak daromadning amaldagi narxiga teng bir to'xtamga kelinadi.
48.	Raqobat shartlari.	Правила конкуренции	Competition rules	Bozori qtisodiyotiga takomillashmagan raqobot bozorlari xosdir.
49.	Rentabellik	Показатели рентабель-	Profitability indicators	Ko'rsatkichlarning mazkur guruhi korxonalar xo'jalik faoliyatining

	ko'rsatkichlari.	ности		samaradorligi haqida tasavvurga ega bo'lish imkonini beradi.
50.	Retrospektiv tahlil	Ретроспективный анализ	Retrospective analysis	Retrospektiv tahlil va sotishdan yalpi tushumni istiqbolni belgilash.
51.	Richagsiz betta	Бетта без рычага	Betta without lever	Richagsiz beta – bu kompaniyaning qarzi bo'lmaganda yega bo'lishi mumkin bo'lgan beta.
52.	Siyosiy xatar	Политический риск	Policy risk	Siyosiy xatar - bu siyosiy voqealar tufayli aktivlarga nisbatan yuzaga kelgan tahdid.
53.	Sof foizli daromad	Чистая процентная прибыль	Net percentage profit	Kredit portfelining daromadlilikini baholash uchun sof foizli daromadning ssuda qarzlarning o'rtacha qoldiqlariga nisbatidan foydalanish mumkin. U daromadlilik darajasini aniqlash va kredit portfelining xatarini baholash imkonini beradi.
54.	Strategik rejalashtirish jarayoni	Процесс стратегического планирования	Strategic planning process	Strategik rejalashtirish jarayonida firmaning nazarda tutilayotgan daromadini, uning qat'iyligi darajasi va imijining qiymatini baholash.
55.	Talab	Спрос	Demand	Talab mazkur biznes xususiy mulk egasiga qanday daromad keltirishi, bu biznesdan qachon va qanday xavf kelib chiqishi, nazorat imkoniyatlari qandayligi va mazkur biznesni qayta sotish bilan bog'liq bo'lgan masalalar keltirib chiqaradi.
56.	Talab va takliflarning	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Tashkilotga ehtiyoj uning foydaliligi bilan birga iqtisodiy imkoniyatlari investorlar, pulning

	mutanosib -ligi.	я		qadriligi, moliya bozoriga qo'shimcha kapitalni jalb qilish xarajatlarni to'lashga qodirligi bilan ham bog'liq.
57.	Tashqi axborot	Внешние информации	External information	Korxonaning mintaqada, tarmoqda va umuman iqtisodiyotda faoliyatko'rsatishi sharoitlarini tavsiflovchi tashqi axborot.
58.	Texnik ekspertiza	Техническая экспертиза	Technical expertise	Loyihani texnik holatini o'rganish, baholash.
59.	O'zgaruvchan xarajatlar	Изменяющиеся расходы	The changing expenses	O'zgaruvchan xarajatlar esa (xom-ashyo va materiallar, asosiy ishlab chiqarish xodimlarining ish haqi, ishlab chiqarish hehtiyojlari uchun energiya va yoqilg'i sarflari), odatda, ishlab chiqarish hajmlarining o'zgarishiga mutanosib hisoblanadi.
60.	Foizli xatar	Процентный риск	Interest risk	Foizli xatar - bozorda foiz stavkalarining favqulodda, salbiy o'zgarishi oqibatida bank foydasi va sarmoyasining pasayishiga olib keluvchi xatar.
61.	Xatar (risk)	Риск	Risk	Xatar deganda bozor konyunkturasi, makroiqtisodiy jarayonlar bilan bog'liq beqarorlik va noaniqlik tushuniladi, boshqacha aytganda, xatar-bu investitsiyalardan olinadigan daromadlar bashorat qilinayotgandan ko'p yoki kam bo'lishi mumkin.
62.	Hisobot shakllari	Форма отчёта	Report form	Buxgalteriya balansi, moliyaviy natijalar to'g'risidagi va boshka hisobot shakllari

63.	Xronologik yo'li	Хронологический путь	Chronological way	Axborot yig'ishning xronologik yo'li o'tgan davrdan kelajakka izchil o'tishni nazarda tutadi. Baholash chog'ida ishlab chiqarishni o'rganish kompaniyaning tashkil yetilishi tarixidan boshlanishi kerak.
64.	Cheklash.	Ограничение	Restriction	Tashkilotning bahosiga biznesda mavjud bo'lgan har qanday cheklash o'z ta'sirini ko'rsatadi. Agar davlat tashkilot mahsulotining narxini cheklab qo'ysa, unda bunday biznesning bahosi uni qo'yib yuborgandan past bo'ladi.
65.	Ekologik ekspertiza	Экологическая экспертиза	Environmental assessment	Loyihani ekologik holatini o'rganish, baholash.
66.	Ekspertiza	Экспертиза	Examination	Loyihaning umumiy holatini baholash.
67.	Yuridik ekspertiza	Юридическая экспертиза	Legal examination	Loyihani yuridik holatini o'rganish, baholash.

ILOVALAR

1-ilova

«Ko‘chmas mulkning bozor qiymatini baholash haqidagi hisobotni tuzish bo‘yicha ko‘rsatmalar»dan ko‘chirma (PKKINP-18-036-00)

II. Ko‘chmas mulkni baholash haqidagi to‘liq hisobotning namunaviy shakli va mazmuni

16. Ko‘chmas mulkni baholash haqidagi to‘liq hisobot quyidagi asosiy bo‘limlarni ichiga oladi:

- titul varag‘i;
- ilova xati;
- asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni;
- asosiy shart-sharoitlar, taxminlar va cheklovlar;
- baholash natijalarini chop etishga ruxsat beruvchi sharoitlar ro‘yxati yoki ularga tayanish;
- ko‘chmas mulkning texnik holatini aniqlash sanasi va hajmi;
- baholash bazasini aniqlash;
- tekshirish hajmi va bosqichlari;
- obyektning bozor qiymatini aniqlash:
- natijalarni kelishish va ko‘chmas mulkning bozor qiymati haqida xulosa;
- ko‘chmas mulk bozor qiymatining sertifikatini;
- foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati;
- baholovchi to‘g‘risida umumiy ma’lumotlar;
- ilovalar.

17. Titul varag‘i baholash obyektining nomi va manzilini, baholash sanasini, mijoz va baholovchining nomini o‘zida mujassamlantirishi kerak.

18. Mijoz nomiga ilova xati hisobot haqida xabar beradi. Unda baholash ishlarining yakunlanganligi tasdiqlanadi, baholash obyektining asosiy xususiyatlari va baholash natijasida olingan ko‘chmas mulk qiymatining miqdori keltiriladi.

19. Asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni quyidagilarni o‘zida mujassamlantiradi:

- baholash uchun texnik topshirishning asosiy qoidalari;

- ko‘chmas mulk qiymatining miqdoriga nisbatan muhim ahamiyatga ega bo‘lgan qo‘shimcha axborot;

- dastlabki axborotni tahlil qilish va qayta ishlash vaktida olingan asosiy natijalar.

Mazkur bo‘lim materiali mijozni bajargan ishlarning asosiy mazmuni bilan tezkor tanishtirish uchun mo‘ljallangan va 2-jadval ko‘rinishida keltirilishi mumkin.

20. Baholovchi foydalanadigan shart sharoitlar, taxminlar va cheklovlar hisobotning majburiy elementi hisoblanadi. Mijoz tomonidan ko‘rsatilgan va baholashdagi andazaviy yondashuvlar mos kelmaydigan holatlar alohida ta’kidlanadi.

2-jadval

Asosiy omillar va xulosalarning qisqacha bayoni

Obyektning manzili	
Kadastr raqami	
Baholash maqsadi	
Baholanilayotgan huquqlar: yer uchastkasi yaxshilanishlar	
Yuridik izoh	
Ko‘chmas mulk obyektining xili	
Yer uchastkasining o‘lchami	
Yaxshilanishlar (binolar va inshootlar)	
Eng yaxshi va eng samarali foydalanish: yaxshilanishsiz uchastka yaxshilanish kiritilgan uchastka	
Eng ehtimoliy xaridorlar	
Atrof muxit tufayli sodir bo‘lgan xavf xatar	
Tabiiy madaniy, ko‘ngil ochar yoki ilmiy obyekt sifatida qadr qimmati	
Shahar qurilishi zonasi	
Baholash sanasi	
AQSH dollarining kursi	
Imorat solinmagan uchastkaning qiymati	
Quyidagi yondashuvlar bilan hisoblab chiqilgan bozor qiymati:	

xarajatli yondashuv sotuvlarni bevosita qiyosiy tahlil qilish yondashuvi daromadli yondashuv	
Obyektning bozor qiymati haqida yakuniy xulosa	

Ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholashda shart-sharoitlar, taxminlar va cheklovlarga quyidagilar kiradi:

a) baholash haqidagi hisobot faqat to'liq hajmda ishonchli bo'ladi. Alohida va xulosalardan hisobot kontekstidan tashqari foydalanish noaniq bo'ladi va tadqiqotlar natijalarining buzilishiga olib kelishi mumkin;

b) natijalar va hisobot mazmuni faqat texnik topshiriqda ko'rsatilgan baholash maqsadi uchun ishonchli;

v) hisobot mazmuni mijoz va uning maslahatchilari uchun maxfiy hisoblanadi. Baholovchining uchinchi shaxs oldidagi javobgarligi yoki majburiyatlari istisno etilgan;

g) hisobot mazmuni baholovchi uchun maxfiy hisoblanadi, uni sertifikatsiyalash, litsenziyalash, shuningdek munozarali vaziyatlar yuzaga kelganda sifatni nazorat qilish maqsadlarida tegishli organlarga taqdim etish holatlari bundan mustasno;

d) baholash natijalarining noaniq izohlanishiga yo'l qo'ymaslik uchun hisobot materiallariga tayanish, shuningdek baholovchining tegishli tahriri va ruxsatisiz hisobotni xorijiy tillarga tarjima qilishga ruxsat etilmaydi;

e) baholash obyektning texnik holatini aniqlash ishlari mijoz bilan kelishilgan holda bajariladi (agar baholovchining fikriga ko'ra, tadqiqot yetarlicha chuqur bo'lmasa. ushbu fakti ko'rsatish zarur);

j) ekologik vaziyatni mahsus tadqiq etish baholash uchun texnik topshiriqda nazarda tutilmagan (agar nazarda tutilgan bo'lsa, qanday hajmdaligini lozim);

z) ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning yuridik jihatlari ekspertizadan o'tkazilmaydi. Baholanayotgan ko'chmas mulk hisobotda ko'rsatilganlardan tashqari uchinchi shaxslar tomonidan qilinadigan barcha e'tirozlardan holi hisoblanadi;

i) baholovchining olingan qiymat miqdoriga nisbatan fikri faqat baholash sanasida haqiqiy. Baholovchi baholash sanasi tugaganidan so'ng

baholash obyektining qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan vaziyatning o'zgarishi uchun javobgarlikni o'z zimmasiga olmaydi;

k) baholash natijasi foydalaniladigan axborotning aniqligiga va qilingan taxminlarga bog'liq. Buning natijasida olingan bozor qiymatining miqdori ehtimoliy xususiyatga ega;

l) baholash haqidagi hisobot baholovchining texnik topshiriqda ko'rsatilgan baholash maqsadi uchun baholash qiymatiga nisbatan fikrini o'zida mujassamlantirgan va baholash obyekti erkin bozorda mazkur hisobotda olingan qiymatga teng narxda sotilishiga kafolat bo'lmaydi.

Ushbu ro'yxatga, masalan: agar baholash etarli hajmdagi zarur axborotsiz bajarilgan bo'lsa, agar mijoz baholash maqsadini ochib bermagan bo'lsa va x.k. hollarda baholovchining fikriga ko'ra natijaga ta'sir ko'rsatuvchi qo'shimcha bandlarni kiritish lozim. Bunday hollarda baholovchi ko'chmas mulk qiymati haqida yakuniy xulosa chiqarish uchun qo'shimcha axborot va tadqiqot zarurligini ko'rsatishi shart.

21. Agar baholashni o'tqazish shartnomasiga muvofiq baholash natijalarini chop etish ularga ochiqcha tayanish nazarda tutilgan bo'lsa, u holda hisobotni taqdim etish bilan bir vaqtning o'zida baholovchi chop etish yoki tayanish uchun material loyihasini ham taqdim etishi kerak. Mazkur loyiha baholash natijalarining noto'g'ri izohlanishiga yo'l qo'ymaslik imkonini beruvchi eng zarur axborotni o'zida mujassamlantirishi lozim. Bundan tashqari, baholovchi yozma ravishda shuni bildirishi kerakki, rozilik berishdan oldin u ko'zda tutilyotgan material shakli va mazmuning loyihasi bilan tanishishi va o'rganib chiqishi zarur. Baholovchi matbuotda chop etilishidan oldin signal nusxani olishi va unga imzo qo'yishi kerak.

Barcha holatlarda materialga tayanish quyidagilarni o'z ichiga olishi kerak:

- baholovchining ismi, malakasi va maqomi;
- baholash sanasi va bazasi;
- baholash ularga muvofiq o'tkazilgan andozalarni ko'rsatish;
- alohida tahminlar va baholashni o'tqazishda qabul qilingan andozalardan chetga chiqishlar;
- ushbu baholashni o'tqazishda o'rin tutgan mijozning cheklovlari va ko'rsatmalari.

22. «Ko'chmas mulkning texnik holatini aniqlash sanasi va hajmi» bo'limida ko'chmas mulk obyektining texnik holatini aniqlash sanasi yoki u

bajarilgan davr, ekspertlar yoki baholovchilarning familiyasi va malakasi, bajarilgan ishlarning hajmi keltiriladi. Agar baholash jarayonida batafsil texnik ekspertizaning zarurligini ko'rsatuvchi faktlar aniqlansa u holda qo'shimcha ma'lumotlarning obyekt qimmatiga ta'siriga nisbatan mutaxassislarning fikri keltiriladi.

Agar qandaydir sababga ko'ra obyekt yoki bino va inshootning aloxida elementlariga yo'l topish qiyinlashgan bo'lsa, ushbu fakt ham ko'rsatilishi kerak.

23. «Baholash bazasini aniqlash» bo'limida texnik topshiriqda kelishilgan baholash bazasining to'lik ta'rifi va tegishli izohlar keltiriladi.

Bunda O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlarida qabul qilingan baholash obyektining bozor qiymatini tushunchasi qo'llaniladi.

O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuniga muvofiq baholash obyektining bozor qiymati deganda «eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash obyektini ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan holda o'z manfaatlari yo'lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland- pastligida esa biron-bir favqulotda holatlar, shu jumladan taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi».

Baholashning xalqaro standartlariga binoan bozor qiymati - bu sotuvchi va xaridor halol va ongli ravishda harakat qilib, narxlar ostida belgilanmaydigan adolatli savdolarini qanoatlantiradigan barcha sharoitlar mavjud bo'lgan hollarda ob'ekt ochiq raqobat bozorida sotilishi mumkin bo'lgan eng ehtimol tutilgan narx. Bu ta'rif shuni nazarda tutadiki, ma'lum sanada sotuvni amalga oshirish va yuridikning sotuvchidan xaridorga o'tishi quyidagi shartlarga amal qilingan holda bajariladi:

- sotuvchi va xaridor o'ziga xos motivirovkalar asosida qonun doirasida harakat qiladi;
- ikkala tomon ham bitim narsasi haqida yaxshi xabardor qilingan va o'z manfaatlarini eng yaxshi qondirish maqsadida harakat qiladi;
- obyekt ochiq bozorda yetarli vaqt mobaynida qo'yilgan,
- narx maxsus kreditlash yoki bitimda ishtirok etuvchi qaysidir tomonning yoki berishi oqibati emas;
- to'lov pul shaklida (naqd va naqdsiz) va ko'shimcha shartlar bilan kuzatilmaydi.

24. «Tekshirish hajmi va bosqichlari» bo‘limi ko‘chmas mulk obyektining bozor qiymatni baholash bosqichlarining yoritilishini o‘z ichiga oladi.

1-bosqich. «Umumiy ma’lumotlarni yig‘ish va ularni tahlil qilish» obyekt joylashuvining mintaqa, shahar va tuman miqiyosida obyektning bozor qiymatiga ta’sir ko‘rsatuvchi tabiiy, iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni tavsiflovchi ma’lumotlarni yig‘ish va tahlil qilishni o‘z ichiga oladi.

2-bosqich. «Maxsus ma’lumotlarni yig‘ish va tahlil qilish» baholanayotgan obyektga hamda u bilan taqqoslanayotgan, yaqinda sotilgan yoki ijaraga berilgan boshqa obyektga taalluqli ancha batafsil axborotni yig‘ishni o‘z ichiga oladi. Ma’lumotlarni yig‘ish tegishli hujjatlarni o‘rganish, munitsipal xizmatlar vakillari, ko‘chmas mulk bo‘yicha agentlik, kadastr xizmatlarining xodimlari bitimlarni tasdiqlovchi va ro‘yxatga oluvchi notariuslar bilan maslahatlar qilish yo‘li bilan amalga oshiriladi. Shuningdek, ko‘chmas mulk obyektlari bozordagi taklifi narxlarining tahlili keltiriladi.

3- bosqich. «Eng yaxshi va eng samarali foydalanishni tahlil qilish» obyekt joylashgan hudud uchun ko‘chmas mulkdan foydalanishning mavjud cheklovlarini hisobga olgan holda yig‘ilgan axborot asosida qilingan xulosani o‘zida mujassamlantiradi.

4-bosqich «Yer qiymatini baholash». Mazkur bosqichda bush yer uchastkalarining qiyosiy sotuvlari aniqlanadi, ularning narxiga baholanayotgan uchastkaning o‘ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda tuzatishlar kiritilgan. Shundan kelib chiqqan holda baholanayotgan ko‘chmas mulk obyekt tarkibida uchastkaning joriy bozor qiymati aniqlanadi.

5-bosqich. «Obyektning baholash yondashuv va usullari» obyektning bozor qiymatini baholash uchun qo‘llaniladigan yondashuv va usullar ro‘yxatini o‘zida mujassamlantiradi. Aksariyat hollarda andozaviy usullar qo‘llaniladi: xarajatli, sotuvlarni bevosita qiyosiy tahlil qilish va daromadli.

6-bosqich «Belgilangan qiymat haqidagi hisobotni tayyorlash».

Ushbu bosqichda avvalgi bosqichlarda olingan barcha natijalar jamlanadi va hisobot ko‘rinishida bayon etiladi.

25. «Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilish» bo‘limida quyidagi yo‘nalishlar bo‘yicha bozor holatining tahlili keltiriladi:

- tabiiy va iqlimiy sharoitlar;
- iqlim (kontinental, qattiq kontinental va h.k);
- yog‘ingarchilik (miqdor, yog‘ish davrlari);

- shamollar yoʻnalishi;
- toshqin zonalar;
- yer osti suvlari;
- tabiiy resurslar;
- maydonchanning seysmikligi;
- atrof-muhitning ahvoli (asosiy ifloslantiruvchi moddalar, ularning toʻplanishi va ifloslanish manbalarining joylashgan oʻrni);

- atmosfera;
- suv resurslari;
- tuproq;
- iqtisodiyot;
- rivojlanish bosqichi (oʻsish, barqaror holat, pasayish);
- koʻchmas mulk bozoriga taʼsirni tahlil qilgan holda tarmoqlar boʻyicha holat:

- sanoat, qurilish, qishloq hoʻjligi, transport va aloqa, savdo;
- aholi bandligi daromadlari;
- soliqlar haqida maʼlumotlar va soliq solish uchun baholar;
- koʻchmas mulk bozorining asosiy xususiyatlari (baholanayotgan obyektidan ehtimoliy foydalanish bilan bogʻliq boʻlgan koʻchmas mulk turlari uchun);

- talab va taklif (taqchilik, muvozanat va ortiqchalik);
- xaridor turi (mulkdor, sarmoyador);
- rivojlanish tendensiyasi;
- xulosalar;
- mintaqaning rivojlanish tendensiyasi, uning potensial xaridorlar uchun jozibadorligi;

- baholash obyektini bozorda joriy va istiqboliy pozitsiyalashni asoslash;

- eng ehtimol tutilgan xaridorni va uning investitsion qiziqishini aniqlash.

Tasvir sifatida baholash obyektining joylashgan oʻrni koʻrsatilgan mintaqa haritasi keltiriladi.

26. «Baholash obyektinnng joylashgan oʻrnini tahlil qilish» boʻlimida obykti joylashgan oʻrnining muayyan tavsiflari asosida qiymatga katta taʼsir koʻrsatuvchi ijobiy va salbiy omillar aniqlanadi:

- obyekt joylashgan hudud;
- hududning umumny tavsifi;
- obyekt hududining chegaralari;
- imoratlar bilan o‘ralganlik (imoratlarning to‘likligi, imoratlarning asosiy xillari va holati);
- obyektga transportning bora olishi (jamoatchilik transporti bilan ta‘minlanganlik, ishbilarmonlik markazlaridan uzoqda joylashganlik, xayotiy zarur markazlardan uzoqda joylashganlik: ish joyi, savdo, tibbiy muassasalar, maktablar, madaniy obyektlar, shoxyo‘llarning ahvoli, asosiy magistrallar, temir yo‘llari, suv yo‘llaridan uzoqda joylashganlik);
- muxandislik infratuzilmasining rivojlanganligi (suv ta‘minoti, elektr ta‘minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta‘minoti, gaz ta‘minoti, telefonlashtirish va x.k.ning mavjudligi va ahvoli);
- ijtimoiy infratuzilma;
- iqtisodiy joylashgan o‘rin;
- kriminogen vaziyat;
- zonalashtirish, yerdan foydalanish xillari, ko‘chmas mulkning atrofidan foydalanish;
- atrof-muhitning holati; havo va suv havzalarining ifloslanganligi, shovqin darajasi. Hududning tozaligi va yoritilganligi, reaksiyon zonalarning yaqinligi.

Bo‘lim bo‘yicha xulosalar quyidagilarni o‘zida mujassamlantirishi kerak:

- talab va taklifga ta‘sir nuqtayi nazarda hududning ijobiy xususiyatlari;
- talab va taklifga ta‘sir nuqtayi nazarda hududning salbiy xususiyatlari.

Tasvir sifatida baholash obyektining joylashgan o‘rni ko‘rsatilgan harita (joy) keltiriladi.

27. «Baholash obyektini ta‘riflash» bo‘limida, asosan jadvallar shaklida yer uchastkasi, binolar va inshootlarning batafsil ta‘rifi keltiriladi. Obyektning hajmiy-rejali va konstruktiv yechimlari, muxandislik ta‘minoti aniqlashtiriladi. Tasvir sifatida rejalar, kartogrammalar, sur‘atlar keltiriladi.

Baholash obyektini haqidagi ma‘lumotlar jadval ko‘rinishida rasmiylashtiriladi.

3-jadval**Baholash obyekti haqidagi ma'lumotlar**

Obyekt manzili	
Shahar (viloyat, tuman)	
Mulkdor (ijarachi)	
Quyidagilar uchun mulk huquqi va boshqa huquqlar: er uchastkasi yaxshilanishlar	
Huquqni o'rnatuvchi hujjat	
Harid qilish sanasi va narxi	
Obyektdan (uy-joy, ofis, savdo, omborxon, sanoat va boshqalar) joriy foydalanish	
Baholash maqsadi	Ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatini aniqlash

Obyekt tarixi quyidagilar haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi.

4-jadval**Obyekt tarixi**

Egasi egalik qilish (ijarachi) davri	Sotuv narxi so'm (\$)	Sotuv (ijara) sharxi	Obyektdan foydalanish

4-jadval ko'rinishida tuzilgan so'ngi mulkdorlar (ijarachilar):

- mulkchilik shaklining o'zgarishi;
- kapital ta'mirlar ta'mirlash o'tkazilgan yil va unga sabab (rejali ta'mir, avariya holati, funksional eskirish va x.k.) va rekonstruksiya darajasi;
- tarixiy va esda qoladigan voqealar hamda ushbu obyekt bilan bog'liq shaxslar.

Yer uchastkasining ta'rifi 5-jadval ko'rinishida rasmiylashtiriladi.

5-jadval

Yer uchastkasining ta'rifi

Joylashgan o'rni	
Shahar qurilishi zonasi va zonalashtirishga mos kelish	(uchastkadan foydalanishga nisbatan cheklovlar ko'rsatilgan holda)
Uchastka maydoni, m ²	
Topografiya	
Uchastka shakli	
Kommunal xizmatlar mavjudligi	(elektr tarmoqlari, gaz, suv, kanalizatsiya)
Pod'ezd	
Relief va tuproqlar	
Qurilish maydonining darajasi	
Taftish darajasi	
Yer osti suvlari	
Atrof-muhitning xavfliligi	
Yer solig'i (ijara) ning joriy stavkasi, so'm m ² /yil	

Yer uchastkasiga kiritilgan yaxshilanishlarning ta'rifi (binolar, inshootlar, obodonchilik) 6-jadval ko'rinishida rasmiylashtiriladi.

Hisobotga ilovada nuqsonli obyektning texnik ahvolini aniqlash dalolatnomasi keltiriladi.

6-jadval

Yer uchastkasiga kiritilgan yaxshilanishlarning ta'rifi

Umumiy tarif	(me'morchilik uslubi, konstruktiv va hajmiy-rejali yechimlar, xili, seriyasi)
Yorug'lik va shamollar yo'nalishi	
Qo'shimcha imoratlar qurilgan yil	
Solingan imoratlar maydoni: umumiy, m ² foydali, m ²	
Qavatlar soni	

Kapitallik sinfi	
Hisob-kitob qiymati	
Konstruktiv elementlarning tavsifi	(xili, material, holati)
Poydevor	
Devorlar	
To'siqlar	
Tashqi pardoza	
Pollar	
Derazalar	
Eshiklar	
Ichki pardoza	
Qurilish sifati	
Jozibadorlik/ tashqi ko'rinish	
Talab etilayotgan ta'mir	
Binoning amaldagi yoshi, yil	
Ekspluatatsiya qilishning qolgan muddati, yil	
Muxandislik tam'noti tizimlari	(mavjudligi, holati, zarur ta'mir)
Suv o'tkazgich	
Elektr tarmoqlari	
Kanalizatsiya	
Isitish va sovutish tizimi	
Gaz ta'minoti	
Lift	
Telefon	
Radio	
Televideniya	
Signalizatsiya (qo'riqlash, yong'in)	
Tashqi obodonchilik	
Ko'kalamzorlashtirish	
Avtomashinalar uchun to'xtash joyi	
Bolalar maydonchasi	
Shox yo'llar	(kenglik holati)
Maydonlardan joriy foydalanish:	maydoni (m ²) va obyektidagi joylashuvi (qavat, binoning cheti,

	burchak xona o‘rtada)
Uy- joy	
Ofis	
Savdo	
Ombor xona	
Boshqa	
Amaldagi ijara shartnomalari (ijaraga olingan binolar va maydonlarning nomi)	(joriy ijara to‘lovi, ijara xili, shartnomaning davomiyligi)

28. «Eng yaxshi va eng samarali foydalanishni tahlil qilish» bo‘limi baholovchining bozor holatining tahlilidan kelib chiqib ko‘chmas mulkdan eng yaxshi foydalanish haqidagi xulosasini o‘zida mujassamlantiradi. Eng yaxshi va eng samarali foydalanish ko‘chmas mulk qiymatini aniqlashda asosiy zamin hisoblanadi.

«Eng yaxshi va eng samarali foydalanish» tushunchasi barcha ehtimoliy, jismonan amalga oshiriladigan, moliyaviy jixatdan qulay, kerakli tarzda taminlangan va yuridik jixatdan yo‘l qo‘yiladigan foydalanish turlaridan o‘z natijasi bilan ko‘chmas mulkning eng yuqori joriy qiymatiga ega bo‘lgan foydalanishni nazarda tutadi.

Eng yaxshi va eng samarali foydalanishni tahlil qilish ko‘rib chiqilayotgan variantlarnng quyidagi mezonlarga mos kelishini tekshirish yo‘li bilan bajariladigan:

- qonuniy ruxsat etilganlik, zonalashtirish haqidagi farmoyishlar, xususiy tashabbuslarga cheklovlar, tarixiy zonalar haqidagi nizomlar va ekologiya to‘g‘risidagi qonun hujjatlari bilan ruxsat etilgan foydalanish usullarini ko‘rib chiqish;

- jismonan amalga oshirilish ushbu joyda fondalanishning jismonan aniq usullarini ko‘rib chiqish;

- moliyaviy amalga oshirilish: jismonan amalga oshiriladigan va qonun bilan ruxsat etilgan qanday foydalanish uchastka egasiga kerakli daromadni berishini ko‘rib chiqish;

- eng yuqori samaradorlik moliyaviy amalga oshiriladigan foydalanishlardan qay biri eng ko‘p sof daromadni yoki eng yuqoriy joriy qiymatni keltirishini ko‘rib chiqish.

Texnik topshiriqning tarkibiga qarab bo'sh turgan yoki yaxshilanishlarga ega bo'lgan yer uchastkasidan eng yaxshi va samarali foydalanish tahlil qilinadi:

29. «Obyektning bozor qiymatini aniqlash» bo'limi ko'chmas mulkni baholash tadbirlari va usullarini ta'riflashni o'zida mujassam etadi. Qiymatni aniqlash umuman ko'chmas mulk bozoriga ham, ko'rib chiqilayotgan obyektning bevosita qadr-qimmatiga ham sezilarli ta'sir ko'rsatuvchi barcha omillarni inobatga olgan holda amalga oshiriladi. Ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlashda 3 ta asosiy (andozaviy) yondashuv qo'llaniladi:

- xarajatli yondashuv;
- sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish yondashuvi;
- daromadli yondashuv.

Uchta yondashuvdan foydalanish bir obyektning uch xil qiymatini olishiga olib keladi. Turli yondashuvlar bilan olingan natijalar tahlil qilinganidan keyin ko'chmas mulk qiymatining yakuniy bahosi qaysi yondashuv (lar) baholanayotgan obyektga ko'proq mos kelishi belgilanadi.

30. «Natijalarni kelishish va ko'chmas mulkning bozor qiymati haqida xulosa» bo'limida o'tkazilgan tahlil va hisob-kitoblar asosida hamda barcha olingan xulosalarni inobatga olgan holda baholovchining baholash obyektining bozor qiymatiga nisbagan fikri shakllanadi.

Obyekt qiymatini turli yondashuvlar bilan hisoblab chiqishda olingan natijalar, ushbu muayyan holatda foydalanilgan yondashuv va ularning usullari afzalliklari va kamchiliklari haqida mulohazalar va baholash obyektining bozor qiymati haqidagi yakuniy xulosa keltiriladi.

Ko'chmas mulk obyektining qiymati baholash sanasi holatiga ko'ra so'mda yoki AQSH dollarida raqamlar va yozuv bilan keltiriladi.

31. «Bozor qiymatining sertifikatini» bo'limida baholovchi:

- ular asosida ish bajarilgan kasbiy andozalar haqida xabar qiladi;
- baholashda kasbiy etika me'yorlariga amal qilinganligini tasdiqlaydi;
- ishni bajarishdagi o'zining maqomi haqida ma'lum qiladi, ya'ni u ichki, tashqi yoki mustaqil baholovchimi;
- baholash sanasi ko'rsatilgan holda baholash natijasida olingan qiymat miqdorini keltiradi;
- o'z imzosi va muhrini qo'yadi.

32. Hisobotning yakuniy qismida baholashni amalga oshirishda foydalanilgan me'yoriy, texnik, mahsus adabiyotlar va nashr manbalarining ro'yxati keltiriladi.

33. «Baholovchi to'g'risida umumiy ma'lumotlar» bo'limida ta'lim muassasalari, shu jumladan, kasb-hunar kollejlari, ularni tugatgan sana, olingan mutaxassislik va malaka, ilmiy darajalar va unvonlar nomi, kasbiy jamiyatlarga a'zolik, baholash bo'yicha bajarilgan ishlar ro'yxati va mijozga baholovchining tajribasi haqida fikrga ega bo'lish imkonini beruvchi boshqa ma'lumotlar ko'rsatiladi.

34. Hisobotga ilovalarda quyidagilar keltiriladi:

- axborot olish manbai ko'rsatilgan holda o'xshash obyektlar haqida ma'lumotlar;
- ishni bajarishda foydalanilgan hisob-kitoblar va axborot manbalari ko'rsatilgan holda;
- baholash obyektini tasvirlovchi grafik va suratlar.

FOIZLARNI HISOBLASH

Foizlarni hisoblash - yillik 6%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birliknng joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,06000	1,00000	1,00000	0,94340	0,94340	1,06000
2	1,12360	2,06000	0,48544	0,89000	1,83339	0,54544
3	1,19102	3,18360	0,31411	0,83962	2,67301	0,37411
4	1,26248	4,37462	0,22859	0,79209	3,46511	0,28859
5	1,33823	5,63709	0,17740	0,74726	4,21236	0,23740
6	1,41852	6,97532	0,14336	0,70496	4,91732	0,20336
7	1,50363	8,39384	0,11914	0,66506	5,58238	0,17914
8	1,59385	9,89747	0,10104	0,62741	6,20979	0,16104
9	1,68948	11,49132	0,08702	0,59190	6,80169	0,14702
10	1,79085	13,18079	0,07587	0,55839	7,36009	0,13587
11	1,89830	14,97164	0,06679	0,52679	7,88687	0,12679
12	2,01220	16,86994	0,05928	0,49697	8,38384	0,11928
13	2,13293	18,88214	0,05296	0,46884	8,85268	0,11296
14	2,26090	21,01507	0,04758	0,44230	9,29498	0,10758
15	2,39656	23,27597	0,04296	0,41727	9,71225	0,10296
16	2,54035	25,67253	0,03895	0,39365	10,10590	0,09895
17	2,69277	28,21288	0,03544	0,37136	10,47726	0,09544
18	2,85434	30,90565	0,03236	0,35034	10,82760	0,09236
19	3,02560	33,75999	0,02962	0,33051	11,15812	0,08962
20	3,20714	36,78559	0,02718	0,31180	11,46992	0,08718
21	3,39956	39,99273	0,02500	0,29416	11,76408	0,08500
22	3,60364	43,39229	0,02305	0,27751	12,04158	0,08305
23	3,81975	46,99583	0,02128	0,26180	12,30338	0,08128
24	4,04893	50,81558	0,01968	0,24698	12,55036	0,07968
25	4,29187	54,86451	0,01823	0,23300	12,78336	0,07823
26	4,54938	59,15638	0,01690	0,21981	13,00317	0,07690
27	4,82235	63,70576	0,01570	0,20737	13,21053	0,07570
28	5,11169	68,52811	0,01459	0,19563	13,40616	0,07459
29	5,41839	73,63980	0,01358	0,18456	13,59072	0,07358
30	5,74349	79,05818	0,01265	0,17411	13,76483	0,07265

Foizlarni hisoblash - yillik 7%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,07000	1,00000	1,00000	0,93458	0,93458	1,07000
2	1,14490	2,07000	0,48309	0,87344	1,80802	0,55,309
3	1,22504	3,21490	0,31105	0,81630	2,62432	0,38105
4	1,31080	4,43994	0,22523	0,76290	3,38721	0,29523
5	1,40255	5,75074	0,17389	0,71299	4,10020	0,24389
6	1,50073	7,15329	0,13980	0,66634	4,76654	0,20980
7	1,60578	8,65402	0,11555	0,62275	5,38929	0,18555
8	1,71819	10,25980	0,09747	0,58201	5,97130	0,16747
9	1,83846	11,97799	0,08349	0,54393	6,51523	0,15349
10	1,96715	13,81645	0,07238	0,50835	7,02358	0,14238
11	2,10485	15,78360	0,06336	0,47509	7,49867	0,13336
12	2,25219	17,88845	0,05590	0,44401	7,94269	0,12590
13	2,40985	20,14064	0,04965	0,41496	8,35765	0,11965
14	2,57853	22,55049	0,04434	0,38782	8,74547	0,11434
15	2,75903	25,12902	0,03979	0,36245	9,10791	0,10979
16	2,95216	27,88805	0,03586	0,33873	9,44665	0,10586
17	3,15882	30,84022	0,03243	0,31657	9,76322	0,10243
18	3,37993	33,99903	0,02941	0,29586	10,05909	0,09941
19	3,61653	37,37896	0,02675	0,27651	10,33560	0,09675
20	3,86968	40,99549	0,02439	0,25842	10,59401	0,09439
21	4,14056	44,86518	0,02229	0,24151	10,83553	0,09229
22	4,43040	49,00574	0,02041	0,22571	11,06124	0,09041
23	4,74053	53,43614	0,01871	0,21095	11,27219	0,08871
24	5,07237	58,17667	0,01719	0,19715	11,46933	0,08719
25	5,42743	63,24904	0,01581	0,18425	11,65358	0,08581
26	5,80735	68,67647	0,01456	0,17220	11,82578	0,08456
27	6,21387	74,48382	0,01343	0,16093	11,98671	0,08343
28	6,64884	80,69769	0,01239	0,15040	12,13711	0,08239
29	7,11426	87,34653	0,01145	0,14056	12,27767	0,08145
30	7,61226	94,46079	0,01059	0,13137	12,40904	0,08059

Foizlarni hisoblash - yillik 8%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birliknng joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,08000	1,00000	1,00000	0,92593	0,92593	1,08000
2	1,16640	2,08000	0,48077	0,85714	1,78326	0,56077
3	1,25971	3,24640	0,30803	0,79383	2,57710	0,38803
4	1,36049	4,50611	0,22192	0,73503	3,31213	0,30192
5	1,46933	5,86660	0,17046	0,68058	3,99271	0,25046
6	1,58687	7,33593	0,13632	0,63017	4,62288	0,21632
7	1,71382	8,92280	0,11207	0,58349	5,20637	0,19207
8	1,85093	10,63663	0,09401	0,54027	5,74664	0,17401
9	1,99900	12,48756	0,08008	0,50025	6,24689	0,16008
10	2,15892	14,48656	0,06903	0,46319	6,71008	0,14903
11	2,33164	16,64549	0,06008	0,42888	7,13896	0,14008
12	2,51817	18,97713	0,05270	0,39711	7,53608	0,13270
13	2,71962	21,49530	0,04652	0,36770	7,90378	0,12652
14	2,93719	24,21492	0,04130	0,34046	8,24424	0,12130
15	3,17217	27,15211	0,03683	0,31524	8,55948	0,11683
16	3,42594	30,32428	0,03298	0,29189	8,85137	0,11298
17	3,70002	33,75023	0,02963	0,27027	9,12164	0,10963
18	3,99602	37,45024	0,02670	0,25025	9,37189	0,10670
19	4,31570	41,44626	0,02413	0,23171	9,60360	0,10413
20	4,66096	45,76196	0,02185	0,21455	9,81815	0,10185
21	5,03383	50,42292	0,01983	0,19866	10,01680	0,09983
22	5,43654	55,45675	0,01803	0,18394	10,20074	0,09803
23	5,87146	60,89329	0,01642	0,17032	10,37106	0,09642
24	6,34118	66,76476	0,01498	0,15770	10,52876	0,09498
25	6,84847	73,10594	0,01368	0,14602	10,67478	0,09368
26	7,39635	79,95441	0,01251	0,13520	10,80998	0,09251
27	7,98806	87,35077	0,01145	0,12519	10,93516	0,09145
28	8,62711	95,33883	0,01049	0,11591	11,05108	0,09049
29	9,31727	103,96593	0,00962	0,10733	11,15841	0,08962
30	10,06266	113,28321	0,00883	0,09938	11,25778	0,08883

Foizlarni hisoblash - yillik 9%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birliknng joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,09000	1,00000	1,00000	0,91743	0,91743	1,09000
2	1,18810	2,09000	0,47847	0,84168	1,75911	0,56847
3	1,29503	3,27810	0,30505	0,77218	2,53129	0,39505
4	1,41 158	4,57313	0,21867	0,70843	3,23972	0,30867
5	1,53862	5,98471	0,16709	0,64993	3,88965	0,25709
6	1,67710	7,52333	0,13292	0,59627	4,48592	0,22292
7	1,82804	9,20043	0,10869	0,54703	5,03295	0,19869
8	1,99256	1 1,02847	0,09067	0,50187	5,53482	0,18067
9	2,17189	13,02104	0,07680	0,46043	5,99525	0,16680
10	2,36736	15,19293	0,06582	0,42241	6,41766	0,15582
11	2,58043	17,56029	0,05695	0,38753	6,80519	0,14695
12	2,81266	20,14072	0,04965	0,35553	7,16073	0,13965
13	3,06580	22,95339	0,04357	0,32618	7,48690	0,13357
14	3,34173	26,01919	0,03843	0,29925	7,78615	0,12843
15	3,64248	29,36092	0,03406	0,27454	8,06069	0,12406
16	3,97031	33,00340	0,03030	0,25187	8,31256	0,12030
17	4,32763	36,97371	0,02705	0,23107	8,54363	0,11705
18	4,71712	41,30134	0,02421	0,21199	8,75562	0,11421
19	5,14166	46,01846	0,02173	0,19449	8,95011	0,11173
20	5,60441	51,16012	0,01955	0,17843	9,12855	0,10955
21	6,10881	56,76453	0,01762	0,16370	9,29224	0,10762
22	6,65860	62,87334	0,01590	0,15018	9,44243	0,10590
23	7,25788	69,53194	0,01438	0,13778	9,58021	0,10438
24	7,91108	76,78982	0,01302	0,12640	9,70661	0,10302
25	8,62308	84,70090	0,01181	0,11597	9,82258	0,10181
26	9,39916	93,32398	0,01072	0,10639	9,92897	0,10072
27	10,24508	102,72314	0,00973	0,09761	10,02658	0,09973
28	11,16714	112,96822	0,00885	0,08955	10,11613	0,09885
29	12,17218	124,13536	0,00806	0,08215	10,19828	0,09806
30	13,26768	136,,30754	0,00734	0,07537	10,27365	0,09734

Foizlarni hisoblash - yillik 10%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,00000	1,00000	1,00000	0,90909	0,90909	1,10000
2	1,21000	2,10000	0,47619	0,82645	1,73554	0,57619
3	1,33100	3,31000	0,30211	0,75131	2,48685	0,40211
4	1,46410	4,64100	0,21547	0,68,301	3,16987	0,31547
5	1,61051	6,10510	0,16380	0,62092	3,79079	0,26380
6	1,77156	7,71561	0,12961	0,56447	4,35526	0,22961
7	1,94872	9,48717	0,10541	0,51316	4,86842	0,20541
8	2,14359	11,43589	0,08744	0,46651	5,33493	0,18744
9	2,35795	13,57948	0,07364	0,42410	5,75902	0,17364
10	2,59374	15,93742	0,06275	0,38554	6,14457	0,16275
11	2,85312	18,53117	0,05396	0,35049	6,49506	0,15396
12	3,13843	21,38428	0,04676	0,31863	6,81369	0,14676
13	3,45227	24,52271	0,04078	0,28966	7,10336	0,14078
14	3,79750	27,97498	0,03575	0,26333	7,36669	0,13575
15	4,17725	31,77248	0,03147	0,23939	7,60608	0,13147
16	4,59497	35,94973	0,02782	0,21763	7,82371	0,12782
17	5,0,5447	40,54470	0,02466	0,19784	8,02155	0,12466
18	5,55992	45,59917	0,02193	0,17986	8,20141	0,12193
19	6,11591	51,15909	0,01955	0,16351	8,36492	0,11955
20	6,72750	57,27500	0,01746	0,14864	8,51256	0,11746
21	7,40025	64,00250	0,01562	0,13513	8,64869	0,11562
22	8,14028	71,40275	0,01401	0,12285	8,77154	0,11401
23	8,95430	79,54303	0,01257	0,11168	8,88322	0,11257
24	9,84973	88,49733	0,01130	0,10153	8,98474	0,11130
25	10,83471	98,34706	0,01017	0,09230	9,07704	0,11017
26	11,91818	109,18177	0,00916	0,08391	9,16095	0,10916
27	13,10999	121,09994	0,00826	0,07628	9,23722	0,10826
28	14,42099	134,20994	0,00745	0,06934	9,30657	0,10745
29	15,86309	148,63093	0,00673	0,06304	9,36961	0,10673
30	17,44940	164,49403	0,00608	0,05731	9,42691	0,10608

Foizlarni hisoblash - yillik 11%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitet-ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,11000	1,90000	1,00000	0,90090	0,90090	1,11000
2	1,23210	2,11000	0,47393	0,81162	1,71252	0,58,393
3	1,36763	3,34210	0,29921	0,73119	2,44371	0,40921
4	1,51807	4,70973	0,21233	0,65873	3,10245	0,32233
5	1,68506	6,22780	0,16057	0,59345	3,69590	0,27057
6	1,87041	7,91286	0,12638	0,53464	4,23054	0,23638
7	2,07616	9,78327	0,10222	0,48166	4,71220	0,21222
8	2,30454	11,85943	0,08432	0,43393	5,14612	0,19432
9	2,55804	14,16397	0,07060	0,39092	5,53705	0,18060
10	2,83942	16,72201	0,05980	0,35218	5,88923	0,16980
11	3,15176	19,56143	0,05112	0,31728	6,20652	0,16112
12	3,49845	22,71319	0,04403	0,28584	6,49236	0,15403
13	3,88328	26,21164	0,03815	0,25751	6,74987	0,14815
14	4,31044	30,09492	0,03323	0,23199	6,98187	0,14323
15	4,78459	34,40536	0,02907	0,20900	7,19087	0,13907
16	5,31089	39,18995	0,02552	0,18829	7,37916	0,13552
17	5,89509	44,50084	0,02247	0,16963	7,54879	0,13247
18	6,54355	50,39594	0,01984	0,15282	7,70162	0,12984
19	7,26334	56,93949	0,01756	0,13768	7,83929	0,12756
20	8,06231	64,20283	0,01558	0,12403	7,96333	0,12558
21	8,94917	72,26514	0,01384	0,11174	8,07507	0,12384
22	9,93357	81,21431	0,01231	0,10067	8,17574	0,12231
23	11,02627	91,14788	0,01097	0,09069	8,26643	0,12097
24	12,23916	102,17415	0,00979	0,08170	8,34814	0,11979
25	13,58,546	114,41331	0,00874	0,07361	8,42174	0,11874
26	15,07986	127,99877	0,00781	0,06631	8,48806	0,11781
27	16,73865	143,07863	0,00699	0,05974	8,54780	0,11699
28	18,57990	1,59,81728	0,00626	0,05382	8,60162	0,11626
29	20,62369	178,39719	0,00561	0,04849	8,65011	0,11561
30	22,89230	199,02088	0,00502	0,04368	8,69379	0,11502

Foizlarni hisoblash - yillik 12%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,12000	1,00000	1,00000	0,89286	0,89286	1,12000
2	1,25440	2,12000	0,47170	0,79719	1,69005	0,59170
3	1,40493	3,37440	0,29635	0,71178	2,40183	0,41635
4	1,57352	4,77933	0,20923	0,63552	3,03735	0,32923
5	1,76234	6,35285	0,15741	0,56743	3,60478	0,27741
6	1,97382	8,11519	0,12323	0,50663	4,11141	0,24323
7	2,21068	10,08901	0,09912	0,45235	4,56376	0,21912
8	2,47596	12,29969	0,08130	0,40388	4,96764	0,20120
9	2,77308	14,77566	0,06768	0,36061	5,32825	0,18768
10	3,10585	17,54873	0,05698	0,32197	5,65022	0,17698
11	3,47855	20,65458	0,04842	0,28748	5,93770	0,16842
12	3,89598	24,13313	0,04144	0,25668	6,19437	0,16144
13	4,36349	28,02911	0,03568	0,22917	6,42355	0,15568
14	4,88711	32,39260	0,03087	0,20462	6,62817	0,15087
15	5,47357	37,27971	0,02682	0,18270	6,81086	0,14682
16	6,13038	42,75328	0,02339	0,16312	6,97399	0,14339
17	6,86604	48,88367	0,02046	0,14564	7,11963	0,14046
18	7,68997	55,74971	0,01794	0,13004	7,24967	0,13794
19	8,61276	63,43968	0,01576	0,11611	7,36578	0,13576
20	9,64629	72,05244	0,01388	0,10367	7,46944	0,13388
21	10,80385	81,69873	0,01224	0,09256	7,56200	0,13224
22	12,10031	92,50258	0,01081	0,08264	7,64465	0,13081
23	13,55235	104,60289	0,00956	0,07379	7,71843	0,12956
24	15,17863	118,15524	0,00846	0,06588	7,78432	0,12846
25	17,00006	133,33386	0,00750	0,05882	7,84314	0,12750
26	19,04007	150,33393	0,00665	0,05252	7,89566	0,12665
27	21,32488	169,37401	0,00590	0,04689	7,94255	0,12590
28	23,88386	190,69889	0,00524	0,04187	7,98442	0,12524
29	26,74993	214,58275	0,00466	0,03738	8,02181	0,12466
30	29,95992	241,33268	0,00414	0,03338	8,05518	0,12414

Foizlarni hisoblash - yillik 13%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birliknng joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,13000	1,00000	1,00000	0,88496	0,88496	1,13000
2	1,27690	2,13000	0,46948	0,78315	1,66810	0,59948
3	1,44290	3,40690	0,29352	0,69305	2,36115	0,42352
4	1,63047	4,84980	0,20619	0,61332	2,97447	0,33619
5	1,84244	6,48027	0,15431	0,54276	3,51723	0,28431
6	2,08195	8,32271	0,12015	0,48032	3,99755	0,25015
7	2,35261	10,40466	0,09611	0,42506	4,42261	0,22611
8	2,65844	12,75726	0,07839	0,37616	4,79877	0,20839
9	3,00404	15,41571	0,06487	0,33288	5,13166	0,19487
10	3,39457	18,41975	0,05429	0,29459	5,42624	0,18429
11	3,83586	21,81432	0,04584	0,26070	5,68694	0,17584
12	4,33452	25,65018	0,03899	0,23071	5,91765	0,16899
13	4,89801	29,98470	0,03335	0,20416	6,12181	0,16335
14	5,53475	34,88271	0,02867	0,18068	6,30249	0,15867
15	6,25427	40,41746	0,02474	0,15989	6,46238	0,15474
16	7,06733	46,67173	0,02143	0,14150	6,60388	0,15143
17	7,98608	53,73906	3,01861	0,12522	6,72909	0,14861
18	9,02427	61,72514	0,01620	0,11081	6,83991	0,14620
19	10,19742	70,74941	0,01413	0,09806	6,93797	0,14413
20	11,52309	80,94683	0,01235	0,08678	7,02475	0,14235
21	13,02109	92,46992	0,01081	0,07680	7,10155	0,14081
22	14,71383	105,49101	0,00948	0,06796	7,16951	0,13948
23	16,62663	120,20484	0,00832	0,06014	7,22966	0,13832
24	18,78809	136,83147	0,00731	0,05323	7,28288	0,13731
25	21,23054	155,61956	0,00643	0,04710	7,32999	0,13643
26	23,99051	176,85100	0,00565	0,04168	7,37167	0,13565
27	27,10928	200,84061	0,00498	0,03689	7,40856	0,13498
28	30,63348	227,94990	0,00439	0,03264	7,44120	0,13439
29	34,61583	258,58338	0,00387	0,02889	7,47009	0,13387
30	39,11589	293,19922	0,00341	0,02557	7,49565	0,13341

Foizlarni hisoblash - yillik 14%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,14000	1,00000	1,00000	0,87719	0,87719	1,14000
2	1,29960	2,14000	0,46729	0,76947	1,64666	0,60729
3	1,48154	3,43960	0,29073	0,67497	2,32163	0,43073
4	1,68896	4,92114	0,20320	0,59208	2,91371	0,34320
5	1,92541	6,61010	0,15128	0,51937	3,43308	0,29128
6	2,19497	8,53552	0,11716	0,45559	3,88867	0,25716
7	2,50227	10,73049	0,09319	0,39964	4,28830	0,23319
8	2,85259	13,23276	0,07557	0,35056	4,63886	0,21557
9	3,25195	16,08535	0,06217	0,30751	4,94637	0,20217
10	3,70722	19,33730	0,05171	0,26974	5,21612	0,19171
11	4,22623	23,04452	0,04339	0,23662	5,45273	0,18339
12	4,81790	27,27075	0,03667	0,20756	5,66029	0,17667
13	5,49241	32,08865	0,03116	0,18207	5,84236	0,17116
14	6,26135	37,58107	0,02661	0,15971	6,00207	0,16661
15	7,13794	43,84241	0,02281	0,14010	6,14217	0,16281
16	8,13725	50,98035	0,01962	0,12289	6,26506	0,15962
17	9,27646	59,11760	0,01692	0,10780	6,37286	0,15692
18	10,57517	68,39407	0,01462	0,09456	6,46742	0,15462
19	12,05569	78,96924	0,01266	0,08295	6,55037	0,15266
20	13,74349	91,02493	0,01099	0,07276	6,62313	0,15099
21	15,66758	104,76842	0,00954	0,06383	6,68696	0,14954
22	17,86104	120,43600	0,00830	0,05599	6,74294	0,14830
23	20,36159	138,29704	0,00723	0,04911	6,79206	0,14723
24	23,21221	158,65862	0,00630	0,04308	6,83514	0,14630
25	26,46192	181,87083	0,00550	0,03779	6,87293	0,14550
26	30,16658	208,33275	0,00480	0,03315	6,90608	0,14480
27	34,38991	238,49933	0,00419	0,02908	6,93515	0,14419
28	39,20449	272,88924	0,00366	0,02551	6,96066	0,14366
29	44,69312	312,09373	0,00320	0,02237	6,98304	0,14320
30	50,95016	356,78685	0,00280	0,01963	7,00266	0,14280

Foizlarni hisoblash- yillik 15%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,15000	1,00000	1,00000	0,86957	0,86957	1,15000
2	1,32250	2,15000	0,46512	0,75614	1,62571	0,61512
3	1,52088	3,47250	0,28798	0,65752	2,28323	0,43798
4	1,74901	4,99338	0,20027	0,57175	2,85498	0,35027
5	2,01136	6,74238	0,14832	0,49718	3,35216	0,29832
6	2,31306	8,74374	0,11424	0,43233	3,78448	0,26424
7	2,66002	11,06680	0,09036	0,37594	4,16042	0,24036
8	3,05902	13,72682	0,07285	0,32690	4,48732	0,22285
9	3,51788	16,78584	0,05957	0,28426	4,77158	0,20957
10	4,04556	20,30372	0,04925	0,24718	5,01877	0,19925
11	4,65239	24,34928	0,04107	0,21494	5,23371	0,19107
12	5,35025	29,00167	0,03448	0,18691	5,42062	0,18448
13	6,15279	34,35192	0,02911	0,16253	5,58315	0,17911
14	7,07571	40,50471	0,02469	0,14133	5,72448	0,17469
15	8,13706	47,58041	0,02102	0,12289	5,84737	0,17102
16	9,35762	55,71748	0,01795	0,10686	5,95423	0,16795
17	10,76126	65,07510	0,01537	0,09293	6,04716	0,16537
18	12,37545	75,83636	0,01319	0,08081	6,12797	0,16319
19	14,23177	88,21182	0,01134	0,07027	6,19823	0,16134
20	16,36654	102,44359	0,00976	0,06110	6,25933	0,15976
21	18,82152	118,31013	0,00842	0,05313	6,31246	0,15842
22	21,64475	137,63165	0,00727	0,04620	6,35866	0,15727
23	27,89146	159,27640	0,00628	0,04017	6,39884	0,15628
24	28,62518	184,16786	0,00543	0,03493	6,43377	0,15543
25	32,91896	212,79302	0,00470	0,03038	6,46415	0,15470
26	37,85680	245,71198	0,00407	0,02642	6,49056	0,15407
27	43,53532	283,56877	0,00353	0,02297	6,51353	0,15353
28	50,06562	327,10408	0,00306	0,01997	6,53351	0,15306
29	57,57546	377,16969	0,00265	0,01370	6,55088	0,15265
30	66,21178	434,74515	0,00230	0,01510	6,56598	0,15230

Foizlarni hisoblash - yillik 16%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,16000	1,00000	1,00000	0,86207	0,86207	1,16000
2	1,34,560	2,16000	0,46296	0,74316	1,60523	0,62296
3	1,56090	3,50560	0,28526	0,64066	2,24589	0,44526
4	1,81064	5,06650	0,19738	0,55229	2,79818	0,35738
5	2,10034	6,87714	0,14541	0,47611	3,27429	0,30541
6	2,43640	8,97748	0,11139	0,41044	3,68474	0,27139
7	2,82622	11,41387	0,08761	0,35383	4,03857	0,24761
8	3,27841	14,24009	0,07022	0,30503	4,34359	0,23022
9	3,80296	17,51851	0,05708	0,26295	4,60654	0,21708
10	4,41143	21,32147	0,04690	0,22668	4,83323	0,20690
11	5,11726	25,73290	0,03886	0,19542	5,02864	0,19886
12	5,93603	30,85017	0,03241	0,16746	5,19711	0,19241
13	6,88579	36,78620	0,02718	0,14523	5,34233	0,18718
14	7,98752	43,67199	0,02290	0,12520	5,46753	0,18290
15	9,26552	51,65930	0,01936	0,10793	5,57546	0,17936
16	10,74800	60,92502	0,01641	0,09304	5,66850	0,17641
17	12,46768	71,67303	0,01395	0,08021	5,74870	0,17395
18	14,46251	84,14071	0,01188	0,06914	5,81785	0,17188
19	16,77652	98,60323	0,01014	0,05961	5,87746	0,17014
20	19,46076	115,37974	0,00867	0,05139	5,92884	0,16867
21	22,57448	134,84050	0,00742	0,04430	5,97314	0,16742
22	26,18640	157,41498	0,00635	0,03819	6,01133	0,16635
23	30,37622	183,60138	0,00545	0,03292	6,04425	0,16545
24	35,23641	213,97759	0,00467	0,02838	6,07263	0,16467
25	40,87424	249,21401	0,00401	0,02447	6,09709	0,16401
26	47,41412	290,08825	0,00345	0,02109	6,11818	0,16345
27	55,00038	337,50237	0,00296	0,01818	6,13636	0,16296
28	63,80044	392,50275	0,00255	0,01567	6,15204	0,16255
29	74,00851	456,30318	0,00219	0,01351	6,16555	0,16219
30	85,84987	530,31173	0,00189	0,01165	6,17720	0,16189

Foizlarni hisoblash - yillik 17%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birliknng joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,17000	1,00000	1,00000	0,85470	0,85470	1,17000
2	1,36890	2,17000	0,46083	0,73051	1,58521	0,63083
3	1,60161	3,53890	0,28257	0,62437	2,20958	0,45257
4	1,87389	5,14051	0,19453	0,53365	2,74324	0,36453
5	2,19245	7,01440	0,14256	0,45611	3,19935	0,312,56
6	2,56516	9,20685	0,10861	0,38984	3,58918	0,27861
7	3,00124	11,77201	0,08495	0,33320	3,92238	0,25495
8	3,51145	14,77325	0,06769	0,28478	4,20716	0,23769
9	4,10840	18,28471	0,05469	0,24340	4,45057	0,22469
10	4,80683	22,39311	0,04466	0,20804	4,65860	0,21466
11	5,62399	27,19994	0,03676	0,17781	4,83641	0,20676
12	6,58007	32,82393	0,03047	0,15197	4,98839	0,20047
13	7,69868	39,40399	0,02538	0,12989	5,11828	0,19538
14	9,00745	47,10267	0,02123	0,11102	5,22930	0,19123
15	10,53872	56,11013	0,01782	0,09489	5,32419	0,18782
16	12,33030	66,64885	0,01500	0,08110	5,40529	0,18500
17	14,42646	78,97915	0,01266	0,06932	5,47461	0,18266
18	16,87895	93,40561	0,01071	0,05925	5,53385	0,18071
19	19,74838	110,28456	0,00907	0,05064	5,58449	0,17907
20	23,10560	130,03294	0,00769	0,04328	5,62777	0,17769
21	27,03355	153,13854	0,00653	0,03699	5,66476	0,17653
22	31,62926	180,17209	0,00555	0,03162	5,69637	0,17555
23	37,00623	211,80135	0,00472	0,02702	5,72340	0,17472
24	43,29729	248,80758	0,00402	0,02310	5,74649	0,17402
25	50,65783	292,10486	0,00342	0,01974	5,76623	0,17342
26	59,26966	342,76269	0,00292	0,01687	5,78311	0,17292
27	69,34550	402,03235	0,00249	0,01442	5,79753	0,17249
28	81,13424	471,37785	0,00212	0,01233	5,80985	0,17212
29	94,92706	552,51209	0,00181	0,01053	5,82039	0,17181
30	111,06466	647,43914	0,00154	0,00900	5,82939	0,17154

Foizlarni hisoblash - yillik 18%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitet- ning joriy qiymati	Birlik amortiza- siyasi uchun badal
1	1,18000	1,00000	1,00000	0,84746	0,84746	1,18000
2	1,39240	2,18000	0,45872	0,71818	1,56564	0,63872
3	1,64303	3,57240	0,27992	0,60863	2,17427	0,45992
4	1,93878	5,21543	0,19174	0,51579	2,69006	0,37174
5	2,28776	7,15421	0,13978	0,43711	3,12717	0,31978
6	2,69955	9,44197	0,10591	0,37043	3,49760	0,28591
7	3,18547	12,14152	0,08236	0,31393	3,81153	0,26236
8	3,75886	15,32700	0,06524	0,26604	4,07757	0,24524
9	4,43545	19,08586	0,05239	0,22546	4,30302	0,23239
10	5,23384	23,52131	0,04251	0,19106	4,49409	0,22251
11	6,17593	28,75515	0,03478	0,16192	4,65601	0,21478
12	7,28759	34,93107	0,02863	0,13722	4,79322	0,20863
13	8,59936	42,21866	0,02369	0,11629	4,90951	0,20369
14	10,14724	50,81802	0,01968	0,09855	5,00806	0,19968
15	11,97375	60,96527	0,01640	0,08352	5,09158	0,19640
16	14,12902	72,93902	0,01371	0,07078	5,16235	0,19371
17	16,67225	87,06804	0,01149	0,05998	5,22233	0,19149
18	19,67325	103,74029	0,00964	0,05083	5,27316	0,18964
19	23,21444	123,41354	0,00810	0,04308	5,31624	0,18810
20	27,39304	146,62798	0,00682	0,03651	5,35275	0,18682
21	32,32378	174,02102	0,00575	0,03094	5,38368	0,18575
22	38,14207	206,34481	0,00485	0,02622	5,40990	0,18485
23	45,00764	244,48687	0,00409	0,02222	5,43212	0,18409
24	53,10901	289,49451	0,00345	0,01883	5,45095	0,18345
25	62,66864	342,60352	0,00292	0,01596	5,46691	0,18292
26	73,94899	405,27216	0,00247	0,01352	5,48043	0,18247
27	87,25981	479,22115	0,00209	0,01146	5,49189	0,18209
28	102,96658	566,48096	0,00177	0,00971	5,50160	0,18177
29	121,50056	669,44754	0,00149	0,00823	5,50983	0,18149
30	143,37066	790,94810	0,00126	0,00697	5,51681	0,18126

Foizlarni hisoblash - yillik 20%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,20000	1,00000	1,00000	0,83333	0,83333	1,20000
2	1,44000	2,20000	0,45455	0,69444	1,52778	0,65455
3	1,72800	3,64000	0,27473	0,57870	2,10648	0,47473
4	2,07360	5,36800	0,18629	0,48225	2,58873	0,38629
5	2,48832	7,44160	0,13438	0,40188	2,99061	0,33438
6	2,98598	9,92992	0,10071	0,33490	3,32551	0,30071
7	3,58318	12,91590	0,07742	0,27908	3,60459	0,27742
8	4,29982	16,49908	0,06061	0,23257	3,83716	0,26061
9	5,15978	20,79890	0,04808	0,19381	4,03097	0,24808
10	6,19174	25,95868	0,03852	0,16151	4,19247	0,23852
11	7,43008	32,15042	0,03110	0,13459	4,32706	0,23110
12	8,91610	39,58050	0,02526	0,11216	4,43922	0,22526
13	10,69932	48,49660	0,02062	0,09346	4,53268	0,22062
14	12,83919	59,19592	0,01689	0,07789	4,61057	0,21689
15	15,40702	72,03511	0,01388	0,06491	4,67547	0,21388
16	18,48843	87,44213	0,01144	0,05409	4,72956	0,21144
17	22,18611	105,93056	0,00944	0,04507	4,77463	0,20944
18	26,62333	128,11667	0,00781	0,03756	4,81219	0,20781
19	31,94800	154,74000	0,00646	0,03130	4,84350	0,20646
20	38,33760	186,68801	0,00536	0,02608	4,86958	0,20536
21	46,00512	225,02561	0,00444	0,02174	4,89132	0,20444
22	55,20615	271,03073	0,00369	0,01811	4,90943	0,20369
23	66,24738	326,23688	0,00307	0,01509	4,92453	0,20307
24	79,49685	392,48425	0,00255	0,01258	4,93710	0,20255
25	95,39622	471,98111	0,00212	0,01048	4,94759	0,20212
26	114,47547	567,37733	0,00176	0,00874	4,95632	0,20176
27	137,37056	681,85280	0,00147	0,00728	4,96360	0,20147
28	164,84467	819,22336	0,00122	0,00607	4,96967	0,20122
29	197,81361	984,06803	0,00102	0,00506	4,97472	0,20102
30	237,37633	1 181,88164	0,00085	0,00421	4,97894	0,20085

3-ilova

O‘zbekiston Respublikasi

Davlat mulki

qo‘mitasining

2009 yil 12 oktyabrdagi

01/19-18/21-son qaroriga

ILOVA

O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI

MULKNI BAHOLASH MILLIY STANDARTI (10-son MBMS)

“KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH”

Mazkur O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” (keyingi o‘rinlarda 10-son MBMS deb yuritiladi) O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuniga (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1999 y., 9-son, 208-modda), O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ–843-sonli “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas‘uliyatini oshirish to‘g‘risida”gi qaroriga (O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami, 2008 y., 18-son, 145-modda) muvofiq O‘zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi.

I bob. Umumiy qoidalar

1. 10-son MBMSning maqsadi ko‘chmas mulk qiymatini baholashning atama va tushunchalarini, axborotga qo‘yiladigan talablarni, baholashni

amalga oshirish tartibini, baholash yondashuvlari va usullarini, baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni o'rnatuvchi normalari va qoidalarini belgilashdir.

2. 10-son MBMSda quyidagi atamalar va tushunchalar qo'llaniladi:

analog – asosiy iqtisodiy, fizik, texnik va boshqa tavsiflarga ko'ra baholash obyektiga o'xshash, narxi o'xshash shartlarda tuzilgan bitimdan yoki raqobatli bozorda qilingan taklifdan ma'lum bo'lgan boshqa obyekt;

yalpi renta multiplikatori – ko'chmas mulk obyektining sotuv narxi va yalpi (potensial yoki haqiqiy) daromadi nisbatini aks ettiruvchi ko'rsatkich;

pul oqimi – muayyan davr mobaynida ko'chmas mulk obyektidan olinadigan pul mablag'lari oqimi;

er uchastkasi – yer fondining qayd etilgan chegaraga, maydonga, joylashish manziliga, huquqiy rejimga hamda davlat yer kadastrida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlariga ega bo'lgan qismidir;

ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk – ochiq bozorda sotib olinadigan, sotiladigan va ijaraga beriladigan ko'chmas mulk;

ko'chmas mulkka boshqa shaxslarning huquqlarini yuklash – garovga, ijaraga bo'lgan huquqni, servitutlarni, cheklashlarni, shartnoma bo'yicha majburiyatlarni, mulkni ushlab qolish huquqini, sudning mulkni xatlash to'g'risidagi qarorini, huquqlarni topshirishni va qonun hujjatlarida belgilangan, ko'chmas mulkka nisbatan olinadigan boshqa huquqlarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulkka bo'lgan huquq. Ko'chmas mulkka boshqa shaxslarning huquqlarini yuklash qonun hujjatlariga yoki shartnomaga muvofiq belgilanadi;

kapitallashtirish umumiy stavkasi – analoglar sof operatsion daromadlarining ularning narxlariga nisbatlari tahlili asosida belgilanadigan ko'rsatkich;

qurilishi tugallanmagan obyekt – qurilish ishlari boshlangan, lekin baholash sanasida hali tugallanmagan va (yoki) obyekt qurilishini moliyalashtirish manbalaridan qat’i nazar, foydalanishga qabul qilish to‘g‘risidagi hujjatlari belgilangan tartibda rasmiylashtirilmagan obyekt;

ixtisoslashtirilgan ko‘chmas mulk – o‘z xususiyatiga (konstruktiv xususiyatlari, ixtisosligi, katta-kichikligi, joylashgan yeriga yoki mazkur omillar birikmasiga) ko‘ra undan foydalanishning muayyan turi bilan cheklangan foydali xossalarga ega bo‘lgan va ochiq bozorda kamdan-kam sotiladigan (korxonaning bir qismi sifatida sotilgan hollar bundan mustasno) ko‘chmas mulk;

diskontlash stavkasi – baholanayotgan ko‘chmas mulk obyektini yaratish yoki o‘zgartirish bilan bog‘liq bo‘lgan taxmin qilinayotgan barcha xarajatlarni va hisob-kitoblarga ko‘ra u kelgusida yaratadigan daromadni mazkur obyektning baholash sanasiga keltirish uchun foydalaniladigan foiz stavkasi;

kapitallashtirish stavkasi – baholash obyektiga o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlarining joriy (muayyan sanadagi) daromaddorlik ko‘rsatkichi;

tiklash qiymati – baholash obyektiga o‘xshash yangi obyektning o‘xshash materiallar va texnologiyalardan foydalanib yaratish xarajatlari summasi;

o‘rniga belgilash qiymati – baholash obyektiga o‘xshash foydali xossalarga ega bo‘lgan yangi obyektning zamonaviy materiallar va texnologiyalar yordamida yaratish xarajatlari summasi;

joriy qiymat – tegishli diskontlash stavkasidan foydalanib muayyan sanaga keltirilgan bo‘lg‘usi daromadlar qiymati;

yaxshilashlar – yer uchastkasini undan keyinchalik foydalanish uchun o‘zgartirish borasidagi faoliyat natijasida yaratilgan va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan yer uchastkasidagi o‘zgarishlar. Yaxshilashlar binolar, inshootlar,

muhandislik sistemalari va tarmoqlari, ko‘p yillik o‘simliklarni va ular bilan jamuljam holda konstruktiv yoki funksional yaxlitlikni tashkil etadigan boshqa obyektlarni o‘z ichiga oladi;

sof renta multiplikatori – ko‘chmas mulk obyektining sotuv narxi va sof operatsion daromadi nisbatini aks ettiradigan ko‘rsatkich.

II bob. Qo‘llanish sohasi

3. Quyidagi ko‘chmas mulk obyektlari 10-son MBMS qoidalari tatbiq etiladigan baholash obyektlari hisoblanadi:

- bo‘sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkalari;
- imorat qurilgan yer uchastkalari (yaxshilashlar amalga oshirilgan yer uchastkalari).

Baholash obyektlari qiymati ularga bo‘lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

4. 10-son MBMS baholovchi tashkilotlar, baholovchilar hamda baholash xizmatlarining buyurtmachilari uchun mo‘ljallangan va ko‘chmas mulk qiymatini baholash bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatishda va ko‘chmas mulk qiymatini baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo‘llanilishi majburiydir.

5. 10-son MBMS xususiylashtirish maqsadida ko‘chmas mulkni baholashda, shuningdek mazkur maqsadda amalga oshiriladigan baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo‘llanilmaydi.

6. 10-son MBMSni amaliyotda qo‘llashda ushbu 10-son MBMSning ilovasida keltirilgan Uslubiy ko‘rsatmalardan foydalanish lozim.

III bob. Buxgalteriya hisobi standartlari bilan aloqadorlik

7. 10-son MBMS talablariga muvofiq bajarilgan ko'chmas mulk qiymatini baholash natijalaridan baholash obyekti qaysi shaxslar balansida turgan bo'lsa, shu shaxslar buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlariga tuzatish kiritish uchun foydalanishlari mumkin, bosharti buxgalteriya hisobi va hisobotga doir normativ-huquqiy hujjatlarda aktivlarni boshlang'ich (tarixiy) qiymatiga muvofiq baholash umumiy qoidalaridan chekinish nazarda tutilgan bo'lsa.

8. Moliyaviy hisobot tuzish maqsadida baholashni bajarishda ko'chmas mulk unga egalik qilish maqsadlariga qarab quyidagi toifalarga ajratiladi:

- korxonalar (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulk;
- hozirgi yoki bo'lg'usi ijara daromadini olish uchun yoki kapital qiymatini saqlab turish yoki ko'paytirish uchun foydalaniladigan investitsion ko'chmas mulk;
- ishlab chiqarish (biznes) ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulk;
- o'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulk;
- tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan ko'chmas mulk.

9. Korxonalar (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashda quyidagilar baholash bazasi sifatida qabul qilinadi:

- mavjud foydalanishdagi bozor qiymati – ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk, shu jumladan tijoratga oid imkoniyatlariga muvofiq baholanayotgan ko'chmas mulk uchun;
- o'rniga belgilash qoldiq qiymati – ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun.

Investitsion ko'chmas mulkni va ishlab chiqarish ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida bozor qiymati qo'llaniladi.

O'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida:

- ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk uchun – bozor qiymati;
- ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun – o'rniga belgilash qoldiq qiymati qo'llaniladi.

Tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan va joriy aktivlar hisoblanadigan ko'chmas mulkni baholashda mazkur aktivlarning buxgalteriya hisobi xususiyatlarini e'tiborga olish lozim.

IV bob. Standart talablari

10. Ko'chmas mulk qiymatini baholash quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

- baholashga oid vazifani belgilash va baholash obyektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish;
- axborot yig'ish va uni tahlil qilish;
- ko'chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash;
- baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- baholash to'g'risida hisobot tuzish.

1-§. Baholashga oid vazifani belgilash

11. Baholashga oid vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash obyektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholashga oid vazifada quyidagilar ko'rsatilishi lozim:

- baholash obyektining tavsifi;
- baholash sanasi;
- baholash maqsadi (maqsadlari) va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan qiymat turi;
- farazlar va cheklovchi shartlar;
- buyurtmachi yoki uning vakili taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati;
- baholash ishlarini bajarish muddatlari.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholashga oid vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

12. Baholash obyektining tavsifi quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- baholash obyektining nomini;
- baholash obyektining manzili (joylashgan yeri)ni;
- baholanayotgan ko'chmas mulk tarkibi haqidagi uning har bir tarkibiy qismini identifikatsiya qilish uchun yetarli bo'lgan axborot ko'rsatilgan ma'lumotlarni;
- baholanayotgan ko'chmas mulkka bo'lgan mulkiy huquqlar, shuningdek mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi haqidagi ma'lumotlarni.

Baholash obyektiga nisbatan uchinchi shaxslarning mulkiy huquqlarini, mazkur obyektidan foydalanishdagi cheklashlarni va unga boshqa shaxslar

huquqlarining yuklanishini tasdiqlovchi hujjatlar bo‘lmagan taqdirda, uning qiymatini baholash, agar baholashga oid vazifada o‘zgacha tartib nazarda tutilmagan bo‘lsa, baholovchi tomonidan ko‘rsatilgan huquqlar, cheklashlar va boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi yo‘qligi haqidagi farazdan kelib chiqib amalga oshiriladi.

13. Baholash maqsadi sifatida baholash natijalaridan yoki baholash to‘g‘risidagi hisobotdan foydalanishning buyurtmachi tomonidan mo‘ljallanayotgan usuli ko‘rsatiladi.

14. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda baholash obyektining bozor qiymati aniqlanishi lozim, agar baholash obyektini baholashda qo‘llanilayotgan normativ-huquqiy hujjatda yoki baholash obyektini baholash to‘g‘risidagi shartnomada o‘zgacha tartib o‘rnatilgan bo‘lmasa. Bozor qiymatidan boshqacha qiymat aniqlanishi lozim bo‘lgan holatlarda qo‘llanish sabablari hamda aniqlanayotgan qiymat va bozor qiymati o‘rtasidagi farqlar baholash to‘g‘risidagi hisobotda bayon etilishi va yoritib berilishi lozim.

Baholash obyektining bozor qiymati oldi-sotdi bitimini tuzish xarajatlari va bitim bilan bog‘liq bo‘lgan soliqlarni hisobga olmasdan aniqlanadi.

2-§. Axborot yig‘ish va uni tahlil qilish

15. Baholovchi baholash yondashuvlari va usullarini asosli ravishda tanlash va qo‘llash uchun zarur va yetarli bo‘lgan hajmda baholash obyektini haqida axborot va bozorga oid axborotni yig‘ish va tahlil qilishni amalga oshiradi.

16. Quyidagilar baholash obyektini haqidagi axborot manbalari hisoblanadi:

- buyurtmachi yoki o‘zga vakolatli shaxs tomonidan taqdim etiladigan boshlang‘ich axborot;

- baholovchi baholash obyektini ko‘zdan kechirish jarayonida hamda baholash obyekti mulkdori va (yoki) undan foydalanuvchilar bilan suhbatlashish natijalariga ko‘ra olgan axborot;

- uchinchi shaxslar va tashkilotlardan olingan, shuningdek ommaviy axborot vositalari va Internet tarmog‘ida e‘lon qilingan axborot.

17. Boshlang‘ich axborot quyidagilarni o‘z ichiga olishi lozim:

- ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risidagi guvohnomani;

- yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;

- hokimiyat organlarining yer uchastkasini berish (ajratish) to‘g‘risidagi qarorini;

- binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;

- baholash obyektiga boshqa shaxslarning huquqlarini yuklashlar (baholash obyektiga bo‘lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma‘lumotlarni o‘z ichiga olgan hujjatlarni;

- baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o‘z ichiga olgan hujjatlarni;

- baholash obyektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;

- ko‘chmas mulk obyektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma‘lumotlarni;

- baholash obyekti va uning qismlarining rivojlanish rejalari (yangi qurilish, rekonstruksiya, ta‘mirlash) haqidagi ma‘lumotlarni;

- yuridik shaxslarga qarashli bo‘lgan obyektlarga nisbatan baholash obyektining so‘nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang‘ich) qiymati to‘g‘risidagi ma‘lumotnomani;

- retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan obyektidan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlari (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha obyektidan foydalanishdan olingan daromadlar)ni.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash obyektini mulkdorining (agar baholash obyektini yuridik shaxsga qarashli bo'lsa) imzosi va muhri bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

18. Baholash obyektini ko'zdan kechirish chog'ida baholovchi yaxshilashlarning tavsiflari va amaldagi holati haqida ma'lumotlar yig'ish maqsadida obyektini tekshirishni amalga oshiradi. Bunda quyidagilar aniqlanishi lozim:

- asosiy qurilish konstruksiyalarining tipi;
- asosiy qurilish materiallarining turi;
- geometrik ko'rsatkichlar;
- qurilish konstruksiyalari va muhandislik asbob-uskunalarining amaldagi holati.

Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lgan taqdirda amaldagi konstruktiv yechimlar, ishlatilgan qurilish materiallari va qurilish-montaj ishlari hajmlarini hujjatlarda ko'rsatilgan ma'lumotlar bilan taqqoslash amalga oshiriladi.

Loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lmasa, baholash obyektining geometrik ko'rsatkichlari o'lchash ishlarini bajarish yo'li bilan aniqlanadi.

Konstruktiv elementlar, muhandislik sistemalari va asbob-uskunalarining amaldagi holati sirdan ko'zdan kechirish yo'li bilan aniqlanadi.

19. Baholovchi quyidagilarni tavsiflovchi bozorga oid axborotni qo‘shimcha ravishda yig‘ishi va tahlil qilishi lozim:

- baholash obyektining qiymatiga ta’sir etuvchi makroiqtisodiy (huquqiy, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va boshqa) omillarni aniqlash uchun baholash obyektini joylashgan mamlakat va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni;

- baholash obyektini joylashgan mintaqadagi ko‘chmas mulk bozorini va uning baholash obyektini mansub bo‘lgan segmentini;

- baholash obyektini joylashgan yerni (obyektning yaqin atrofidagi muhitning joriy tavsifi, obyekt atrofidagi hududni rivojlantirish rejalari).

3-§. Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili

20. Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili ko‘chmas mulk bozor qiymatini aniqlashning ajralmas qismi hisoblanadi va baholash obyektidan foydalanishning uning eng katta qiymatini ta’minlaydigan, yuridik jihatdan yo‘l qo‘yiladigan, fizik jihatdan amalga oshirish mumkin bo‘lgan va moliyaviy jihatdan o‘zini oqlaydigan variantini tanlashdan iboratdir.

21. Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirish chegarasi va ko‘rib chiqilishi lozim bo‘lgan muqobil foydalanish variantlari soni baholashga oid vazifa shartlari va baholash obyektining xususiyatlariga qarab belgilanadi.

Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili baholovchi tomonidan ikki bosqichda amalga oshiriladi:

- bo‘sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasi uchun;
- yaxshilashlar mavjud bo‘lgan yer uchastkasi uchun.

22. Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan foydalanish uning bozor qiymati bo'sh turgan yer uchastkaning qiymatidan ortiq bo'lgan taqdirda eng samarali deb e'tirof etiladi.

Baholash obyekti bozor qiymatining olingan miqdori yer uchastkasidan foydalanish variantlarining qaysi biriga muvofiq ekanligi baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi lozim.

4-§. Baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash

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

24. Har bir baholash yondashuvi doirasida 10-son MBMSda belgilangan usullarni tanlashni baholovchi baholash maqsadi, baholash obyektining xususiyati va rivojlanish imkoniyatlari, cheklovchi shartlar, axborot bazasi mavjudligi va uning to'liqligini hisobga olib mustaqil amalga oshiradi.

25. Baholash obyekti qiymatini **daromadga oid yondashuv** bilan aniqlash uchun baholovchi baholash obyektidan 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.

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

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

- baholash obyektidan kutilayotgan daromadni hisoblaydi;

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

27. 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 xarajatlarni 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 obyektidan 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.

28. Kapitallashtirish stavkasi baholanayotgan aktiv daromadlari tuzilishi va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- bozorni siqish usuli bilan;
- bog'liq investitsiyalar usuli bilan;
- kapital xarajatlarni qoplanishini hisobga olish usuli bilan.

Kapitallashtirish stavkasi va yalpi yoki sof renta multiplikatori o'zgartirilayotgan daromad turiga muvofiq bo'lishi lozim.

29. Ko'chmas mulk obyektining tarkibiy qismlaridan biri (yer uchastkasi yoki yaxshilashlar) qiymati haqida zaruriy boshlang'ich ma'lumotlar mavjud bo'lsa, boshqa tarkibiy qism qiymati ko'chmas

mulkning qiymatini unga muvofiq bo'lgan kapitallashtirish stavkasidan foydalanib hisoblash talab etiladigan tarkibiy qismiga mansub bo'lgan daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirishdan iborat bo'lgan qoldiq texnikasini yo'llash yo'li bilan aniqlanadi.

30. **Pul oqimlarini diskontlash usuli** daromadlar va xarajatlarning o'zgarish dinamikasi muntazam bo'lmagan ko'chmas mulk obyektlarini baholash uchun qo'llaniladi. Baholash obyekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash obyektidan foydalanishdan kelgan pul oqimlarining prognoz davridagi joriy qiymatlari va baholash obyektining 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 obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymatini hisoblaydi;
- diskontlash stavkasini hisoblaydi;
- baholash obyekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlaydi.

31. Prognoz davri sifatida, qoida tariqasida, shunday bir davr muddati olinadiki, uning mobaynida ko'chmas mulk obyekti xarajatlar va daromadlarning muntazam bo'lmagan oqimlarini yaratadi.

32. Prognoz davrida olinadigan pul oqimlari o'lchovi sifatida quyidagi daromad turlaridan biri olinadi:

- ehtimoliy yalpi daromad;
- haqiqiy yalpi daromad;
- sof operatsion daromad;

- soliqlar to'langunga qadar qarzga xizmat ko'rsatish bo'yicha xarajatlar chegirib tashlangan sof operatsion daromadga teng bo'lgan pul oqimi.

Pul oqimlari nominal yoki real o'lchovlarda hisoblanadi.

33. Baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati:

- baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati uning baholash sanasidagi qiymati bilan solishtirganda qanchaga o'zgarishini taxmin qilish yo'li bilan;

- prognoz davri qaysi yilda tugagan bo'lsa, shu yildan keyin keladigan yil uchun daromad qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish yo'li bilan aniqlanadi.

34. Diskontlash stavkasi quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- kumulyativ tuzish usuli bilan;
- muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan;
- o'xshash obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlarini ajratish usuli bilan.

Diskontlash stavkasi qo'llanilayotgan pul oqimining turiga muvofiq bo'lishi va u bilan bir xil qiymatlarda hisoblanishi lozim.

35. Baholash obyektini **qiyosiy yondashuv** bilan aniqlash uchun baholovchi o'xshash obyektlar bilan bitimlarning bozor narxlariga doir axborot tahliliga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

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

Bitimlarning narxlariga doir axborot yetarli bo'lmagan holda, narxning pasayishiga skidkani hisobga olib, taklif narxlariga doir axborotdan foydalanishga yo'l qo'yiladi.

36. **Sotuvlarni taqqoslash usulini** qo'llaganda baholovchi:

- ko'chmas mulk bozorining bir segmentiga mansub bo'lishi va ular bilan bitimlar bozorining shu segmentiga xos bo'lgan shartlarda amalga oshirilishi lozim bo'lgan analoglar to'plamini shakllantiradi;

- baholash obyekti bozoriga xos bo'lgan taqqoslash birliklarini tanlaydi;

- analoglarni baholash obyekti bilan taqqoslash elementlari (narx belgilovchi omillar)ga ko'ra, taqqoslash birliklaridan foydalangan holda solishtiradi va har bir taqqoslash elementi bo'yicha baholash obyektiga nisbatan har bir analog narxiga tuzatishlar kiritadi;

- analoglar narxlarining tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash obyekti qiymatining yagona miqdorini chiqaradi.

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

- topshirilayotgan mulkiy huquqlar;

- moliyalashtirish shartlari;

- sotuv shartlari;

- hariddan keyingi xarajatlar;

- bozor shartlari;

- joylashgan yeri;

- baholash obyektining fizik tavsiflari;

- baholash obyektining iqtisodiy tavsiflari;

- foydalanish turi;

- ko'chmas mulk tarkibiga kirmaydigan qiymat komponentlari.

Yuqorida ko'rsatilgan taqqoslash elementlarining dastlabki beshtasi bo'yicha analoglarning narxlariga tuzatishlar kiritish birin-ketin bajariladi – har bir keyingi tuzatish oldingi tuzatish natijasiga qo'llaniladi. Qolgan

taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritish mustaqil asosda – har bir taqqoslash elementi uchun alohida bajariladi.

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

39. **Narx va daromad nisbati usuli** o'xshash obyektlar bo'yicha narx va daromad nisbatining tahlilligi va mazkur tahlil natijasidan baholash obyektini baholashda foydalanishga asoslanadi. Daromad turiga qarab yalpi renta multiplikatori yoki kapitallashtirish umumiy stavkasi qo'llaniladi.

Narx va daromad nisbati usulini yalpi renta multiplikatori yordamida qo'llaganda baholovchi:

- baholash obyektining yalpi (potensial yoki haqiqiy) daromadini hisoblaydi;

- sotuv narxi va tegishli daromad qiymati haqida axborot mavjud bo'lgan analoglar to'plamini shakllantiradi;

- zarur holda analoglarning baholash objekti bilan qiyosiyligini oshiradigan tuzatishlar kiritadi;

- har bir analog bo'yicha sotuv narxini yalpi daromadga bo'lish yo'li bilan yalpi renta multiplikatorini hisoblaydi;

- barcha analoglar bo'yicha yalpi renta multiplikatorining o'rtacha o'lchangan qiymatini aniqlaydi;

- baholash obyektining yalpi daromadini yalpi renta multiplikatorining o'rtacha o'lchangan qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan baholash objekti qiymatini hisoblaydi.

Kapitallashtirish umumiy stavkasi foydalanilgan holda narx va daromad nisbati usulini qo'llaganda baholovchi:

- baholash obyektining sof operatsion daromadini hisoblaydi;

- sotuv narxi va sof operatsion daromad qiymati haqida axborot mavjud boʻlgan analoglar toʻplamini shakllantiradi;

- zarur holda analoglarning baholash obyekti bilan qiyosiylikni oshiradigan tuzatishlar kiritadi;

- har bir analog boʻyicha sof operatsion daromadni sotuv narxiga boʻlish yoʻli bilan kapitallashtirish umumiy stavkasini hisoblaydi;

- barcha analoglar boʻyicha kapitallashtirish umumiy stavkasining oʻrtacha oʻlchangan qiymatini aniqlaydi;

- baholash obyektining sof operatsion daromadini kapitallashtirish umumiy stavkasining oʻrtacha oʻlchangan qiymatiga boʻlish yoʻli bilan baholash obyekti qiymatini hisoblaydi.

40. Baholash obyekti qiymati **xarajatga oid yondashuv** bilan yer uchastkasiga boʻlgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar tiklash qiymati (oʻrniga belgilash qiymati)ning yigʻilgan eskirish hajmi chegirib tashlangan yigʻindisi sifatida aniqlanadi.

Baholash obyekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda baholovchi quyidagilarni hisoblaydi:

- yer uchastkasiga boʻlgan mulkiy huquqlar qiymatini;

- yaxshilashlarni tiklash yoki oʻrniga belgilash xarajatlarini;

- koʻchmas mulk obyektni yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) toʻlanadigan mukofotdan iborat boʻlgan tadbirkor daromadini;

- yaxshilashlarning yigʻilgan eskirishi hajmini;

- yaxshilashlarni tiklash yoki oʻrniga belgilash xarajatlari va tadbirkor daromadining yigʻilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yigʻindisi sifatida yaxshilashlar qiymatini;

- yer uchastkasiga boʻlgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar qiymatining yigʻindisi sifatida baholash obyekti qiymatini.

41. Bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati mazkur yer uchastkasidan eng samarali foydalanish yo'li taxmin qilinganda quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

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

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

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

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

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

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

44. Yig'ilgan eskirish hajmi fizik, funksional va tashqi (iqtisodiy) eskirishlar natijasida bozor qiymatidagi yo'qotishlar yig'indisi sifatida

aniqlanadi. Yig'ilgan eskirishni baholash uchun, baholashni bajarish maqsadlariga va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- yaxshilashlarning haqiqiy yoshi va ularning iqtisodiy xizmat muddatini taqqoslashga asoslangan iqtisodiy yosh usuli;

- yig'ilgan eskirish hajmi yaxshilashlarning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati bilan yer uchastkasining sotuv narxidan mazkur uchastkaga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan hisoblangan yaxshilashlar qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadigan o'xshash obyektlarning sotuv narxlari tahliliga asoslangan bozor ekstraksiyasi usuli;

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

5-§. Baholash natijalarini qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash

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

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

46. Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun taqqoslama o'lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

- baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash obyektining xususiyatini;
- qiymat turini;
- baholash yondashuvlarini qo'llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini hisobga olishi lozim.

47. Muvofiqlashtirish usuli va taqqoslama o'lchovlarning tanlanishi hamda bunda, baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

48. Baholash obyektining yakuniy qiymati pul hisobida yagona kattalik sifatida ifodalanishi lozim.

6-§. Baholash to'g'risidagi hisobotga qo'yiladigan talablar

49. Baholash natijalari baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq tuzilgan va baholovchi tashkilotning baholash obyekti qiymati xususidagi yig'ilgan axborot va hisoblashlar asosida tasdiqlangan professional mulohazasini o'z ichiga olgan baholash to'g'risida hisobot sifatida rasmiylashtirilishi lozim.

50. Hisobot baholash milliy standartlari talablariga muvofiqlik to'g'risidagi bayonotni va ulardan har qanday chetga chiqish haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olishi lozim.

51. Baholash to'g'risida hisobotni tuzishda quyidagi qoidalarga rioya etish lozim:

- baholash obyekti qiymatini aniqlash uchun yetarli bo'lgan barcha ochiq axborot hisobotda bayon etilishi lozim;

- baholash to'g'risidagi hisobotning mazmuni mazkur hisobotdan foydalanuvchilarni chalg'itmasligi hamda ikki xil talqinga yo'l qo'ymasligi kerak;

- baholash to'g'risidagi hisobotda ifodalangan materiallar tarkibi va ketma-ketligi, baholash jarayoni tavsifi, hisoblashlar va hisoblashlarga izohlar baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanuvchiga qiymatni hisoblashni amalga oshirish imkoniyatini berishi va uni ayni shu natijalarga keltirishi lozim;

- baholash jarayonida oraliq va yakuniy natijalarni aniqlashda foydalanilmagan axborot, agar u baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarining talablariga binoan majburiy bo'lmasa, baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilishi mumkin emas.

52. Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot quyidagi asosiy bo'limlardan iborat bo'lishi lozim:

- titul varag'i;
- mundarija;
- umumlashtiruvchi qism (ilova xat);
- baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar;
- baholash obyektining tavsifi;
- baholash obyektini bozorining tahlili;
- eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo'llanilishi tavsifi;
- baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- ilovalar.

Bo'limlarni joylashtirish ketma-ketligi, ularni nomlash va bo'limlar doirasida axborotni guruhlash baholovchining vakolatiga kiradi va

baholovchi tomonidan bajarilgan baholash hamda tahlil va hisob-kitoblarning natijalarini bayon etish mantiqiga muvofiq amalga oshiriladi.

53. Baholash to'g'risidagi hisobotning ilovalariga quyidagilar kiritiladi:

- foydalanilgan hujjatlarning nusxalari, shu jumladan baholash obyektiga huquqlarni belgilovchi hujjatlarning nusxalari, kadastr hujjatlari bo'limlarining nusxalari;

- baholanayotgan obyektning uning baholash sanasidagi texnik holati aks ettirilgan fotomateriallari;

- baholovchi tashkilotini litsenziyasining nusxasi, baholovchilarning malaka sertifikatlari va baholovchi tashkilotning fuqarolik majburiyati sug'urta polisining nusxalari;

- baholovchining ixtiyoriga qarab boshqa materiallar.

54. Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti raqamlanishi va baholash obyektini baholashdan o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanishi, shuningdek, baholash to'g'risidagi hisobot ip o'tkazib tikilishi hamda baholovchi tashkilot rahbarining imzosi va shu tashkilot muhri bilan tasdiqlanishi lozim. Agar baholash bir nechta baholovchilar tomonidan bajarilgan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda mazkur hisobotni tayyorlash jarayonida ular bajargan ish ko'rsatiladi.

V bob. Ayrim turdagi ko'chmas mulkni baholash xususiyatlari

55. Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan ko'chmas mulk uchun baholash bazasi mavjud foydalanishdagi bozor qiymatidir. Mazkur toifadagi ko'chmas mulkka mehmonxonalar, restoranlar, barlar, tijorat tibbiy-sog'lomlashtirish muassasalari, sport, dam olish, ko'ngilochar obyektlari va boshqa shunga o'xshash obyektlar kiradi.

Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan ko'chmas mulk obyektlari olinishi mumkin bo'lgan daromaddan kelib chiqib (foizlar, soliqlar hamda moddiy va nomoddiy aktivlar eskirishi chegirib tashlangunga qadar) pul oqimlarini diskontlash usuli yoki to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan baholanadi.

Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanayotgan ko'chmas mulk bahosiga yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlardan tashqari ko'chmas mulk bilan biriktirilgan asbob-uskunalar va jihozlar hamda beriladigan gudvill (tovar-moddiy zaxiralardan tashqari) kiritiladi.

Beriladigan gudvill nomoddiy aktiv bo'lib, u o'ziga xos nom, biznes obro'si, mijozlarning afzalliklari, joylashgan yer, servis mahsuloti va iqtisodiy samara keltiradigan boshqa shunga o'xshash omillar tufayli vujudga keladi.

56. Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymati xarajatga oid yondashuv bilan quyidagi usullardan biri yordamida hisoblanadi:

- qurilishi tugallanmagan obyektning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan holda hisoblanadi;
- qurilish tugallangan ko'chmas mulk obyektining qiymati qurilishni tugallash xarajatlari chegirib tashlangan holda hisoblanadi.

Hisoblangan qiymatga yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning bozor qiymati qo'shiladi.

Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymati daromadga oid yondashuv bilan pul oqimlarini diskontlash usuli yordamida, baholash obyektini tugallash yoki rekonstruksiya qilish (qayta ixtisoslashtirish)ga investitsiyalarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymatini baholashga qiyosiy yondashuv analoglarning sotilishi haqida zarur bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan holda qo'llaniladi.

57. Tabiiy yoki texnogen xususiyatga ega bo'lgan omillar ta'siri tufayli shikastlangan ko'chmas mulk qiymati mazkur ko'chmas mulkning tiklash qiymatiga yoki tiklash xarajatlari chegirib tashlangan o'rniga belgilash qiymatiga muvofiqdir. Tiklashdan voz kechilgan taqdirda, ko'chmas mulk qiymati bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati bilan uni shikastlangan mulkdan tozalash xarajatlari o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi.

58. Binoning ichki qismida qurilgan uning bir qismi hisoblanadigan xonalar qiymatini aniqlashda yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati hisobga olinmaydi

VI bob. Axborotni oshkor etishga qo'yiladigan talablar

59. Baholash jarayonida foydalanilgan axborotni baholash to'g'risidagi hisobotda oshkor etish shunday amalga oshirilishi lozimki, mazkur hisobotning baholash faoliyati sohasida maxsus bilimlarga ega bo'lmagan foydalanuvchilar baholash jarayoni mantiqini va baholash obyektining qiymatini aniqlash uchun baholovchi bajargan amallarning ahamiyatini tushunishi kerak.

60. Baholash jarayonida qo'llanilgan barcha axborot oshkor etilishi lozim, maxfiy xususiyatga ega bo'lgan axborot bundan mustasno. Maxfiy axborotni baholovchi faqat buyurtmachi va (yoki) mazkur axborotni taqdim etgan shaxslar bilan kelishgan holda yoki sudning tegishli qaroriga binoan oshkor etadi. Foydalanilayotgan axborotning maxfiylik darajasi buyurtmachi va (yoki) mazkur axborotni taqdim etuvchi yoki unga bevosita aloqador bo'lgan shaxslar tomonidan belgilanadi.

61. Baholashda foydalanilgan va baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilgan axborot uning manbasiga havola qilingan bo'lishi lozim, bunda mazkur manba yozma yoki og'zaki ekanligi ahamiyatsiz.

VII bob. Standartdan chetga chiqish shartlari

62. 10-son MBMSning baholash jarayoni va olingan natijani bayon etish, baholashga va yakuniy qiymat haqidagi xulosaga daxldor bo'lgan har qanday farazlar va cheklovchi shartlarni oshkor etish bilan bog'liq talablaridan biron-bir tarzda chetga chiqilishiga yo'l qo'yilmaydi.

63. Baholash talablari mazkur standart talablaridan farq qiladigan normativ-huquqiy hujjatga muvofiq amalga oshirilgan taqdirda, baholovchi mazkur farqlarni, aniqlanayotgan qiymat turini tanlashga ularning ta'sirini aniqlashi va olingan natijani qo'llashga cheklashlar belgilashi lozim.

10-son O‘zbekiston
Respublikasi Mulkni baholash
milliy standarti (10-son MBMS)
«Ko‘chmas mulk qiymatini
baholash»ga
ILOVA

**10-son MBMS «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash»ni qo‘llash bo‘yicha
uslubiy ko‘rsatmalar**

Mazkur Uslubiy ko‘rsatmalar 10-son MBMSni qo‘llash tartibini belgilaydi.

I bob. Atamalar va tushunchalar

1. Mazkur Uslubiy qo‘rsatmalarda quyidagi atamalar va tushunchalardan foydalaniladi:

tavakkalsiz stavka – ko‘chmas mulkka investitsiyalangan kapitaldan olinadigan, tavakkalchilikning eng past darajasi bilan tavsiflanadigan daromad me‘yori;

haqiqiy yosh – yaxshilashlarning ularning holati va foydali xossalariga muvofiq bo‘lgan, yaxshilashlarning iqtisodiy xizmat muddatidan ularning qolgan iqtisodiy xizmat muddatini ayirish yo‘li bilan hisoblanadigan yoshi. Foydalanish sharoitlariga qarab yaxshilashlarning haqiqiy yoshi ularning amaldagi (xronologik) yoshidan kichkina, unga teng yoki undan katta bo‘lishi mumkin;

tashqi (iqtisodiy) eskirish – ko‘chmas mulk obyekti qiymati mazkur obyektidan tashqi omillar ta’siri natijasida pasayishi;

yig'ilgan eskirish – ko'chmas mulk obyektining jismoniy, funksional va tashqi eskirish bilan bog'liq umumiy qiymatining yo'qolishi (qadrsizlanishi);

bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan ko'proqdir;

bartaraf etib bo'ladigan eskirish – shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan kamroq yoki unga tengdir;

jismoniy eskirish – tabiiy qarish, noto'g'ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek yaxshilash elementlarining mexanik shikastlanishlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish;

funksional eskirish – yaxshilashlar to'laligicha yoki ayrim elementlariga ko'ra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish;

tavakkalchilik uchun mukofot – tavakkalsiz stavka bo'yicha qo'yilmalar bilan taqqoslaganda, ko'chmas mulkka qo'yilmalarga xos bo'lgan tavakkalchilik darajasini aks ettiradigan daromadning qo'shimcha normasi;

iqtisodiy xizmat muddati – shunday bir davr muddati bo'lib, uning o'tishi mobaynida yaxshilashlar ko'chmas mulk obyektining qiymatiga hissa qo'shadi;

xizmat muddati uzoq elementlar – yaxshilashning xizmat muddati bilan teng bo'lgan muddatga ega yaxshilash elementlari;

xizmat muddati qisqa elementlar – yaxshilashning xizmat muddati mobaynida vaqti-vaqti bilan almashtirib turishni talab etadigan yaxshilash elementlari.

II bob. Baholashga oid vazifani belgilash

2. Baholashga oid vazifani belgilashda baholovchi baholash obyektini belgilaydi va unga tavsif beradi. Bunda, baholash obyektini sifatida bo‘sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkasi yoki imorat solingan yer uchastkasi (yaxshilashlardan iborat yer uchastkasi) olinadi.

Baholash obyektining 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;
- yer uchastkasiga umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi;
- uch uchastkasidan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi;
- ijaraga olish huquqi;
- servitut;
- qonun hujjatlari bilan taqiqlanmagan boshqa huquqlar.

Baholash shartnomasi shartlariga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab to‘la mulkdorlik huquqini yoki ayrim mulkiy huquqlarni baholash belgilanishi mumkin.

3. Yer uchastkasini yaxshilashlarga quyidagilar kiradi:

- u yer uchastkasida joylashgan alohida binolar, inshootlar va ularning guruhlari, mazkur uchastkaga tegishli bo‘lgan yer osti inshootlari yoki ularning qismlari;

- binolarga barcha uzoq muddatli ulanishlar, chunonchi: ichki suv ta'minoti, isitish va sovutish sistemalari, elektr ta'minoti, gaz tarmoqlari, shuningdek o'rnatilgan statsionar qurilmalar (mashinalar, asbob-uskunalar);

- yer uchastkasiga va binolarning ichki tarmoqlariga ulangan muhandislik inshootlari, kommunikatsiyalar va tarmoqlar;

- mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan, lekin uning chegarasidan tashqarida joylashgan xo'jalik, transport va muhandislik ta'minoti elementlari;

- uchastka hududini obodonlashtirish obyektlari, shu jumladan ko'p yillik o'simliklar;

- infratuzilma obyektlaridagi mulk ulushlari;

- baholanayotgan mulk bilan yaxlit majmuani hosil qiluvchi, konstruktiv yoki funksional jihatdan uning ajralmas qismi bo'lgan boshqa obyektlar.

4. Binoda va yer uchastkasida o'rnatilgan statsionar qurilmalar baholash maqsadlarida ikki toifaga ajratiladi:

- bino xizmat ko'rsatish sistemalarining ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan tarkibiy elementlari;

- ko'chmas mulk obyektida olib borilayotgan biznesda foydalaniladigan, yer uchastkasi va yaxshilashlardan alohida baholanadigan statsionar qurilmalar.

Ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan statsionar qurilmalar, mashinalar va asbob-uskunalar binolarning quyidagi xizmat ko'rsatish sistemalariga kiradi:

- elektr ta'minoti – noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan markaziy quvvatlantiruvchi kabellar, transformatorlar, qalqonli, zaxiradagi generatorlar va elektr tarmoqlari;

- gaz ta'minoti – gaz stansiyalarigacha va ularning doirasidagi gaz quvur yo'llari, shuningdek noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan binolar doirasidagi gaz quvur yo'llari;

- suv ta'minoti – rezervuarlar, quduqlar va skvajinalar, nasoslar, suv tozalash uskunalari, baklar, taqsimlash tarmoqlari, drenaj qurilmalari va kanalizatsiya sistemalari;

- isitish va havo haroratini maqbullashtirish – qozonlar va tegishli asbob-uskunalar, yonilg'i baklari, radiatorlar, kaloriferlar, konditsionerlar uchun asbob-uskunalar, havo yo'naltirish quvurlari, ventilyatorlar va noishlab chiqarish maqsadlarida foydalaniladigan boshqa asbob-uskunalar;

- liftlar va yuk ko'targichlar – bino tuzilishining ajralmas qismini shakllantiradigan va notijorat maqsadlarida foydalaniladigan yo'lovchi va yuk liftlari, eskalatorlar, transportyorlar, yuk ko'targichlar va tayanchlar.

5. Qiymat turini tanlashning asosiy mezoni 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.

6. Baholash sanasi baholash maqsadlaridan kelib chiqib belgilanadi va, qoida tariqasida, baholovchi tomonidan baholash obyektini 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.

III bob. Axborot yig'ish va uni tahlil qilish

7. Baholash obyektining bozor qiymati to'g'risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko'chmas mulk bozori, baholash objekti joylashgan yer va baholash obyektining tavsiflari haqida axborot yig'ishi va uni tahlil qilishi lozim.

8. Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilishda baholovchi:

- mintaqaning tabiiy-iqlim xususiyatlarini;
- asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni;
- iqtisodiyot tarmoqlari bo'yicha asosiy ko'rsatkichlar, ularning o'zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta'sirini;
- ijtimoiy rivojlanishning asosiy ko'rsatkichlari, ularning o'zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta'sirini o'rganadi.

Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat tahlilining natijalariga ko'ra baholovchi baholash obyektining bozordagi joriy va bo'lg'usi holatini asoslaydi, ehtimol tutilgan odatdagi xaridor va uning investitsion motivatsiyasi aniqlanadi.

9. Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda baholovchi:

- baholash objekti joylashgan mintaqadagi ko'chmas mulk bozorining umumiy tavsiflarini;
- ko'chmas mulk bozorining tuzilishi va ishtirokchilarini;
- ko'chmas mulk bozorining ayrim segmentlari bo'yicha talab va taklif omillarini miqdoriy tahlil va tendensiyalar tahlili bilan birga o'rganadi.

Bozor tendensiyalarining tahlili uchun zarur bo'lgan bozorni segmentlarga ajratish ko'chmas mulkning quyidagi toifalari bo'yicha amalga oshiriladi:

- turar-joy ko'chmas mulki;
- tijorat ko'chmas mulki;

- sanoat ko'chmas mulki;
- qishloq xo'jaligi ko'chmas mulki;
- maxsus ahamiyatga molik ko'chmas mulk.

Baholash obyektiga va baholash shartnomasining shartlariga qarab ko'chmas mulk toifalarining har biri muayyan belgilarga ko'ra yanada kichikroq segmentlarga ajratilishi mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi ko'chmas mulk bozorida yuz berishi mumkin bo'lgan o'zgarishlarni, baholash obyektining ko'chmas mulk bozoridagi joriy va bo'lg'usi holatini muqobil foydalanish imkoniyatini hisobga olgan holda asoslaydi.

10. Baholash obyektining joylashgan yerini tahlil qilishda baholovchi:

- atrofdagi yerdan foydalanishning tipi xususiyatini;
- transportda qatnash jihatidan qulaylikni;
- muhandislik tarmoqlari va kommunal xizmat ko'rsatishni;
- ijtimoiy infratuzilmani;
- iqtisodiy o'rnini;
- tutash hududning ekologik holatini;
- ijtimoiy obro'sini;
- boshqa qulay va noqulay ta'sirlarni o'rganadi.

Baholash obyekti joylashgan yer tahlilining natijalariga ko'ra baholovchi baholash obyekti joylashgan yerning mazkur obyekt qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan ijobiy va salbiy tavsiflari hamda imkoniyatlarini asoslaydi.

11. Baholash obyekti tavsiflarini tahlil qilishda baholovchi:

- baholash obyektining hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv yechimi xususiyatlarini;
- baholash obyektining muhandislik ta'minoti xususiyatlarini;

- konstruktiv elementlar va muhandislik asbob-uskunalarining texnik holatini o'rganadi.

Baholash obyekti tavsiflarining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi baholash obyekti texnik tavsiflarining foydali xossalari o'xshash bo'lgan ko'chmas mulkka foydalanish va funkcionallik jihatidan qo'yiladigan hozirgi bozor talablariga muvofiqligini aniqlaydi.

Yuzaki ko'zdan kechirishni amalga oshirish vaqtida baholovchi ayrim konstruktiv elementlar bo'yicha yaxshilashlarni tekshiradi. Mazkur konstruktiv elementlarga quyidagilar kiradi:

- yer osti qismi qurilmalari;
- ko'tarib turuvchi asosni tashkil etadigan qurilmalar;
- qavatlararo bog'lanishlarning elementlari;
- yopma (tom) qurilmalari;
- devor va eshik tirqishlarining to'ldirgichlari;
- pollar;
- tashqi pardozi;
- ichki pardozi;
- ichki muhandislik sistemalari va asbob-uskunalarini.

IV bob. Ko'chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili

12. Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili ikki bosqichda amalga oshiriladi:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasi uchun;
- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasi uchun.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirishda har bir bosqichda baholovchi:

- ko'chmas mulk obyektidan foydalanishning qonun hujjatlarida taqiqlanmagan ehtimol tutilgan variantlarini zonalarga ajratish me'yorlari, shaharsozlikka oid cheklashlar, qurilish me'yorlari va qoidalari hamda yuridik cheklashlarni hisobga olgan holda tahlil qiladi;

- foydalanishning ruxsat etilgan variantlaridan mazkur yer uchastkasida jismonan amalga oshirish mumkin bo'lganlarini yer uchastkasining fizik tavsiflari, atrofdagi imoratlar va yer uchastkasiga tutash hududdagi ijtimoiy vaziyatni hisobga olgan holda qoldiradi;

- yer uchastkasidan foydalanishning jismonan amalga oshirish mumkin bo'lgan va qonun yo'li bilan ruxsat etilgan variantlarining moliyaviy samaradorligini qurilish yoki yaxshilashlarni rekonstruksiya qilish xarajatlarini va ko'chmas mulk objekti yaratishi mumkin bo'lgan daromadlarni hisobga olgan holda tahlil qiladi;

- joriy qiymati eng katta bo'lgan ko'chmas mulk obyektidan foydalanish variantini eng samarali foydalanish sifatida tanlaydi.

13. Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirishda baholovchi baholash sanasida ko'chmas mulk obyektiga xos bo'lgan va odatdagi investorlar tomonidan qabul qilinadigan foydalanish variantlarini o'rganishi lozim.

14. Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili mavjud qurilmalarni o'zgartirishning quyidagi variantlarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi:

- mavjud yaxshilashlardan o'zgartirmasdan foydalanish;
- mavjud yaxshilashlarni rekonstruksiya qilish;
- mavjud yaxshilashlarni buzib tashlash.

15. Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili natijalariga ko'ra baholovchi yer uchastkasidan joriy foydalanish undan eng samarali foydalanishga qay darajada muvofiq ekanligi to'g'risida xulosa chiqaradi va

shunga qarab baholashning eng maqsadga muvofiq yondashuvlari va usullarini tanlash amalga oshiriladi:

- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lgan taqdirda baholashning barcha yondashuvlari qo'llaniladi;

- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan taqdirda baholashning xarajatga oid va daromadga oid yondashuvlari qo'llaniladi;

- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan, mavjud yaxshilashlarni rekonstruksiya qilish zarur bo'lgan holda xarajatga oid yondashuv va daromadga oid yondashuvning pul oqimlarini diskontlash usuli qo'llaniladi;

- yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan, mavjud yaxshilashlarni buzib tashlash zarur bo'lgan holda buzish xarajatlarini hisobga olib qiyosiy yondashuv va daromadga oid yondashuvning pul oqimlarini diskontlash usuli qo'llaniladi.

V bob. Baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash

1-§. Daromadga oid yondashuv

16. **To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli** eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash obyektiga o'xshash

ko'chmas mulk obyektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma'lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan:

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

bu yerda:

V – baholash obyektining qiymati;

I – sof operatsion daromad;

R – kapitallashtirish umumiy stavkasi.

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

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

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

Ko'chmas mulk obyektidan 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 obyekti bilan bevosita va uzviy bog'liq bo'lishi lozim.

18. Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

- mazkur mintaqada baholash obyekti mansub bozor segmentiga xos bo'lgan bozor ijara stavkalari;

- ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.

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

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

- ko'chmas mulk obyektidan yil davomida olinadigan potensial 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.

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

21. Operatsion xarajatlar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

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

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

- almashtirish xarajatlari (zaxiralar)ni.

Shartli o'zgarimas xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- mol-mulk solig'i;

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

Shartli o'zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- boshqaruv xarajatlari;
- kommunal 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'shemi, elektroarmatura kabi va boshqa tez eskiradigan yaxshilashlarni vaqti-vaqti bilan almashtirish xarajatlari kiradi.

22. Kapitallashtirish stavkasini **bozorni siqish usuli** bilan hisoblash qiyosiy ko'chmas mulk obyektlarining sotuv narxlari va SOD qiymatlari haqidagi bozor ma'lumotlariga asoslanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$R = \sum_{i=1}^n \left(\frac{I_i}{V_i} * w_i \right),$$

bu yerda:

R – kapitallashtirish stavkasi;

n – qiyosiy ko'chmas mulk obyektlari soni;

I_i – i-chi ko'chmas mulk obyektining sof operatsion daromadi;

V_i – i-chi ko'chmas mulk obyektining sotuv narxi;

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

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

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} ;

boshlang'ich qo'yilmalar summasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori R_{of} dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi.

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

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

$$R_{on} = \text{tavakkalsiz stavka} + \text{ko'chmas mulkka qo'yilmalar} \\ \text{tavakkalchiligi uchun mukofot} + \text{likvidlikning pastligi uchun mukofot} + \\ \text{investitsion menejment uchun mukofot.}$$

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):

$$R_{of} = \frac{1}{n},$$

bu yerda:

n – investitsiyalar qaytarilishi nazarda tutilayotgan vaqt davri;

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

$$R_{of} = sff(n, R_{on}),$$

bu yerda:

sff – R_{on} stavkada qoplash fondi omili;

- kapitalning qaytish summalari tavakkalsiz stavka bo'yicha qayta investitsiyalangan holda foydalaniladigan Xoskold usulidan:

$$Rof = sff(n, Rb),$$

bu yerda:

Rb – tavakkalsiz stavka.

24. Kapitallashtirish stavkasini **bog‘liq investitsiyalar usuli** bilan hisoblash ko‘chmas mulk obyekti jalb qilingan mablag‘lardan foydalanib harid qilingan holda amalga oshiriladi. Kapitallashtirish umumiy stavkasi o‘rtacha o‘lchangan qiymat sifatida hisoblanadi:

$$R = m * Rm + (1 - m) Re,$$

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 summasiga nisbati sifatida aniqlanadi;

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

m – ipoteka qarzi koeffitsiyenti bo‘lib, u investitsiyalarning umumiy summasida jalb qilingan mablag‘lar ulushini ko‘rsatadi va ipoteka krediti summasini investitsiyalarning umumiy summasiga bo‘lish yo‘li bilan aniqlanadi.

25. 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 oshiriladi:

$$Rn = Rr + Iinf + Rr * Iinf,$$

$$Rr = (Rn - Iinf)/(1 + Iinf),$$

bu yerda:

Rn – kapitallashtirish nominal stavkasi;

R_r – kapitallashtirish real stavkasi;

I_{inf} – inflatsiya indeksi (inflatsiyaning yillik sur'ati).

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

26. 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. Yer uchastkasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

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

bu yerda:

V_e – yer uchastkasi qiymati;

V_{ya} – yaxshilashlar qiymati;

I – ko'chmas mulk obyektidan olingan sof operatsion daromad;

R_e – yer uchastkasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

R_{ya} – yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

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

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

27. Baholash obyektining qiymati **pul oqimlarini diskontlash usuli** (keyingi o'rinlarda 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 aniqlanadi:

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

bu yerda:

V – baholash obyektining qiymati;

I_i – prognoz davri i -chi yilining pul oqimi;

D – diskontlash stavkasi;

V_n – reversiya (baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i – prognoz davri yilining raqami;

n – prognoz davrining oxirgi yili.

28. Diskontlash stavkasi **kumulyativ tuzish 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 obyektiga xos bo‘lgan qo‘shimcha (surunkali) tavakkalchilik uchun mukofot.

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.

29. Diskontlash stavkasini **o‘xshash obyektlarning 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‘rsatkichlarni pul oqimlarini diskontlash formulasiga solib, oldinma-ketin yaqinlashish yo‘li bilan har bir analog bo‘yicha diskontlash stavkasini aniqlaydi;
- baholash obyekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo‘yicha o‘rtacha o‘lchangan qiymat sifatida aniqlaydi.

30. 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.

31. 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.

2-§. Qiyosiy yondashuv

32. Baholash obyekti qiymatini aniqlashda qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun baholovchi kamida uchta analogni tanlab olishi lozim.

Taqqoslash analoglarini tanlash uchun asosiy mezon baholash obyektiga o'xshash bo'lgan eng samarali foydalanishdir.

33. Baholash obyektini qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholashda taqqoslash birligini tanlash, qoida tariqasida, ko'chmas mulk tipi bilan belgilanadi. Taqqoslash birligi sifatida quyidagilar qo'llaniladi:

- bino yoki yer uchastkasining maydon birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;

- binoning hajm birligi (kub metr) narxi;

- tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan baholash obyektlari uchun o'rin, nomer narxi va boshqa o'lchov birliklari.

34. Baholovchi qaysi taqqoslash elementi bo'yicha analog va baholash obyektini o'rtasidagi farqni aniqlagan bo'lsa, shu taqqoslash elementi analogining narxiga tuzatishlar kiritadi.

Topshiriladigan mulkiy huquqlarga tuzatishlarni hisoblash uchun analog daromadining manbalari, tuzilishi va uni ijaraga berish shartlari haqida axborot mavjud bo'lishi lozim.

Moliyalashtirish shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitimlar tuzishda baholash obyektiga nisbatan kreditlash sxemalari va haq to'lash shakllarida farqlar mavjud bo'lgan holda amalga oshiriladi.

Sotuv shartlariga qarab kiritiladigan tuzatishlar xaridor va sotuvchi o'zaro munosabatlarining tahlili asosida aniqlanadi.

Hariddan keyingi xarajatlarga, masalan, bino yoki uning bir qismini demontaj qilish xarajatlari, yer uchastkasining ifloslanishini bartaraf etish xarajatlari kabi xarajatlar kiradi.

Bozor shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitim tuzilgan sanadan baholash obyektini baholash sanasiga qadar o'tgan vaqtga qarab sotuvlarning narxlariga tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Analog joylashgan yerga qarab uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan obyektlar joylashgan yer bilan bog‘liq farqlarni aniqlashi va ko‘chmas mulk obyektining narxiga bu farqlar qo‘shgan hissani hisoblashi lozim.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritish qiymatga mazkur farq qo‘shgan hissa bilan belgilanadi. Tuzatish kiritishni amalga oshirish chog‘ida o‘rganiladigan fizik tavsiflarga quyidagilar kiradi: binoning katta-kichikligi, qurilish sifati, qurilish materiallari, arxitekturaviy uslubi, binoning yoshi va holati, funksional jihatdan foydaliligi, yer uchastkasi hajmi va unda qurilgan imoratlar maydoni, jalb qiluvchanligi, obodonlashtirilganligi va qulayliklari, uchastka ekologiyasi.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritishda obyektning uning daromadiga ta‘sir etadigan tavsiflari, chunonchi: foydalanish xarajatlari, boshqarish sifati, ijarachilarning ishonchliligi, ijara narxidagi chegirmalar, ijara shartnomasi shartlari, ijara shartnomasi tugaydigan muddat, ijarani uzaytirish variantlari o‘rganiladi.

Foydalanish turiga qarab tuzatish kiritish analog sifatida baholash obyekti bilan muvofiq kelmaydigan eng samarali foydalanishli obyekt tanlangan holda qo‘llaniladi.

Agar analog qiymatiga ko‘chmas mulk hisoblanmaydigan komponentlar (masalan, biznes uchun asbob-uskunalar, mebel) kiritilgan bo‘lsa, ularning qiymati analog qiymatidan chegirib tashlanishi lozim.

35. Analoglar soni bilan tuzatishlar kiritish amalga oshirilayotgan taqqoslash elementlarining nisbatiga doir mavjud axborotga qarab, baholovchi tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy va sifatga oid usullarini qo‘llaydi.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko‘paytirilgan baholash obyekti bilan taqqoslashni amalga oshirishda qo‘llanilayotgan taqqoslash

elementlari sonidan ko‘proq yoki unga teng bo‘lsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

- taqqoslash elementiga qarab kiritiladigan tuzatishni mazkur elementga ko‘ra farq qiladigan ikki obyektning taqqoslash yo‘li bilan aniqlash imkoniyatini beradigan ma’lumotlar juftligini tahlil qilish usuli;

- vaqt yoki joy belgisiga ko‘ra qiymat o‘zgarishining statistik qonuniyatlarini aniqlash maqsadida ma’lumotlarni sotuv narxi yoki joylashgan yer kabi o‘zgaruvchilar bo‘yicha guruhlashni nazarda tutadigan ma’lumotlar guruhlarini tahlil qilish usuli;

- chiziqli tenglamalar sistemalarini matritsa sifatida yechishga asoslangan chiziqli algebra usuli;

- ko‘chmas mulk obyektlarini korrelyatsion-regression yoki klasterli tahlil yordamida baholash usulini analoglar soni taqqoslash elementlari sonidan besh baravar ko‘proq bo‘lgan holda qo‘llash maqsadga muvofiqdir;

- grafik tahlil usuli, bunda baholovchi narxlarning o‘zgarish grafiklari tahlili asosida qiymatning o‘zgarish xususiyati haqida xulosalar chiqaradi;

- xarajatlarni tahlil qilish usuli. U analogning texnik yoki huquqiy tavsiflarini baholash obyektiga keltirish uchun mazkur analogga nisbatan qilinishi lozim bo‘lgan xarajatlar haqidagi ma’lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Bunda tuzatishlar o‘rtacha bozor ko‘rsatkichlariga muvofiq kelishi lozim;

- ko‘chmas mulk bo‘yicha ixtisoslashgan nashrlarda keltirilgan tavsiyalarga asoslangan ikkilamchi ma’lumotlarni tahlil qilish usuli;

- baholash obyekti bilan taqqoslaganda analogning kamchiliklari yoki afzalliklari bilan belgilangan ijara stavkalaridagi tafovutni kapitallashtirish yo‘li bilan tuzatishlarni hisoblashga asoslangan ijara farqlarini kapitallashtirish usuli.

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

- analoglar narxlarining o'sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash obyektining o'rnini aniqlash maqsadida baholash obykti va analoglarning qiyosiyli tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarning baholash obykti va analoglar xususidagi subyektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo'li bilan baholash usuli.

36. Baholash obyktini baholash uchun qo'llaniladigan tuzatishlarni hisoblash usullarining turlari va sonini tanlash baholovchining vakolatiga kiradi va baholash to'g'risidagi hisobotda baholovchi tomonidan asoslantirilishi lozim.

3-§. Xarajatga oid yondashuv

37. Xarajatga oid yondashuv bilan aniqlanadigan baholash obyektining qiymati yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iboratdir.

Baholash obykti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

38. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **qiyosiy tahlil usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholanayotgan yer uchastkasiga o'xshash yer uchastkalarining sotuvlariga doir axborotni tahlil qiladi;

- baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

- har bir taqqoslash elementi bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini o'xshash yer uchastkalarining tuzatish kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan hisoblaydi.

39. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **taqsimlash usuli** bilan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlar narxining ko'chmas mulk tiplari bo'yicha guruhlangan ko'chmas mulkning umumiy narxidagi tipik nisbatiga doir statistik axborot asosida aniqlanadi. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini taqsimlash usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

- analoglar ro'yxatini tuzadi;

- baholash obyekti va analoglarni taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

- har bir analog uchun taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

- analoglarning tuzatishlar kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash obyektining qiymatini aniqlaydi;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ko'chmas mulk yagona obyektining qiymatida yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlarning eng tipik ulushi asosida aniqlaydi.

40. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **ajratish usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholash obyekti bilan taqqoslaganda yer uchastkalarining tavsiflari ayniqsa yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

- har bir analog bo'yicha yaxshilashlar qiymatini xarajatga oid yondashuv usullari bilan tadbirkor daromadini hisobga olgan holda aniqlaydi;

- har bir analog bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlaydi;

- baholanayotgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli bilan olingan natijalardan foydalangan holda aniqlaydi.

41. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer rentasini kapitallashtirish usuli** bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

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

Kapitallashtirish stavkasi analoglar bo'yicha kapitallashtirish stavkalarini muvofiqlashtirish yo'li bilan yoki tavakkalsiz stavkani mazkur yer uchastkasiga investitsiyalash bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

42. Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **yer uchun qoldiq usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholash obyektining sof operatsion daromadini ijara haqining bozor stavkalari asosida hisoblaydi;

- yaxshilashlar qiymatini yer uchastkasidan eng samarali foydalanishga muvofiq bo'lgan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati sifatida hisoblaydi;

- yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

- yaxshilashlarga to‘g‘ri keladigan sof operatsion daromadni yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasiga ko‘paytirish yo‘li bilan hisoblaydi;

- yer rentasi qiymatini baholash obyektining sof operatsion daromadidan yaxshilashlarga to‘g‘ri keladigan sof operatsion daromadni ayirish yo‘li bilan hisoblaydi;

- yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

- yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer rentasi qiymatini yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan hisoblaydi.

Zarur axborot mavjud bo‘lsa, yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer uchun qoldiq usuli** bilan baholash obyektini qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo‘li bilan aniqlanadi.

43. Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati **mo‘ljallanayotgan foydalanish usuli** bilan quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n},$$

bu yerda:

V_e – yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati;

i – yil raqami;

j – yer uchastkasida yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha xarajatlarni amalga oshirish davrining so‘nggi yili;

E_i – xarajatlarni amalga oshirishning i -chi yilida yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantiga muvofiq mazkur uchastkada yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha xarajatlar;

I_i – prognoz davrining i -chi yilida yaxshilashlardan foydalanishdan olingan daromad;

D – diskontlash stavkasi;

n – prognoz davrining oxirgi yili;

V_n – baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

44. Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati to‘g‘ridan-to‘g‘ri va bilvosita xarajatlar yig‘indisi sifatida aniqlanadi.

Qurilish bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan to‘g‘ridan-to‘g‘ri xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- qurilish materiallari, jihozlar, qurilmalar va muhandislik asbob-uskunalar qiymati;

- ishchilar mehnatiga to‘lanadigan haq;

- qurilish mashinalari va mexanizmlaridan foydalanish qiymati;

- qurilishga yo‘ldosh bo‘lgan vaqtinchalik binolar, inshootlar va muhandislik tarmoqlari, qurilish davridagi kommunal xizmatlar qiymati;

- pudratchining daromadi va qurilish ishlab chiqarishining umumiy sharoitlarini yaratish, uni tashkil etish va unga xizmat ko‘rsatish uchun zarur bo‘lgan ustama xarajatlari;

- qurilish jarayoni va qurilish obyektini ishga tushirish ustidan nazorat tadbirlarining qiymati.

Qurilishga bevosita taalluqli bo‘lmagan bilvosita xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- yerga qilingan investitsiyalar qiymati va yer uchastkasini ajratish xarajatlari (shu jumladan ruxsat etuvchi hujjatlar to‘plamiga xarajatlar);

- loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish va ekspertiza xarajatlari;

- ishchilarga qo‘shimcha to‘lovlar va nafaqalar;

- barcha turdagi soliqlar va majburiy ajratmalar;

- kreditga xizmat ko‘rsatish xarajatlari;

- marketing, sug'urta va reklama xarajatlari;
- ijaraga olingan mol-mulkka qo'shimcha investitsiyalar;
- uy-joy quruvchining ma'muriy xarajatlari.

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

$$TX = TX_i * N \text{ yoki } AX = AX_i * N,$$

bu yerda:

TX – yaxshilashlarni tiklash xarajatlari;

AX – yaxshilashlarni almashtirish xarajatlari;

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

AX_i - i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan almashtirish xarajatlari;

N – qiyosiy birliklar soni.

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

46. Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini **komponentlarga ajratish usuli** bilan hisoblash qurilish-montaj ishlarining umumiy hajmini yirik komponentlarga (masalan, tuproq ishlari, poydevorlar, devorlar) ajratishdan iborat. Mazkur usulga muvofiq bir yoki bir nechta asosiy komponentlarni yaratish xarajatlari hisoblanadi va ularning foiz hisobidagi ulushi aniqlanadi, mazkur ulushga muvofiq yaxshilashning umumiy qiymati hisoblab chiqariladi.

47. Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini **ayrim narxlar usuli** bilan hisoblash baholanayotgan obyektни tiklash (almashtirish) uchun to‘g‘ridan-to‘g‘ri va bilvosita xarajatlarni mufassallashtirilgan hisoblashdan iboratdir. Qo‘llanilayotgan narxlarning turiga qarab ayrimlar narxlar usulining quyidagi tur xillari farqlanadi:

- hisoblash joriy narxlarda amalga oshirilganda resursli usul;
- hisoblash bazis (muayyan yildagi) narxlarda amalga oshirilganda bazisli-indeksli usul.

Resursli usuldan foydalanganda baholovchi:

- baholanayotgan yaxshilashni qurishga asosiy qurilish materiallari, qurilmalar va jihozlar sarfini aniqlaydi;

- mintaqada qurilish materiallari bilan ulgurji va mayda ulgurji savdo ma’lumotlariga ko‘ra qurilish materiallari, qurilmalar va jihozlarning joriy qiymatini hisoblaydi;

- boshqa to‘g‘ridan-to‘g‘ri va bilvosita xarajatlarni hisoblaydi;

- yaxshilashlarni tiklash qiymati (almashtirish qiymati)ni to‘g‘ridan-to‘g‘ri va bilvosita xarajatlar yig‘indisi sifatida hisoblaydi.

Joriy narxlarda tuzilgan loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo‘lgan taqdirda, mazkur hujjatlarning ma’lumotlaridan ular tuzilgan sanadan baholash sanasiga qadar narxlarning o‘zgarishini hisobga olgan holda foydalaniladi.

Bazisli-indeksli usulni qo‘llanishi:

- loyiha-smeta hujjatlarining bazis narxlardagi ma’lumotlaridan foydalanishni;

- bazis narxlardan joriy narxlarga qayta hisoblash koeffitsiyentlari (indekslari)ni qo‘llashni nazarda tutadi.

48. Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini **analoglar usuli** bilan hisoblash o‘xshash yaxshilashlarni qurish xarajatlariga

doir axborotdan foydalanishga hamda texnik tavsiflarga ko'ra baholash obyektining analogdan farqlariga qarab va qurilish vaqtiga qarab mazkur axborotga tuzatishlar kiritishga asoslanadi.

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

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

Tadbirkor daromadi qiymatini **kiritilgan xarajatlar usuli** bilan hisoblash baholash obyektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash obyektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

50. Yig'ilgan eskirish qiymati **iqtisodiy yosh usuli** bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$E_y = (HYO / IXM) * YAQ,$$

bu yerda:

E_y – yig'ilgan eskirish;

HYO – yaxshilashlarning haqiqiy yoshi;

IXM – iqtisodiy xizmat muddati;

YAQ – yaxshilashlar qiymati.

51. Yig'ilgan eskirish qiymatini **bozor ekstraksiyasi usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

- haqiqiy yosh jihatidan baholash objekti bilan muvofiq keladigan analoglarni tanlaydi;

- har bir analog uchun yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlaydi;

- har bir analog uchun yaxshilashlar qiymatini sotuv narxlaridan yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo‘li bilan aniqlaydi;

- har bir analog uchun yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini hisoblaydi;

- analoglar uchun yig‘ilgan eskirish qiymatini yaxshilashlarni tiklash qiymati (almashtirish qiymati) va yaxshilashlarning sotuv narxidan ajratilgan qiymati o‘rtasidagi farq sifatida aniqlaydi;

- har bir analog uchun yig‘ilgan eskirish qiymatini foiz hisobida, yig‘ilgan eskirish qiymatini yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatiga bo‘lish yo‘li bilan aniqlaydi;

- baholash obyektining yig‘ilgan eskirishi qiymatini foiz hisobida barcha analoglar bo‘yicha yig‘ilgan eskirishning o‘rtacha o‘lchangan qiymati sifatida hisoblaydi.

52. Yig‘ilgan eskirish qiymati **ajratish usuli** bilan quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$E_y = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz},$$

bu yerda:

E_{jis} – jismoniy eskirish;

E_{funk} – funksional eskirish;

E_{yuz} – yuzaki (iqtisodiy) eskirish.

Ajratish usulidan bozor ekstraksiyasi usuli yoki iqtisodiy yosh usulini qo‘llash uchun zarur axborot bo‘lmaganida foydalaniladi.

53. Jismoniy eskirish yoshini aniqlashda baholovchi bartaraf etib bo‘ladigan jismoniy eskirish va bartaraf etib bo‘lmaydigan jismoniy eskirishni hisoblaydi.

Qoida tariqasida, yaxshilashlardan qoniqarsiz foydalanilganda vujudga keladigan bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirish qiymati yaxshilashning normal foydalanish tavsiflarini tiklash xarajatlari asosida hisoblanadi.

Bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati jismoniy eskirishni aniqlashga doir normativ hujjatlardan foydalanish asosida, xizmat muddati uzoq va qisqa elementlar bo'yicha alohida hisoblanadi.

Xizmat muddati, qoida tariqasida, yaxshilashning xizmat muddatiga teng bo'lgan xizmat muddati uzoq elementlar bo'yicha bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymatini hisoblash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish darajasi yaxshilash haqiqiy yoshining uning umumiy jismoniy xizmati (foydalanish normativ muddati)ga nisbati sifatida hisoblanadi;

- eskirishni hisoblash bazasi elementning tiklash qiymati (almashtirish qiymati) bilan uning bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirishi va xizmat muddati qisqa elementlarning qoldiq tiklash qiymati yig'indisi o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi;

- bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati eskirish darajasining eskirishni hisoblash bazasiga ko'paytmasi sifatida hisoblanadi.

Xizmat muddati qisqa elementlar, ya'ni yaxshilashning xizmat muddati mobaynida vaqti-vaqti bilan almashtirishni talab etadigan elementlar bo'yicha bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymatini hisoblash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish darajasi elementlar haqiqiy yoshining ularning umumiy jismoniy xizmati (foydalanish normativ muddati)ga nisbati sifatida hisoblanadi;

- eskirishni hisoblash bazasi elementning tiklash qiymati (almashtirish qiymati) bilan uning bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirishi o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi;

- bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati eskirish darajasining eskirishni hisoblash bazasiga ko'paytmasi sifatida hisoblanadi.

Xizmat muddati qisqa elementlardan foydalanish muddatlari turli ahamiyatga molik binolar va inshootlarni ta'minlash va ulardan foydalanishga doir tegishli ma'lumot materiallari bo'yicha olinadi.

54. Funktsional eskirish qiymatini aniqlashda baholovchi bartaraf etib bo'ladigan funktsional eskirish va bartaraf etib bo'lmaydigan funktsional eskirishni hisoblaydi. Yaxshilash ayrim elementlarining yo'qligi, yetarli emasligi yoki keragidan ortiqligiga qarab funktsional eskirishning quyidagi tiplari hisoblanadi:

- yaxshilashlar bozorning hozirgi talablariga muvofiqligining muqarrar omili sanalgan elementning yo'qligi bilan bog'liq va mavjud yaxshilashlarda yetishmayotgan elementni o'rnatish xarajatlari bilan baholash sanasidagi yangi qurilishda mazkur elementni yaxshilashlarga o'rnatish xarajatlari o'rtasidagi farqqa teng bo'lgan bartaraf etib bo'ladigan funktsional eskirish;

- yaxshilashlar bozorning hozirgi talablariga muvofiqligining muqarrar omili sanalgan elementning yo'qligi bilan bog'liq va sof operatsion daromad yo'qotishlarining joriy qiymatlari bilan yaxshilash elementining yo'qligi bilan bog'liq har qanday xarajatlar yig'indisiga teng bo'lgan bartaraf etib bo'lmaydigan funktsional eskirish;

- ko'chmas mulk obyektining iste'mol xossalarini pasaytiradigan yaxshilashlar elementining keragidan ortiqligi bilan belgilangan va mazkur elementni uning jismoniy eskirishini hisobga olgan holda tiklash qiymati va uni demontaj qilish xarajatlarining qaytariladigan materiallar qiymati

chegirib tashlangan yigʻindisiga teng boʻlgan bartaraf etib boʻladigan funksional eskirish;

- koʻchmas mulk obyektining isteʼmol xossalarini pasaytiradigan yaxshilashlar elementining keragidan ortiqligi bilan belgilangan va mazkur elementni uning jismoniy eskirishini hisobga olgan holda tiklash qiymati, sof operatsion daromad yoʻqotishlarining joriy qiymatlari va yaxshilashning keragidan ortiq elementi mavjudligi tufayli qilingan xarajatlar bilan mazkur element mavjudligi bilan bogʻliq iqtisodiy samaraning joriy qiymati oʻrtasidagi farqqa teng boʻlgan bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirish;

- yaxshilashlarning foydalanishga yaroqli boʻlgan, lekin bozorning hozirgi talablariga muvofiq kelmaydigan elementlarini almashtirish yoki modernizatsiya qilishni talab etadigan bartaraf etib boʻladigan funksional eskirish. Yaxshilashlarning almashtirilayotgan yoki modernizatsiya qilinayotgan elementlarining ularning jismoniy eskirishi chegirib tashlangan qiymati, mazkur elementni demontaj qilishning qaytariladigan materiallar qiymati chegirib tashlangan xarajatlari va mavjud yaxshilashlarda yetishmayotgan elementlarni oʻrnatish xarajatlari bilan baholash sanasidagi yangi qurilishda mazkur elementni yaxshilashlarga oʻrnatish xarajatlari oʻrtasidagi farq yigʻindisi sifatida hisoblanadi;

- yaxshilashlarning foydalanishga yaroqli boʻlgan, lekin bozorning hozirgi talablariga muvofiq kelmaydigan elementlarini almashtirish yoki modernizatsiya qilishni talab etadigan va sof operatsion daromad yoʻqotishlarining joriy qiymatlari bilan yaxshilashlarning maʼnaviy eskirgan elementlari mavjudligi tufayli qilingan xarajatlar yigʻindisiga teng boʻlgan bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirish.

55. Tashqi (iqtisodiy) eskirish qiymati, mavjud axborot xususiyatiga qarab, quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- juft ma'lumotlarni tahlil qilish usuli bilan;
- ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish usuli bilan.

Tashqi eskirishni juft ma'lumotlarni tahlil qilish usuli bilan hisoblashda baholovchi ko'chmas mulk obyektlarining sotuvlariga doir axborotni tashqi eskirishga ega bo'lgan ko'chmas mulk obyektlari va tashqi eskirishga ega bo'lmagan ko'chmas mulk obyektlarining narxlarini taqqoslash yo'li bilan tahlil qiladi.

Tashqi eskirishni ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish usuli bilan hisoblashda baholovchi:

- ijaraga oid zararlarni aniqlash uchun bozor ma'lumotlarini tahlil qiladi;
- baholash obyekti qiymatining pasayishini ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish yo'li bilan hisoblaydi;
- hisoblangan qiymatning pasayishini baholash obyektining elementlari – yer uchastkasi va yaxshilashlar o'rtasida taqsimlaydi.

Agar baholovchi ijaraga oid zararlar o'zgarmas xususiyatga ega bo'lishini prognoz qilgan bo'lsa, ularni kapitallashtirish to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan amalga oshiriladi.

Agar baholovchi ijaraga oid zararlar vaqtinchalik xususiyatga ega bo'lishini prognoz qilgan bo'lsa, ularni kapitallashtirish pul oqimlarini diskontlash usuli bilan amalga oshiriladi.

VI bob. Baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash

56. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li

bilan baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

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

- matematik o'lchash usuli bilan. Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lovchlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret obyektни baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

57. Taqqoslama o'lovchlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;

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

baholash yondashuvi baholash obyektiga o'xshash obyektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash obyektі tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;

baholash yondashuvi bozor konyunkturasini hisobga olishga qodirligini.

58. Baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{\text{yak}} = K_{\text{xap}} * C_1 + K_{\text{dap}} * C_2 + K_{\text{kuyec}} * C_3,$$

bu yerda:

Kyak – baholash obyektining yakuniy qiymati;

Khar, *Kdar*, *Kqiyos* – tegishincha xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

S₁, *S₂*, *S₃* – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim: $C_1 + C_2 + C_3 = 1$

VII bob. BAHOLASH to'g'risida hisobot tuzish

59. Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot tuzilish jihatidan quyidagi asosiy bo'limlarni o'z ichiga olishi lozim:

- titul varag'i;
- mundarija;
- umumlashtiruvchi qism (ilova xat);
- baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar;
- baholash obyektining tavsifi;
- baholash obyekti bozorining tahlili;
- eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo'llanilishi tavsifi;
- baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- ilovalar.

60. Baholash to'g'risidagi hisobotning titul varag'ida quyidagilar ko'rsatiladi:

- baholash to'g'risidagi hisobotning ro'yxatga olish raqami;
- baholash obyektining nomi va manzili;
- aniqlanayotgan qiymat turi;
- baholash sanasi;
- baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana;
- buyurtmachi va baholovchining nomi.

61. Mundarijada baholash to'g'risidagi hisobotning sahifalar raqamlari ko'rsatilgan barcha bo'limlari va kichik bo'limlari sarlavhalari sanab o'tiladi.

62. Ilova xat muxtasar shaklda tuziladi va quyidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olishi lozim:

- xat raqami va sanasini;
- baholanayotgan mulkiy huquqlar ko'rsatilgan baholash obyektining nomini;
- baholash obyektining manzili (joylashgan yeri)ni;
- baholashni amalga oshirish uchun asosni;
- baholash maqsadini;
- baholash sanasini;
- baholanayotgan qiymat turini;
- eng muhim farazlar va cheklovchi shartlarni;
- baholash natijasini;
- baholovchi tashkilot rahbarining imzosini.

63. "Baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar" bo'limi amalga oshirilgan baholashning asosiy qoidalari bilan baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanuvchini qisqacha tanishtirish uchun mo'ljallangan. Ushbu bo'limda quyidagi ma'lumotlar ko'rsatiladi:

- baholash obyektining qisqacha tavsifi;
- baholashni amalga oshirish uchun asos;

- baholovchi tashkilot va baholash obyektini baholashda ishtirok etgan baholovchilar haqida qisqacha ma'lumotlar;

- buyurtmachi haqida qisqacha ma'lumot;
- baholash sanasi;
- baholash to'g'risida hisobot tuzilgan sana;
- baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- aniqlanayotgan qiymat turi;

bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan va yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish xususida chiqarilgan xulosalar;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati;

- baholash obyektining baholashga nisbatan xarajatga oid yondashuv bilan aniqlangan qiymati;

- baholash obyektining baholashga nisbatan daromadga oid yondashuv bilan aniqlangan qiymati;

- baholash obyektining baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv bilan aniqlangan qiymati;

- baholash obyektining yakuniy qiymati;

- baholash milliy standartlari talablariga muvofiqlik haqida bayonot;

- baholashni bajarishda qabul qilingan farazlar va cheklovchi shartlar;

- foydalanilgan axborotlar ro'yxati;

- baholovchi mazkur bo'limga kiritishni lozim deb topgan qo'shimcha axborot.

64. "Baholash obyektining tavsifi" bo'limi baholash obyektini va uni qurshagan muhitning sifat va miqdor jihatlarini tavsiflash uchun mo'ljallangan va quyidagi axborotni o'z ichiga oladi:

- baholash obyektini tarkibi (yer uchastkasi hamda baholash obyektini tarkibidagi yaxshilashlar);

- baholash obyektining vazifasi va undan joriy foydalanish;
- baholash obyekti mulkdorining rekvizitlari;
- baholash obyektiga bo‘lgan mavjud va baholanayotgan huquqlar (shu jumladan yer uchastkasiga bo‘lgan huquq) tavsifi mazkur obyektga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va cheklashlar ko‘rsatilgan holda;

- yer uchastkasining tavsifi, shu jumladan uning maydoni va shakli, muhandislik-geologik, gidrogeologik, topografik tavsiflari, shuningdek foydalanish ruxsat etilgan yerlar toifasi, muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi va tarkibi, obodonlashtirish elementlarining mavjudligi va tarkibi, to‘siqlar;

- yaxshilashlar tavsifi, shu jumladan imoratlar solish davri, hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflar (qurilish hajmi, umumiy maydon, uning foydalanish maqsadiga ko‘ra taqsimlanishi, imoratning necha qavatligi, asosiy konstruktiv elementlar va ularning holati tavsifi);

- agar baholash obyekti tutash qurilgan xona yoki binoning bir qismi bo‘lsa, butun binoga va baholanayotgan xonalarga, shu jumladan ularning binodagi o‘rniga tavsif beriladi;

- baholash obyekti joylashgan yerning transportda qatnash jihatidan qulaylik, infratuzilmaning rivojlanish darajasi, atrofdagi imoratlar, hududning nufuzlilik darajasi, baholash obyekti joylashgan yerning jalb qiluvchanligiga ta’sir etuvchi boshqa omillar ko‘rsatilgan tavsifi.

Bo‘lim baholash obyekti ko‘chmas mulk bozorining muayyan segmentiga mansubligi xususida chiqarilgan xulosani o‘z ichiga olishi lozim.

Bo‘limda keltiriladigan ko‘rsatkichlar ro‘yxati baholanayotgan ko‘chmas mulk tipiga qarab baholovchi tomonidan to‘ldiriladi yoki o‘zgartiriladi.

65. “Baholash obyekti bozorining tahlili” bo‘limiga baholash obyekti qiymatining hajmiga ta’sir etadigan bozordagi vaziyat omillarining quyidagi yo‘nalishlar bo‘yicha tahlili kiritiladi:

- umumiy iqtisodiy vaziyatning va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatning qisqacha tavsifi, bunda yalpi ichki mahsulot hajmi, iqtisodiyot asosiy tarmoqlarining ishlab chiqarish hajmlari, mintaqa iqtisodiyotining tuzilishi, iste’mol narxlari indeksi, aholi daromadlari darajasi kabi ko‘rsatkichlar tahlil qilinadi;

- mintaqa ko‘chmas mulk bozorining tahlili, bunda ayrim turdagi ko‘chmas mulk, shu jumladan yer uchastkalari taklifi (talab) hajmi va dinamikasi, bozorning ochiqlik darajasi va sig‘imi, ko‘chmas mulk bozori ishtirokchilarining tavsifi, ko‘chmas mulk bozori hokimiyat organlari tomonidan tartibga solinishi, qurilish tarmog‘idagi narxlar darajasi kabi ko‘rsatkichlar tahlil qilinadi;

- baholash obyekti bozorning qaysi segmentiga mansub deb topilgan bo‘lsa, shu segment tahlili. Bunda tahlil qilinayotgan ko‘chmas mulk bozorida baholash sanasida yuzaga kelgan vaziyat va tendensiyalar aks ettiriladi. Tahlil, qoida tariqasida, uch yo‘nalish: talab, taklif, talab va taklifning o‘zaro aloqasi yo‘nalishlarida amalga oshiriladi va bunda mazkur turdagi ko‘chmas mulk uchun muhim bo‘lgan belgilarga ko‘ra segmentning taqsimlanishi, talab, taklif va bitimlar faolligining tavsifi, segmentdagi narxlar (ijara stavkalari) dinamikasi kabi ko‘rsatkichlar tahlil qilinadi;

- agar baholash obyekti ishlab chiqarish ko‘chmas mulki bo‘lsa, bo‘limga tarmoq tavsifi kiritiladi va bunda ishlab chiqarish hajmi va tarmoq tuzilishi, bozorning asosiy ishtirokchilari, tarmoqning rivojlanish imkoniyatlari kabi ko‘rsatkichlar tahlil qilinadi.

Bo‘limda keltiriladigan ko‘rsatkichlar ro‘yxati baholashga oid vazifa shartlari va baholanayotgan ko‘chmas mulk tipiga qarab baholovchi tomonidan to‘ldiriladi yoki o‘zgartiriladi.

66. “Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili” bo‘limi:

- bo‘sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilining;

- yaxshilashlar mavjud bo‘lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilining tavsifini o‘z ichiga oladi.

Bo‘lim baholash obyektidan joriy va eng samarali foydalanishda uning bozordagi o‘rni, odatdagi xaridor, ochiq bozorda mazkur turdagi ko‘chmas mulk ekspozitsiyasining o‘rtacha bozor davri va obyektidan bo‘lg‘usi foydalanishning ehtimol tutilgan xususiyatiga doir xulosalarni o‘z ichiga olishi lozim.

67. “Baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo‘llanilishi tavsifi” bo‘limida quyidagilar keltiriladi:

- baholash yondashuvlari va usullariga qisqacha sharh;

- qo‘llanilgan baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va asoslanishi yoki biron-bir baholash yondashuvidan foydalanishdan voz kechishni asoslash;

- hisoblashlar va baholash obyekti qiymatini aniqlash tartibi.

68. “Baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash” bo‘limi quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

- foydalanilgan baholash yondashuvlari doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish tartibi va usullarining qisqacha tavsifini;

- natijalarni tafovut nuqtayi nazaridan tekshirish, olingan tafovutlar sabablarining tahlilini;

- natijalarni muvofiqlashtirish usulining tanlanishini asoslashni;

- qo'llanilgan baholash yondashuvlarining yaroqliligi, aniqligi va asosliligiga nisbatan muhimlik mezonlari tavsifini;

- baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlashni.

69. "Ilovalar" bo'limi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- baholash jarayonida foydalaniladigan hujjatlar (yoki ularning nusxalari)ni;

- baholash obyektining fotosuratlarini (zarur holda);

- baholash faoliyati bilan shug'ullanish huquqini beradigan litsenziya nusxasini;

- baholash to'g'risida hisobotni tayyorlashda ishtirok etgan baholovchilar malaka sertifikatlarining nusxalarini;

- baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urtalash bo'yicha sug'urta polisi nusxasini;

- boshqa ma'lumotlarni.

70. Baholash to'g'risidagi hisobotning pirovard tuzilishi (bo'limlar va kichik bo'limlar soni va ularning ketma-ketligi tartibi, ularning nomi) va hajmi baholovchi tomonidan baholash obyektining xususiyati, baholash maqsadlari, baholash haqidagi hisobotning ehtimol tutilgan foydalanuvchisi hamda qonun hujjatlarining talablariga qarab belgilanadi.

«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»

«Tasdiqlayman»

«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX» MCHJ

direktori

_____ X.X. XXXXXXXXXXX

« ____ » _____ 2018 y.

«XXXXXXXX - XXXXX» MCHJga

tegishli bo'lgan Toshkent shahar,

Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi,

XX-uy manzilida joylashgan

do'kon binosini bozor qiymatini

aniqlash bo'yicha baholash

HISOBOTI*

Tartib raqami va sanasi: 16- 2018

"08"fevral 2018 yil

Baholash sanasi: 2018 yil 01 yanvar

Baholashdan maqsad: Kredit olish maqsadida

2.	IV-Bo‘lim. Qisqartmalar, shartli belgilar, simvollar, birliklar va atamalar ro‘yxati.....	6
3.	V-Bo‘lim. Kirish.....	7
4.	Baholash ob’ekti haqida umumiy axborot.....	7
5.	Baholash uchun asos.....	7
6.	Turli yondashuvlarni qo‘llash yo‘li bilan olingan baholash natijalari.....	8
7.	Baholash ob’ekti qiymatining yakuniy miqdori.....	9
8.	Baholash hisoboti tuzilgan sana.....	9
9.	Baholash hisobotining tartib raqami.....	9
10.	Baholash haqida vazifa.....	9
11.	Buyurtmachi, baholovchi tashkilot hamda baholovchi haqida to‘liq ma’lumot.....	10
12.	Baholash natijalariga ta’sir ko‘rsatgan farazlar va cheklovchi shartlar.....	10
13.	Foydalanilgan baholash standartlari.....	11
14.	VI-Bo‘lim. Asosiy qism.....	11
15.	Baholash jarayoni bosqichlari.....	11
16.	Baholash ob’ektini identifikatsiya qilish.....	11
17.	Tarmoq tahlili.....	17
18.	Baholash ob’ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili.....	27
19.	Harajat (mulkiy) usulida baholash.....	27
20.	Daromad yondashuvda baholash.....	32
21.	Qiyosiy yondashuvda baholash.....	38
22.	VII-Bo‘lim. XULOSA.....	41
23.	Qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob’ektining yakuniy qiymatini hisoblash.....	43
24.	VIII-Bo‘lim. Foydalanilgan manbalar ro‘yxati.....	44
25.	IX-Bo‘lim. Ilovalar.....	44

№ _____
“ _____ ” _____ 2018y

XXXXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXga

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX hamda “XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX” MCHJ o‘rtasida tuzilgan 2018 yil “07” fevraldagi 09/02-18 sonli shartnomaga asosan Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko‘chasi, 13-uy manzilida joylashgan umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m (buyurtmachi arizasiga asosan) bo‘lgan do‘kon binosi qismini kredit olish maqsadida baholash ishlari «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX» MCHJ tomonidan amalga oshirildi.

Baholash ishlari harajat, daromad va qiyosiy yondashuvlarida amalga oshirildi.

Baholash sanasi 2018 yil 01 yanvar holati.

Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan ma’lumotlarga asosan olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko‘ra, do‘kon binosi qismini kredit olish maqsadida aniqlangan bozor qiymati quyidagicha:

3 747 823 202 (Uch milliard yetti yuz qirq yetti million sakkiz yuz yigirma uch ming ikki yuz ikki) so‘m.

Baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida quyidagi normativ hujjatlarga asoslandi:

❖ O‘zR 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni.

❖ O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash”. O‘zR DMQ ning O‘zR DMQ ning 2009 yil 12 dekabrda 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.

❖ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti. “Tushuncha va aniqliklar”. O‘zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O‘z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1604 son bilan ro‘yxatdan o‘tgan.

❖ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti. “Baholash bazasiga ko‘ra bozor qiymati”. O‘zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O‘z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1605 son bilan ro‘yxatdan o‘tgan.

Ushbu ilova xat baholash to‘g‘risidagi hisobotga asosan tayyorlandi va faqatgina hisobotning to‘liq matniga bog‘liq ravishda, ya’ni hisobotda qabul

qilingan barcha farazlar va cheklashlarni hisobga olgan holda talqin qilinishi mumkin.

Baholovchilar tomonidan aniqlangan qiymat O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya hissiyotiga ega bo'lib, mulkni sotish qiymatini mulkni tasarruf etuvchi o'z manfaatlaridan kelib chiqqan xolda belgilaydi.

Baholash hisobotida biz tomondan aniqlangan baholash qiymatlari yoki yuritilgan fikrlar to'g'risida savollar tug'lsa bizga murojaat etishingizni so'raymiz.

Direktor

X.X. XXXXXXXXXXXX

IV-Bo‘lim. QISQARTMALAR, SHARTLI BELGILAR, SIMVOLLAR, BIRLIKLAR VA ATAMALAR RO‘YXATI

Mazkur hisobotda quyidagi atama va tushunchalar qo‘llanildi:

analog – asosiy iqtisodiy, jismoniy va boshqa tavsiflarga ko‘ra baholash ob‘ektiga o‘xshash, narxi o‘xshash shartlarda tuzilgan bitimdan yoki raqobatli bozorda qilingan taklifdan ma‘lum bo‘lgan boshqa ob‘ekt;

baholash sanasi – baholash ob‘ektining qiymati aniqlangan sana;

pul oqimi – daromad keltirayotgan mulkdan foydalanishda va (yoki) uni sotishdan tushumlar va chiqimlar (harajatlar)dan hosil bo‘ladigan haqiqiy yoki hisobiy davriy daromad;

diskontlash – baholash ob‘ektidan kutilayotgan bo‘lg‘usi pul oqimlarini diskontlashning tegishli stavkasidan foydalanib joriy qiymatga keltirish;

farazlar – baholovchining haqqoniy deb hisoblanadigan taxminlari. Farazlar tekshirish va tasdiqlash mumkin bo‘lmagan baholash ob‘ektiga yoki baholash yondashuvlariga ta‘sir etadigan faktlar, shartlar yoki vaziyatlarni o‘z ichiga oladi;

eskirish (qadrsizlanish) – jismoniy eskirish, funksional va tashqi (iqtisodiy) qadrsizlanish kabi turli sabablar ta‘sirida mulk qiymatining yo‘qolishi;

kapitallashtirish – baholash ob‘ektidan kutilayotgan tushumlarni uning joriy qiymatiga aylantirish;

cheklovchi shartlar – qonunchilik, buyurtmachi yoki baholovchi tomonidan baholashga qo‘yilgan cheklashlar;

tavakkalchilik – baholash ob‘ekti qiymatiga ta‘sir ko‘rsatishga qodir bo‘lgan prognoz qilinayotgan natijalarga erishmaslik yoki ulardan har qanday chetlash;

ixtisoslashtirilgan mulk – o‘zining (mazkur mulk xususiyati yoki uning tuzilishi, konfiguratsiyasining xususiyatlari, o‘lchami, joylashgan yeri va boshqalar bilan belgilangan) xususiyatiga ko‘ra foydalanish doirasi cheklangan mulk;

diskontlash stavkasi – bo‘lg‘usi pul oqimlarini joriy qiymatga o‘zgartirish uchun ishlatiladigan unumlilik stavkasi

kapitallashtirish stavkasi – odatda foiz hisobida ifodalangan ma‘lum davr uchun daromad miqdorini qiymatga o‘zgartirishda ishlatiladigan bo‘luvchi.

V-Bo'lim. KIRISH

Asosiy faktlar va xulosalar.

1. Baholash ob'ekti haqida umumiy axborot.

Baholanayotgan obekt – Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh. Rustaveli ko'chasi, 13-uy manzilida joylashgan.

Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan kadastr hujjatlari ma'lumotlariga asosan, binoning umumiy qurilish maydoni 1 029 kv.m.ni tashkil etadi. Buyurtmachining arizasiga hamda baholash uchun tuzilgan shartnomaning baholash vazifasiga asosan 584,44 kv.m. bo'lgan qismi baholanishi belgilangan. Baholash ob'ekti 5 qavatli turar joy binosining 1-qavatida joylashgan.

Kurilish elementlari	
Poydevori	<i>Beton</i>
Devori	<i>P/g'isht</i>
Tom	<i>Yumshoq</i>
Pol	<i>Beton</i>
Parto'sin	<i>J/beton</i>
Eshik romlari	<i>Profil</i>
Umumiy maydoni kv.m.	<i>584,44</i>
Kavati	<i>5 kavatli</i>
Qurilgan yili	<i>- yil</i>

Baholash ishlari Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi, 13-uy manzilida joylashgan umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo'lgan do'kon binosi qismini garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida baholash ishlari amalga oshirildi.

2. Baholash uchun asos.

Baholash ob'ektining qisqacha tavsifi	Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi, 13-uy manzilida joylashgan umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo'lgan noturar binosini kredit olish maqsadida baholash ishlari amalga oshirish.
Baholashni amalga oshirish uchun asos:	2018 yil "07" fevraldagi 09/02-18 sonli shartnoma.
Baholash xaqiqiy sanasi:	2018 yil 01 yanvar
Baholash ob'ektini ko'rish sanasi:	2018 yil 07 fevral
Buyurtmachi va uning rekvizitlari:	XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX p/s: AA 5343214 Toshkent viloyati, Yangiyo'l tumani IIB tomonidan berilgan Yashash manzili: Yangiyo'l tumani, Chang Tepa ko'chasi

Baholovchi tashkilot:	«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»MCHJ Tashkent sh., Uchtepa tumani, Chilonzor-26, 1 “b” x/r 20208000804745623001 AKIB “Ipak Yuli Bank ” Shayxontoxur filiali MFO 01145, STIR 301020615, OKED 68310 Tel.: +99871 244-43-13 Litsenziya seriyasi BL 0001, raqami №0175, 14.08.2012 yilda berilgan, litsenziyani amal qilish muddati chegaralanmagan, manzil Tashkent shahar, Shayxontoxur tumani, Navoiy shox ko‘chasi 30.
Baholash sanasida O‘zR Markaziy Banki tomonidan aniqlangan AQSH dollarining so‘mga nisbatan qiymati 01.01.2018 y	1 AQSH dollari \$ = 8120,07 so‘m

3. Turli yondashuvlarni qo‘llash yo‘li bilan olingan baholash natijalari.

Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko‘chasi, 13-uy manzilida joylashgan umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo‘lgan do‘kon binosi qismini baholash bo‘yicha olib borilgan hisob-kitob natijalarini muvofiqlashtirish natijalari quyidagicha:

(so‘m)

	Harajat yondashuvi	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Olingan natija	1 082 463 599,71	2 939 239 382,70	4 162 261 322,42
O‘lchov koeffitsenti	0,075	0,150	0,775
O‘lchov qiymati	81 184 769,98	440 885 907,40	3 225 752 524,88
Umumiy qiymati	3 747 823 202,26		

4. Baholash ob‘ekti qiymatining yakuniy miqdori.

Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko‘chasi, 13-uy manzilida joylashgan umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo‘lgan do‘kon binosi qismini kredit olish maqsadida aniqlangan bozor qiymati quyidagicha:

3 747 823 202 (Uch milliard yetti yuz qirq yetti million sakkiz yuz yigirma uch ming ikki yuz ikki) so‘m

5. Baholash hisoboti tuzilgan sana.

Baholash hisoboti tuzilgan sana: 2018 yil 08 fevral

6. Baholash hisobotining tartib raqami.

Baholash hisobotining tartib raqami: 16-2018

7. Baholash haqida vazifa.

Baholash ob‘ekti (nomi va qisqacha tavsifi)	Umumiy qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo‘lgan do‘kon binosi qismi
---	---

Baholash ob'ekti joylashgan manzil	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, SH.Rustaveli ko'chasi, 13-uy
Buyurtmachi va uning rekvizitlari	XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX p/s: AA 5343214 Toshkent viloyati, Yangiyo'l tumani IIB tomonidan berilgan Yashash manzili: Yangiyo'l tumani, Chang Tepa ko'chasi
Baholovchi tashkilot va uning rekvizitlari	«XXXXXXXXXXXXXXXXXX»MCHJ Tashkent sh.,Uchtepa tumani, Chilonzor-26, 1 "b" x/r 20208000804745623001 AKIB "Ipak Yuli Bank " Shayxontoxur filiali MFO 01145, STIR 301020615, OKED 68310 Tel.: +99871 244-43-13 Litsenziya seriyasi BL 0001, raqami№0175, 14.08.2012 yilda berilgan, litsenziyani amal qilish muddati chegaralanmagan, manzil Tashkent sh., Shayxontoxur tumani, Navoiy shox ko'chasi 30
Baholashni o'tkazish uchun asos	2018 yil "07" fevraldagi 09/02-18 sonli shartnoma
Baholash ob'ektining tashkiliy-huquqiy shakli	« SHERZOD-SAVDO » MCHJ
Baholashning maqsadi va vazifalari	Kredit olish maqsadida
Aniqlanayotgan qiymat turi	Bozor qiymati
Cheklovchi shartlar	Bino va inshootlarni bozor qiymatini aniqlashda, ularni joriy foydalanish turidan kelib chiqqan xolda hisoblash.
Baholash sanasi	2018 yil 01 yanvar
Baholashni o'tkazish grafigi (muddatlari)	Baholash uchun ma'lumotlar to'plami to'liq taqdim qilingandan so'ng hamda baholash uchun to'lanadigan xizmat xaqqining birlamchi miqdori baholash tashkiloti hisob raqamiga kelib tushgandan so'ng – 10 ish kuni.
Baholash to'g'risidagi hisobotni buyurtmachiga taqdim etish sanasi	2018 yil _____
Buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati:	- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich ma'lumotlar; - Binolar va inshootlarga oid kadastr hujjatlari; - Baholash jarayonida zaruriyat tug'ilganda qo'shimcha ma'lumotlar olinishi mumkin.

8. Buyurtmachi, baholovchi tashkilot hamda baholovchi haqida to'liq ma'lumot:

Buyurtmachi	Baholovchi
-------------	------------

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX p/s: AA 5343214 Toshkent viloyati, Yangiyo‘l tumani IIB tomonidan berilgan Yashash manzili: Yangiyo‘l tumani, Chang Tepa ko‘chasi	«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»MCHJ Tashkent sh., Shayxontoxur tumani, Navoiy shox ko‘chasi 30 x/r 20208000804745623001 AKIB “Ipak Yuli Bank” Shayxontoxur f-li MFO 01145, STIR 301020615, OKED 47900 Tel.: 244-43-13
--	--

Baholovchi – mutaxassis to‘g‘risida ma‘lumot.

Baholovchilar malakasi – belgilangan o‘quv qo‘llanmalari asosida baholovchi mutaxassislariga ta‘lim beruvchi muassasalarda ta‘lim olib, ushbu muassasalar tomonidan berilgan sertifikat hamda baholash faoliyatini amalga oshirish xuquqini beruvchi Malaka sertifikati bilan tasdiqlanadi.

Baholovchi mutaxassis – Umarov Dilshod Maxmutjon o‘g‘li, malaka sertifikati hisob seriyasi № BS 001, tartib raqami № 00729, malaka sertifikati raqami №1019, 2017 yil 21 fevralda O‘zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi tomonidan berilgan.

9. Baholash natijalariga ta‘sir ko‘rsatgan farazlar va cheklovchi shartlar.

Baholashga nisbatan farazlar va cheklovchi shartlar ro‘yxati quyidagicha:

- ❖ mazkur hisobot to‘la hajmda va unda ko‘rsatilgan maqsadlardagina ishonchlidir;
- ❖ baholovchi tashkilot baholash ob‘ektiga bo‘lgan huquqlarning yuridik tavsifi uchun javobgar bo‘lmaydi. Baholanayotgan huquqlar, baholash to‘g‘risidagi hisobotda aytib qo‘yilgan cheklashlardan tashqari, har qanday e‘tirozlar yoki cheklashlardan xoli deb qaraladi;
- ❖ baholovchi, baholash to‘g‘risidagi hisobotda ko‘rsatilgan omillardan tashqari, baholash natijalariga ta‘sir etadigan yashirin omillarning yo‘qligini nazarda tutadi. Baholovchi tashkilot bunday omillarning mavjudligi va ularni aniqlash zaruriyati uchun javobgar bo‘lmaydi;
- ❖ baholovchi baholash to‘g‘risidagi hisobotni tayyorlashda foydalangan dastlabki ma‘lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo‘lishi va haqqoniy deb hisoblanishi lozim. Baholovchi tashkilot ularning mutlaqo aniqligini kafolatlay olmaydi, shu bois baholash to‘g‘risidagi hisobotda axborot manbalariga havolalar keltirilishi lozim;
- ❖ baholovchi tashkilot ushbu sanadan keyin vujudga kelishi va baholash ob‘ektining bozor qiymatiga ta‘sir etishi mumkin bo‘lgan iqtisodiy, yuridik va boshqa omillarning o‘zgarishi uchun hech qanday javobgarlikni o‘z zimmasiga olmaydi;
- ❖ buyurtmachi ham, baholovchi tashkilot ham baholash to‘g‘risidagi hisobotdan faqat baholash to‘g‘risidagi shartnomada nazarda tutilgan tartibda foydalanishlari mumkin;

- ❖ baholash to'g'risidagi hisobot baholovchi tashkilotning ob'ekt qiymati xususidagi fikrini o'z ichiga oladi va ob'ekt erkin bozorda ob'ektning mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilgan qiymatiga teng bo'lgan narxda sotilishini kafolatlamaydi;

Baholash xuquqi.

- ❖ Baholash ishlari tegishli mulkka to'liq ravishda egalik qilish xuquqi asosida olib borilgan. O'zbekiston Respublikasi fuqarolik kodeksiga asosan to'liq ravishda egalik xuquqi mulk egasi tomonidan xuquqiy komplekslarning, xususan egalik qilish, boshqarish va foydalanish xuquqining Davlat tomonidan ma'lum shartlar asosida xususiy mulkka nisbatan normalar chegarasida bajarilishini nazarda tutadi;
- ❖ Baholanayotgan mulkka egalik qilish xuquqini beradigan hujjatlar o'rganib chiqilib, bino va inshootlarni kadastr hujjatlarida ko'rsatilgan ob'ekt xududida joylashgan bino va inshootlar tahlil qilinadi;
- ❖ Baholanayotgan ob'ektga egalik xuquqi, shu jumladan mulkiy xuquqlar amaldagi qonunchilik talablariga mos rasmiylashtirilgan deb taxmin qilinadi.

10. Foydalanilgan baholash standartlari.

❖ O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standarti (10-son MBMS) "Ko'chmas mulk qiymatini baholash". *O'zR DMQ ning O'zR DMQ ning 2009 yil 12 dekabrda 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.*

❖ O'zbekiston Respublikasi mulknini baholash milliy standarti. "Tushuncha va aniqliklar". *O'zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1604 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

❖ O'zbekiston Respublikasi mulknini baholash milliy standarti. "Baholash bazasiga ko'ra bozor qiymati". *O'zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1605 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

VI-Bo'lim. ASOSIY QISM

1. Baholash jarayoni bosqichlari.

Baholash jarayonida quyidagi ishlar amalga oshirildi:

- baholash uchun asos shartnoma tuzildi va baholash vazifasi belgilandi;
- baholash uchun zaruriy hujjatlar to'plami buyurtmachi tomonidan olingan ma'lumotlar asosida tayyorlandi;
- biz xaqqoniy deb ishongan buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich hujjatlar o'rganib chiqildi;
- Baholanayotgan ob'ekt joyiga chiqib o'rganildi va identifikatsiya qilindi;
- baholash ob'ekti uning faoliyat turi va asosiy yo'nalishini saqlash sharti bilan baholanayotganligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili amalga oshirilmadi;
- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar hamda qo'shimcha manba'lardan olingan ma'lumotlar asosida baholash ishlari amalga oshirildi;
- Baholash ishlari harajat, daromad va qiyosiy yondashuvlarida amalga oshirildi:
- *Harajat yondashuvi*: ob'ekt ko'chmas mulkdan iborat bo'lganligi hamda loyixa-smeta hujjatlari yo'qligi sababli ob'ektni harajat yondashuvida baholash qiymatini aniqlashda "Noturar joy bino va inshootlarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami" ga asosan baholash usuli tanlandi;
- *Daromad yondashuvi*: baholash jarayonida yondashuv doirasida ob'ektni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulidan foydalanilgan holda ushbu xududda joylashgan noturar binolarini ijaraga berilayotgan narxlaridan kelib chiqqan holda amalga oshirildi;
- *Qiyosiy yondashuv*: ob'ekt noturar joyi bo'lganligi sababli ob'ekt joylashgan hududda hamda unga qo'shni bo'lgan hududlarda ochiq savdolarida taklif etilayotgan noturar binolarini narxlaridan kelib chiqqan xolda baholash tanlandi.

2. Baholash ob'ektini identifikatsiya qilish

Ko'chmas mulk qiymati ko'pincha uning joylashgan joyning afzalliklari va kamchiliklari bilan transport magistrallariga yaqinligi, raqobat muhiti, tumanning "obro'liligi", undagi ishbilarmonlikning faollik darajasi, muxandislik-kommunikatsiya infratuzilmasining holati va xususiyatlari, yer uchastkasidan foydalanishning qonuniy chelovlari va h.k bilan belgilanadi.

YAKKASAROY TUMANI

Yakkasaroy tuman hokimiyati (Yusuf Xos Hojib ko‘chasi 76 uy) - Tumandagi ma‘muriy-hududiy birlik. 1936 yil 26 avgustda Frunze tumani nomi bilan tashkil qilingan. 1992 yil 8 maydan Yaakkasaroy tumani deb ataladi. Tuman Toshkentning janubiy va qisman markaziy qismida joylashgan. Shimolda O‘zbekiston ko‘chasidan janubda O‘rta Osiyo temir yo‘l liniyasigacha cho‘zilgan. Maydoni 1,46 ming gektar, jumladan, ko‘kalamzorlashtirilgan hududi 1,3 ming gektar. Hududidan Salor kanali oqib o‘tadi. Aholisi 115 ming kishi (2009). Jami ko‘chalar soni 196 ta, asosiy yo‘llari: Kichik halqa yo‘li, Bobur, Usmon Nosir, Nukus, O‘zbekiston, Shota Rustaveli, Afrosiyob ko‘chalari. Tumanda 18 ta mahalla mavjud. Tuman hududida 3375 ta korxonalar va tashkilot, 2830 kichik korxonalar va mikrofirmalar, 430 qo‘shma korxonalar joylashgan. Avtotransport korxonalarini, yuk ortish-tushirish t.y. st-yasi, avtovokzal ishlab turibdi. Yirik sanoat korxonalaridan «Toshkayatekstil» kom-ti, «Yo‘lovchi vagonlarni ta‘mirlash» AJ, T. yog‘ochni qayta ishlash, temir-beton mahsulotlari zavodlari, poyabzal, «Yengilsanoatservis» birlashmalari, «Muruvvat-tekst» shu‘ba korxonasi va b. faoliyat ko‘rsatadi. 26 i.t. institutu loyihalash tashkilotlari va konstruktorlik byurosi, 4 oliy o‘quv yurti (Nizomiy nomidagi Pedagogika un-ti, To‘qimachilik va yengil sanoat in-ti, San‘at in-ti, Milliy raqs va xoreografiya oliy maktabi), 5 kasb-hunar kolleji va 4 litsey, 16 umumiy ta‘lim maktabi, 25 maktabgacha tarbiya muassasasi, 2 sport va 2 musiqa maktablari mavjud. Tuman aholisi salomatligi muhofazasini 4 kasalxonalar va 4 oilaviy poliklinika, 1 tug‘uruqxona, 72 dorixona ta‘minlaydi. «To‘qimachi» stadioni, Qushbegi bolalar sport majmuasi, 4 suzish havzasi, 32 sport zali, 89 korxonalar va muassasaga qarashli sport maydonchalari, 2 mehmonxonalar, 1 kinoteatr, 9 kutubxonalar, Bobur nomidagi madaniyat va istirohat bog‘i, Resp. Baynalmilal madaniyat markazi, Qo‘g‘irchoq teatri, Amaliy san‘at muzeyi, O‘zbekiston Badiiy Akademiyasining ko‘rgazmalar zali mavjud. Aholiga 727 oziq-ovqat va sanoat mollari do‘koni, 120 umumiy ovqatlanish korxonasi, 210 maishiy xizmat ko‘rsatish shoxobchasi, «Askiya» dehqon bozori xizmat ko‘rsatadi. Tumanda «Kosmonavtlar» metro bekati va t.y. vokzal joylashgan. Tumandagi ko‘p qavatli binolar, «Boshliq», «Qushbegi» dahalari yirik magistrallar bo‘ylab qurilgan. Yakkasaroy tumanida Shoshtepa (mil.av. 4-a.) tarixiy T. qal‘asi darvozasi (1880), Amaliy san‘at muzeyi binosi (19-a.) kabi resp. ahamiyatiga ega me‘moriy yodgorliklar saqlangan.

Baholash ob‘ekti haqida ma‘lumot

Baholanayotgan ob‘ekt Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko‘chasi, 13-uy manzilida joylashgan bo‘lib, taqdim etilgan kadastr hujjatiga asosan “Toshkent shahar Yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastr kadastr xizmati” DUK Yakkasaroy tuman xizmati tomonidan №10:05:02:01:04:0034 sonli kadastr ro‘yxatga olingan hamda binoga tegish bo‘lgan seriyasi TS №0078214 sonli guvohnoma ega.

Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan hujjatlarga asosan binoning balans qiymati to'g'risidagi ma'lumot yo'qligi hamda loyiha-smeta hujjatlari mavjud emasligi aniqlandi.

Baholash ob'ektini identifikatsiya qilish jarayonida binoning maydonlari kadastr hujjatlarida berilgan ma'lumotlar bilan solishtirildi. Solishtirishlar natijasida binoning o'lchamlari kadastr hujjatida berilgan maydonlari bilan mosligi aniqlandi. Bugungi kunda foydalanilgan ushbu binoning umumiy maydoni 1029,00 m.kv.ni, balandligi 2,70 metrni tashkil qiladi. Bundan 584,44 kv.m. li qismi baholash uchun berilgan. Binoning poydevori betondan, devori g'isht, yopmasi temir betondan, tomi yumshoq, poli beton bilan qoplangan. Bino ustki va ichki qismlari ko'zdan kechirilganda, ushbu bino yevro ta'mir holatidagi aniqlandi. Baholash ob'ektini ko'zdan kechirish jarayonida ijarachilar tomonidan binoni rasmga olishga yo'l qo'yilmaganligi, to'sqinlik qilinganligi sababli, baholash ob'ektini ichki qismini fotosuratlariga olishning imkoni bo'lmadi. Hisob kitoblarni amalga oshirish jarayonida yuqoridagilarga asoslangan holda baholash ob'ekti yevro ta'mir holatda deb hisoblandi.

Baholash jarayonida ob'ektni joyiga chiqib o'rganildi. Bino identifikatsiya qilindi va fotosuratga olindi.

Binoning kadastr hujjatlari bilan solishtirilganda ob'ektning 1 ta besh qavatli binonig birinchi etaj qismi (bugungi kunda "Noturar")dan iboratligi aniqlandi. Ularning tavsifi quyida keltirilgan:

5 qavatli binoning birinchi qavat qismi.



Do'kon binosi qismini umumiy maydoni 1029,00 m.kv.ni tashkil qilib bundan 584,44 m.kv. bo'lgan qismi baholanmoqda. Balandligi 2,70 metrni tashkil qiladi. Binoning poydevori betondan, devori g'isht, yopmasi beton, tomi yumshoq, poli beton bilan qoplangan.

Umumiy ta'mir xolati:

Binoning umumiy ta'mir holati va binoning tashqi holati a'lo bo'lib, ichki pardoqlash holati yevro ta'mir.

Kurilish ma'lumotlari.

1. *Ob'ektning foydalanishga qabul kilinganligi xaqida dalolatnoma – taqdim etilmagan.*
2. *Kurilgan yili – ma'lumot mavjud emas.*
3. *Pudratchi tashkilot - ma'lumotlar mavjud emas.*
4. *Konstruksiya turi – beton va g'isht.*
5. *Kavatlar soni – 5 kavatli, yerto'lali.*
6. *Zilzilabardoshlik – sakkiz ballik.*

Ulchov natijalari.

7. *Aloxida binolar soni – 1 ta.*
8. *Aloxida inshootlar soni – mavjud emas.*
9. *Umumiy maydoni – 584,44 m².*

Muxandislik kommunikatsiyalar ta'minoti.

10. *Elektr ta'minoti – mavjud.*
11. *Gaz ta'minoti – mavjud.*
12. *Suv ta'minoti – mavjud.*
13. *Issiklik ta'minoti – mavjud.*
14. *Telefon – mavjud emas.*
15. *Radio – mavjud emas.*
16. *Avtomobillar kirish yuli va, tuxtash joyi - umumiy.*
17. *Boshka ma'lumotlar – mavjud emas*

Tabiiy va iklim sharoitlari.

18. *Yogingarchilik – tabiiy,*
19. *Shamolning asosiy yunalishlari – aniklanmadi,*
20. *Toshkin zonalar – aniklanmadi,*
21. *Yer osti suvlari – aniklanmadi,*
22. *Tabiiy resurslar – aniklanmadi.*

Atrof-muxitning ekologik holati.

23. *Atmosfera – ifloslanishi kuzatilmadi,*
24. *Suv resurslari - ifloslanishi kuzatilmadi,*
25. *Tuproq - ifloslanishi kuzatilmadi.*

Mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyat tavsifi

Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisi kun tartibiga kiritilgan asosiy masala — O'zbekistonning o'tgan 2015 yildagi iqtisodiy va ijtimoiy rivojlanish yakunlarini muhokama qilish va 2016 yil uchun taraqqiyot Yo'limizning eng muhim ustuvor yo'nalishlarini aniqlab olishdan iborat bo'ldi.

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.

Davlat aktivlarini xususiylashtirish, avvalo, chet ellik investorlarga sotish vazifalari qo'yildi va buning uchun tegishli sharoitlar yaratildi. Masalan, 506 ta mulk kompleksi tanlov asosida, investitsiya kiritish sharti bilan «nol» qiymatida yangi mulkdorlarga sotildi. Bu borada ana shu investorlar qariyb 1 trillion so'm va 40 million AQSH dollari miqdorida investitsiya kiritish, shuningdek, 22 mingga yaqin yangi ish o'rni yaratish majburiyatini olgan. Shu bilan birga, 245 ta kam - rentabelli va faoliyat ko'rsatmayotgan tashkilot to'liq tugatildi.

2015 yilda ana shu maqsadlarga barcha moliyalashtirish manbalari hisobidan 15 milliard 800 million AQSH dollari miqdorida investitsiyalar jalb etildi va o'zlash-

tirildi. Bu 2014 yilga nisbatan 9,5 foiz ko'p demakdir. Jami investitsiyalarning 3 milliard 300 million dollardan ziyodi yoki 21 foizdan ortig'i xorijiy investitsiyalar bo'lib, shuning 73 foizi to'g'ridan-to'g'ri chet el investitsiyalaridir.

Investitsiyalarning 67,1 foizi yangi ishlab chiqarish quvvatlarini barpo etishga yo'naltirildi. Bu esa 2015 yilda umumiy qiymati 7 milliard 400 million dollar bo'lgan 158 ta yirik ishlab chiqarish ob'ekti qurilishini yakunlash va foydalanishga topshirish imkonini berdi.

Mamlakatimiz qishloq xo'jaligida ham chuqur tarkibiy o'zgarishlar amalga oshirilmoqda. Murakkab ob-havo sharoitiga qaramasdan, fermer va dehqonlarimizning fidokorona mehnati va omilkorligi tufayli o'tgan yili mo'l hosil yetishtirildi - 7 million 500 ming tonnadan ziyod g'alla, 3 million 350 ming - tonnadan ortiq paxta xirmoni barpo etildi.

Shu bilan birga, qishloq xo'jaligining meva-sabzavotchilik, bog'dorchilik, uzumchilik va chorvachilik kabi tarmoqlari ham jadal sur'atlarda rivojlandi. O'tgan yili 12 million 592 ming tonna sabzavot va kartoshka, 1 million 850 ming tonna poliz mahsulotlari, 1 million 556 ming tonna uzum, 2 million 731 ming - tonna meva yetishtirildi.

Qishloq xo'jaligi hom-ashyosini chuqur qayta ishlash, yetishtirilgan mahsulotlarni saqlash infratuzilmasini rivojlantirishga ham alohida e'tibor qaratilmoqda. O'tgan yili qishloq xo'jaligi mahsulotlarini qayta ishlaydigan 230 ta korxonalar, 77 ming 800 tonna sig'imga ega bo'lgan 114 ta yangi sovitish kamerasi tashkil etildi va modernizatsiya qilindi. Mamlakatimizda meva-sabzavotlarni saqlashning umumiy quvvati 832 ming tonnaga etkazildi. Bu esa, yil davomida narxlarning mavsumiy keskin oshib ketishiga yo'l qo'ymasdan, aholini asosiy turdagi qishloq xo'jaligi mahsulotlari bilan uzluksiz ta'minlash, ushbu mahsulotlarni eksport qilishni kengaytirish, narx-navo barqarorligini saqlash - imkonini bermoqda.

2015 yilda yalpi ichki mahsulot o'sishining yarmidan ko'pi xizmat ko'rsatish sohasi hissasiga to'g'ri kelgani bu tarmoqning iqtisodiyotimizdagi o'rni va ta'siri naqadar katta ekanini ko'rsatadi. Bugungi kunda xizmat ko'rsatish sohasining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 2010 yildagi 49 foizdan 54,5 foizga yetdi. Jami band aholining yarmidan ko'pi ushbu sohada mehnat qilmoqda.

Bank, sug'urta, lizing, konsalting va boshqa turdagi bozor xizmatlari barqaror sur'atlar bilan rivojlanmoqda, ular xususiy sektor va kichik biznes rivojiga xizmat - qilmoqda. Xizmat ko'rsatish sohasida 80 ming 400 ta kichik biznes sub'ekti faoliyat yuritmoqda va bu xizmat ko'rsatish sohasi korxonalari umumiy sonining 80 foizdan ortig'ini tashkil qiladi.

Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi hamon davom etayotganiga qaramasdan, hisobot yilida yalpi ichki mahsulot 8,0 foiz, sanoat mahsulotlari ishlab chiqarish hajmi 8,0 foiz, qishloq xo'jaligi mahsulotlari qariyb 7,0 foiz, qurilish-montaj ishlari hajmi salkam 18,0 foizga oshdi.

Yillik byudjet yalpi ichki mahsulotga nisbatan 0,1 foiz profitsit bilan bajarildi. Inflyatsiya darajasi 5,6 foizni tashkil qildi, ya'ni prognoz ko'rsatkichlari doirasida bo'ldi.

Xalqaro miqyosda katta nufuzga ega bo'lgan Jahon iqtisodiy forumi reytingiga ko'ra, O'zbekiston 2014-2015 yillardagi rivojlanish yakunlari va 2016-2017 yillarda iqtisodiy o'sish prognozlari bo'yicha dunyodagi eng tez rivojlanayotgan beshta mamlakat qatoridan joy olgani, albatta, barchamizga mamnuniyat yetkazadi.

O'tgan yili bank tizimini yanada mustahkamlash, banklarning kapitallashuv darajasini oshirish va investitsiyaviy faolligini kengaytirish ta'minlandi. Bank tizimining jami kapitali 2014 yilga nisbatan 23,3 foiz ko'payib, 7 trillion 800 milliard so'mga yetdi. So'nggi 5 yilda mazkur ko'rsatkich 2,4 barobar o'sdi. Bank tizimi kapitalining yetarlilik darajasi qariyb 24 foizni tashkil qildi. Bu umumiy qabul qilingan xalqaro standartlardan 3 marta, bank - likvidligi esa eng yuqori ko'rsatkichlardan 2 marta ko'pdir.

Davlat qarzi darajasining pastligi, ya'ni yalpi ichki mahsulotga nisbatan 18,5 foizdan oshmagani ham mamlakatimizda erishilgan ijobiy natijalar va makroiqtisodiy barqarorlik mustahkamlanayotganidan dalolat beradi.

2015 yilda mamlakatimizda 980 mingdan ortiq ish o'rni tashkil qilingan bo'lsa, shuning 60 foizdan ziyodi qishloq joylarda yaratildi.

Kollejlarning 480 mingdan ortiq bitiruvchisi ish bilan ta'minlandi. Tijorat banklari tomonidan ularga o'z biznesini tashkil qilish uchun 280 milliard so'mga yaqin imtiyozli kreditlar ajratildi va bu 2014 yilga nisbatan 1,3 barobar ko'pdir.

Byudjet tashkilotlari xodimlarining ish haqi, pensiya va stipendiyalar 21,9 foizga, aholi jon boshiga jami real daromadlar esa 9,6 foizga oshdi.

Yurtimizdagi 10 foiz ta'minlangan va 10 foiz yetarlicha ta'minlanmagan aholi daromadlari o'rtasidagi farq, ya'ni «desil koeffitsenti» deb nom olgan ko'rsatkich barqaror pasayish tendensiyasiga ega bo'lib, bu raqam 2010 yildagi 8,5 foiz o'rniga 2015 yilda 7,7 foizni tashkil etdi.

Daromadlar o'rtasidagi farqni ifoda etadigan yana bir xalqaro ko'rsatkich - Jini indeksi mamlakatimizda 2010 yildagi 0,390 o'rniga 2015 yilda 0,280 ni tashkil etdi va bu natija dunyoning ko'plab iqtisodiy rivojlangan va rivojlanayotgan davlatlariga qaraganda ancha pastdir.

Aholi daromadlarining ortishi natijasida ichki iste'mol talabi kengaymoqda. Chakana savdo aylanmasi bir yilda 15 foizdan ziyod, pullik xizmatlar hajmi esa 10,8 foizga o'sdi.

2015 yilda bu sohada 384 ta ob'ektning moddiy-texnika bazasini yanada rivojlantirish va mustahkamlash bo'yicha qiymati 423 milliard so'mlik ishlar amalga oshirildi, namunaviy loyihalar asosida 29 ta yangi umumta'lim maktabi - barpo etildi, 219 ta maktab rekonstruksiya qilinib, 136 tasi kapital ta'mirlandi.

Ma'lumot manba'i: uza.uz

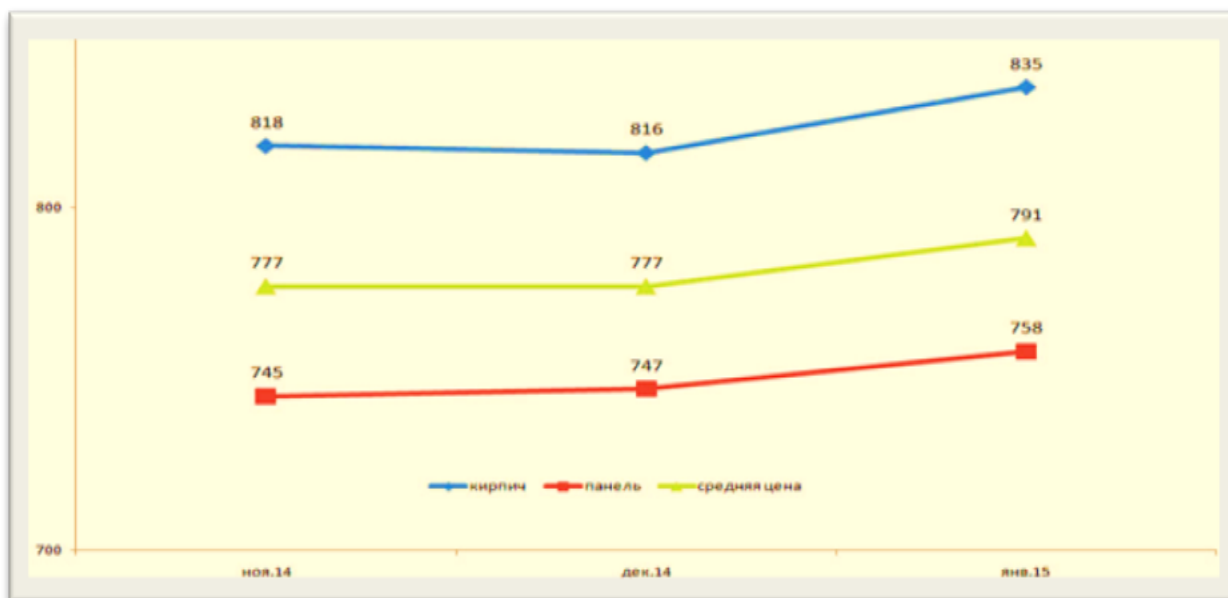
6.3. Tarmoq tahlili.

2015-yilning dekabr oyi va 2016-yilning yanvar oylari oraliq'ida Toshkentdagi kvartira narxlari o'zgarishining dinamikasi

1-sonli jadval. Konstruktiv materiallarga muvofiq Toshkentda turar joyning o'rtacha narxi (kv.m./AQSH kursida)				
Turi	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
G'isht	818	716	835	+2%
Panel	745	747	758	+2%
O'rtacha narxi	777	777	791	+2%

Toshkent shahri bo'yicha shu yilning boshida kvartiralar bozorida taklif qilinayotgan o'rtacha narx dinamikasi o'tgan oy bilan taqqoslanganda, konstruktiv material kesimida ham sezilsiz o'sishni ko'rsatdi. Shu qatorda, asosiy va muhim o'sish shaharning markaz qismiga to'g'ri keldi. O'rtacha narx taklifining haqiqiy o'sishi kompaniya mutahassislari tomonidan tahmin qilingan dinamikasidan ham baland chiqdi. O'rtacha narxlarning dinamikasi umuman olganda 2% yoki (+14)kv.m. AQSH kursiga ko'paydi, panel uylar turidagi kvartiralar narxi ko'tarilishi 1% yoki (+11)kv.m. AQSH kursini tashkil etdi, g'ishtli uylar turidagi kvartiralar bunday ko'rsatkichi 2% yoki (+19)kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. Narxlarning o'rtacha darajasi 758 kv.m. AQSH kursini tashkil qildi, panel uylar turidagi kvartiralar va g'ishtli uylar turidagi kvartiralar ko'rsatkichi 835 kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. Barcha uylar turi uchun taklif qilinayotgan 1 kv.m. uchun o'rtacha narx yanvar oyida 791 AQSH kursi darajasida qayd etildi.

1-sonli grafik. Toshkent shahrida 2015-yil dekabr oyi va 2016-yil yanvar oylari oralig'idagi konstruktiv material kesimida kvartiralarining o'rtacha narxi o'zgarishi (kv.m./AQSH kursida)



2-sonli jadval. Xonalarning soniga qarab (kv.m./AQSH kursi bo'yicha) turar joyning o'rtacha narxi (1 kv.m.)				
Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	805	808	814	+1
2 xonali	780	779	786	+1
3 xonali	769	773	785	+2

4 xonali	761	743	768	+3
Ko'p xonali	760	743	740	0

Toshkent shahrida xonalarning soniga qarab turar joy narxi o'zgarishi

Xonalar sonining kesimida kvartira narxlarining analizi, takroriy bozorda o'rta narx taklifi o'sish dinamikasini ko'rsatdi. Mukammal o'sish, o'rta narx darajasi deyarli o'tgan yil narxi darajasida qayd etilgan ko'p xonali kvartiralarning segmentida qayd etilgan. Bir va ikki xonali kvartiralar segmentida o'rtacha narxning eng kam o'sishi (+1)% ni tashkil qilganligi qayd etilgan. Taklif qilinayotgan o'rtacha narxning eng ko'p o'sishi 4 xonali kvartiralar segmentida (+3)% yoki (+25) kv.m. AQSH kursi qayd etiladi. (2-jadval)

Konstruktiv materiallarga qarab tuzilishning analizida narxlarning o'zgarishi, umuman olganda xonalar sonining kesimida qayd etilgan o'sishning dinamikasini takrorlaydi.

Panel uylar turidagi kvartiralar segmentining kesimida 1 va ko'p xonali kvartiralarning segmentlaridan tashqari, o'rtacha narxlarlarning narx dinamikasi deyarli barcha segmentlarda uchraydi. Shu qatorda, taklif qilinayotgan o'rtacha narx pasayishi faqatgina (-3)% yoki (-18) kv.m. AQSH kursi bilan ko'p xonali kvartiralarning segmentlarida qayd etildi. O'rtacha narxning eng ko'p ko'tarilishi, 4 xonali kvartiralar qismida umuman (+3)% yoki (+22) kv.m. AQSH kursi qayd qilindi.

G'isht uylar turidagi kvartiralarning kesimida taklif qilinayotgan o'rtacha narx analizi, 2 xonali kvartiralar qismidan tashqari, o'sish dinamikasini takrorladi, narxlarning o'rtacha darajasi deyarli o'zgarmagan. Taklif qilinayotgan o'rtacha narxning o'sishi (+2)% darajasi bilan 1, 3 va ko'p xonali kvartiralarning qismlarida qayd etilgan. O'rtacha narxning eng ko'p o'sishi (+3)% darajasida yoki (+22) kv.m. AQSH kursi bilan 4 xonali kvartiralarning qismida qayd etilgan.(4-jadval)

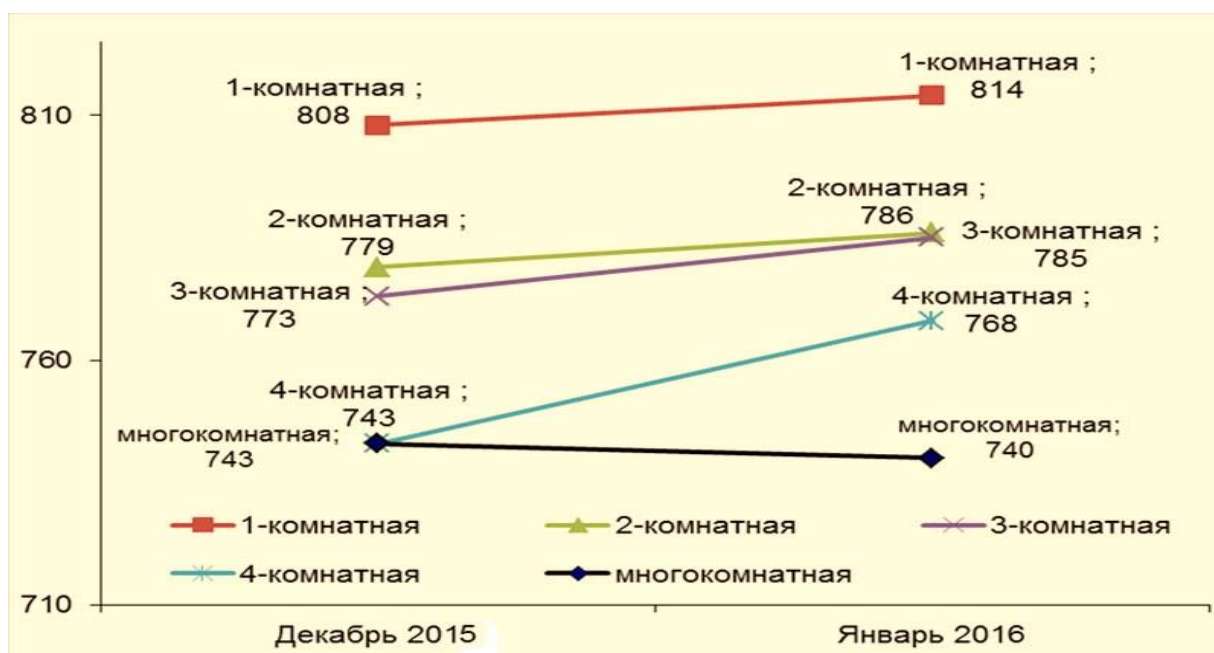
3-jadval. Xonalar soniga qarab panel/monolit uylarning o'rtacha bahosi (kv.m./AQSH kursida)				
Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	793	792	789	0
2 xonali	746	749	761	+2
3 xonali	739	743	748	+1
4 xonali	721	718	740	+3
Ko'p xonali	728	708	690	-3

O'tgan oy turar joyining pul ifodasida taqqoslaganda, 1 kv.m.ning o'rtacha narxi o'zgarishi quyidagicha: 1 xonali kvartiralarda (+6) kv.m. AQSH kursini, 2 xonali kvartiralarda (+7) kv.m. AQSH kursini, 3 xonali kvartiralarda (+12) kv.m. AQSH kursini, 4 xonali kvartiralarda (+25) kv.m. AQSH kursini, ko'p xonali kvartiralarda esa (-3) kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. (2-sonli jadval, 2-grafik)

4-jadval. Xonalar soniga qarab g'isht uy turar joylarning 1 kv.m.ga o'rtacha bahosi (kv.m./AQSH kursida)				
Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	816	823	842	+2

2 xonali	823	819	823	0
3 xonali	806	808	828	+2
4 xonali	822	803	825	+3
Ko'p xonali	855	867	887	+2

2-grafik. Toshkent shahrida 2015-yilning dekabr oyi va 2016-yilning yanvar oyi oralig'idagi xonalar soniga qarab turar joyning 1 kv.m. ning o'rtacha bahosi o'zgarishining dinamikasi (kv.m. AQSH kursida)



Toshkent shahrining tumanlari kesimida kvartiralar narxining o'zgarishi.				
5-sonli jadval. Toshkent tumanlari bo'yicha turar joylarning 1 kv.m. ga o'rtacha bahosi (sh.b./kv.m.)				
Tumanlar	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar (%) (yanvar dekabrqa qaraganda)
Bektemir	540	545	530	-3
Mirobod	815	812	835	+3
Mirzo-Ulug'bek	787	783	792	+1
Olmazor	794	783	778	-1
Sirg'ali	636	641	629	-2
Uchtepa	775	789	771	-2
Hamza	711	709	713	+1
Chilonzor	828	828	845	+2
Shayxontaxur	855	868	880	+1
Yunusobod	770	780	802	+3
Yakkasaroy	826	838	865	+3
Toshkent	777	777	791	+2



Kvartiralarda o'rtacha baho taklifining har oy o'zgarishi tuman joylashuviga qarab (-2)-(+3)% diapazonini tashkil qildi. O'tgan oyning 2 ta tumaniga taqqoslaganda, 11 tadan 4 ta tumanlar o'rtacha narx taklifining pasayishi bilan yuzlashdi. O'tgan oyning 6 ta tumani bilan taqqoslaganda, o'rtacha narxning ko'tarilishi 11 tadan 7 ta tumanlarda qayd etildi. O'tgan oyning 3 ta tumani bilan taqqoslaganda, o'rtacha narx taklifining o'zgarmasligi deyarli 11 ta tumanlardan hech qaysi birida qayd etilmadi. Toshkent shahri bo'yicha 1 kv.m.ga bahoning o'rtacha o'zgarishi umuman olganda (+2)%ni tashkil qildi, o'rtacha narx taklifi 791 AQSH kursi darajasida qayd etildi

Taklif qilinayotgan o'rtacha narxning pasayishi (-3)% o'lchamida yoki pul ifodasida aytganda (-15) kv.m. AQSH kursida Bektemir rayonida qayd etildi.

Olmazor, Sirg'ali va Uchtepa tumanlarida o'rtacha narx taklifining (-2)-(-1)% diapazonida yoki pul ifodasida (-18)-(-5) kv.m. AQSH kursida sezilarsiz darajada pasayishi qayd etildi. Shu qatorda, (-2)% darajasidagi eng ko'p pasayish Sirg'ali va Uchtepa tumanlarida qayd etildi.

Mirzo Ulug'bek, Hamza, Chilonzor, Shayxontaxur tumanlarida (+1)-(+2)% diapazonidagi yoki pul ifodasida aytganda (+4)-(+17) kv.m. AQSH kursida o'rtacha narx taklifining sezilarsiz ko'tarilishi qayd etildi. Shu qatorda, yuqorida ko'rsatilgan tumanlar ichida Chilonzor tumanida taklif etilgan o'rtacha narxning eng ko'p o'sishi (+2)% darajasida, yoki boshqacha qilib aytganda, (+17) k.m AQSH dollari miqdorida qayd etildi.

Mirobod, Yunusobod va Yakkasaroy tumanlarida taklif etilgan o'rtacha narxning ahamiyatli ko'tarilishi (+3)% darajasida yoki pul miqdorida ko'rsatganda (+22)-(+27) k.m AQSH dollari bilan qayd etildi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, aytib o'tilgan tumanlarning joylashuvi asosan shaharning markaziy qismiga to'g'ri keladi.

Toshkent shahrining hududiy joylashishiga qarab kvartiralar narxining o'zgarishi. (Mana shu joylashuvga mos holda jismoniy va yuridik shaxslar uchun yer solig'i narxi aniqlanadi)

6-sonli Jadval. O'rnatilgan hududiy joylashuvga mos holda 1 kv.m ning bahosi (sh.b.)				
Hudud	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1-hudud	925	919	935	+2
2-hudud	821	816	825	+1
3-hudud	760	779	792	+2
4-hudud	715	719	711	-1
5-hudud	623	617	616	0

Toshkent shahrida kvartiralarga 2013 yil oxirida tasdiqlangan yangi hududiy joylashuvga taklif qilingan o'rtacha narxni o'zgarishini ko'rib chiqaylik. Mazkur joylashish, oldingi 14 ta hududga nisbatan, o'ziga 5 ta hududni kiritadi.

Umuman olganda taklif qilingan o'rtacha narx dinamikasi 3 va 4 hududlardan tashqari narxning tushishini ko'rsatadi. O'rtacha narxning tushishi (-1)% ni tashkil qildi. 3 va 4- hududlarda o'rtacha narx darajasining (+1)% va (+2)% ko'tarilishi qayd etildi. Shu qatorda, 3-hududda (+2)% o'sish yoki (+19) kv.m AQSH dollari bilan qayd etildi.

Toshkent shahrida kvartiralarning narxi shahar markazidan qancha uzoqlikda joylashganligiga qarab narx o'zgarishi.

Taklif qilingan o'rtacha narxning 2015 yilning dekabridan 2016 yilning yanvar oyiga qadar shahar markazini qamrab olgan aylanma qismlari bo'yicha o'zgarishini 1-zonada ko'rsatilganiga asoslanib ko'rib chiqsak. Markazdan qancha uzoqlikda joylashishiga qarab hisob uchun markaziy nuqta deb Navoiy va Sharof Rashidov shox ko'chalarining kesishuvi tanlandi. 2, 3, 4-zonalar o'zidan birinchi aylanma qismlarni 1-zona atrofida taqdim etadi, uning markazdan joylashgan uzoqligi esa (3,7-8,9) km. 5,6,7,8,9-zonalar esa, shunga muvofiq, markazdan (8,9-14,4) km uzoqlikda ikkinchi aylanma qismni taqdim etadi. 10-zona 3-qism bo'lib, markazdan uzoqligi 7,6 km ni tashkil qiladi (7,8-jadvallar).

7-jadval. Markazdan qancha uzoqlikdaligiga qarab 1 kv.m.ning o'rtacha narxi (sh.b.)										
Aylanma qism	Zona	Noyabr 2015			Dekabr 2015			Yanvar 2016		
		O'rtachasi	G'isht	Panel	O'rtachasi	G'isht	Panel	O'rtachasi	G'isht	Panel

(markaziy nuqtadan)										
Markaz (0-3,7) km	Zona 1	925	926	923	916	907	929	935	936	948
1-aylanma qism (3,7-8,9) km	Zona 2	785	816	741	785	828	728	804	842	746
	Zona 3	790	745	812	790	747	816	793	757	808
	Zona 4	814	824	804	828	836	820	833	845	818
2-aylanma qism (8,9-14,4) km	Zona 5	749	820	732	752	809	737	773	835	749
	Zona 6	705	745	687	719	750	708	705	735	702
	Zona 7	684	706	671	687	710	674	690	719	668
	Zona 8	781	805	769	792	813	776	787	785	788
	Zona 9	740	760	731	740	737	750	755	744	765
3-aylanma qism 7,6 km dan boshlab	Zona 10	617	625	615	622	632	600	609	617	608

1-zonada ko'rsatilgan shahar markazi eng baland narx ko'rsatkichlariga ega, taklif qilingan narxning 2016 yilning yanvar oyidagi o'rtacha darajasi 935 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi. Taqqoslaganda esa, o'tgan oyning darajasiga qaraganda (+2)% ga oshdi yoki (+19) k.m./AQSH dollarini tashkil qildi. G'isht turidagi kvartiralarga taklif qilinayotgan o'rtacha narx 936 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi. O'tgan oyniki esa, taqqoslaganda, 907 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi, panel turidagi kvartiralarga esa 948 kv.m./AQSH dollarini, taqqoslash uchun, o'tgan oyniki 929 kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi.

Taklif qilinayotgan o'rtacha narx, 2, 3, 4 zonalar tomonidan ko'rsatilgan birinchi aylanma qismi diapazonida 793-833 kv.m./AQSH dollarni tashkil etdi. Taklif qilinayotgan o'rtacha narx o'zgarishining diapazoni, umuman olganda, hamma turdagi uylar bo'yicha (0)-(+2)% ni yoki pul ifodasi bilan aytganda (+3)-(+19) kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi. Mazkur aylanma qism 2, 3-zonalarda taklif qilinayotgan o'rtacha narx ko'tarilishi, 3-zonada esa narxlarning o'zgarish darajasi bilan qayd etilgan. 3-zonadagi taklif qilinayotgan o'rtacha narxning oldingi darajasi panel va g'isht uy turlaridagi kvartiralarning qismlaridagi qarama-qarshi dinamika hisobiga qayd etilgan. Ta'kidlab o'tilgan hududlarda panel uylar turidagi kvartiralar qismlarida ham, g'isht uylar turidagi kvartiralar qismida ham turg'un va shu qatorda, eng ko'p o'sish (+2)% darajasida 2-zonada qayd etilgan.

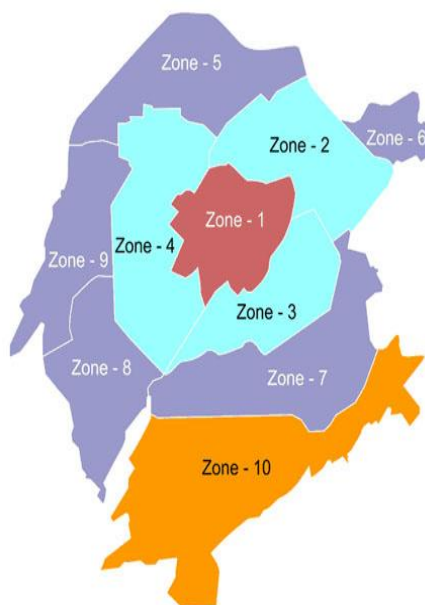
5, 6, 7, 8, 9-zonalarda ko'rsatilgan ikkinchi aylanma qism, 1 kv.m.ga taklif qilinayotgan o'rtacha narx 690-787 AQSH dollari diapazonida, xullas, uylarning hamma turlari bo'yicha o'zgaradi. Taklif qilinayotgan o'rtacha narx taklifi o'zgarishi, umumiy (-2)-(+3)% ni yoki pul ifodasi bilan aytganda (-14)-(+21) kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi. Taklif etilayotgan o'rtacha narx taklifining eng yuqori va shu qatorda, ahamiyatli o'sishi (+3)% darajasida, yoki (+21) kv.m./AQSH dollari miqdorida mazkur aylanma qismdagi 5-zonada qayd

etilgandi. Asosan, g'isht uylar turidagi kvartiralarning o'rtacha narxi ko'tarilganligi hisobiga bo'ldi. Taklif qilinayotgan o'rtacha narxning tushishining eng yuqori ko'rsatkichi (-3)% darajasida yoki (-28) kv.m./AQSH dollari bilan 8-zonadagi g'isht uylar turidagi kvartiralarda qayd etiladi.

Sirg'ali va Bektemir tumanlari tomonidan ko'rsatilgan 10-zona narx diapazonida boshqa barcha ta'kidlab o'tilgan zonalarga nisbatan eng kam ko'rsatkichlarga ega. Mazkur zonadagi barcha turar-joy turlari bo'yicha narxlarning o'rtacha darajasi 609 kv.m./AQSH dollari darajasi bilan qayd etildi, bu esa o'tgan oy o'rtacha narx darajasi bilan taqqoslaganda 622 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi.

8-jadval. Toshkentdagi turar joy uylarini qurilish materiallari turi va joylashgan zonalari bo'yicha narxlari o'zgarishining 2015-yilning noyabr-dekabr oylari oralig'ida dinamikasi (%)

Aylanma qism (Markaz nuqtasidan)	Zona	O'rtacha	G'isht	Panel
Markaz (0-3,7) km	1-Zona	+2%	+3%	+2%
	2-Zona	+2%	+2%	+2%
1-Aylanma qism (3,7-8,9) km	3-Zona	0%	+1%	-1%
	4-Zona	+1%	+1%	0%
	5-Zona	+3%	+3%	+2%
2-Aylanma qism (8,9-14,4) km	6-Zona	-2%	-2%	-1%
	7-Zona	0%	+1%	-1%
	8-Zona	-1%	-3%	+2%
	9-Zona	+2%	+1%	+2%
	3-qism 7,6 km	10-Zona	-2%	-2%



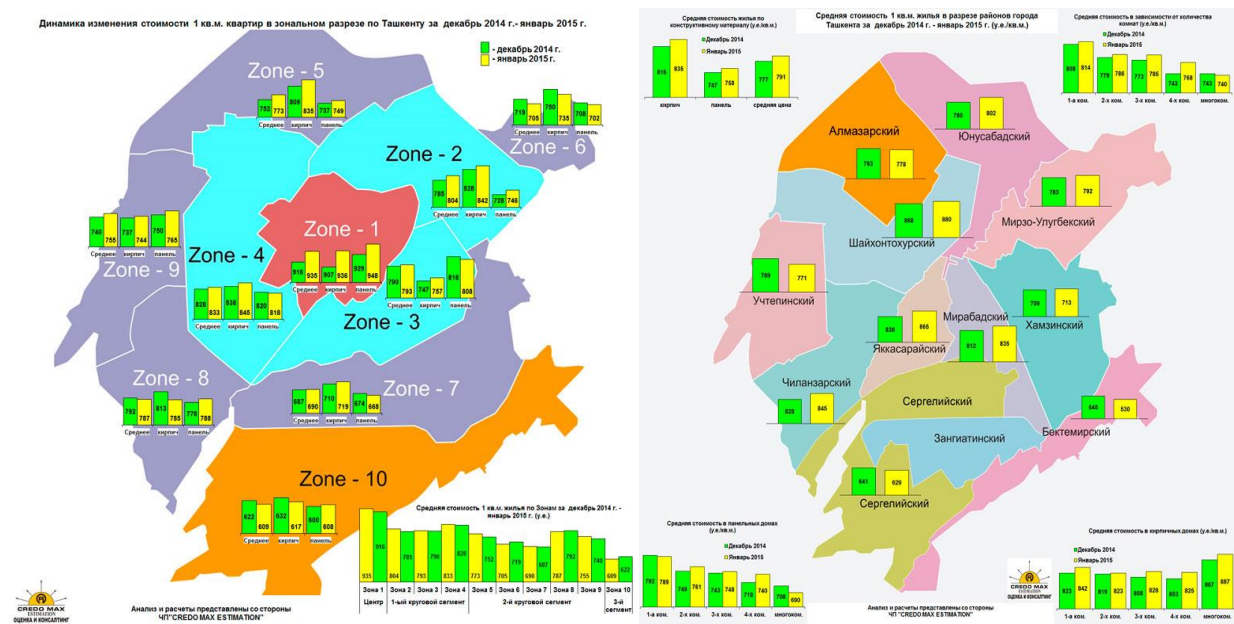
Toshkentda kvartiralar narxi o'zgarishi borasida taxminlar

Yaqin oylardagi qisqa muddatli perspektivada keyinchalik zonalar, tumanlar va kvartiralar qismlar kesimida turar joy ko'chmas mulkiga talab hisobi bilan to'g'rilash ishlari va taklif qilinayotgan o'rtacha narxning tushishi taxmin qilinmoqda. Taxmin qilinayotgan narxning tebranish dinamikasi (-1)-(-2)% ni tashkil qilishi mumkin, bu esa, asosan ish faolligini tushirish va qatnashuvchilarning faolliklari bozordagi o'zaro bog'liqlik hisobi bilan aloqador taklif hamda talabning korrekcirovkasi, umuman olganda, sermahsul qilinadi.

Tahlil "Chastniy sektor" gazetasida nashr etiladigan ma'lumotlarga (takliflarga) hamda mazkur gazetaning internet saytiga asoslanib tayyorlandi. Mutahassislar o'zlarining ekspertlarga xos fikrlaridan kelib chiqqan holda

ishlatilgan ma'lumotlarni to'g'irlash operatsiyasini qo'llashdi. Bu to'g'irlash ishlari kvartiralarining vaziyatdan kelib chiqib ko'tarilib ketgan narxlar ko'rinishida istisno holatda ko'rsatilgan (ehtimol bu yevrota'mir yoki boshqa sabablar bilan bog'liq), bu esa, bozordagi real o'rtacha narxning o'zgarish dinamikasini aks etmaydi. Qo'shimcha to'g'irlash ishlari kvartira narxining analizidan istisno holatda hisobot oyining oxirgi oylarida aks etgan, o'zgarishlarning asl sababi vaqtinchalik foyda olish uchundir. Mazkur tahlil va to'g'irlashlar "CREDO MAX ESTIMATION" MCHJning mutaxassislari tomonidan bildirilgan shaxsiy fikrlarini aks ettiradi. Kompaniya ma'suliyatni bo'yniga olmaydi va bozordagi vaziyatning real ahvolini to'g'riligiga nomzodlik qilmaydi.

Toshkentdagi kvartiralarining o'rtacha bahosi bo'yicha umumlashtiruvchi grafik



Baholash ob'ekti segmenti (tijorat ko'chmas mulki) bozorini tahlili.

Tahlilning maqsadi mintaqadagi ko'chmas mulk bozorining umumiy ahvolini, uni tekshirilayotgan mulk bilan bog'liq qismini tekshirish natijasida turli sabablarning baholanayotgan mulk qiymatiga ta'siri to'g'risida xulosa shakllashdan iborat.

Hozirgi vaqtda umuman olganda noturar joy ko'chmas mulki bozoriga o'xshab, idoraviy (ofisbop) ko'chmas mulkga talab endi shakllanayapti.

Talab, yuqori darajada shaxsiy tadbirkorlik faoliyati ishi va sarmoyadorlar tomonidan uzoq muddatga boshlangan ishni sarmoyalash uchun omonat qo'yish savdo birlashmalarini shakllantiradi, ularning ko'pchiligi hozircha ko'chmas mulk bozorining ushbu qismiga nazar solib turishibdi.

Poytaxtning markaziy qismida qurilish maydonchalarining yetishmasligining o'sishi va hukumat va shahar hokimiyati, shuningdek ayrim sarmoyadorlar birlashmalarining sanoat korxonalarini qaytadan tashkil qilish va

markazdan tashqariga chiqarish tadbirlari, bugungi vaqtda Toshkentning noturar joy ko'chmas mulki bozorining rivojlanishining o'ziga xos xususiyatlaridan bo'lib qoldi.

Qabul qilingan turkumlar tasnifiga binoan, baholanayotgan ko'chmas mulk tijorat (idoraviy (ofisbop)) ko'chmas mulk turkumiga kiradi. Idoraviy xona deyilganda odatda, tashkilotning ma'muriyati faoliyat olib borayotgan, har qanday xona tushuniladi.

Ko'chmas mulk bozorlari rivojlangan mamlakatlarda, idora binosini har taraflama jihatdan baholashni haqiqatda o'zida namoyon etadigan idoraviy xonalarning xalqaro baholash mezonini (tasnifi) mavjud.

Umumiy baholash uchun ko'proq idoraviy binoning quyidagi jihatlaridan foydalaniladi:

- mulk turgan joy;
- transport jihatidan ravon ta'minlanganligi;
- tashqi va ichki pardozning sifati;
- turli xil xizmatlarning (maishiy, ishlab-chiqarishni boshqarish usullari, vositalari va shakllari) mavjudligi, binoning xizmat qilish va foydalanish darajasi ;
- muxandislik aloqa va bog'lanish yo'llari tarmoqlarining sifati, iqlimni nazorat qilish tizimlarining mukammalligi ;
- transport turadigan joy mavjudligi;
- ijara haqlari miqdori past-balandlik darajasi;
- ijaraga beruvchilar taklif etayotgan qo'shimcha xizmatlar to'plami;
- tirik mavjudotning atrof muhit bilan munosabati taraflari;
- mavjud ijarachilarning qiyofasi.

Idora xonalarini sotib olishda yoki ijaraga berishda rejalashtirilgan o'lchamlar muhim vazifani ijro etadi, ular o'ziga nafaqat xonalar rejasidagi o'lcham va shakllarni, shuningdek rejalashtirish turi, necha qavatligi, umumiy maydonga nisbatan foydaliligi hajmi, shahar xo'jaligi xizmatlari to'lovlariga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir etadigan qo'shimcha maydonlardan foydalanish ko'rsatkichlarini o'ziga mujassam etgan.

Tijorat ko'chmas mulk bozorida tadbirkorlik faoliyati ishi – vazifalarini ijro etish jarayonida, shuningdek bozorni tahlil qilishda paydo bo'ladigan turli masalalarni bajarishda, ko'chmas mulklarni tizimini tuzish zarur, ya'ni bir xillik jihatidan u yoki bu turkumlarga ajratish.

Buning uchun bozordagi mulkning barcha to'plamlari (masalan, ma'lum shaharda ma'lum davr mobaynida ijaraga berilayotgan, ishlab-chiqarish xonalari to'plami) baholovchining fikricha, sifati, hajmi, turgan joyi, ba'zan boshqa turdagi alomatlar bo'yicha (masalan, yangi qurilgan binolar uchun – sotilish vaqtida tayyorligi darajasidan) turkumlarga bo'linishi kerak (xillarga, turlarga), ya'ni mulklarni turkumlarga bo'lishni amaga oshirish kerak.

Turkumlarga bo'lishdan maqsad – ta'rif-tavsifi bo'yicha (jismoniy xususiyatlariga ko'ra, yoki hajmi jihatidan, yoki turgan joyi bo'yicha) ham, bahosi bo'yicha (iloji boricha narxida va ijara haqida farqi kam) ham - bir xil mulklarni ajratish. Baholovchi tomonidan olti hil (A, V, S, D, E va F) idora xonalari va majmualari ajratilgan.

Turkumlarga ajratish mezonlari:

- mulkning vazifasi (odatdagi nomlanishi);
- binoning qurilganiga necha yil bo‘lganligi;
- turgan joyi;
- tuzilish qarori;
- rejalashtirilgan qaror;
- binoning loyihasi, qaysi uslubda qurilganligi va pardozi;
- muhandislik-texnik va boshqa xizmatlar bilan ta‘minlanganligi;
- binoni, ishlab-chiqarish majmuasini boshqarish sifati.

Shartli ravishda aytish mumkinki, idora xonalarini bunday turkumlarga ajratish bizning ko‘chmas mulk bozorimizda ham mavjud. Shunga binoan idora binolarini bir necha turlarga ajratish mumkin.

A turi – birinchi darajali joylashgan, rejalashtirish qarori eng ma‘qul, yuqori sifatli pardozi va muxandislik aloqa va bog‘lanish yo‘llari, bevosita inson ishtirokisiz faqat inson nazorati ostida ishlaydigan, inson hayoti qulayligini ta‘minlaydigan asbob-uskunalar majmuasi mavjud bo‘lgan yangi idora majmualaridagi xonalar. Odatdagidek, bu tadbirkorlik-markazlari binolari, ya‘ni ularda ijarachilarni orgtexnika, aloqa vositalari va telealoqa, bilan ta‘minlashning keng markazlashgan tizimi mavjud, tantanali yig‘ilishlar, majlislar xonalari, maishiy xizmat va dam olish vositalari, benuqson holda saqlanadi, shaxsiy xavfsizlik, boshqaruv va xizmatchilar xizmatlariga ega, 20 m² idora xonalariga bitta joydan kam bo‘lmagan qo‘riqlanadigan transport turadigan joylar mavjud. Ichki pardozi ijarachining shaxsiy buyurtmasi bo‘yicha tanlanadi.

Toshkent shaxri sharoitida bunday tadbirkorlik-markazlari endi paydo bo‘la boshladi va «Poytaxt», «Interkontinental» turidagi tadbirkorlik-markazlari, shuningdek yangi qurilayotgan shartli ravishda A turiga ajratilgan majmualar buni namoyon etadi. Bu turga shuningdek mehmonxonalar ham kiradi..

So‘nggi yillarda A turidagi idoralar mezonlari ko‘tarilyapti. Inson hayotini butunlay yaxshilashni va bevosita inson ishtirokisiz faqat inson nazorati ostida ishlaydigan, inson hayotini qulayligini ta‘minlaydigan asbob-uskunalar majmuasi mavjud bo‘lgan, aqlli deb ataluvchi binolar paydo bo‘ldi. Chet ellik ijarachilar birinchi to‘dasining, avvalgilariga nisbatan ancha yuqorida turgan tobora zamonaviy binolarga ko‘chib o‘tishi boshlandi. Tadbirkorlik-markazlarida idora xonalarining asosiy ijarachilari bu chet ellik sarmoyadorlar savdo yoki sanoat birlashmalari, shuningdek chet ellik hamkorlar bilan tadbirkorlik faoliyatini olib boruvchi katta firmalar yoki qo‘shma korxonalaridir.

Mufassal ravishda tahlil qilish zarur bo‘lganda A turidagi idora xonalarini A 1, A 2 va A 3 qismlarga ajratish mumkin.

V turi – bu turdagi xonalar amalda A turidagi xonalar ta‘rif-tavsifiga ega, lekin unchalik obro‘ga ega emas va ular taklif etayotgan xizmatlar doirasi unchalik keng emas. Bu, odatdagidek 10-15 yil foydalanganligidan keyingi A turidagi idora xonalari. Shuningdek bu turga, bironta sifati jihatidan yoki turgan joyidan A turiga nisbatan yutqizgan (tadbirkorlik-markazi nomiga da‘vo qilmaydigan, lekin yevro-idora mezonlari talablariga javob beradigan va

ijarachilar diqqatiga sazovor), maxsus yangi qurilgan idora binosidagi idora xonalari ham kiradi.

Bundan tashqari, bu shaharning nufuzli tumanlarida joylashgan, yirik banklar, nashriyot uylari, chet el sarmoyadorlari savdo yoki sanoat birlashmalarining rasmiy vakolatxonalarini sotib olayotgan yoki ijaraga olayotgan qayta qurilgan va qayta jihozlangan qadimiy binolar. Xozirgi vaqtda idora xonalarining vazifasini tayinlashtirib ajratishga intilmoqda: A turidagi idora xonalarini sarmoyadorlar birlashmalari yuqori boshqaruv rahbariyatini joylashtirish uchun (vakolatxona sifatida), nisbatan kam ijara haqi to'lanadigan V turidagilarni esa – asosiy xizmatchilar ommasini joylashtirish uchun (ishxona sifatida) ajratilyapti. Masalan Bilayn, MTS, Yu-SEL birlashmalarining ishxonalarini.

S turi - binoning ta'rif-tavsifi bo'yicha V turiga mos, lekin turgan joyida (transport yo'llaridan uzoqda, transport kiradigan yo'lining noqulayligi) va jihozlanishida (tadbirkorlik va dam olish xizmatlari yetishmaydi, transport turadigan maydonda mashina qo'yadigan joy yetarli emas) kamchiliklari mavjud – V turining talablari bo'yicha bitta bo'lsayam qoniqarsiz jihati bo'lgan idora binolarining hammasi.

D turi – muxandislik aloqa va bog'lanish yo'llari eskirgan, inson hayotini qulayligini ta'minlaydigan maxsus xizmatlari yo'q ma'muriy binolardagi ish xonalar.

Toshkent sharoitida bular – 20 yil avval qurilgan ma'muriy binolarda, ilmiy-tadqiqot institutlarida (ITI), (odatdagidek, birmuncha ta'mirlangandan keyin) ish xonalarga moslashtirilgan turli xil noturar joylar. Bunday binolar yetarli darajadagi haybati bilan taassurot qoldiradi, birqancha tadbirkorlik xizmatlariga ega (kutubxona, bosmaxona, telefon tarmoqlari sonining yetarliligi), umumiy transport turadigan joy. So'nggi paytlarda ITI ko'pchiligi, o'z xonalarining qismini ijaraga berish natijasida olingan daromadlaridan foydalanib, o'z binolarini qaytadan qurib, qaytadan jihozlab, daromadlilikini S turi mezonlarigacha ko'tarishyapti.

Ye turi – turar joyli va noturar binolardagi ish xonalarga moslashtirilgan, noturar xonalar.

F turi –qayta qurilgan binolarning pastki qavatida (pardozsiz va jihozsiz) yoki ta'mirlanadigan va qayta quriladigan turar joyli va noturar binolarning yarim-yerto'la yoki yerto'la xonalaridagi ish xonalar va hech narsaga mo'ljallanmagan bo'sh xonalar.

3. Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili.

Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

Baholash ob'ektidan foydalanishning ehtimol tutilgan variantlarini tanlashga uning jismoniy tavsifi, servitutlar va boshqa qo'shimcha yuklamalar, yaxshilashlarni amalga oshirish mumkin emasligi, ob'ekt joylashgan yer hamda baholovchi aniqlashi shart bo'lgan boshqa omillar muayyan cheklashlar belgilashi mumkin.

Baholash ob'ekti uning faoliyat turi va asosiy yo'nalishini saqlash sharti bilan xususiylashtirilayotgan bo'lsa, eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmaydi. Keyinchalik uning qiymatini hisoblashda baholovchi baholash ob'ektidan uning joriy foydalanilishiga muvofiq foydalaniladi degan farazdan kelib chiqishi lozim.

Bozorga oid axborot yetarli emasligi eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilidan voz kechilishiga va baholash ob'ektidan foydalanishning joriy turi eng maqbul deb e'tirof etilishiga sabab bo'ladi.

Baholanayotgan ob'ekt bugungi kunda noturar joyi sifatida foydalanayotganligini va baholashni belgilash xaqidagi vazifaga asosan kelgusida ham foydalanish turi o'zgarishiga sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmadi.

4. Harajat yondashuvida baholash.

Ko'chmas mulklarni baholash sof aktivlar usuli yordamida amalga oshirildi. Baholanayotgan ob'ektning loyixa-smeta hujjatlari, bajarilgan ishlarni o'zlashtirish dalolatnomalari hamda bino va inshootlarini ishga joriy etish xaqidagi Davlat qabul komissiyasining ishga qabul qilish dalolatnomalari yo'qligi sababli harajat yondoshuvida baholash ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanish asosida baholash qiymati aniqlandi.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatini aniqlash.

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami»ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$S_{v.s.} = S * S_{s.ye.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_w \text{ bu yerda:}$$

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

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

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

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

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

Noturari bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UPVS)ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni xajmlaridan foydalanilgan xolda ularni 1991 yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

Noturari bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UPVS)ga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari O'zR davlat Statistikasining Toshkent shaxridagi Loyixalashtirish qurilish montaj ishlari va ta'mirlash qurilish materiallarning 1991 yildagi nisbatan qimmatlashish indeksi (SMR - 01.05.2003 = 411,4 yoki 405,8)ga hamda 2004-01.01.2018 yillar uchun qimmatlashish indekslariga ($8,62241 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 1,00 * 1,000 * 1,057 * 1,130 * 1,311$) ko'paytirilgan holda bino va inshootlarni bugungi kundagi tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda ularni zilzilaga bardoshlilik ham hisobga olindi.

Tadbirkor daromadi qiymati.

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

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

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

Tadbirkor daromadi qiymatini **kiritilgan harajatlar usuli** bilan hisoblash baholash ob'ektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan harajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan harajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan harajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash ob'ektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda tadbirkorlar daromadlari hisblash investorlar foyda normasi sifatida, ular tomondan kapital qurilish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadlari hisblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

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

bu yerda:

P_{pr} – tadbirkor daromadi, %;

S_0 – bo‘nak to‘lovning to‘lovlar umumiy summasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

U_a – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

*Olingan manba: «Organizatsiya i metodi otsenki predpriyatiya (biznesa)»,
i.f.d., prof. Koshkina V.I., «IKF» EkMOS», Moskva, 2002y*

Avans to‘lov ulushi (S_0) – qurilish uchun boshlang‘ich harajatlar, shu jumladan yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyixa va bitmlar uchun to‘lovlar, ta‘minotchilarga avans to‘lovlari va boshqalarni o‘z ichiga oladi. Baholanayotgan ob‘ektga, ko‘chmas mulk ob‘etlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o‘zida aks ettiruvchi ma‘lumotlarga ko‘ra umumiy to‘lovlar summasidan avans to‘lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 20-30% oralig‘idagi summani tashkil etadi. Avans to‘lovining eng ko‘p foydalaniladigan miqdori 25% bo‘lganligi uchun baholash jarayonida avans to‘lovi miqdori 20% deb tadbirkor daromadi qiymati hisoblandi $S_0=25\%$:

Tadbirkor daromadi qiymati					
	n	U_a	S_0	$2t_2$	U_{a_2}
0,5	2,00	20,0%	0,25	2,7	0,04
0,2	1,12	0,276	28.20%		

Qurilish davomiyligi (n) – mazkur ob‘ekt uchun SNvaP 1.04.03-85 “Korxonalar, bino va inshootlar qurilishida zamin yaratish va qurilish davomiyligi me‘yorlari”ga asosan qurilishni xaqiqiy davomiyligi, tipik qurilish davomiyligiga teng deb olindi.

Kapital qo‘yilmalarnig yillik qaytish normasi (U_a) sifatida o‘rtacha muddatli qo‘yilmalar bo‘yicha daromadlilik qabul qilindi, bu muddat investitsiyalashning mazkur davrida yillik inflyatsiyani 20% deb hisobga olgan xolda 1 yillik muddatni tashkil etadi.

O‘zR VM yig‘ilishidagi axborot xabari ma‘lumotlariga ko‘ra 2010 yilning 1 fevralidan boshlab 2009 yil uchun inflyatsiya darajasi 7,4%ni tashkil qiladi. Qo‘yilmalar muddatlari va 2009-2012 yillar uchun qabal qilingan krizisga qarshi dasturni ijro qilish muddatlarini hisobga olgan xolda inflyatsiya darajasi investitsiyalash davrida 6-7%ga bashorat qilinmoqda. Shu tariqa qo‘yilgan kapitalning qaytishi yillik meyori o‘lchami 20-21%ni tashkil qiladi. Hisob-kitb ishlarini amalga oshirish jarayonida Kapital qo‘yilmalarnig yillik qaytish normasining eng kam miqdor 20% deb qabul qilindi.

Yuqorida qayd etilgan formulaga ko‘ra tadbirkor daromadi baholash ob‘ekti uchun 28,20% atrofida belgilanadi yoki $TD = 1,2820$ tashkil qiladi.

Olib borilgan hisoblash ishlari quyidagi jadvalda keltirilgan:

№	Nomi	NBITQAYK T (UKUP)	1991 yil uchun taklanish qiymati	Maydoni kv.m. yoki xajmi	SMR	2004- 01.06.2014y. Qimmatlashis h indeksi	Zilzilaga bardoshliliigi	Tadbirkor daromadi qiyma	Tiklanish qiymati
A	B	V	G	D	E	J	Z	I=V*G*D*Ye*J+Z	

1	Do'kon	UKUP (18-076-03 jiloy - chast I, str.30, tabl.16 b)	1m.kub – 119,30	584,44	411,4	9,507	1,150	28,20%	1 118 100 631,17
---	--------	---	-----------------------	--------	-------	-------	-------	--------	------------------

Bino va inshootlarning eskirish qiymatini aniqlash.

Binolarni baholash jarayonida ularni tiklanish qiymati “Jismoniy shaxslarning mulki bo‘lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O‘zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko‘p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko‘rsatkichlari 1-to‘plami”ga asosan aniqlanib, eskirish darajasi xolatidan kelib chiqqan xolda “KMK 2.01.16-97”ga asosan hisoblandi.

Ko‘chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko‘rsatkichlari yig‘indisi sifatida aniqlanadi. Eskirish foiz va qiymat hisobida o‘lchanadi.

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

$$I_{fiz} = \left[\sum_{i=1}^i I_i * K_i \right] / 100$$

bu yerda:

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

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

i – konstruktiv elementlar soni.

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

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

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$I_s = 1 - (1 - I_{fiz} / S_{vost}) * (1 - I_{funk} / S_{vost}) * (1 - I_{vnesh} / S_{vost}),$$

bu yerda:

I_s – umumiy eskirish;

I_{fiz} – jismoniy eskirish;

I_{funk} – funksional eskirish;

I_{vnesh} – tashqi (iqtisodiy) eskirish;

S_{vost} – ko‘chmas mulk ob’ektining tiklash qiymati.

Hisob-kitoblarni amalga oshirish jarayonida baholanayotgan mulkiy majmuaning ishga yaroqlilik holatidan kelib chiqib funksional va tashqi eskirish ko‘rsatkichlari qo‘llanilmadi.

Bino va inshootlarning eskirish qiymati quyidagicha:

№	Nomi	Eskirish	
		foizda (%)	so'mda
1	Do'kon	7,6%	84 416 597,65

* eskirish darajasini aniqlash jarayonida binoni joyiga chiqib identifikatsiya qilish natijasida uning bugungi kundagi ta'mir xolatidan kelib chiqqan xolda aniqlandi.

Bino va inshootlarning baholash qiymatini aniqlash.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatidan eskirish qiymati ayirilib baholanayotgan bino va inshootlarning baholash qiymati aniqlaniladi. Natijalar quyidagicha (*hisob – kitoblar baholash hisobotiga ilova qilinadi*):

№	Nomi	Baholash qiymatlari (so'mda)		
		Tiklanish qiymati	Eskirish qiymati	Baholash qiymati
1	Do'kon	1 118 100 631,17	84 416 597,65	1 033 684 033,52

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy xuquqlarni baholash.

Baholash ob'ekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **qiyosiy tahlil usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholanayotgan yer uchastkasiga o'xshash yer uchastkalarining sotuvlariga doir axborotni tahlil qiladi;

baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir taqqoslash elementi bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini o'xshash yer uchastkalarining tuzatish kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan hisoblaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati taqsimlash usuli bilan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlar narxining ko'chmas mulk tiplari bo'yicha guruhlangan ko'chmas mulkning umumiy narxidagi tipik nisbatiga doir statistik axborot asosida aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **taqsimlash usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

analoglar ro'yxatini tuzadi;

baholash ob'ekti va analoglarni taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir analog uchun taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

analoglarning tuzatishlar kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash ob'ektining qiymatini aniqlaydi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ko'chmas mulk yagona ob'ektining qiymatida yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlarning eng tipik ulushi asosida aniqlaydi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **ajratish usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash ob'ekti bilan taqqoslaganda yer uchastkalarining tavsiflari ayniqsa yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

har bir analog bo'yicha yaxshilashlar qiymatini harajatga oid yondashuv usullari bilan tadbirkor daromadini hisobga olgan holda aniqlaydi;

har bir analog bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlaydi;

baholanayotgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli bilan olingan natijalardan foydalangan holda aniqlaydi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer rentasini kapitallashtirish usuli** bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

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

Kapitallashtirish stavkasi analoglar bo'yicha kapitallashtirish stavkalarini muvofiqlashtirish yo'li bilan yoki tavakkalsiz stavkani mazkur yer uchastkasiga investitsiyalash bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **yer uchun qoldiq usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash ob'ektining sof operatsion daromadini ijara haqining bozor stavkalari asosida hisoblaydi;

yaxshilashlar qiymatini yer uchastkasidan eng samarali foydalanishga muvofiq bo'lgan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati sifatida hisoblaydi;

yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan hisoblaydi;

er rentasi qiymatini baholash ob'ektining sof operatsion daromadidan yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni ayirish yo'li bilan hisoblaydi;

er uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer rentasi qiymatini yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan hisoblaydi.

- Zarur axborot mavjud bo'lsa, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer uchun qoldiq usuli** bilan baholash ob'ekti qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **mo'ljallanayotgan foydalanish usuli** bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

bu yerda:

V_e – yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati;

i – yil raqami;

j – yer uchastkasida yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha harajatlarni amalga oshirish davrining so‘nggi yili;

E_i – harajatlarni amalga oshirishning i -chi yilida yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantiga muvofiq mazkur uchastkada yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha harajatlar;

I_i – prognoz davrining i -chi yilida yaxshilashlardan foydalanishdan olingan daromad;

D – diskontlash stavkasi;

n – prognoz davrining oxirgi yili;

V_n – baholash ob‘ektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

O‘zR DMQning 2009 yil 12 dekabrda 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan O‘zbekiston Respublikasi Mulki baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash”ning 54-bandiga asosan, binoning ichki qismida qurilgan uning bir qismi hisoblanadigan xonalar qiymatini aniqlashda yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati hisobga olinmasligi belgilanganligi sababli, baholash ob‘ektiga tegishli yer uchastkasidan foydalanish huquqi baholash jarayonida hisobga olinmadi.

5. Daromad yondashuvida baholash.

Ko‘chmas mulkni ijaraga berishda barqaror pul oqimi ta‘minlanadi, shuning uchun ko‘chmas mulkni daromad yondashuvi bilan baholash to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish metodi bilan amalga oshiriladi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish metodini qo‘llash jarayonida ijara stavkalari miqdori bozor axborotidan foydalaniladi. Bunda, foydalanilayotgan ijara stavkasi mahalliy hokimiyat organlari tomonidan davlat mulki ob‘ektlari uchun belgilangan ijara stavkasidan past bo‘lmasligi kerak.

Ijara haqi.

Noturar binolarning ijara xaqqi stavkalarini aniqlashda taqqoslash birliklarini tanlash

Noturar binolarning ijara xaqqi stavkalarini aniqlashda Toshkent shahridagi bozorlarda xizmat ko‘rsatish binolari ijara ma‘lumotlari rasmiy manbaalarda ko‘rsatilmaganligi tufayli internet tarmog‘idagi e‘lonlar o‘rganib chiqildi. Ushbu ob‘ekt tumanida va unga yaqin bo‘lgan iqtisodiy zonalarda joylashgan xizmat ko‘rsatish binolari haqida ma‘lumotlar www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mulk.uz, www.olx.uz, www.iolx.uz, www.vsevsem.uz, veb – sahifalarida izlanishlar olib borildi. Izlanishlar natijasida internet

tarmog'ining www.olx.uz va www.zor.uz saytida ma'lumotlar to'liq va aniq belgilanganligi sababli ushbu saytdan quyidagi analoglar olingan bo'lib, ularning prays varag'iga asosan hisob kitoblar amalga oshirildi:

Internet tarmog'idan olingan ma'lumotlarga asosan ushbu ob'ektlarni ijaraga berish uchun taklif qilayotgan egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxdan tushirib bermasliklarini hamda olingan analoglarning barcha analoglar yevro ta'mir holatida ekanligini tasdiqlashdi. Hisob-kitob jarayonida ushbu baholanayotgan binoning texnik xolati yevro ta'mir bo'lganligi uchun taklif etilayotgan birinchi analogimiz texnik xolati avtorskiy projekt bo'lganligi uchun -5% kamayuvchi muvofiqlashtirish koeffitsentlari qo'llanildi, ikkinchi analogimiz kosmetik ta'mir bo'lganligi sababli unga 10% ko'payuvchi muvofiqlashtirish koeffitsentlari qo'llanildi, uchinchi analogimiz yangi ta'mir bo'lganligi sababli unga muvofiqlashtirish koeffitsentlari qo'llanilmadi.

Noturar binosi uchun olingan analoglar:

Bino tavsiflari	Analog 1	Analog 2	Analog 3
Joylashgan joyi	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Nukus kuchasi	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Mirobod kuchasi	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Rakatboshi kuchasi
Narx sumda	20 300 175,0	10 556 091,0	8 120 070,0
Umumiy maydoni kv.m	205,0	120,0	100,0
1 kv.m uchun narx	99 025,2	87 967,4	81 200,7
Ta'mir holati	Avtorskiy projekt	Kosmetik ta'mir	Yangi ta'mir
Noturar binosi	Do'kon	Ofis	Do'kon

Analoglarni baholash ob'ekti bilan taqqoslash

Baholanayotgan ob'ekt taqqoslanayotgan analoglar Yakkasaroy tumani bo'yicha hamda ishlatilish omili baholash ob'ekti bilan bir xil emasligi sababli, mazkur omil bo'yicha tuzatishlar kiritilgan:

Faktor mestoraspolojeniya	Ob'ekt	analog 1	analog 2	analog 3
Manzil:	Toshkent sh., Yakkasaroy t., Sh.Rustaveli ko'chasi	Toshkent sh., Yakkasaroy t., Nukus kuchasi	Toshkent sh., Yakkasaroy t., Mirobod kuchasi	Toshkent sh., Yakkasaroy t., Rakatboshi kuchasi
Joyning nufuzliligi	4,50	4,50	4,50	4,00
Markazdan uzoqliligi	4,50	4,50	4,50	4,00
Transport foydalanish	4,00	4,00	4,00	4,00
Ijtimoiy infratuzilma	4,00	4,00	4,00	4,00
Dam olish maskanlar mavjudligi	3,50	3,50	3,50	3,50
Ekologik muhit	3,50	3,50	3,50	3,50
Ballar miqdori	24,0	24,0	24,0	23,0
O'rtacha miqdor	4,3	4,3	4,3	4,0
Joylashgan joyiga muvofiqlashtirish		1,00	1,00	1,07
		0,00	0,00	6,92

Noturar binolarning ijara xaqqi stavkalarini aniqlashda binoning o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, ta'mir xolati, qo'shimcha qulayliklar mavjudligi)

hisobga olgan xolda Internet tarmog'ida keltirilgan ma'lumotlarga tuzatishlar kiritildi. Ob'ektni narxiga tuzatish kiritish jarayonida muvofiqlashtirish darajalari baholovchining malakasiga va bilimlariga asosan belgilandi.

Jarroxlik markaz xududidagi binosini ng 1 kv.m. uchun bir oylik ijara xaqqini aniqlashda ushbu xududda joylashgan va bugungi kunda ijaraga berilayotgan takliflar asosida olib borilgan hisob kitob ishlari quyidagi jadvalda keltirilgan:

Qiyosiy elementlar	Baholash ob'ekti			
		analog 1	analog 2	analog 3
Analoglar ijara narxi	So'm	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Ob'ekt	1 m² obshey ploshadi proivodstvennix zdaniy soglasno Kadaastrovoy dokumentatsii			
Kiritlyatgan o'zgartirishlar	ot ob'ekta sravneniya k ob'ektu otsenki			
Binoga berilgan huquq	mulk huquqi	-	-	-
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Moliya shartlari	bozor qiymati	bozor qiymati	bozor qiymati	bozor qiymati
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Ijara shartlari	tipik	tipik	tipik	tipik
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Ijaradan keyingi harajatlar	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Bozor shartlari	baholash sanasi (joriy)	joriy	joriy	joriy
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Sotish jarayonidagi narxlarning kamayishi	Bozor qiymati	Taklif narxi	Taklif narxi	Taklif narxi
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	20 300 175,00	10 556 091,00	8 120 070,00
Umumiy maydoni	584,44	205,0	120,0	100,0
I kv.m. uchun narxi \$	So'm narx	99 025,24	87 967,43	81 200,70
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	99 025,24	87 967,43	81 200,70
Boshqa maqsadlarda foydalanish imkoniyati	Do'kon	Do'kon	Ofis	Do'kon
muvofiqlashtirish	%	0	0	0
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx	So'm narx	99 025,24	87 967,43	81 200,70
Joylashgan joy	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Nukus	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani,	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani,

	ko'chasi	kuchasi	Mirobod kuchasi	Rakatboshi kuchasi
muvoqlashtirish		0,00	0,00	6,92
<i>Muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	99 025,24	87 967,43	86 818,36
Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik	ta'minlangan	ta'minlangan	ta'minlangan	ta'minlangan
muvoqlashtirish	%	0	0	0
<i>Muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	99 025,24	87 967,43	86 818,36
Maydonda qo'shimcha inshootlar mavjudligi	mavjud emas	Ma'lumot mavjud emas	Ma'lumot mavjud emas	Ma'lumot mavjud emas
muvoqlashtirish	%	0	0	0
<i>Muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	99 025,24	87 967,43	86 818,36
Texnik holati	Yevro ta'mir	Avtorskiy projekt	Kosmetik ta'mir	Yangi ta'mir
muvoqlashtirish	%	-5	10	0
<i>Muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	94 073,98	96 764,17	86 818,36
Muvofiqlashtirish yig'indisi	x	0,05	0,10	0,07
Oraliq ko'rsatkichlar	x	0,7719	0,5438	0,6844
O'lchov koeffitsenti	x	0,3859	0,2719	0,3422
Sena s uchetom udelnogo vesa	So'm narx	36 306,89	26 308,19	29 707,57
1 m2, narxi	92 322,65			
1 yillik ijara xaqqi, sum	1 107 871,84			

Noturar binosini ijara xaqi stavkalarini aniqlashda yuqorida olib borilgan tahlil natijalariga hamda Toshkent shaxrida joylashgan noturar binolarini ijaraga berishda tavsiya etilayotgan qiymatlaridan kelib chiqqan xolda amalga oshirildi. Tahlil natijalariga asosan Bektemir tumani va unga yaqinroqda joylashgan tumanlarda noturar binolarini ijaraga berish stavkalari bir m² maydon uchun 80 000-100 000 sum ni tashkil etadi. Baholanayotgan ob'ekt (noturar joyi) joylashgan joyi asosiy qatnov yo'lida joylashganligi, ishga oid faollik va hayot ta'minoti markazlaridan uzoqligi hamda ijarachi uchun qulaylik shartlarini deyarli barchasi mavjudligi sababli, 1 m² maydon uchun bir oyiga o'rtacha 92 322,65 deb olindi.

Yuqoridagi tahlilga asosan noturar binolar uchun 1 kv.m.ning narxi shartli ravishda 92 322,65 so'm deb aniqlandi va bir yillik ijara stavkasi quyidagi jadvalda aniqlandi:

Bino nomi	1 kv.m. uchun bir oylik ijara stavkasi (so'm)	1 kv.m. uchun bir yillik ijara stavkasi (so'm)	Umumiy maydoni kv.m.	1yillik ijara xaqi stavkasi (so'm)
Do'kon	92 322,65	1 107 871,84	584,44	647 484 617,64

Yalpi daromad aniqlangandan so'ng:

Maydon to'la yuklanmasligi va tushumlarning boy berilishi bilan bog'liq yo'qotishlar hisoblaniladi;

haqiqiy yalpi daromad potensial yalpi daromad va yo'qotishlar o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlaniladi;

operatsion harajatlar chegirib tashlanadi va ayirma sifatida sof operatsion daromad olinadi;

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

Kapitallashtirish stavkasini aniklash.

Kapitallashtirish stavkasini kapital harajatlar qoplanishini hisobga olish usuli orkali aniklanadi va quyidagi kislmlarga bulinadi:

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} ;

boshlang'ich qo'yilmalar summasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori R_{of} dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi.

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

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

$$R_{on} = \text{tavakkalsiz stavka} + \text{ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot} + \text{likvidlikning pastligi uchun mukofot} + \text{investitsion menejment uchun mukofot.}$$

kapitalning qaytish summalarini kapital uchun daromaddorlik stavkasi bo'yicha qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usulidan:

$$R_{of} = sff(n, R_{on}), \text{ bu yerda:}$$
$$sff - R_{on} \text{ stavkada qoplash fondi omili;}$$

Tavakkalsiz stavka sifatida urta muddatli davlat majburiyatlari me'yori kabul kilindi, ya'ni 14 %.

Ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot quyidagicha aniklandi:

$$K = R \text{ ko'chmas mulk} + R \text{ ob'ekt} + R \text{ tarmoq} = 1,25 + 1,50 + 1,25 = 4,0 \%, \text{ bu yerda:}$$

R ko'ch mulk -- Ko'chmas mulk bozori bilan bog'lik xatarlar (1,25 %);

R ob'ekt – Baholash ob'ektiga xos bulgan xatarlar (1,50 %);

R tarmoq – Baholash ob'ekti mansub bo'lgan tarmoq bilan bog'lik xatarlar (1,25 %)

Yuqoridagi xatarlar me'yori quyidagi jadvallarda ekspert uslubi orqali aniqlandi:

R ko'chmas mulk.							
№ p/p	Xatar turi	Tavakkalchilik darajasi					
		0	1	2	3	4	5
1	Iqtisodiy xatar		1%				
2	Qonunchilikka bog'lik bo'lgan xatar	0%	1%				
3	Inflyatsion xatar	0%	1%				
4	Mablag'larni qarzga jalb qilish imkoniyatlari	0%	1%				
	Kuzatuvlar soni	0%	4%	0%	0%	0	0
	Tortilgan qiymat	0	0,04	0	0	0	0
	Tortilgan qiymatning yigindisi	0,04					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarning o'rtacha tortilgan qiymati	1,00%					

R ob'ekt							
№ p/p	Xatar turi	Tavakkalchilik darajasi					
		0	1	2	3	4	5
1	Ob'ekt holati (eskirish)		1%				
2	Ob'ektning atrof-muhit holati	0%	1%				
3	Qonunchilikdagi cheklovlar	0%	1%				
4	Ob'ektning xajmiy-konstruktiv holati buyicha xatar	0%	1%				
	Kuzatuvlar soni	0%	4%	0%	0	0	0
	Tortilgan qiymat	0	0,04	0	0	0	0
	Tortilgan qiymatning yigindisi	0,04					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarning o'rtacha tortilgan qiymati	1,00%					

R tarmoq							
№ p/p	Xatar turi	Tavakkalchilik darajasi					
		0	1	2	3	4	5
1	Tarmokda bozor kon'yunkturasini o'zgarishi		1%				
2	Tijorat xatari	0%	1%				
3	Tabiat bilan bog'lik bo'lgan xatar	0%	1%				
4	Shaharqurilishsozlik bilan bog'lik bo'lgan xatar	0%	1%				
	Kuzatuvlar soni	0%	4%	0%	0%	0	0
	Tortilgan qiymat	0	0,02	0	0	0	0
	Tortilgan qiymatning yigindisi	0,04					
	Xatarlar soni	4					
	Xatarningn o'rtacha tortilgan qiymati	1,00%					

Likvidlilik darajasining pastligi bilan bog'lik bo'lgan xatar tavakkalsiz stavka asosida aniqlandi. Ko'chmas mulk bozorini o'rganilganda baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarni bozor qiymati bo'yicha sotish uchun o'rtacha 6 oy

muddat talab qilinishi aniqlandi va u quyidagicha aniqlandi:

$$3/12*14 \text{ (tavakkalsiz stavka)} = 1,17\%$$

Boshqarish bilan bog'lik bo'lgan xatar – 3,0% miqdorida belgilandi.

Qoplash fondi omili quyidagicha aniqlandi:

SFF = $R_{on} / ((1 + R_{on})^{20} - 1)$	
R_{on}	19,17%
n	20 yil (amortizatsiya normasi)
SFF	0,59%

Klass	tavakkalsiz stavka	likvidlikning pastligi uchun mukofot	investitsion menejment uchun mukofot	ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot				Y	SFF	R
				r	r	r	R			
				ko'chmas mulk	ob'ekt	tarmoq	jami			
C	14,00%	1,17%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	3,00%	19,17%	0,59%	19,76%

Shunday kilib, kapitallashtirish stavkasi 19,76 % ni tashkil qildi:

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli baholash ob'ektidan foydalanishdan har yili teng miqdorda pul oqimlarini olish mo'ljallanganda amaldagi aktivlarni baholash uchun qo'llaniladi.

Usul baholash ob'ektidan yil davomida foydalanishdan olingan pul oqimini kapitallashtirish stavkasidan foydalangan holda qiymatga aylantirishga asoslanadi.

Binoni daromad yondoshuvida baholash jarayonida olinadigan daromadlar aniqlangandan so'ng harajatlar tahlil qilinib ayrildi. Harajatlarni hisoblash ishlari 2005 yilda O'zR FA "FAN" nashriyoti tomonidan nashr etilgan "Ko'chmas mulkni baholash" o'quv qo'llanmasidan foydalanilgan xolda amalga oshirildi.

Noturar binoni daromadlarni bevosita kapitallashtirish usuli bo'yicha baholangan qiymati quyidagicha:

Do'kon binosini kapitallashtirish usuli bilan hisoblash hisob-kitobi

Boshlang'ich (tiklanish) qiymati	1 118 100 631,17	sum
Qoldiq (baholash) qiymati	1 033 684 033,52	sum
Maydoni (kv.m.)	584,44	m ²

Daromadlar tahlili

Bino turi	Maydoni kv.m.	1 yillik ijara xaqi	Rejalashtirilgan tushum	Bandlik darajasi	Xaqiqiy tushum
Do‘kon	584,44	1 107 871,84	647 484 617,64	1,0	647 484 617,64
Itogo	584,44		647 484 617,64		647 484 617,64

Harajatlar tahlili

Joriy ta‘mir	2,0%	12 949 692,35	sum
Sug‘urta xizmatlari	0,30%	1 942 453,85	sum
Boshqaruv harajatlari	3%	19 424 538,53	sum
Komunal to‘lovlar	2%	12 949 692,35	sum
Boshqa harajatlar	3%	19 424 538,53	sum
Ja‘mi harajatlar		66 690 915,62	sum

Baholash ob‘ektini kapitallashtirish stavkasiga asosan hisoblash

Yalpi tushum	647 484 617,64	sum
Xaqiqiy tushum	647 484 617,64	sum
Ja‘mi harajatlar	66 690 915,62	sum
Sof foyda (soliqlarni hisobga olmagan xolda)	580 793 702,02	sum
Kapitallashtirish stavkasi 19,76% bo‘lgandagi qiymat	2 939 239 382,70	sum

Yuqoridagi hisob-kitoblarga asosan daromad yondashuvida ishtirok etgan bino-inshoatningning aniqlangan qiymati quyidagi jadvalda keltirilgan:

№	Nomi	Maydoni	Baholash qiymati
1	Do‘kon binosi qismi	584,44	2 939 239 382,70

Demak, Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko‘chasi, 13-uy, manzilida joylashgan Do‘kon binocini daromad yondashuvida aniqlangan baholash qiymati **2 939 239 383 (Ikki milliard to‘qqiz yuz o‘ttiz to‘qqiz million ikki yuz o‘ttiz to‘qqiz ming uch yuz sakson uch) so‘mni** tashkil qildi.

6. Qiyosiy yondashuvda baholash.

Ko‘chmas mulk qiymatini yoki ko‘chmas mulk ob‘ektlaridan iborat mulkiy majmualar qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi. Baholash ob‘ekti qiymatini bozorga oid taqqoslashlar usuli bilan aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi.

- axborot yig‘ish va uni tahlil qilish;
- qiyosiy analoglarni tanlash;
- tegishli moliyaviy ko‘rsatkichlarni tahlil qilish;
- multiplikatorlar tanlash va ularning kattaligini hisoblash;
- baholash ob‘ekti qiymatining boshlang‘ich miqdorini aniqlash;
- yakunlovchi tuzatishlar kiritish.

Bozorga oid taqqoslashlar usuli baholanayotgan ko'chmas mulk bilan jismoniy va iqtisodiy tavsiflarga ko'ra o'xshash bo'lgan ko'chmas mulkni sotishga doir bitimlarning bozor narxlarini yoki taklif narxlarini tahlil qilishga asoslanadi. Usul "talab va taklif" prinsipiga asoslanib, mazkur prinsipga muvofiq ob'ekt narxi shu joyda, shu vaqtda va shu bozorda analogga bo'lgan talab va taklifning o'zaro aloqasi natijasida aniqlanadi.

Analog bilan to'g'ridan-to'g'ri taqqoslash usuli (mashinalar, uskunalar va transport vositalari qiymatini baholash uchun kullaniladi) asosan taqqoslashning o'xshash ob'ektlari xususidagi bozorga oid axborotdan hamda baholash ob'ektining aniq nusxalariga doir axborotdan foydalanishga asoslanadi. ularning joylashgan yeri va bitim sanasini hisobga olgan holda tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Baholash ob'ekti bilan oldingi bitimlar usuli aksiyalar paketlari, ulushlar, paylarni baholashda qo'llaniladi. Mazkur usulni qo'llashda baholash ob'ekti tegishli bo'lgan emitentning aksiyalari, ulushlari va paylari bilan ilgari tuzilgan, muddati bir yildan oshmaydigan bitimlari haqidagi ma'lumotlar axborot manbai hisoblanadi. Baholanayotgan ob'ektning ulushlari buyicha oxirgi bir yil ichida xech kanday bitimlar amalga oshirilmaganligi bois, baholash jarayonida bu usuldan foydalanilmadi.

«Kapital bozori (kompaniya-analog) usuli» kiyosiy ob'ektlarni tanlash jarayoni quyidagi mezonlar bo'yicha amalga oshiriladi:

tarmoqqa oid o'xshashlik – potensial qiyosiy analoglar ro'yxati tarmoqning bir segmentiga mansub bo'lishi lozim;

miqdor – realizatsiya qilingan mahsulot hajmi, daromad miqdori kabi va boshqa parametrlar solishtiriladi;

o'sish istiqbollari – baholanayotgan korxonaning analoglarga nisbatan raqobatdagi ustunliklari va kamchiliklarini o'rganish;

moliyaviy tavakkalchilik darajasi – kapital tuzilishini yoki xususiy va jalb qilingan mablag'lar nisbatini taqqoslash, likvidlilikni yoki joriy majburiyatlarni joriy aktivlar bilan to'lash imkoniyatini o'rganish, qarzni to'lay olish qobiliyatini tahlil qilish;

mo'ljallanayotgan bitimning qiyosiyliigi – bitim shakli, moliyalash shartlari, haq to'lash shartlari va boshqalar.

Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi, 13-uy, manzilida joylashgan Do'kon binocining sotishlarni taqqoslash usuli bo'yicha baholashda internet tarmog'i www.olx.uz, www.mulk.uz, www.zor.uz, www.shahar.uz, www.list.uz, www.makler.uz, www.arena.uz, www.kv.uz va www.kupidom.uz saytlarida izlanishlar olib borildi. Izlanishlar natijasida internet tarmog'ining www.olx.uz saytida ma'lumotlar to'liq va aniq belgilanganligi sababli ushbu saytdan quyidagi analoglar olingan bo'lib, ularning prays varag'iga asosan hisob kitoblar amalga oshirildi:

Analoglarni baholash ob'ekti bilan taqqoslash

Olingan ma'lumotlarga asosan analog ob'ektlarni sotish uchun taklif qilayotgan ko'chmas mulk egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif

etilayotgan narxlarini aniqlandi va ularning narxlarini AQSH dollar ko'rsatilgan bo'lib, ushbu suxbat jarayonida noturar binolarini bugungi kundagi qiymatiga aniqliklar kiritildi va hisob-kitob jarayonida ushbu ma'lumotlardan foydalanildi ular taklif etilayotgan narxlarida 5%-15% gacha tushirib berishlarini va ularning texnik xolatlarini tasdiqlashdi. Hisob kitob jarayonida taklif etilayotgan narxlarga muvofiqlashtirish koeffitsiyentlarini o'rtacha 10% deb olindi.

Baholanayotgan ob'ekt taqqoslanayotgan analoglar Yakkasaroy tumani bo'yicha hamda ishlatilish omili baholash ob'ekti bilan bir xil emasligi sababli, mazkur omil bo'yicha tuzatishlar kiritilgan:

Joylashish omili	Baholash obyekti	bozor	bozor	bozor
Manzil:	Toshkent sh., Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi	Toshkent sh., Yakkasaroy tumani. A.Kaxxor kuchasi	Toshkent sh., Yakkasaroy tumani, Bobur kuchasi	Toshkent sh., Yakkasaroy tumani
Joyning nufuzliligi	4,50	4,50	4,50	4,50
Markazdan uzoqliligi	4,50	4,50	4,00	4,50
Transport foydalanish	4,00	4,00	4,00	4,00
Ijtimoiy infratuzilma	4,00	4,00	4,00	4,00
Dam olish maskanlar mavjudligi	3,50	3,50	3,50	3,50
Ekologik muhit	3,50	3,50	3,50	3,50
Ballar miqdori	24,0	24,0	23,5	24,0
O'rtacha miqdor	4,3	4,3	4,1	4,3
Joylashgan joyiga muvofiqlashtirish		1,00	1,03	1,00
		0,00	3,03	0,00

Baholanayotgan noturar joy binolarini o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, ta'mir xolati, qo'shimcha qulayliklar mavjudligi) hisobga olgan holda Internet tarmog'ida keltirilgan ma'lumotlarga tuzatishlar kiritildi. Ob'ektni narxiga tuzatish kiritish jarayonida muvofiqlashtirish darajalari baholovchining malakasiga va bilimlariga asosan belgilandi.

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

Ko'rsatkichlar	Baholash ob'ekti			
		analog 1	analog 2	analog 3
Narx, AQSH doll.	So'm narx	2 878 158 811,5	2 598 422 400,0	974 408 400,0
Tanlangan analoglar	1 m2 obshey ploshadi proizvodstvennix zdaniy soglasno Kadastrovoy dokumentatsii			
<i>Vnosimie korrekcirovki</i>	ot ob'ekta sravneniya k ob'ektu otsenki			
Yer uchastksiga beraladigan xuquq	uzoq muddatli ijara	ma'lumot mavjud emas	ma'lumot mavjud emas	ma'lumot mavjud emas
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0

<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 878 158 812	2 598 422 400	974 408 400
Moliyalash shartlari	bozor	bozor	bozor	bozor
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 878 158 812	2 598 422 400	974 408 400
Sotish shartlari	tipik	tipik	tipik	tipik
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 878 158 812	2 598 422 400	974 408 400
Rasxodi posle pokupki	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 878 158 812	2 598 422 400	974 408 400
Sotish davri	joriy	joriy	joriy	joriy
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 878 158 812	2 598 422 400	974 408 400
Sotish jarayonidagi narxlarning kamayishi	bozor qiymati	taklif narxi	taklif narxi	taklif narxi
<i>muvoqilashtirish</i>	%	-5	-5	-5
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	2 734 250 871	2 468 501 280	925 687 980
Umumiy maydoni	584,44	417	390	127
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 329 490	7 288 882
<i>Umumiy maydoni uchun muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 329 490	7 288 882
Foydalanish imkoniyati	Do'kon	Do'kon	Ofis	Ofis
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 329 490	7 288 882
umumiy yer maydoni, sot	0,52	0,00	0,00	0,00
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0,00	0,00	0,00
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 329 490	7 288 882
Joylashgan joyi	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani. A.Kaxxor	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Bobur	Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani

	ko'chasi	kuchasi	kuchasi	
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0,00	3,03	0,00
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 521 293	7 288 882
Komunikatsiya bilan ta'minlanganligi	suv, suv oqava, elektr va issiqlik ta'minoti mavjud	suv, suv oqava, elektr va issiqlik ta'minoti mavjud	suv, suv oqava, elektr va issiqlik ta'minoti mavjud	suv, suv oqava, elektr va issiqlik ta'minoti mavjud
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 521 293	7 288 882
Qo'shimcha qulayliklar	mavjud emas	mavjud	mavjud emas	mavjud emas
<i>muvoqilashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 556 957	6 521 293	7 288 882
Ob'ekt xolati	Yevro ta'mir	Yaxshi ta'mir	O'rta ma'mir	Yevro ta'mir
<i>muvoqilashtirish</i>	%	5	10	0
<i>muvoqilashtirishdan keyingi narx</i>	So'm narx	6 884 804	7 173 423	7 288 882
Muvofiqlashtirishlar yeg'indisi	x	0,10	0,18	0,05
Oraliq koeffitsentlar	x	0,6972	0,4541	0,8486
O'lchov koeffitsentlari	x	0,3486	0,2271	0,4243
O'lchov koeffitsentlarini hisobga olgan xoldagi qiymati	So'm narx	2 400 207,02	1 628 827,59	3 092 759,45
Binoning 1 kv.m. uchun narxi so'm		7 121 794,06		
Umumiy qiymat		4 162 261 322,42		

Yuqoridagi hisob-kitoblarga asosan qiyosiy yondashuvida ishtirok etgan bino-inshoatningning aniqlangan qiymati quyidagi jadvalda keltirilgan:

№	Nomi	Maydoni	Baholash qiymati
1	Do'kon binosi qismi	584,44	4 162 261 322,42

Demak, Toshkent shahar, Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi, 13-uy, manzilida joylashgan do'kon binocini qiyosiy yondashuv bilan aniqlangan baholash qiymati **4 162 261 322 (To'rt milliard bir yuz oltmish ikki million ikki yuz oltmish bir ming uch yuz yigirma ikki) so'mni** tashkil etadi.

VII-Bo‘lim. XULOSA

Qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini hisoblash

baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o‘lchash va taqqoslash yo‘li bilan baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

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

Matematik o‘lchash usuli bilan – Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o‘lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo‘llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob‘ektning baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Taqqoslama o‘lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

- tahlil va hisoblashlarga asos bo‘lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;
- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo‘ljaliga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi baholash ob‘ektiga o‘xshash ob‘ektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;
- baholash ob‘ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi bozor kon’yunkturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash ob‘ekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{күйөс}} * C_3,$$

bu yerda:

$K_{\text{як}}$ – baholash ob‘ektining yakuniy qiymati;

$K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{күйөс}}$ – tegishincha harajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

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

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

MBMS-10, keltirilishichaturli xil yondashuvlar bilan olingan eng katta va eng kichik natijalar o‘rtasida jiddiy (30 foizdan ortiq) tafovut mavjud bo‘lgan taqdirda, mazkur tafovut sabablari tahlil qilinib, uning natijalari baholash

to'g'risidagi hisobotda aks ettiriladi va muvofiqlashtirish uchun baholovchi fikriga ko'ra eng ishonchli bo'lgan natijalar tanlanadi.

Baholash jarayonida qo'llanilgan yondashuvlari natijasida olingan natijalar orasidagi farq 30% ortiq tafovut vujudga kelganligi quyidagicha ta'riflanadi:

Harajat yondashuvi: baholash ob'ektini harajat yondashuvida amalga oshirishda uning tiklanish qiymatini aniqlangandan so'ng barcha eskirishlarni hisobga olgan xolda uning qoldiq qiymati aniqlanadi. Ob'ektni bozor qiymatini aniqlashda birgina harajat yondashuvi yetarli emas. Harajat yondashuvida ob'ektni faqatgina sarflangan harajatlari yoki ushbu ob'etni qurish uchun sarflangan mablag'larni aniqlashda foydalaniladi. Bu esa ob'ektni foydalanish maqsadlaridan kelib chiqqan xolda uning bozor qiymatini belgilashda o'ziga xos yondashuv sifatida foydalaniladi. Ushbu yondashuvda binolarni tiklanish qiymatlarini aniqlashda 1991 yildagi narxlarni qimmatlashish indeksleri yordamida bugungi kundagi qiymatlari aniqlanadi, bu esa ushbu yondashuvdagi olib borilgan hisob-kitoblarni aniq faktlar yordamida emas balki, harajatlarni bugungi kundagi taxminiy qiymatlarini aniqlash hisoblanadi.

Muvofiqlashtirish natijalari quyidagi jadvalda keltirilgan:

	Harajat yondashuvi	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Olingan natija	1 082 463 599,71	2 939 239 382,70	4 162 261 322,42
O'lchov koeffitsenti	0,075	0,150	0,775
O'lchov qiymati	81 184 769,98	440 885 907,40	3 225 752 524,88
Umumiy qiymati	3 747 823 202,26		

Demak, Toshkent shahar, Yakkasaroy tumani, Sh.Rustaveli ko'chasi, 13-uy, manzilida joylashgan qurilish maydoni 584,44 kv.m. (buyurtmachi arizasiga asosan) bo'lgan do'kon binosi qismini garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida baholash sanasidagi bozor qiymati quyidagicha:

3 747 823 202 (Uch milliard yetti yuz qirq yetti million sakkiz yuz yigirma uch ming ikki yuz ikki) so'm.

Baholovchilar tomonidan aniqlangan qiymat O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya hissiyotiga ega bo'lib, mulkni sotish qiymatini mulkni tasarruf etuvchi o'z manfaatlaridan kelib chiqqan holda belgilaydi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning sifati to'g'risida:

- mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etilgan barcha faktlar to'g'ri va haqqoniydir;
- amalga oshirilgan tahlil, bildirilgan fikrlar va chiqarilgan xulosalar baholovchilarning o'ziga qarashli va faqat mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda aytib qo'yilgan farazlar va cheklovchi shartlar doirasida haqiqiydir;
- baholash ob'ektida baholovchining joriy manfaatlari ham, bo'lg'usi manfaatlari ham mavjud emas va u bitimdan manfaatdor taraflarga nisbatan xolisona va beg'araz ish ko'rgan;

• baholovchiga to‘lanadigan haq baholash ob’ekti qiymatining yakuniy miqdoriga, shuningdek buyurtmachi yoki uchinchi taraf mazkur baholash to‘g‘risidagi hisobotdan foydalanishi natijasida yuz berishi mumkin bo‘lgan voqealarga bog‘liq emas.

Baholovchi

X.X. XXXXXXXXH

VIII-Bo‘lim. FOYDALANILGAN MANBALAR RO‘YXATI

1. O‘zR 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi qonuni.

2. O‘zR mulkni baholash milliy standartlari.

3. «Jismoniy shaxslarning mulki bo‘lgan binolar va inshootlarni baholash, qayta baholash uchun O‘zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko‘p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko‘rsatkichlari to‘plami».

4. O‘zR Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843 sonli “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas’uliyatini oshirish to‘g‘risida” qarori.

IX-Bo‘lim. ILOVALAR

- Harajat yondashuvida bajarilgan hisob-kitoblar;
- Daromad yondashuvida bajarilgan hisob-kitoblar;
- Qiyosiy yondashuvda bajarilgan hisob-kitoblar;
- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang‘ich ma’lumotlar;
- Kadastr hujjatlari.
- Internet sahifalaridan olingan prays varaqlar;
- Baholash tashkilotiga berilgan litsenziya varag‘i;
- Baholovchi mutaxassis malaka sertifikatini.
- Sug‘urta polisi.

«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»

MCHJ BAHOLASH TASHKILOTI

«Tasdiqlayman»

«XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX» MCHJ
direktori

_____ X.X. XXXXXXXXXXXX

« __ » _____ 2018 y.

**Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze,
6-uy, 23-xonadon manzilida joylashgan, turar
joy binosini bozor qiymatini aniqlash
bo'yicha baholash**

HISOBOTI*

Tartib raqami: 19 – 2018 «12» fevral 2018 yil

Baholash
sanasi: 2018 yil 01 yanvar

Baholash uchun
asos 2018 yil 12 fevraldagi 14/02-18 sonli shartnoma

Baholashdan
maqsad: Garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida

Buyurtmachi: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Bajaruvchi: «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX» MCHJ – biznesni baholash
(DMQning 14.08.2012 yilda berilgan litsenziya seriyasi BL

2.	IV-Bo‘lim. Qisqartmalar, shartli belgilar, simvollar, birliklar va atamalar ro‘yxati.....	4
3.	V-Bo‘lim.	
	Kirish.....	5
4.	Baholash ob‘ekti haqida umumiy axborot.....	5
5.	Baholash uchun asos.....	5
6.	Turli yondashuvlarni qo‘llash yo‘li bilan olingan baholash natijalari.....	6
7.	Baholash ob‘ekti qiymatining yakuniy miqdori.....	6
8.	Baholash hisoboti tuzilgan sana.....	6
9.	Baholash hisobotining tartib raqami.....	6
10.	Baholash haqida vazifa.....	6
11.	Buyurtmachi, baholovchi tashkilot hamda baholovchi haqida to‘liq ma‘lumot.....	7
12.	Baholash natijalariga ta‘sir ko‘rsatgan farazlar va cheklovchi shartlar.....	7
13.	Foydalanilgan baholash standartlari.....	8
14.	VI-Bo‘lim. Asosiy qism.....	9
15.	Baholash jarayoni bosqichlari.....	9
16.	Baholash ob‘ektini identifikatsiya qilish.....	9
17.	Tarmoq taxlili.....	14
18.	Baholash ob‘ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili.....	23
19.	Harajat yondashuvida baholash.....	24
20.	Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy xuquqlarni baholash	27
21.	Daromad yondashuvida baholash	29
22.	Qiyosiy yondashuvda baholash.....	29
23.	VII-Bo‘lim. XULOSA.....	33
24.	Qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini hisoblash.....	34
25.	VIII-Bo‘lim. Foydalanilgan manbalar ro‘yxati.....	35
26.	IX-Bo‘lim. Ilovalar.....	35

XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hamda “XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX” MCHJ o‘rtasida tuzilgan 2018 yil 12 fevraldagi 14/02-18 sonli shartnomaga asosan Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan umumiy maydoni 41,15 m.kv bo‘lgan turar joy binosini garovga qo‘yish uchun kredit olish maqsadida baholash ishlari «XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX» MCHJ tomonidan amalga oshirildi.

Baholash ishlari harajat hamda qiyosiy yondashuvlarda amalga oshirildi.

Baholash sanasi 2018 yil 01 yanvar holati.

Buyurtmachi tomonidan takdim etilgan ma’lumotlarga asosan olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko‘ra, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan umumiy maydoni 41,15 m.kv bo‘lgan turar joy binosini garovga qo‘yish uchun kredit olish maqsadida aniqlangan bozor qiymati quyidagicha:

211 713 495 (Ikki yuz o‘n bir million yetti yuz o‘n uch ming to‘rt yuz to‘qson besh) so‘m.

Baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida quyidagi normativ hujjatlarga asoslandi:

❖ O‘zbekiston Respublikasining 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni;

❖ O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash”. *O‘zR DMQ ning O‘zR DMQ ning 2009 yil 12 dekabrda 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.*

❖ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti. “Tushuncha va aniqliklar”. *O‘zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O‘z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1604 son bilan ro‘yxatdan o‘tgan.*

❖ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti. “Baholash bazasiga ko‘ra bozor qiymati”. *O‘zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O‘z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1605 son bilan ro‘yxatdan o‘tgan.*

Ushbu ilova xat baholash to‘g‘risidagi hisobotga asosan tayyorlandi va faqatgina hisobotning to‘liq matniga bog‘liq ravishda, ya’ni hisobotda qabul qilingan barcha farazlar va cheklashlarni hisobga olgan holda talqin qilinishi mumkin.

Baholovchilar tomonidan aniqlangan qiymat O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya hissiyotiga ega bo‘lib, mulkni sotish qiymatini mulkni tasarruf etuvchi o‘z manfaatlaridan kelib chiqqan xolda belgilaydi.

Baholash hisobotida biz tomondan aniqlangan baholash qiymatlari yoki yuritilgan fikrlar to'g'risida savollar tug'lsa bizga murojaat etishingizni so'raymiz.

Direktor

X.X.

XXXXXXXXXXXX

IV-Bo'lim. QISQARTMALAR, SHARTLI BELGILAR, SIMVOLLAR, BIRLIKLAR VA ATAMALAR RO'YXATI

Mazkur hisobotda quyidagi atama va tushunchalar qo'llanildi:

analog – asosiy iqtisodiy, jismoniy va boshqa tavsiflarga ko'ra baholash ob'ektiga o'xshash, narxi o'xshash shartlarda tuzilgan bitimdan yoki raqobatli bozorda qilingan taklifdan ma'lum bo'lgan boshqa ob'ekt;

baholash sanasi – baholash ob'ektining qiymati aniqlangan sana;

pul oqimi – daromad keltirayotgan mulkdan foydalanishda va (yoki) uni sotishdan tushumlar va chiqimlar (harajatlar)dan hosil bo'ladigan haqiqiy yoki hisobiy davriy daromad;

diskontlash – baholash ob'ektidan kutilayotgan bo'lg'usi pul oqimlarini diskontlashning tegishli stavkasidan foydalanib joriy qiymatga keltirish;

farazlar – baholovchining haqqoniy deb hisoblanadigan taxminlari. Farazlar tekshirish va tasdiqlash mumkin bo'lmagan baholash ob'ektiga yoki baholash yondashuvlariga ta'sir etadigan faktlar, shartlar yoki vaziyatlarni o'z ichiga oladi;

eskirish (qadrsizlanish) – jismoniy eskirish, funksional va tashqi (iqtisodiy) qadrsizlanish kabi turli sabablar ta'sirida mulk qiymatining yo'qolishi;

kapitallashtirish – baholash ob'ektidan kutilayotgan tushumlarni uning joriy qiymatiga aylantirish;

cheklovchi shartlar – qonunchilik, buyurtmachi yoki baholovchi tomonidan baholashga qo'yilgan cheklashlar;

tavakkalchilik – baholash ob'ekti qiymatiga ta'sir ko'rsatishga qodir bo'lgan prognoz qilinayotgan natijalarga erishmaslik yoki ulardan har qanday chetlash;

ixtisoslashtirilgan mulk – o'zining (mazkur mulk xususiyati yoki uning tuzilishi, konfiguratsiyasining xususiyatlari, o'lchami, joylashgan yeri va boshqalar bilan belgilangan) xususiyatiga ko'ra foydalanish doirasi cheklangan mulk;

diskontlash stavkasi – bo'lg'usi pul oqimlarini joriy qiymatga o'zgartirish uchun ishlatiladigan unumlilik stavkasi

kapitallashtirish stavkasi – odatda foiz hisobida ifodalangan ma'lum davr uchun daromad miqdorini qiymatga o'zgartirishda ishlatiladigan bo'luvchi.

V-Bo'lim. KIRISH

Asosiy faktlar va xulosalar.

11. Baholash ob'ekti haqida umumiy axborot.

Baholanayotgan obekt – Qayumov Raximberdiga tegishli, umumiy maydoni 41,15 m.kv ni tashkil etuvchi turar joy binosi. Baholash ob'ekti Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadon manzilida joylashgan. Xonadon 4 qavatli turar joy binosining 4-qavatida joylashgan.

Ko'p kavatli turar joy binosi

Qurilish elementlari	
Poydevori	Beton
Devori	Beton
Tom	Shifer
Pol	Beton
Eshik romlari	Yog'och
Umumiy maydoni m.kv.	41,15
Xajmi m ³	117,30
Kavati	4- kavatli binoning 4-qavatida joylashgan
Qurilgan yili	Ma'lumot mavjud emas
Ta'mir xolati:	

12. Baholash uchun asos.

Baholash ob'ektining qisqacha tavsifi	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadon manzilida joylashgan umumiy maydoni 41,15 m.kv bo'lgan turar joy binosi.
Baholashni amalga oshirish uchun asos:	2018 yil 12 fevraldagi 14/02-18 sonli shartnoma
Baholash xaqiqiy sanasi:	2018 yil 01 yanvar
Baholash ob'ektni ko'rish sanasi:	2018 yil 12 fevral
Buyurtmachi:	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Pasport ma'lumotlari: Seriyasi: AA 9665454 bo'lgan, Qashqadaryo viloyati Shaxrisabz tumani IIB tomonidan 10.05.2015 y berilgan. Yashash manzili: Chilonzor tumani, 8-mavze, 34-uy, 42-xonadon.

Baholovchi tashkilot:	«XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX» MCHJ Manzil: Tashkent shahar, Shayxontoxur tumani, Navoiy shoh ko'chasi, 30-uy x/r: 2020 8000 8047 4562 3001 AKIB "Ipak Yuli Bank" Shayxontoxur filiali MFO 01145, STIR 301020615, OKED 68310 Tel.: +99871 244-43-13. Litsenziya seriyasi BL 0001, raqami №0175, 14.08.2012 yilda berilgan, litsenziyani amal qilish muddati chegaralanmagan.
Baholash sanasida O'zR Markaziy Banki tomonidan aniqlangan AQSH dollarining so'mga nisbatan qiymati 01.01.2018y	1 AQSH dollari \$ = 8120,07 so'm

13. Turli yondashuvlarni qo'llash yo'li bilan olingan baholash natijalari.

Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan umumiy maydoni 41,15 m.kv. bo'lgan turar joy binosining baholash bo'yicha olib borilgan hisob-kitob ishlarining muvofiqlashtirish natijalari quyidagicha:

Ko'rsatkichlar	Harajat yondashuvi	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Olingan natija	34 480 210,10	Qo'llanilmadi	211 713 494,87
O'lchov koeffitsenti	0,000		1,000
O'lchov qiymati	0,00		211 713 494,87
Umumiy qiymati	211 713 494,87		
Yaxlitlangan qiymat	211 713 495		

14. Baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdori.

Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan umumiy maydoni guvoxnoma bo'yicha 41,15 m.kv. bo'lgan turar joy binosining garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida aniqlangan bozor qiymati quyidagicha:

211 713 495

(Ikki yuz o'n bir million yetti yuz o'n uch ming to'rt yuz to'qson besh) so'm

15. Baholash hisoboti tuzilgan sana.

Baholash hisoboti tuzilgan sana: 2018 yil 12 fevral

16. Baholash hisobotining tartib raqami.

Baholash hisobotining tartib raqami: 19 – 2018

17. Baholash haqida vazifa.

Baholash ob'ekti (nomi va qisqacha tavsifi)	Ikki xonali umumiy maydoni 41,15 m.kv. bo'lgan turar joy binosi
---	---

Baholash ob'ekti joylashgan manzil	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadon.
Buyurtmachi	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Pasport ma'lumotlari: Seriyasi: AA 9665454 bo'lgan, Qashqadaryo viloyati Shaxrisabz tumani IIB tomonidan 10.05.2015 y berilgan. Yashash manzili: Chilonzor tumani, 8-mavze, 34-uy, 42-xonadon.
Baholovchi tashkilot va uning rekvizitlari	«XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX» MCHJ Manzil: Tashkent shahar, Shayxontoxur tumani, Navoiy shoh ko'chasi 30-uy. x/r 20208000804745623001 AKIB "Ipak Yuli Bank" Shayxontoxur filiali MFO 01145, STIR 301020615, OKED 68310 Tel.: 244-43-13 Litsenziya seriyasi BL 0001, raqami №0175, 14.08.2012 yilda berilgan, litsenziyani amal qilish muddati chegaralanmagan.
Baholashni o'tkazish uchun asos	2018 yil 12 fevraldagi 14/02-18 sonli shartnoma
Baholash ob'ekting tashkiliy-huquqiy shakli	Turar joy binosi
Baholashning maqsadi va vazifalari	Garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida
Aniqlanayotgan qiymat turi	Bozor qiymati
Cheklovchi shartlar	Turar joy binosining bozor qiymatini aniqlashda, ularni joriy foydalanish turidan kelib chiqqan xolda hisoblash.
Baholash sanasi	2018 yil 01 yanvar
Baholashni o'tkazish grafigi (muddatlari)	Baholash uchun ma'lumotlar to'plami to'liq taqdim qilingandan so'ng hamda baholash uchun to'lanadigan xizmat xaqining birlamchi miqdori baholash tashkiloti hisob raqamiga kelib tushgandan so'ng – 10 ish kuni.
Baholash to'g'risidagi hisobotni buyurtmachiga taqdim etish sanasi	2018 yil 12 fevral
Buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati:	- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich ma'lumotlar; - Binolar va inshootlarga oid kadastr hujjatlari; - Baholash jarayonida zaruriyat tug'ilganda qo'shimcha ma'lumotlar olinishi mumkin.

18. Buyurtmachi, baholovchi tashkilot hamda baholovchi haqida to'liq ma'lumot:

Buyurtmachi	Baholovchi
XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Pasport ma'lumotlari: Seriyasi: AA 9665454 bo'lgan, Qashqadaryo viloyati Shaxrisabz tumani IIB tomonidan 10.05.2015 y berilgan. Yashash manzili: Chilonzor tumani, 8-mavze, 34-uy, 42-xonadon.	«XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX» MCHJ Tashkent shahar, Shayxontoxur tumani, Navoiy shoh ko'chasi, 30-uy x/r 2020 8000 8047 4562 3001 ATIB "Ipak Yuli Bank" Shayxontoxur f-li MFO 01145, STIR 301020615, OKED 68310 Tel.: +99871 244-43-13

Baholovchi – mutaxassis to‘g‘risida ma‘lumot.

Baholovchilar malakasi – belgilangan o‘quv qo‘llanmalari asosida baholovchi mutaxassislariga ta‘lim beruvchi muassasalarda ta‘lim olib, ushbu muassasalar tomonidan berilgan sertifikat hamda baholash faoliyatini amalga oshirish xuquqini beruvchi Malaka sertifikati bilan tasdiqlanadi.

Baholovchi mutaxassis – Muxiddinov Nuriddin Faxriddinovich, malaka sertifikati hisob seriyasi № BS 001, tartib raqami № 00396, malaka sertifikati raqami №0429, 2014 yil 13 avgustda O‘zbekiston Respublikasining Xususiyashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi tomonidan berilgan.

19. Baholash natijalariga ta‘sir ko‘rsatgan farazlar va cheklovchi shartlar.

Baholashga nisbatan farazlar va cheklovchi shartlar ro‘yxati quyidagicha:

- ❖ mazkur hisobot to‘la hajmda va unda ko‘rsatilgan maqsadlardagina ishonchlidir;
- ❖ baholovchi tashkilot baholash ob‘ektiga bo‘lgan huquqlarning yuridik tavsifi uchun javobgar bo‘lmaydi. Baholanayotgan huquqlar, baholash to‘g‘risidagi hisobotda aytib qo‘yilgan cheklashlardan tashqari, har qanday e‘tirozlar yoki cheklashlardan xoli deb qaraladi;
- ❖ baholovchi, baholash to‘g‘risidagi hisobotda ko‘rsatilgan omillardan tashqari, baholash natijalariga ta‘sir etadigan yashirin omillarning yo‘qligini nazarda tutadi. Baholovchi tashkilot bunday omillarning mavjudligi va ularni aniqlash zaruriyati uchun javobgar bo‘lmaydi;
- ❖ baholovchi baholash to‘g‘risidagi hisobotni tayyorlashda foydalangan dastlabki ma‘lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo‘lishi va haqqoniy deb hisoblanishi lozim. Baholovchi tashkilot ularning mutlaqo aniqligini kafolatlay olmaydi, shu bois baholash to‘g‘risidagi hisobotda axborot manbalariga havolalar keltirilishi lozim;
- ❖ baholovchi tashkilot ushbu sanadan keyin vujudga kelishi va baholash ob‘ektining bozor qiymatiga ta‘sir etishi mumkin bo‘lgan iqtisodiy, yuridik va boshqa omillarning o‘zgarishi uchun hech qanday javobgarlikni o‘z zimmasiga olmaydi;
- ❖ buyurtmachi ham, baholovchi tashkilot ham baholash to‘g‘risidagi hisobotdan faqat baholash to‘g‘risidagi shartnomada nazarda tutilgan tartibda foydalanishlari mumkin;
- ❖ baholash to‘g‘risidagi hisobot baholovchi tashkilotning ob‘ekt qiymati xususidagi fikrini o‘z ichiga oladi va ob‘ekt erkin bozorda ob‘ektning mazkur baholash to‘g‘risidagi hisobotda ko‘rsatilgan qiymatiga teng bo‘lgan narxda sotilishini kafolatlamaydi;

Baholash xuquqi.

- ❖ Baholash ishlari tegishli mulkka to‘liq ravishda egalik qilish xuquqi asosida olib borilgan. O‘zbekiston Respublikasi fuqarolik kodeksiga asosan to‘liq ravishda egalik xuquqi mulk egasi tomonidan xuquqiy komplekslarning,

xususan egalik qilish, boshqarish va foydalanish xuquqining Davlat tomonidan ma'lum shartlar asosida xususiy mulkka nisbatan normalar chegarasida bajarilishini nazarda tutadi;

- ❖ Baholanayotgan mulkka egalik qilish xuquqini beradigan hujjatlar o'rganib chiqilib, turar joy binosi kadastr hujjatlarida ko'rsatilgan ob'ekt xududida joylashgan bino va inshootlar taxlil qilinadi;
- ❖ Baholanayotgan ob'ektga egalik xuquqi, shu jumladan mulkiy xuquqlar amaldagi qonunchilik talablariga mos rasmiylashtirilgan deb taxmin qilinadi.

20. Foydalanilgan baholash standartlari.

❖ O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standarti (10-son MBMS) "Ko'chmas mulk qiymatini baholash". *O'zR DMQ ning O'zR DMQ ning 2009 yil 12 oktyabrdagi 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.*

❖ O'zbekiston Respublikasi mulknini baholash milliy standarti. "Tushuncha va aniqliklar". *O'zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1604 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

❖ O'zbekiston Respublikasi mulknini baholash milliy standarti. "Baholash bazasiga ko'ra bozor qiymati". *O'zR DMK ning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006 yilda №1605 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

VI-Bo‘lim. ASOSIY QISM

7. Baholash jarayoni bosqichlari.

Baholash jarayonida quyidagi ishlar amalga oshirildi:

- baholash uchun asos shartnoma tuzildi va baholash vazifasi belgilandi;
- baholash uchun zaruriy hujjatlar to‘plami buyurtmachi tomonidan olingan ma’lumotlar asosida tayyorlandi;
- biz xaqqoniy deb ishongan buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang‘ich hujjatlar o‘rganib chiqildi;
- Baholanayotgan ob‘ekt joyiga chiqib o‘rganildi va identifikatsiya qilindi;
- baholash ob‘ekti uning faoliyat turi va asosiy yo‘nalishini saqlash sharti bilan baholanayotganligi sababli baholash ob‘ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili amalga oshirilmadi;
- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan ma’lumotlar hamda qo‘shimcha manba’lardan olingan ma’lumotlar asosida baholash ishlari amalga oshirildi;
- Baholash ishlari harajat, daromad va qiyosiy yondashuvlarida amalga oshirildi:
- *harajat yondashuvi*: Turar joy binosini harajat yondashuvida baholash ishlari bino va inshootlarni yiriklashtirilgan ko‘rsatkichlari to‘plamiga asosan aniqlandi;
- *daromad yondashuvi*: baholash jarayonida yondashuv doirasida ob‘ektni ushbu xududda joylashgan turar joy binolarini ijaraga berilayotgan narxlar haqidagi ma’lumotlarni yetarli bo‘lmaganligi va yetarli ma’lumotlarning to‘liq asoslanmaganligi sababli bu yondashuvdan voz kechildi;
- *qiyosiy yondashuv*: ob‘ekt zonasida joylashgan hududda hamda unga qo‘shni bo‘lgan xududlarda ochiq savdolarida taklif etilayotgan turar joy binolarni narxlaridan kelib chiqqan holda baholash ishlari amalga oshirildi.

8. Baholash ob‘ektini identifikatsiya qilish

Ko‘chmas mulk qiymati ko‘pincha uning joylashgan joyning afzalliklari va kamchiliklari bilan transport magistrallariga yaqinligi, raqobat muhiti, tumanning “obro‘liligi”, undagi ishbilarmonlikning faollik darajasi, muxandislik-kommunikatsiya infratuzilmasining holati va xususiyatlari, yer uchastkasidan foydalanishning qonuniy chelovlari va h.k bilan belgilanadi.

CHILONZOR TUMANI

Chilonzor tuman hokimiyati (Bunyodkor shohko‘chasi 50) - Tumandagi ma‘muriy-hududiy birlik. 1963 yil 4 yanvarda tashkil qilingan. Toshkent zilzilasi (1966)dan keyin tumanda qurilish ishlari avj oldi. Tuman shaharning janubi-g‘arbiy qismida joylashgan, Uchtepa, Shayxontohur, Yakkasaroy va Toshkent viloyatining Zangiota tumanlari bilan chegaradosh. Shim.da Oqtepa kanali,

sharqda Bo‘rijar kanali, jan.-g‘arbda O‘rta Osiyo t.y bo‘ylab Toshkent avtomobil halqa yo‘li va Bo‘rijar kanaligacha davom etgan. Mayd. 2994 gektar, shu jumladan, ko‘kalamzorlashtirilgan mayd. 1,334 ming gektar. Aholisi 217,3 ming kishi, asosan, o‘zbeklar, ruslar, shuningdek, tatar, koreys, qozoq va b. millat vakillari yashaydi (2009). Ko‘chalari 258 ta, asosiylari - Bunyodkor shohko‘chasi, Muqimiy, Cho‘ponota, Gavhar, Chilonzor, Kichik halqa yo‘li, Lutfiy, Qatortol. hududda Chilonzor Ye, M, 1-10, 16-20, 20a mavzelari va 49 ta mahalla mavjud. Hududidan Novza, Cho‘ponota, Botirma, Katta Qa‘ni, Bo‘rijar, Oqtepa, Anhor va b. kanallar oqib o‘tadi. Hududida 4172 qo‘shma, kichik va xususiy korxonalar, 42 sanoat korxonasi, ko‘rlar jamiyatining i.ch. kombinati, «Rele va avtomatika», «Algoritm» korxonalari, elektr ro‘zg‘or buyumlari z-dlari, choy f-kasi, to‘qimachilik korxonalari, «O‘zbek-qog‘ozta‘minot» va b. ishlab turibdi; loyihalash in-tlari, konstruktorlik byurosi, Toshkent davlat iqtisodiyot un-ti, G.V.Plexanov nomidagi Rossiya akademiyasining Tumandagi filiali, 36 umumiy ta‘lim maktabi, 4 akademik litsey, 15 kasb-hunar kolleji, 62 maktabgacha yoshdagi bolalar muassasasi, 6 kasalxona, 3 dispanser va 8 ta poliklinika bor. Aholiga 2500 dan ziyod savdo shoxobchasi, 120 dan ziyod umumiy ovqatlanish korxonasi, 338 maishiy xizmat ko‘rsatish shoxob-chasi, Chilonzor buyum bozori, 3 ixtisoslashgan va 1 dehqon bozori xizmat qiladi. Muqimiy nomidagi musiqa va drama teatri, Davlat musiqali komediya (operetta) teatri, Gagarin nomidagi kinoteatr, O‘zbekiston milliy bog‘i, G‘afur G‘ulom nomidagi madaniyat va istirohat bog‘i, «Istiqlol» saroyi, 2 muzey, 2 madaniyat uyi faoliyat ko‘rsatadi. 3 sport majmuasi, Chilonzor stadioni, 35 sport zali, 200 ga yaqin sport maydonchasi, 6 suv havzasi, otchopar majmuasi bor. Chilonzor tumanida Misr va Ozarbayjon davlatlari elchixonalari, 4 milliy m-z joylashgan. Tumandagi ba‘zi joylar T. tarixi b-n bog‘liq. Chilonzor Oqteпасi, Xirmontepa, Mozortepa arxeologik yodgorliklari (5-8-a.lar, 10-11-a.lar), Abulqosim madrasasi, Xayrobod Eshon majmuasi kabi resp. ahamiyatidagi me‘moriy yodgorliklar tuman hududida joylashgan.

Baholash ob‘ekti xaqida ma‘lumot

Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan bo‘lib, buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan kadastr hujjatiga asosan “Toshkent shahar Yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastr kadastr xizmati” DK tomonidan 2018 yil 29 yanvarda №10-03-03-02-01-5006-0001-023 sonli kadastr ro‘yxatga olingan. Kadastr hujjatiga va bino va inshoatga tegishli bo‘lgan xuquqni tasdiqlovchi 29.01.2018 yildagi TS №0326946 raqamli guvoxnomaga ega.

Baholash jarayonida ob‘ektni joyiga chiqib o‘rganildi. Bino identifikatsiya qilindi va fotosuratga olindi:



Turar joy binosi.

Baholanayotgan bino 4-qavatli turar joy binosining 4-qavatida joylashagan bo‘lib, umumiy maydoni - 41,15 kv.m, binoning xajmi – 117,30 kub.m, qavatlar balandligi 2,85 m., poydevori - beton, devorlari – beton/plita, yopmasi – temir betondan, tomi – shifer, pollari – betondan iborat.

Qurilish ma’lumotlari.

1. Ob’ektning foydalanishga qabul kilinganligi xaqida dalolatnoma – mavjud;
2. Pudratchi tashkilot - ma’lumotlar mavjud emas;
3. Konstruksiya turi – beton va plita;
4. Qavatlar soni – 4-qavatli yorto‘lali binonig 4-qavat qismi.
5. Zilzilabardoshlik – sakkiz ballik.

O‘lchov natijalari.

1. Asosiy binolar soni – 1 ta;
2. Umumiy yer maydoni – mavjud emas;
3. Umumiy maydoni – 41,15 kv.m;

Muxandislik kommunikatsiyalar ta’minoti.

1. Elektr ta’minoti – mavjud;
2. Gaz ta’minoti – mavjud;
3. Suv ta’minoti – mavjud;
4. Issiklik ta’minoti – mavjud;
5. Telefon – mavjud;
6. Radio – mavjud emas;
7. Avtomobillar kirish yuli va, tuxtash joyi mustaqil;

Tabiiy va iklim sharoitlari.

1. Iklim – shahar markazida;
2. Yogingarchilik – tabiiy;
3. Shamolning asosiy yunalishlari – aniklanmadi;
4. Toshkin zonalar – aniklanmadi;
5. Yer osti suvlari – aniklanmadi;
6. Tabiiy resurslar – aniklanmadi;

Atrof-muxitning ekologik xolati.

1. Atmosfera – ifloslanishi kuzatilmadi;
2. Suv resurslari - ifloslanishi kuzatilmadi;
3. Tuprok - ifloslanishi kuzatilmadi.

9. Mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyat tavsifi

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 29 dekabrda PQ-3454 sonli «O'zbekiston Respublikasining 2018 yilgi asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlari prognozi va Davlat byudjeti parametrlari to'g'risida»gi qarorni imzoladi.

Yangi yilda O'zbekiston yalpi ichki mahsulotining o'sishi 5,9 foiz darajasida rejalashtirilmoqda (tugab borayotgan yilda bu ko'rsatkich - 5,5 foizni tashkil etgan), inflyatsiya esa 12,4-13,4 foiz darajada bo'lishi kutilmoqda. O'sish hajmi sanoat ishlab chiqarishda - 6,4 foiz, qishloq xo'jaligidagi ishlab chiqarishda - 4 foiz, kapital sarmoyalarda - 6,5 foiz, chakana savdo aylanmasida - 5,6 foiz miqdorda bo'lishi prognoz qilinmoqda.

Davlat byudjetining profitsiti ilk marta YAIMga nisbatan 0,02 foiz bo'lishi kutilmoqda. Holbuki, 2017 yil va undan avvalgi yillarda davlat byudjeti 1 foizlik defitsit bilan tasdiqlanar edi.

2018 yilda O'zbekiston davlat byudjetining asosiy parametrlari

DAROMADLAR, mlrd. so'm (davlat maqsadli fondlari ishtirokisiz) - 62.229,5

Bevosita soliqlar - 12.805,4

- Yuridik shaxslarning foydasidan olinadigan soliqlar - 2.510,9
- Savdo va umumiy ovqatlanish korxonalarini uchun YASTdan ajratmalar - 1.907,6
- Mikrofirmalar va kichik korxonalar uchun YASTdan ajratmalar - 2.110,5
- Jismoniy shaxslarning daromad soliqlari - 5.198,8
- Tadbirkorlik faoliyatining ayrim turlari bo'yicha belgilab qo'yilgan soliq - 1.077,6

Bilvosita soliqlar - 33.404,3

- Qo'shilgan qiymat solig'i - 22.019,4
- Aksiz solig'i - 8.343,8
- Bojxona boji - 1.415,3
- Benzin, dizel yoqilg'isi va gaz iste'moli uchun soliq - 1 323,2
- Abonentlik raqamini ishlatganlik uchun to'lov - 302,5
- Resursga doir to'lovlar va mulk solig'i - 9.714,5
- Mol-mulk solig'i - 2.158,9
- Yer solig'i - 1.266,6
- Yer osti boyliklaridan foydalanganlik uchun soliq - 6.203,1
- Suv resurslaridan foydalanganlik uchun soliq - 85,9

Qo'shimcha foydadan soliq - 1.367,7

Boshqa daromadlar va soliqqa oid bo'lmagan boshqa tushumlar - 4.937,6

Davlat maqsadli fondlari (Moliya vazirligi qoshidagi byudjetdan tashqari Pensiya jamg'armasi, Vazirlar mahkamasi huzuridagi respublika yo'l fondi, Moliya vazirligi qoshidagi byudjetdan tashqari ta'lim va tibbiyot muassasalarining moddiy-texnik bazasini rivojlantirish jamg'armasi, Vazirlar Mahkamasi huzuridagi sug'oriladigan yerlarning meliorativ holatini yaxshilash fondi, Bandlikka

ko'maklashish davlat fondi, davlat mulklarini xususiylashtirishdan tushgan mablag'lar fondi) - 31.451,9

O'zbekiston tiklanish va taraqqiyot fondi daromadlari - 5.463,5

HARAJATLAR, mlrd so'm (davlat maqsadli fondlari ishtirokisiz) - 62 170

Ijtimoiy harajatlar - 35.034

Ijtimoiy soha va aholini ijtimoiy qo'llab-quvvatlashga harajatlar - 34.664

- ta'lim - 19.504,3

- shundan ta'lim va tibbiyot muassasalarining moddiy-texnik bazasini rivojlantirish jamg'armasi tomonidan ajratiladigan mablag'lar - 1.077,2

- Qishloq xo'jaligi yo'nalishi bo'yicha oliy o'quv yurtlarini qo'llab-quvvatlash fondiga - 110,6

- sog'liqni saqlash - 9.562

- shundan ta'lim va tibbiyot muassasalarining moddiy-texnik bazasini rivojlantirish jamg'armasi tomonidan ajratiladigan mablag'lar - 803,6

- madaniyat va sport - 1.165,4

- fan - 389,3

- shundan ta'lim va tibbiyot muassasalarining moddiy-texnik bazasini rivojlantirish jamg'armasi tomonidan ajratiladigan mablag'lar — 26,5

- ijtimoiy nafaqalar, moddiy yordam va kompensatsiya uchun pul to'lovlari - 3.150,8

- jamoat ishlarini tashkil qilish - 714

Turar joy binolarini qurish dasturini birgalikda moliyalashtirish uchun ishtirokchi banklariga kredit liniyasi - 370

Nodavlat-notijorat tashkilotlari va boshqa fuqarolik institutlarini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash uchun harajatlar - 15

Iqtisodiyotga harajatlar - 6.957,8

- ulardan suv xo'jaligining ekspluatatsion harajatlari - 2.741,8

- sug'oriladigan yerlarning meliorativ holatini yaxshilash fondiga yo'naltiriladigan mablag'lar - 528,3

- davlat ehtiyojlari uchun kam hosilli yerlarda qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirayotgan fermer xo'jaliklarini moliyaviy qo'llab-quvvatlash uchun maqsadli mablag'lar - 330

- aholi punktlarini obodonlashtirish bo'yicha ishlar - 1.116,4

- tabiatni muhofaza qilish ishlari - 307,1

- uyjoy-kommunal ishlar - 230,3

- ichimlik suv ta'minoti tizimini rivojlantirish - 584,7

Markazlashtirilgan investitsiyalarni moliyalashtirishga harajatlar (Moliyalashtirilishi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi O'zbekiston tiklanish va taraqqiyot fondi orqali amalga oshiriladigan davlat rivojlantirish dasturiga qo'shilgan loyihalar) — 3.047,6

Davlat hokimiyati organlari, boshqaruv, adliya va prokuraturani ta'minlash - 2.189,8

Sud organlarini ta'minlash - 219,7

Fuqarolarning o'zini-o'zi boshqaruv organlarini ta'minlash - 640,5

Vazirlar Mahkamasining zaxira fondi, Qoraqalpog‘iston respublika byudjeti, viloyatlar byudjetlari va Toshkent shahri byudjeti, tuman va shaharlar byudjetlari zaxira fondlari — 520,2

Boshqa harajatlar - 13.545,4

Davlat byudjeti profitsiti - 59,5

Davlat maqsadli fondlari harajatlari - 31.451,9

O‘zbekiston tiklanish va taraqqiyot fondi harajatlari - 8.979

Ma‘lumot manba‘i: uzd.uz

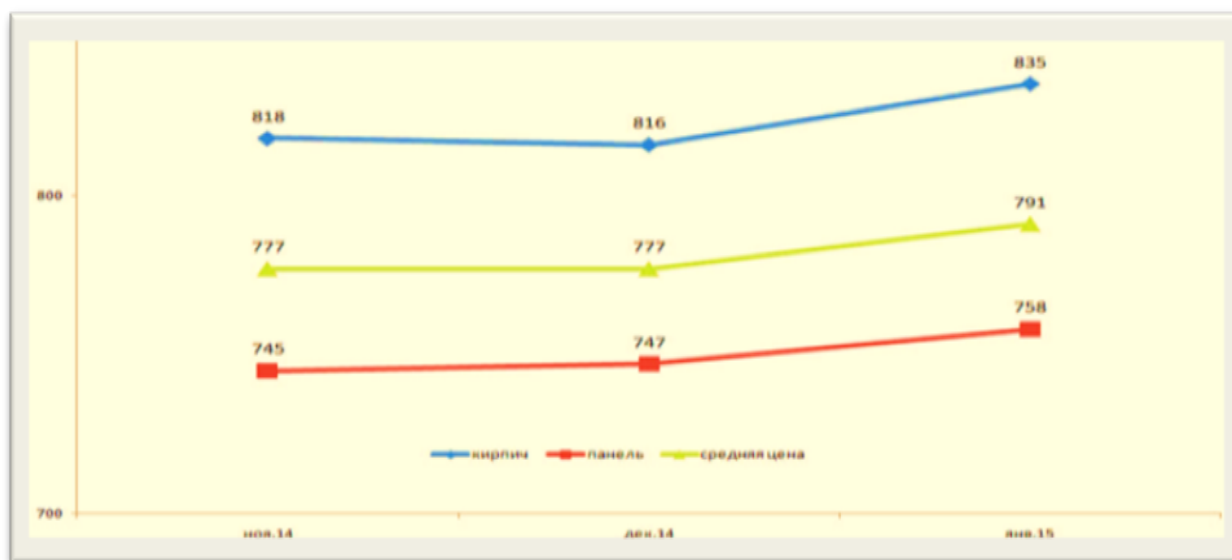
8.3. Tarmoq tahlili.

2015-yilning dekabr oyi va 2016-yilning yanvar oylari oralig‘ida Toshkentdagi kvartira narxlari o‘zgarishining dinamikasi

1-sonli jadval. Konstruktiv materiallarga muvofiq Toshkentda turar joyning o‘rtacha narxi (kv.m./AQSH kursida)				
Turi	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O‘zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
G‘isht	818	716	835	+2%
Panel	745	747	758	+2%
O‘rtacha narxi	777	777	791	+2%

Toshkent shahri bo‘yicha shu yilning boshida kvartiralar bozorida taklif qilinayotgan o‘rtacha narx dinamikasi o‘tgan oy bilan taqqoslanganda, konstruktiv material kesimida ham sezilarsiz o‘shishni ko‘rsatdi. Shu qatorda, asosiy va muhim o‘shish shaharning markaz qismiga to‘g‘ri keldi. O‘rtacha narx taklifining haqiqiy o‘shishi kompaniya mutahassislari tomonidan tahmin qilingan dinamikasidan ham baland chiqdi. O‘rtacha narxlarning dinamikasi umuman olganda 2% yoki (+14)kv.m. AQSH kursiga ko‘paydi, panel uylar turidagi kvartiralar narxi ko‘tarilishi 1% yoki (+11)kv.m. AQSH kursini tashkil etdi, g‘ishtli uylar turidagi kvartiralarning bunday ko‘rsatkichi 2% yoki (+19)kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. Narxlarning o‘rtacha darajasi 758 kv.m. AQSH kursini tashkil qildi, panel uylar turidagi kvartiralar va g‘ishtli uylar turidagi kvartiralar ko‘rsatkichi 835 kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. Barcha uylar turi uchun taklif qilinayotgan 1 kv.m. uchun o‘rtacha narx yanvar oyida 791 AQSH kursi darajasida qayd etildi.

1-sonli grafik. Toshkent shahrida 2015-yil dekabr oyi va 2016-yil yanvar oylari oralig‘idagi konstruktiv material kesimida kvartiralarning o‘rtacha narxi o‘zgarishi (kv.m./AQSH kursida)



2-sonli jadval. Xonalarning soniga qarab (kv.m./AQSH kursi bo‘yicha) turar joyning o‘rtacha narxi (1 kv.m.)

Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O‘zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	805	808	814	+1
2 xonali	780	779	786	+1
3 xonali	769	773	785	+2
4 xonali	761	743	768	+3
Ko‘p xonali	760	743	740	0

Toshkent shahrida xonalarning soniga qarab turar joy narxi o‘zgarishi

Xonalar sonining kesimida kvartira narxlarining analizi, takroriy bozorda o‘rta narx taklifi o‘shish dinamikasini ko‘rsatdi. Mukammal o‘shish, o‘rta narx darajasi deyarli o‘tgan yil narxi darajasida qayd etilgan ko‘p xonali kvartiralarning segmentida qayd etilgan. Bir va ikki xonali kvartiralar segmentida o‘rtacha narxning eng kam o‘shishi (+1)% ni tashkil qilganligi qayd etilgan. Taklif qilinayotgan o‘rtacha narxning eng ko‘p o‘shishi 4 xonali kvartiralar segmentida (+3)% yoki (+25) kv.m. AQSH kursi qayd etiladi. (2-jadval)

Konstruktiv materiallarga qarab tuzilishning analizida narxlarning o‘zgarishi, umuman olganda xonalar sonining kesimida qayd etilgan o‘shishning dinamikasini takrorlaydi.

Panel uylar turidagi kvartiralar segmentining kesimida 1 va ko‘p xonali kvartiralarning segmentlaridan tashqari, o‘rtacha narxlarlarning narx dinamikasi deyarli barcha segmentlarda uchraydi. Shu qatorda, taklif qilinayotgan o‘rtacha narx pasayishi faqatgina (-3)% yoki (-18) kv.m. AQSH kursi bilan ko‘p xonali kvartiralarning segmentlarida qayd etildi. O‘rtacha narxning eng ko‘p ko‘tarilishi, 4 xonali kvartiralar qismida umuman (+3)% yoki (+22) kv.m. AQSH kursi qayd qilindi.

G‘isht uylar turidagi kvartiralarning kesimida taklif qilinayotgan o‘rtacha narx analizi, 2 xonali kvartiralar qismidan tashqari, o‘shish dinamikasini takrorladi,

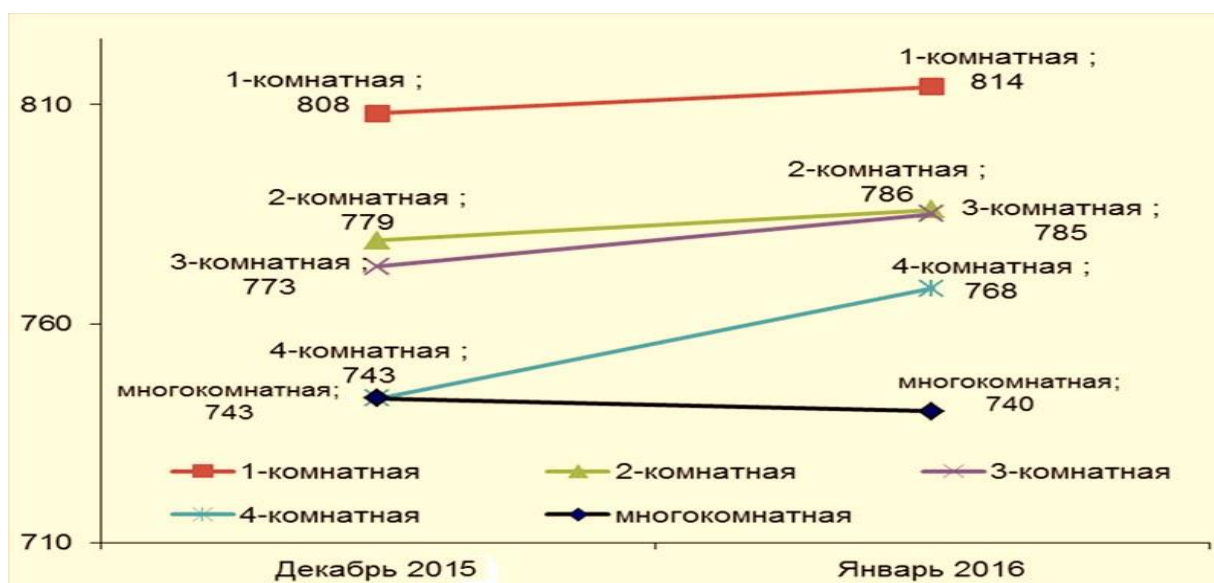
narxlarning o‘rtacha darajasi deyarli o‘zgarmagan. Taklif qilinayotgan o‘rtacha narxning o‘sishi (+2)% darajasi bilan 1, 3 va ko‘p xonali kvartiralarining qismlarida qayd etilgan. O‘rtacha narxning eng ko‘p o‘sishi (+3)% darajasida yoki (+22) kv.m. AQSH kursi bilan 4 xonali kvartiralarining qismida qayd etilgan.(4-jadval)

3-jadval. Xonalar soniga qarab panel/monolit uylarning o‘rtacha bahosi (kv.m./AQSH kursida)				
Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O‘zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	793	792	789	0
2 xonali	746	749	761	+2
3 xonali	739	743	748	+1
4 xonali	721	718	740	+3
Ko‘p xonali	728	708	690	-3

O‘tgan oy turar joyining pul ifodasida taqqoslaganda, 1 kv.m.ning o‘rtacha narxi o‘zgarishi quyidagicha: 1 xonali kvartiralarda (+6) kv.m. AQSH kursini, 2 xonali kvartiralarda (+7) kv.m. AQSH kursini, 3 xonali kvartiralarda (+12) kv.m. AQSH kursini, 4 xonali kvartiralarda (+25) kv.m. AQSH kursini, ko‘p xonali kvartiralarda esa (-3) kv.m. AQSH kursini tashkil qildi. (2-sonli jadval, 2-grafik)

4-jadval. Xonalar soniga qarab g‘isht uy turar joylarning 1 kv.m.ga o‘rtacha bahosi (kv.m./AQSH kursida)				
Xonalar soni	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O‘zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1 xonali	816	823	842	+2
2 xonali	823	819	823	0
3 xonali	806	808	828	+2
4 xonali	822	803	825	+3
Ko‘p xonali	855	867	887	+2

2-grafik. Toshkent shahrida 2015-yilning dekabr oyi va 2016-yilning yanvar oyi oralig‘idagi xonalar soniga qarab turar joyning 1 kv.m.ning o‘rtacha bahosi o‘zgarishining dinamikasi (kv.m. AQSH kursida)



Toshkent shahrining tumanlari kesimida kvartiralar narxining o'zgarishi.

5-sonli jadval. Toshkent tumanlari bo'yicha turar joylarning 1 kv.m. ga o'rtacha bahosi (sh.b./kv.m.)

Tumanlar	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2016	O'zgarishlar(%) (yanvar dekabrga qaraganda)
Bektemir	540	545	530	-3
Mirobod	815	812	835	+3
Mirzo-Ulug'bek	787	783	792	+1
Olmazor	794	783	778	-1
Sirg'ali	636	641	629	-2
Uchtepa	775	789	771	-2
Hamza	711	709	713	+1
Chilonzor	828	828	845	+2
Shayxontaxur	855	868	880	+1
Yunusobod	770	780	802	+3
Yakkasaroy	826	838	865	+3
Toshkent	777	777	791	+2



Kvartiralarda o'rtacha baho taklifining har oy o'zgarishi tuman joylashuviga qarab (-2)-(+3)% diapazonini tashkil qildi. O'tgan oyning 2 ta tumaniga taqqoslaganda, 11 tadan 4 ta tumanlar o'rtacha narx taklifining pasayishi bilan yuzlashdi. O'tgan oyning 6 ta tumani bilan taqqoslaganda, o'rtacha narxning ko'tarilishi 11 tadan 7 ta tumanlarda qayd etildi. O'tgan oyning 3 ta tumani bilan taqqoslaganda, o'rtacha narx taklifining o'zgarishligi deyarli 11 tumanlardan

hech qaysi birida qayd etilmadi. Toshkent shahri bo'yicha 1 kv.m.ga bahoning o'rtacha o'zgarishi umuman olganda (+2)%ni tashkil qildi, o'rtacha narx taklifi 791 AQSH kursi darajasida qayd etildi

Taklif qilinayotgan o'rtacha narxning pasayishi (-3)% o'lchamida yoki pul ifodasida aytganda (-15) kv.m. AQSH kursida Bektemir rayonida qayd etildi.

Olmazor, Sirg'ali va Uchtepa tumanlarida o'rtacha narx taklifining (-2)-(-1)% diapazonida yoki pul ifodasida (-18)-(-5) kv.m. AQSH kursida sezilarsiz darajada pasayishi qayd etildi. Shu qatorda, (-2)% darajasidagi eng ko'p pasayish Sirg'ali va Uchtepa tumanlarida qayd etildi.

Mirzo Ulug'bek, Hamza, Chilonzor, Shayxontaxur tumanlarida (+1)-(+2)% diapazonidagi yoki pul ifodasida aytganda (+4)-(+17) kv.m. AQSH kursida o'rtacha narx taklifining sezilarsiz ko'tarilishi qayd etildi. Shu qatorda, yuqorida ko'rsatilgan tumanlar ichida Chilonzor tumanida taklif etilgan o'rtacha narxning eng ko'p o'sishi (+2)% darajasida, yoki boshqacha qilib aytganda, (+17) k.m AQSH dollari miqdorida qayd etildi.

Mirobod, Yunusobod va Yakkasaroy tumanlarida taklif etilgan o'rtacha narxning ahamiyatli ko'tarilishi (+3)% darajasida yoki pul miqdorida ko'rsatganda (+22)-(+27) k.m AQSH dollari bilan qayd etildi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, aytib o'tilgan tumanlarning joylashuvi asosan shaharning markaziy qismiga to'g'ri keladi.

Toshkent shahrining hududiy joylashishiga qarab kvartiralar narxining o'zgarishi. (Mana shu joylashuvga mos holda jismoniy va yuridik shaxslar uchun yer solig'i narxi aniqlanadi)

6-sonli Jadval. O'rnatilgan hududiy joylashuvga mos holda 1 kv.m ning bahosi (sh.b.)				
Hudud	Noyabr 2015	Dekabr 2015	Yanvar 2015	O'zgarishlar % larda (yanvar dekabrga nisbatan)
1-hudud	925	919	935	+2
2-hudud	821	816	825	+1
3-hudud	760	779	792	+2
4-hudud	715	719	711	-1
5-hudud	623	617	616	0

Toshkent shahrida kvartiralarga 2013 yil oxirida tasdiqlangan yangi hududiy joylashuvga taklif qilingan o'rtacha narxni o'zgarishini ko'rib chiqaylik. Mazkur joylashish, oldingi 14 ta hududga nisbatan, o'ziga 5 ta hududni kiritadi.

Umuman olganda taklif qilingan o'rtacha narx dinamikasi 3 va 4 hududlardan tashqari narxning tushishini ko'rsatadi. O'rtacha narxning tushishi (-1)% ni tashkil qildi. 3 va 4- hududlarda o'rtacha narx darajasining (+1)% va (+2)% ko'tarilishi qayd etildi. Shu qatorda, 3-hududda (+2)% o'sish yoki (+19) kv.m AQSH dollari bilan qayd etildi.

Toshkent shahrida kvartiralarning narxi shahar markazidan qancha uzoqlikda joylashganligiga qarab narx o'zgarishi.

Taklif qilingan o'rtacha narxning 2015 yilning dekabridan 2016 yilning yanvar oyiga qadar shahar markazini qamrab olgan aylanma qismlari bo'yicha

o'zgarishini 1-zonada ko'rsatilganiga asoslanib ko'rib chiqsak. Markazdan qancha uzoqlikda joylashishiga qarab hisob uchun markaziy nuqta deb Navoiy va Sharof Rashidov shox ko'chalarining kesishuvi tanlandi. 2, 3, 4-zonalar o'zidan birinchi aylanma qismlarni 1-zona atrofida taqdim etadi, uning markazdan joylashgan uzoqligi esa (3,7-8,9) km. 5,6,7,8,9-zonalar esa, shunga muvofiq, markazdan (8,9-14,4) km uzoqlikda ikkinchi aylanma qismni taqdim etadi. 10-zona 3-qism bo'lib, markazdan uzoqligi 7,6 km ni tashkil qiladi (7,8-jadvallar).

7-jadval. Markazdan qancha uzoqlikdaligiga qarab 1 kv.m.ning o'rtacha narxi (sh.b.)										
Aylanma qism (markaziy nuqtadan)	Zona	Noyabr 2015			Dekabr 2015			Yanvar 2016		
		O'rtachasi	G'isht	Panel	O'rtachasi	G'isht	Panel	O'rtachasi	G'isht	Panel
Markaz (0-3,7) km	Zona 1	925	926	923	916	907	929	935	936	948
1-aylanma qism (3,7-8,9) km	Zona 2	785	816	741	785	828	728	804	842	746
	Zona 3	790	745	812	790	747	816	793	757	808
	Zona 4	814	824	804	828	836	820	833	845	818
2-aylanma qism (8,9-14,4) km	Zona 5	749	820	732	752	809	737	773	835	749
	Zona 6	705	745	687	719	750	708	705	735	702
	Zona 7	684	706	671	687	710	674	690	719	668
	Zona 8	781	805	769	792	813	776	787	785	788
	Zona 9	740	760	731	740	737	750	755	744	765
3-aylanma qism 7,6 km dan boshlab	Zona10	617	625	615	622	632	600	609	617	608

1-zonada ko'rsatilgan shahar markazi eng baland narx ko'rsatkichlariga ega, taklif qilingan narxning 2016 yilning yanvar oyidagi o'rtacha darajasi 935 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi. Taqqoslaganda esa, o'tgan oyning darajasiga qaraganda (+2)% ga oshdi yoki (+19) k.m./AQSH dollarini tashkil qildi. G'isht turidagi kvartiralarga taklif qilinayotgan o'rtacha narx 936 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi. O'tgan oyniki esa, taqqoslaganda, 907 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi, panel turidagi kvartiralarga esa 948 kv.m./AQSH dollarini, taqqoslash uchun, o'tgan oyniki 929 kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi.

Taklif qilinayotgan o'rtacha narx, 2, 3, 4 zonalar tomonidan ko'rsatilgan birinchi aylanma qismi diapazonida 793-833 kv.m./AQSH dollarni tashkil etdi. Taklif qilinayotgan o'rtacha narx o'zgarishining diapazoni, umuman olganda, hamma turdagi uylar bo'yicha (0)-(+2)% ni yoki pul ifodasi bilan aytganda (+3)-(+19) kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi. Mazkur aylanma qism 2, 3-zonalarda

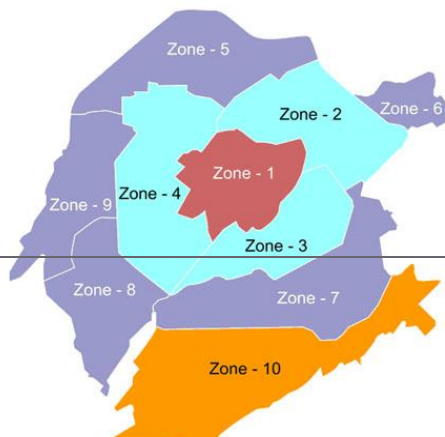
taklif qilinayotgan o‘rtacha narx ko‘tarilishi, 3-zonada esa narxlarning o‘zgarish darajasi bilan qayd etilgan. 3-zonadagi taklif qilinayotgan o‘rtacha narxning oldingi darajasi panel va g‘isht uy turlaridagi kvartiralarining qismlaridagi qarama-qarshi dinamika hisobiga qayd etilgan. Ta’kidlab o‘tilgan hududlarda panel uylar turidagi kvartiralar qismlarida ham, g‘isht uylar turidagi kvartiralar qismida ham turg‘un va shu qatorda, eng ko‘p o‘sish (+2)% darajasida 2-zonada qayd etilgan.

5, 6, 7, 8, 9-zonalarda ko‘rsatilgan ikkinchi aylanma qism, 1 kv.m.ga taklif qilinayotgan o‘rtacha narx 690-787 AQSH dollari diapazonida, xullas, uylarning hamma turlari bo‘yicha o‘zgaradi. Taklif qilinayotgan o‘rtacha narx taklifi o‘zgarishi, umumiy (-2)-(+3)% ni yoki pul ifodasi bilan aytganda (-14)-(+21) kv.m./AQSH dollarini tashkil qildi. Taklif etilayotgan o‘rtacha narx taklifining eng yuqori va shu qatorda, ahamiyatli o‘sishi (+3)% darajasida, yoki (+21) kv.m./AQSH dollari miqdorida mazkur aylanma qismdagi 5-zonada qayd etilgandi. Asosan, g‘isht uylar turidagi kvartiralarining o‘rtacha narxi ko‘tarilganligi hisobiga bo‘ldi. Taklif qilinayotgan o‘rtacha narxning tushishining eng yuqori ko‘rsatkichi (-3)% darajasida yoki (-28) kv.m./AQSH dollari bilan 8-zonadagi g‘isht uylar turidagi kvartiralarda qayd etiladi.

Sirg‘ali va Bektemir tumanlari tomonidan ko‘rsatilgan 10-zona narx diapazonida boshqa barcha ta’kidlab o‘tilgan zonalarga nisbatan eng kam ko‘rsatkichlarga ega. Mazkur zonadagi barcha turar-joy turlari bo‘yicha narxlarning o‘rtacha darajasi 609 kv.m./AQSH dollari darajasi bilan qayd etildi, bu esa o‘tgan oy o‘rtacha narx darajasi bilan taqqoslaganda 622 kv.m./AQSH dollarini tashkil etdi.

8-jadval. Toshkentdagi turar joy uylarini qurilish materiallari turi va joylashgan zonalar bo‘yicha narxlari o‘zgarishining 2015-yilning noyabr-dekabr oylari oralig‘ida dinamikasi (%)

Aylanma qism (Markaz nuqtasidan)	Zona	O‘rtacha	G‘isht	Panel
Markaz (0-3,7) km	1-Zona	+2%	+3%	+2%
1-Aylanma qism	2-Zona	+2%	+2%	+2%



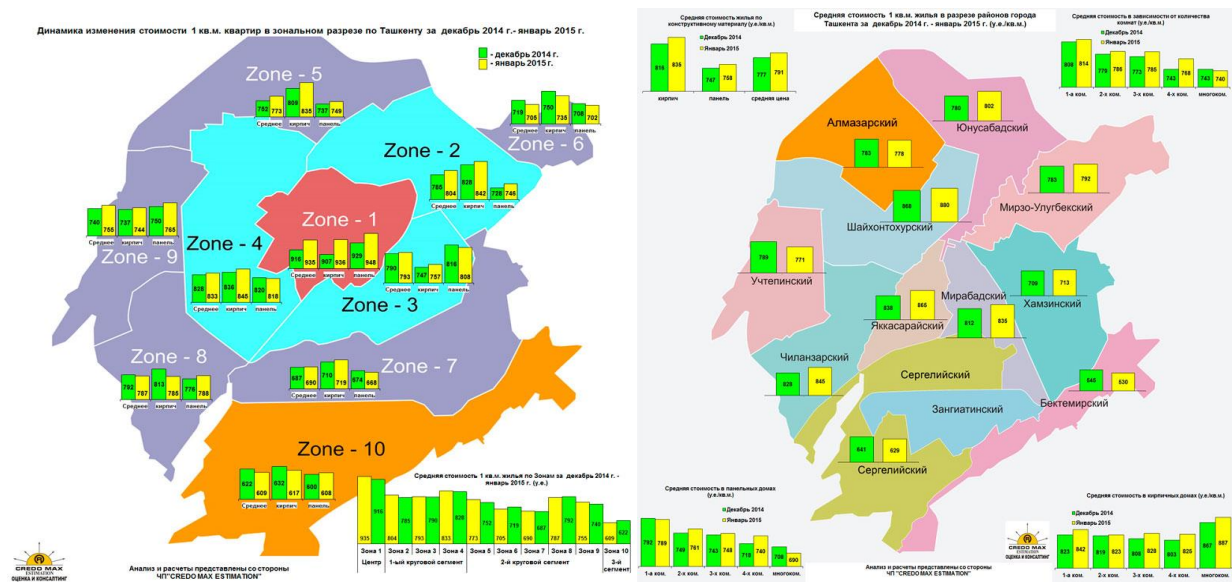
(3,7-8,9) km	3-Zona	0%	+1%	-1%
	4-Zona	+1%	+1%	0%
2-Aylanma qism (8,9-14,4) km	5-Zona	+3%	+3%	+2%
	6-Zona	-2%	-2%	-1%
	7-Zona	0%	+1%	-1%
	8-Zona	-1%	-3%	+2%
	9-Zona	+2%	+1%	+2%
3-qism 7,6 km	10-Zona	-2%	-2%	+1%

Toshkentda kvartiralar narxi o'zgarishi borasida taxminlar

Yaqin oylardagi qisqa muddatli perspektivada keyinchalik zonalar, tumanlar va kvartiralar qismlar kesimida turar joy ko'chmas mulkiga talab hisobi bilan to'g'rilash ishlari va taklif qilinayotgan o'rtacha narxning tushishi taxmin qilinmoqda. Taxmin qilinayotgan narxning tebranish dinamikasi (-1)-(-2)% ni tashkil qilishi mumkin, bu esa, asosan ish faolligini tushirish va qatnashuvchilarning faolliklari bozordagi o'zaro bog'liqlik hisobi bilan aloqador taklif hamda talabning korrekcirovkasi, umuman olganda, sermahsul qilinadi.

Tahlil "Chastniy sektor" gazetasida nashr etiladigan ma'lumotlarga (takliflarga) hamda mazkur gazetaning internet saytiga asoslanib tayyorlandi. Mutahassislar o'zlarining ekspertlarga xos fikrlaridan kelib chiqqan holda ishlatilgan ma'lumotlarni to'g'irlash operatsiyasini qo'llashdi. Bu to'g'irlash ishlari kvartiralarning vaziyatdan kelib chiqib ko'tarilib ketgan narxlar ko'rinishida istisno holatda ko'rsatilgan (ehtimol bu yevrota'mir yoki boshqa sabablar bilan bog'liq), bu esa, bozordagi real o'rtacha narxning o'zgarish dinamikasini aks etmaydi. Qo'shimcha to'g'irlash ishlari kvartira narxining analizidan istisno holatda hisobot oyining oxirgi oylarida aks etgan, o'zgarishlarning asl sababi vaqtinchalik foyda olish uchundir. Mazkur tahlil va to'g'irlashlar "CREDO MAX ESTIMATION" MCHJning mutaxassislari tomonidan bildirilgan shaxsiy fikrlarini aks ettiradi. Kompaniya ma'suliyatni bo'yniga olmaydi va bozordagi vaziyatning real ahvolini to'g'riligiga nomzodlik qilmaydi.

Toshkentdagi kvartiralarning o'rtacha bahosi bo'yicha umumlashtiruvchi grafik



Baholash ob'ekti segmenti (tijorat ko'chmas mulki) bozorini taxlili.

Taxlilning maqsadi mintaqadagi ko'chmas mulk bozorining umumiy ahvolini, uni tekshirilayotgan mulk bilan bog'liq qismini tekshirish natijasida turli sabablarning baholanayotgan mulk qiymatiga ta'siri to'g'risida xulosa shakllashdan iborat.

Hozirgi vaqtda umuman olganda noturar joy ko'chmas mulki bozoriga o'xshab, idoraviy (ofisbop) ko'chmas mulkga talab endi shakllanayapti.

Talab, yuqori darajada shaxsiy tadbirkorlik faoliyati ishi va sarmoyadorlar tomonidan uzoq muddatga boshlangan ishni sarmoyalash uchun omonat qo'yish savdo birlashmalarini shakllantiradi, bularning ko'pchiligi hozircha ko'chmas mulk bozorining ushbu qismiga nazar solib turishibdi.

Poytaxtning markaziy qismida qurilish maydonchalarining yetishmasligining o'sishi va hukumat va shahar hokimiyati, shuningdek ayrim sarmoyadorlar birlashmalarining sanoat korxonalarini qaytadan tashkil qilish va markazdan tashqariga chiqarish tadbirlari, bugungi vaqtda Toshkentning noturar joy ko'chmas mulki bozorining rivojlanishining o'ziga xos xususiyatlaridan bo'lib qoldi.

Qabul qilingan turkumlar tasnifiga binoan, baholanayotgan ko'chmas mulk tijorat (idoraviy (ofisbop)) ko'chmas mulk turkumiga kiradi. Idoraviy xona deyilganda odatda, tashkilotning ma'muriyati faoliyat olib borayotgan, har qanday xona tushuniladi.

Ko'chmas mulk bozorlari rivojlangan mamlakatlarda, idora turar joy binosini har tarafлама jihatdan baholashni haqiqatda o'zida namoyon etadigan idoraviy xonalarning xalqaro baholash mezon (tasnifi) mavjud.

Umumiy baholash uchun ko'proq idoraviy binoning quyidagi jihatlaridan foydalaniladi:

- mulk turgan joy;
- transport jihatidan ravon ta'minlanganligi;
- tashqi va ichki pardozning sifati;

- turli xil xizmatlarning (maishiy, ishlab-chiqarishni boshqarish usullari, vositalari va shakllari) mavjudligi, binoning xizmat qilish va foydalanish darajasi ;
- muxandislik aloqa va bog‘lanish yo‘llari tarmoqlarining sifati, iqlimni nazorat qilish tizimlarining mukammalligi ;
- transport turadigan joy mavjudligi;
- ijara haqlari miqdori past-balandlik darajasi;
- ijaraga beruvchilar taklif etayotgan qo‘shimcha xizmatlar to‘plami;
- tirik mavjudotning atrof muhit bilan munosabati taraflari;
- mavjud ijarachilarning qiyofasi.

Idora xonalarini sotib olishda yoki ijaraga berishda rejalashtirilgan o‘lchamlar muhim vazifani ijro etadi, ular o‘ziga nafaqat xonalar rejasidagi o‘lcham va shakllarni, shuningdek rejalashtirish turi, necha qavatligi, umumiy maydonga nisbatan foydaliligi hajmi, shahar xo‘jaligi xizmatlari to‘lovlariga to‘g‘ridan-to‘g‘ri ta‘sir etadigan qo‘shimcha maydonlardan foydalanish ko‘rsatkichlarini o‘ziga mujassam etgan.

Tijorat ko‘chmas mulk bozorida tadbirkorlik faoliyati ishi – vazifalarini ijro etish jarayonida, shuningdek bozorni taxlil qilishda paydo bo‘ladigan turli masalalarni bajarishda, ko‘chmas mulklarni tizimini tuzish zarur, ya‘ni bir xillik jihatidan u yoki bu turkumlarga ajratish.

Buning uchun bozordagi mulkning barcha to‘plamlari (masalan, ma‘lum shaharda ma‘lum davr mobaynida ijaraga berilayotgan, ishlab-chiqarish xonalari to‘plami) baholovchining fikricha, sifati, hajmi, turgan joyi, ba‘zan boshqa turdagi alomatlari bo‘yicha (masalan, yangi qurilgan binolar uchun – sotilish vaqtida tayyorligi darajasidan) turkumlarga bo‘linishi kerak (xillarga, turlarga), ya‘ni mulklarni turkumlarga bo‘lishni amaga oshirish kerak.

Turkumlarga bo‘lishdan maqsad – ta‘rif-tavsifi bo‘yicha (jismoniy xususiyatlariga ko‘ra, yoki hajmi jihatidan, yoki turgan joyi bo‘yicha) ham, bahosi bo‘yicha (iloji boricha narxida va ijara haqida farqi kam) ham - bir xil mulklarni ajratish. Baholovchi tomonidan olti hil (A, V, S, D, E va F) idora xonalari va majmualari ajratilgan.

Turkumlarga ajratish mezonlari

- Mulkning vazifasi (odatdagi nomlanishi);
- Binoning qurilganiga necha yil bo‘lganligi;
- Turgan joyi;
- Tuzilish qarori;
- Rejalashtirilgan qaror;
- Binoning loyihasi, qaysi uslubda qurilganligi va pardozi;
- Muhandislik-texnik va boshqa xizmatlar bilan ta‘minlanganligi;
- Binoni, ishlab-chiqarish majmuasini boshqarish sifati.

Shartli ravishda aytilish mumkinki, idora xonalarini bunday turkumlarga ajratish bizning ko‘chmas mulk bozorimizda ham mavjud. Shunga binoan idora turar joy binosini bir necha turlarga ajratish mumkin.

A turi – birinchi darajali joylashgan, rejalashtirish qarori eng ma’qul, yuqori sifatli pardozi va muxandislik aloqa va bog‘lanish yo‘llari, bevosita inson ishtirokisiz faqat inson nazorati ostida ishlaydigan, inson hayoti qulayligini ta’minlaydigan asbob-uskunalar majmuasi mavjud bo‘lgan yangi idora majmualaridagi xonalar. Odatdagidek, bu tadbirkorlik-markazlari binolari, ya’ni ularda ijarachilarni orgtexnika, aloqa vositalari va telealoqa, bilan ta’minlashning keng markazlashgan tizimi mavjud, tantanali yig‘ilishlar, majlislar xonalari, maishiy xizmat va dam olish vositalari, benuqson holda saqlanadi, shaxsiy xavfsizlik, boshqaruv va xizmatchilar xizmatlariga ega, 20 m² idora xonalariga bitta joydan kam bo‘lmagan qo‘riqlanadigan transport turadigan joylar mavjud. Ichki pardozi ijarachining shaxsiy buyurtmasi bo‘yicha tanlanadi.

Toshkent shaxri sharoitida bunday tadbirkorlik-markazlari endi paydo bo‘la boshladi va «Poytaxt», «Interkontinental» turidagi tadbirkorlik-markazlari, shuningdek yangi qurilayotgan shartli ravishda A turiga ajratilgan majmualar buni namoyon etadi. Bu turga shuningdek mehmonxonalar ham kiradi..

So‘nggi yillarda A turidagi idoralar mezonlari ko‘tarilyapti. Inson hayotini butunlay yaxshilashni va bevosita inson ishtirokisiz faqat inson nazorati ostida ishlaydigan, inson hayotini qulayligini ta’minlaydigan asbob-uskunalar majmuasi mavjud bo‘lgan, aqlli deb ataluvchi binolar paydo bo‘ldi. Chet ellik ijarachilar birinchi to‘dasining, avvalgilariga nisbatan ancha yuqorida turgan tobora zamonaviy binolarga ko‘chib o‘tishi boshlandi. Tadbirkorlik-markazlarida idora xonalarining asosiy ijarachilari bu chet ellik sarmoyadorlar savdo yoki sanoat birlashmalari, shuningdek chet ellik hamkorlar bilan tadbirkorlik faoliyatini olib boruvchi katta firmalar yoki qo‘shma korxonalaridir.

Mufassal ravishda taxlil qilish zarur bo‘lganda A turidagi idora xonalarini A 1, A 2 va A 3 qismlarga ajratish mumkin.

V turi – bu turdagi xonalar amalda A turidagi xonalar ta’rif-tavsifiga ega, lekin unchalik obro‘ga ega emas va ular taklif etayotgan xizmatlar doirasi unchalik keng emas. Bu, odatdagidek 10-15 yil foydalanganligidan keyingi A turidagi idora xonalari. Shuningdek bu turga, bironta sifati jihatidan yoki turgan joyidan A turiga nisbatan yutqizgan (tadbirkorlik-markazi nomiga da’vo qilmaydigan, lekin yevro-idora mezonlari talablariga javob beradigan va ijarachilar diqqatiga sazovor), maxsus yangi qurilgan idora binosidagi idora xonalari ham kiradi.

Bundan tashqari, bu shaharning nufuzli tumanlarida joylashgan, yirik banklar, nashriyot uylari, chet el sarmoyadorlari savdo yoki sanoat birlashmalarining rasmiy vakolatxonalarini sotib olayotgan yoki ijaraga olayotgan qayta qurilgan va qayta jihozlangan qadimiy binolar. Xozirgi vaqtda idora xonalarining vazifasini tayinlashtirib ajratishga intilmoqda: A turidagi idora xonalarini sarmoyadorlar birlashmalari yuqori boshqaruv rahbariyatini joylashtirish uchun (vakolatxona sifatida), nisbatan kam ijara haqi to‘lanadigan V turidagilarni esa – asosiy xizmatchilar ommasini joylashtirish uchun (ishxona sifatida) ajratilyapti. Masalan Bilayn, UMS, Yu-SEL birlashmalarining ishxonalarini.

S turi - binoning ta'rif-tavsifi bo'yicha V turiga mos, lekin turgan joyida (transport yo'llaridan uzoqda, transport kiradigan yo'lining noqulayligi) va jihozlanishida (tadbirkorlik va dam olish xizmatlari yetishmaydi, transport turadigan maydonda mashina qo'yadigan joy yetarli emas) kamchiliklari mavjud – V turining talablari bo'yicha bitta bo'lsayam qoniqarsiz jihati bo'lgan idora turar joy binosining hammasi.

D turi – muxandislik aloqa va bog'lanish yo'llari eskirgan, inson hayotini qulayligini ta'minlaydigan maxsus xizmatlari yo'q ma'muriy binolardagi ish xonalar.

Toshkent sharoitida bular – 20 yil avval qurilgan ma'muriy binolarda, ilmiy-tadqiqot institutlarida (ITI), (odatdagidek, birmuncha ta'mirlangandan keyin) ish xonalarga moslashtirilgan turli xil noturar joylar. Bunday binolar yetarli darajadagi haybati bilan taassurot qoldiradi, birqancha tadbirkorlik xizmatlariga ega (kutubxona, bosmaxona, telefon tarmoqlari sonining yetarliligi), umumiy transport turadigan joy. So'nggi paytlarda ITI ko'pchiligi, o'z xonalarining qismini ijaraga berish natijasida olingan daromadlaridan foydalanib, o'z turar joy binosini qaytadan qurib, qaytadan jihozlab, daromadlilikini S turi mezonlarigacha ko'tarishyapti.

Ye turi – turar joyli va noturar binolardagi ish xonalarga moslashtirilgan, noturar xonalar.

F turi –qayta qurilgan turar joy binosining pastki qavatida (pardozsiz va jihozsiz) yoki ta'mirlanadigan va qayta quriladigan turar joyli va noturar turar joy binosining yarim-yerto'la yoki yerto'la xonalaridagi ish xonalar va hech narsaga mo'ljallanmagan bo'sh xonalar.

10. Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili.

Baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili ko'chmas mulk bozor qiymatini hisoblashning ajralmas qismidir.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqarish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

Baholash ob'ektidan foydalanishning ehtimol tutilgan variantlarini tanlashga uning jismoniy tavsifi, servitutlar va boshqa qo'shimcha yuklamalar, yaxshilashlarni amalga oshirish mumkin emasligi, ob'ekt joylashgan yer hamda baholovchi aniqlashi shart bo'lgan boshqa omillar muayyan cheklashlar belgilashi mumkin.

Baholash ob'ekti uning faoliyat turi va asosiy yo'nalishini saqlash sharti bilan xususiylashtirilayotgan bo'lsa, eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmaydi. Keyinchalik uning qiymatini hisoblashda baholovchi

baholash ob'ektidan uning joriy foydalanilishiga muvofiq foydalaniladi degan farazdan kelib chiqishi lozim.

Bozorga oid axborot yetarli emasligi eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlilidan voz kechilishiga va baholash ob'ektidan foydalanishning joriy turi eng maqbul deb e'tirof etilishiga sabab bo'ladi.

Baholanayotgan ob'ekt bugungi kunda turar joy joyi sifatida foydalanayotganligini va baholashni belgilash xaqidagi vazifaga asosan kelgusida ham foydalanish turi o'zgarasligi sababli baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o'tkazilmadi.

11. Harajat yondashuvida baholash.

Ko'chmas mulklarni baholash sof aktivlar usuli yordamida amalga oshirildi. Baholanayotgan ob'ektning loyixa-smeta hujjatlari, bajarilgan ishlarni o'zlashtirish dalolatnomalari hamda bino va inshootlarini ishga joriy etish xaqidagi Davlat qabul komissiyasining ishga qabul qilish dalolatnomalari yo'qligi sababli harajat yondoshuvida baholash ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanish asosida baholash qiymati aniqlandi.

Turar joy binosing tiklanish qiymatini aniqlash.

Turar joy binosi tiklanish qiymati «Turar joy binosi tiklanish qiymatini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami»ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$Sv_{.s.} = S * Ss_{.ye.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_u \text{ bu yerda:}$$

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

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

$Ss_{.ye.}$ – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

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

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

Turar joy binosing tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UPVS)ga hamda ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni xajmlaridan foydalanilgan xolda ularni 1991 yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

Turar joy binosining tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlar to'plami (UPVS)ga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari O'zR davlat Statistikasining Toshkent shaxridagi Loyixalashtirish qurilish montaj ishlari va ta'mirlash qurilish materiallarning 1991 yildagi nisbatan qimmatlashish indeksi (SMR - 01.05.2003 = 411,4 yoki 405,8)ga hamda 2004-01.01.2018 yillar uchun qimmatlashish indekslariga ($9,50713 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 1,00 * 1,000 * 1,057 * 1,130 *$

1,311) ko‘paytirilgan xolda turar joy binosi bugungi kundagi tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda ularni zilzilaga bardoshliligi ham hisobga olindi.

Tadbirkor daromadi qiymati.

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

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

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

Tadbirkor daromadi qiymatini **kiritilgan harajatlar usuli** bilan hisoblash baholash ob‘ektiga investitsiyalar bilan bog‘liq bo‘lgan kiritilgan harajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan harajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan harajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash ob‘ektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo‘lgan foizlar) tushuniladi.

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

Tadbirkorlar daromadlari hisblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

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

bu yerda:

P_{pr} – tadbirkor daromadi, %;

S_0 – bo‘nak to‘lovning to‘lovlar umumiy summasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

Ua – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

*Olingan manba: «Организатсия и методи отсенки предприятия (бизнеса)»,
и.ф.д., проф. Кошкина В.И., «ИКФ» ЭКМОС», Москва, 2002г.*

Avans to‘lov ulushi (S_0) – qurilish uchun boshlang‘ich harajatlar, shu jumladan yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyixa va bitmlar uchun to‘lovlar, ta‘minotchilarga avans to‘lovlari va boshqalarni o‘z ichiga oladi. Baholanayotgan ob‘ektga, ko‘chmas mulk ob‘etlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o‘zida aks ettiruvchi ma‘lumotlarga ko‘ra umumiy to‘lovlar summasidan avans to‘lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 20-30%

oralig'idagi summani tashkil etadi. Avans to'lovining eng ko'p foydalaniladigan miqdori 25% bo'lganligi uchun baholash jarayonida avans to'lovi miqdori 25% deb tadbirkor daromadi qiymati hisoblandi $S_0=25\%$:

Tadbirkor daromadi qiymati					
	n	Ua	S ₀	2t ₂	Ua ₂
0,5	1,5	20,0%	0,25	1,5	0,04
0,15	1,1	0,265	20,48%		

Qurilish davomiyligi (n) – mazkur ob'ekt uchun SNvaP 1.04.03-85 “Korxonalar, bino va inshootlar qurilishida zamin yaratish va qurilish davomiyligi me'yorlari”ga asosan qurilishni xaqiqiy davomiyligi, tipik qurilish davomiyligiga teng deb olindi.

Kapital qo'yimalarnig yillik qaytish normasi (Ua) sifatida o'rtacha muddatli qo'yimlar bo'yicha daromadlilik qabul qilindi, bu muddat investitsiyalashning mazkur davrida yillik inflyatsiyani 20% deb hisobga olgan xolda 1 yillik muddatni tashkil etadi.

O'zR VM yig'ilishidagi axborot xabari ma'lumotlariga ko'ra 2011 yilning 1 fevralidan boshlab 2012 yil uchun inflyatsiya darajasi 7,4%ni tashkil qiladi. Qo'yimlar muddatlari va 2012-2015 yillar uchun qabal qilingan krizisga qarshi dasturni ijro qilish muddatlarini hisobga olgan xolda inflyatsiya darajasi investitsiyalash davrida 6-7%ga bashorat qilinmoqda. Shu tariqa qo'yilgan kapitalning qaytishi yillik meyori o'lchami 20-21%ni tashkil qiladi. Hisob-kitb ishlarini amalga oshirish jarayonida Kapital qo'yimalarnig yillik qaytish normasining eng kam miqdor 20% deb qabul qilindi.

Yuqorida qayd etilgan formulaga ko'ra tadbirkor daromadi baholash ob'ekti uchun 20,48% atrofida belgilanadi yoki $TD = 1,2048$ tashkil qiladi.

Olib borilgan hisoblash ishlari quyidagi jadvalda keltirilgan:

№	Nomi	NBITQAYKT (UKUP)	1991 yil uchun tiklanish qiymati	Maydoni m.kv. yoki xajmi	SMR	2004-01.12.2017y. Qimmatlashish indeksi	Zilzilaga bardoshliliigi	Tadbirkor daromadi qiymat	Tiklanish qiymati
A	B	V	G	D	E	J	Z	$I=V*G*D*Ye*J+Z$	
1	Turar joy binosi (liter A)	UKUP- 18-076- 03, 1- qism, 7 a-jadval	1m.kub – 41,15 *1,01	117,3	405,8	9,50713	1,150	20,48%	44 319 036,12
Jami:									44 319 036,12

Turar joy binosining eskirish qiymatini aniqlash.

Turar joy binosini baholash jarayonida ularni tiklanish qiymati “Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko'p kvartirali turar joy

uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari 1-to'plami"ga asosan aniqlanib, eskirish darajasi xolatidan kelib chiqqan xolda "KMK 2.01.16-97"ga asosan hisoblandi.

Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisi sifatida aniqlanadi. Eskirish foiz va qiymat hisobida o'lchanadi.

Jismoniy eskirish ko'chmas mulk aloxida konstruktiv elementlari eskirish ko'rsatkichlarining yig'indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblaniladi:

$$\text{Ifiz} = \left[\sum_{i=1}^i I_i * K_i \right] / 100$$

bu yerda:

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

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

i – konstruktiv elementlar soni.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini ularning xaqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko'zdan kechirish jarayonida) aniqlanadi.

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

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$I_s = 1 - (1 - I_{fiz} / S_{vost}) * (1 - I_{funk} / S_{vost}) * (1 - I_{vnesh} / S_{vost}),$$

bu yerda:

I_s – umumiy eskirish;

I_{fiz} – jismoniy eskirish;

I_{funk} – funksional eskirish;

I_{vnesh} – tashqi (iqtisodiy) eskirish;

S_{vost} – ko'chmas mulk ob'ektining tiklash qiymati.

Hisob-kitoblarni amalga oshirish jarayonida baholanayotgan mulkiy majmuaning ishga yaroqlilik holatidan kelib chiqib funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari qo'llanilmadi.

Turar joy binosing eskirish qiymati quyidagicha:

№	Nomi	Eskirish	
		foizda (%)	so'mda
1	Turar joy binosi	22,20%	9 838 826,02

* eskirish darajasini aniqlash jarayonida binoni joyiga chiqib identifikatsiya qilish natijasida uning bugungi kundagi ta'mir xolatidan kelib chiqqan xolda aniqlandi.

Turar joy binosing baholash qiymatini aniqlash.

Turar joy binosining tiklanish qiymatidan eskirish qiymati ayirilib baholanayotgan turar joy binosining baholash qiymati aniqlaniladi. Natijalar quyidagicha:

№	Nomi	Baholash qiymatlari (so'mda)		
		Tiklanish qiymati	Eskirish qiymati	Baholash qiymati
1	Turar joy binosi	44 319 036,12	9 838 826,02	34 480 210,10
	Jami:	44 319 036,12	9 838 826,02	34 480 210,10

Demak, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan turar joy binosini harajat yondashuvida aniqlangan baholash qiymati **34 480 210 (O'ttiz to'rt million to'rt yuz sakson ming ikki yuz un) so'mni** tashkil etadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy xuquqlarni baholash.

Baholash ob'ekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **qiyosiy tahlil usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholanayotgan yer uchastkasiga o'xshash yer uchastkalarining sotuvlariga doir axborotni tahlil qiladi;

baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir taqqoslash elementi bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini o'xshash yer uchastkalarining tuzatish kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan hisoblaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati taqsimlash usuli bilan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlar narxining ko'chmas mulk tiplari bo'yicha guruhlangan ko'chmas mulkning umumiy narxidagi tipik nisbatiga doir statistik axborot asosida aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **taqsimlash usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

analoglar ro'yxatini tuzadi;

baholash ob'ekti va analoglarni taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir analog uchun taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

analoglarning tuzatishlar kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash ob'ektining qiymatini aniqlaydi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ko'chmas mulk yagona ob'ektining qiymatida yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlarning eng tipik ulushi asosida aniqlaydi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **ajratish usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash ob'ekti bilan taqqoslaganda yer uchastkalarining tavsiflari ayniqsa yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

har bir analog bo'yicha yaxshilashlar qiymatini harajatga oid yondashuv usullari bilan tadbirkor daromadini hisobga olgan holda aniqlaydi;

har bir analog bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlaydi;

baholanayotgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli bilan olingan natijalardan foydalangan holda aniqlaydi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer rentasini kapitallashtirish usuli** bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

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

Kapitallashtirish stavkasi analoglar bo'yicha kapitallashtirish stavkalarini muvofiqlashtirish yo'li bilan yoki tavakkalsiz stavkani mazkur yer uchastkasiga investitsiyalash bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini **yer uchun qoldiq usuli** bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash ob'ektining sof operatsion daromadini ijaraga haqining bozor stavkalari asosida hisoblaydi;

yaxshilashlar qiymatini yer uchastkasidan eng samarali foydalanishga muvofiq bo'lgan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati sifatida hisoblaydi;

yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan hisoblaydi;

er rentasi qiymatini baholash ob'ektining sof operatsion daromadidan yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni ayirish yo'li bilan hisoblaydi;

er uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

er uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer rentasi qiymatini yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan hisoblaydi.

- Zarur axborot mavjud bo'lsa, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **yer uchun qoldiq usuli** bilan baholash ob'ekti qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

- Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati **mo'ljallanayotgan foydalanish usuli** bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

bu yerda:

Ve – yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati;

i – yil raqami;

j – yer uchastkasida yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha harajatlarni amalga oshirish davrining so‘nggi yili;

Ei – harajatlarni amalga oshirishning i-chi yilida yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantiga muvofiq mazkur uchastkada yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha harajatlarni;

Ii – prognoz davrining i-chi yilida yaxshilashlardan foydalanishdan olingan daromad;

D – diskontlash stavkasi;

n – prognoz davrining oxirgi yili;

Vn – baholash ob‘ektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

Baholanayotgan ob‘ekt ko‘p qavatli turar joy binosi bo‘lganligi hamda buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan kadastr hujjatida binoga tegishli yer maydoni ko‘rsatilmaganli sababli yerdan foydalanish huquqini baholash jarayonida yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlarni baholash ishlari amalga oshirilmadi.

12.Daromad yondashuvida baholash.

Ko‘chmas mulkni ijaraga berishda barqaror pul oqimi ta‘minlanadi, shuning uchun ko‘chmas mulkni daromad yondashuvi bilan baholash to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish metodi bilan amalga oshiriladi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish metodini qo‘llash jarayonida ijara stavkalari miqdori bozor axborotidan foydalaniladi. Bunda, foydalanilayotgan ijara stavkasi mahalliy hokimiyat organlari tomonidan davlat mulki ob‘ektlari uchun belgilangan ijara stavkasidan past bo‘lmasligi kerak.

Ijara xaqi.

Turar joy binosini ijara xaqi stavkalarini aniqlashda internet tarmoqlarida izlanishlar olib borildi. Natijada, baholash ob‘ekti joylashgan manzilda ijaraga berilayotgan analoglar haqida ma‘lumotlar mavjud bo‘lsada, uni daromad yondashuvida baholash qiymatini aniqlash uchun, ijaraga beruvchining taklif etilayotgan analoglariga sarflanadigan sarf harajatlarni haqida hech qanday ma‘lumotlarning mavjud emasligi va mavjud ma‘lumotlarni yetarli asoslanmaganligi sababli hamda xonadon egasi avval ushbu xonadonni ijaraga bermaganligi, undan qancha daromad va qanday sarf harajatlarni qilingani haqida ma‘lumotlarga ega emasligi sababli, baholash ob‘ektini daromad yondashuvida baholashdan voz kechildi.

13.Qiyosiy yondashuvda baholash.

Ko'chmas mulk qiymatini yoki ko'chmas mulk ob'ektlaridan iborat mulkiy majmualar qiymatini baholashda bozorga oid taqqoslashlar usulidan foydalaniladi. Baholash ob'ekti qiymatini bozorga oid taqqoslashlar usuli bilan aniqlash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi.

A) bozorni o'rganish va boxolanayotgan ob'ektga o'xshash ob'ektlarni sotish bo'yicha bitimlar yoki takliflar xaqida axborat yig'ish;

b) taqqoslash elementlarini tanlash va asoslash;

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

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

d) analoglar narxlarini tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish.

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

Baholash ob'ekti bozoriga xos bo'lgan taqqoslash birliklarini tanlash.

Baholash ob'ektini sotishlarni taqqoslash usuli bo'yicha baholashda Toshkent shaxridagi bozorlarda sotilgan rasmiy manbaalarda ko'rsatilmaganligi tufayli internet tarmog'idagi e'lonlar o'rganib chiqildi. Ushbu ob'ektga har tomonlama o'xshash ob'ektlarni sotilganligi xaqidagi ma'lumotlar www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mulk.uz, www.olx.uz, www.uybor.uz, www.vsevsem.uz veb – sahifalarida izlanishlar olib borildi. Izlanishlar natijasida internet tarmog'ining www.uybor.uz saytida ma'lumotlar to'liq va aniq belgilanganligi sababli ushbu saytdan quyidagi analoglar olingan bo'lib, ularning prays varag'iga asosan hisob kitoblar amalga oshirildi:

Analoglarni baholash ob'ekti bilan taqqoslash

Olingan ma'lumotlarga asosan analog ob'ektlarni sotish uchun taklif qilayotgan ko'chmas mulk egalari bilan telefon orqali suxbatlashilganda ular taklif etilayotgan narxleri aniqlandi va ularning narxleri AQSH dollar ko'rsatilgan bo'lib, ushbu suxbat jarayonida noturar binolarini bugungi kundagi qiymatiga aniqliklar kiritildi va hisob-kitob jarayonida ushbu ma'lumotlardan foydalanildi ular taklif etilayotgan narxlarida 0%-5% gacha tushirib berishlarini va ularning texnik xolatlarini tasdiqlashdi. Hisob kitob jarayonida taklif etilayotgan narxlarga muvofiqlashtirish koeffitsiyentlarini o'rtacha 2% deb olindi.

Baholanayotgan ob'ekt taqqoslanayotgan analoglar bilan joylashish o'rni, atrofidagi shart sharoitlari bir xil bo'lganligi sababli, mazkur omil bo'yicha tuzatishlar berilmadi:

Joylashish omili	Baholash ob'ekti	bozor	bozor	bozor
------------------	------------------	-------	-------	-------

Manzil	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 9-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 8-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, Novza
Joyning nufuzliligi	4,50	4,50	4,50	4,50
Markazdan uzoqliligi	4,00	4,00	4,00	4,00
Transport foydalanish	4,00	4,00	4,00	4,00
Ijtimoiy infratuzilma	4,00	4,00	4,00	4,00
Dam olish maskanlar mavjudligi	3,50	3,50	3,50	3,50
Ekologik muhit	3,50	3,50	3,50	3,50
Ballar miqdori	23,5	23,5	23,5	23,5
O'rtacha miqdor	4,1	4,1	4,1	4,1
Joylashgan joyiga muvofiqlashtirish		1,00	1,00	1,00

Baholanayotgan turar joy binosini o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, ta'mir xolati, qo'shimcha qulayliklar mavjudligi) hisobga olgan holda Internet tarmog'ida keltirilgan ma'lumotlarga tuzatishlar kiritildi. Ob'ektni narxiga tuzatish kiritish jarayonida muvofiqlashtirish darajalari baholovchining malakasiga va bilimlariga asosan belgilandi.

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

Ko'rsatkichlar	Baholash ob'ekti	Taqqoslanayotgan analoglar ro'yxati		
		analog 1	analog 2	analog 3
Narx, AQSH doll.	AQSH dollar	31 200,0	33 500,0	36 500,0
Tanlangan analoglar	1 m2 obshey ploshadi proizvodstvennix zdaniy soglasno Kadastrovoy dokumentatsii			
<i>Vnosimie korrekcirovki</i>	ot ob'ekta sravneniya k ob'ektu otsenki			
Yer uchastksiga beraladigan xuquq	Doimiy	Doimiy	Doimiy	Doimiy
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	31 200	33 500	36 500
Moliyalash shartlari	bozor	bozor	bozor	bozor
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	31 200	33 500	36 500
Sotish shartlari	tipik	tipik	tipik	tipik
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	31 200	33 500	36 500
Rasxodi posle pokupki	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas	mavjud emas
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	31 200	33 500	36 500
Sotish davri	joriy	joriy	joriy	joriy
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	31 200	33 500	36 500

Sotish jarayonidagi narxlarning kamayishi	bozor qiymati	taklif narxi	taklif narxi	taklif narxi
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	-2	-2	-2
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	30 576	32 830	35 770
Obshaya ploshad	41,15	47	46	56
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
<i>Umumiy maydoni uchun muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
Foydalanish imkoniyati	Yashash uyi	Yashash uyi	Yashash uyi	Yashash uyi
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
umumiy yer maydoni, sot	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0,00	0,00	0,00
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
Joylashgan joyi	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 9-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 8-mavze	Toshkent shahar, Chilonzor tumani, Novza
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0,00	0,00	0,00
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
Komunikatsiya bilan ta'minlanganligi	ta'minlangan	ta'minlangan	ta'minlangan	ta'minlangan
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
Qo'shimcha qulayliklar	avtotransportlar uchun tuxtash joyi mavjud	avtotransportlar uchun tuxtash joyi mavjud	avtotransportlar uchun tuxtash joyi mavjud	avtotransportlar uchun tuxtash joyi mavjud
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	0	0	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	651	714	639
Ob'ekt xolati	Urta ta'mir	Yaxshi ta'mir	Yevro ta'mir	Urta ta'mir
<i>muvofiqlashtirish</i>	%	-5	-10	0
<i>muvofiqlashtirishdan keyingi narx</i>	AQSH dollar	618	642	639
Muvofiqlashtirishlar yeg'indisi	x	2,00	2,00	1,00
Oraliq koeffitsentlar	x	0,6000	0,6000	0,8000
O'lchov koeffitsentlari	x	0,3000	0,3000	0,4000
O'lchov koeffitsentlarini hisobga olgan xoldagi qiymati	AQSH dollar	185,41	192,70	255,50
Binoning 1 kv.m. uchun narxi AQSH doll	633,61			
Bozor qiymati AQSH doll	26 072,87			
Baholash sanasidagi AQSH dollarning kursi O'zR MB	8 120,07			
Umumiy qiymat	211 713 494,87			

Demak, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan turar joy binosini qiyosiy yondashuv bilan aniqlangan baholash qiymati **211 713 495 (Ikki yuz o‘n bir million yetti yuz o‘n uch ming to‘rt yuz to‘qson besh) so‘mni** tashkil etadi.

VII-Bo‘lim. XULOSA

Qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini hisoblash

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o‘lchash va taqqoslash yo‘li bilan baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

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

Matematik o‘lchash usuli bilan – Bunda turli baholash yondashuvlari bilan

olingan natijalarning taqqoslama o'lovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'ektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Taqqoslama o'lovlarini aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;

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

baholash yondashuvi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash ob'ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;

baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligini.

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

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{күйөс}} * C_3,$$

bu yerda:

$K_{\text{як}}$ – baholash ob'ektining yakuniy qiymati;

$K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{күйөс}}$ – tegishincha harajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

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

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Baholash jarayonida qo'llanilgan yondashuvlari natijasida olingan natijalar orasidagi farq 30% ortiq tafovut vujudga kelganligi quyidagicha ta'riflanadi:

Harajat yondashuvi: baholash ob'ektini harajat yondashuvida amalga oshirishda uning tiklanish qiymatini aniqlangandan so'ng barcha eskirishlarni hisobga olgan xolda uning qoldiq qiymati aniqlanadi. Ob'ektni bozor qiymatini aniqlashda birgina harajat yondashuvi yetarli emas. Harajat yondashuvida ob'ektni faqatgina sarflangan harajatlari yoki ushbu ob'etni qurish uchun sarflangan mablag'larni aniqlashda foydalaniladi. Bu esa ob'ektni foydalanish maqsadlaridan kelib chiqqan xolda uning bozor qiymatini belgilashda o'ziga xos yondashuv sifatida foydalaniladi. Ushbu yondashuvda binolarni tiklanish qiymatlarini aniqlashda 1991 yildagi narxlarni qimmatlashish indeksleri yordamida bugungi kundagi qiymatlari aniqlanadi, bu esa ushbu yondashuvdagi olib borilgan hisob-kitoblarni aniq faktlar yordamida emas balki, harajatlarni bugungi kundagi taxminiy qiymatlarini aniqlash hisoblanadi.

Daromad yondashuvi: baholash ob'ekti ijaraga berilmaganligi, kelgusida ham uni ijaraga berilmasligi sababli, hamda baholash ob'ekti va unga yaqin bo'lgan hududlarda ijaraga berish, unga ketadigan harajatlar haqida rasmiy

ma'lumotlarning yetarli bo'lmaganligi va yetarli ma'lumotlarning to'liq asoslanmaganligi sababli ushbu yondashuvda baholashdan voz kechildi.

Yuqoridagilardan kelib chiqqan xolda yakuniy natijani aniqlashda turli xil yondashuvlarda olingan natijalarni muvofiqlashtirish jarayonida ushbu yondashuvdan voz kechildi.

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli

O'lchov koeffitsentlarni hisoblash va ularni aniqlash quyidagi jadvalda keltirilgan:

Ko'rsatkichlar	Harajat yondashuv	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi	0	0	100
foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi	0	0	100
baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljalligiga muvofiqligi	0	0	100
baholash yondashuvi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi haridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	0	0	100
baholash ob'ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	0	0	100
baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligi	0	0	100
O'lchov ko'rsatkichlari	0	0	100

Yuqoridagilarga asosan baholash ob'ektining har bir yondashuvlar o'lchov koeffitsentlarni hisobga olgan xolda bozor qiymati quyidagicha:

(so'm)

Ko'rsatkichlar	Harajat yondashuvi	Daromad yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Olingan natija	121 397 406,38	Qo'llanilmadi	230 923 694,70
O'lchov koeffitsenti	0,100		0,900
O'lchov qiymati	12 139 740,64		207 831 325,23
Umumiy qiymati	211 713 494,87		
Yaxlitlangan qiymat	211 713 495		

Demak, Toshkent shahar, Chilonzor tumani, 7-mavze, 6-uy, 23-xonadonda joylashgan umumiy maydoni guvoxnoma bo'yicha 41,15 m.kv bo'lgan turar joy binosini garovga qo'yish uchun kredit olish maqsadida baholash bozor qiymati quyidagicha:

211 713 495

(Ikki yuz o'n bir million yetti yuz o'n uch ming to'rt yuz to'qson besh) so'm.

Baholovchilar tomonidan aniqlangan qiymat O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya hissiyotiga ega bo'lib, mulkni sotish qiymatini mulkni tasarruf etuvchi o'z manfaatlaridan kelib chiqqan holda belgilaydi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning sifati to'g'risida:

mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etilgan barcha faktlar to'g'ri va haqqoniydir;

amalga oshirilgan tahlil, bildirilgan fikrlar va chiqarilgan xulosalar baholovchilarning o'ziga qarashli va faqat mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda aytib qo'yilgan farazlar va cheklovchi shartlar doirasida haqiqiydir;

baholash ob'ektida baholovchining joriy manfaatlari ham, bo'lg'usi manfaatlari ham mavjud emas va u bitimdan manfaatdor taraflarga nisbatan xolisona va beg'araz ish ko'rgan;

baholovchiga to'lanadigan haq baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdoriga, shuningdek buyurtmachi yoki uchinchi taraf mazkur baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanishi natijasida yuz berishi mumkin bo'lgan voqealarga bog'liq emas.

Baholovchi

X.X.XXXXXXXXXX

VIII-Bo'lim. FOYDALANILGAN MANBALAR RO'YXATI

1. O'zR 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonuni.

2. O'zR mulkni baholash milliy standartlari.

3. «Jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlarni baholash, qayta baholash uchun O'zbekiston Respublikasining shaharlari hamda shaharchalaridagi ko'p kvartirali turar joy uylarini tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari to'plami»

4. O'zR Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843 sonli "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" qarori.

IX-Bo'lim. ILOVALAR

- Harajat yondashuvida bajarilgan hisob-kitoblar;
- Buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich ma'lumotlar;
- Kadastr hujjatlari.
- Internet sahifalaridan olingan prays varaqlar;
- Baholash ob'ektining fotosurati;
- Baholash tashkilotiga berilgan litsenziya varag'i;
- Baholovchi mutaxassis malaka sertifikatini.
- Sug'urta polisi;

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

1. O‘zbekiston Respublikasi Konsitutsiyasi.-T.: O‘zbekiston, 2014-yil.
2. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. / O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 29.08.1996-yil. 257-I -sonli qaroriga muvofiq 1997-yilning 1-martidan kuchga kiritilgan.
3. O‘zbekiston Respublikasi “Yer kodeksi” 30.04.1998y.
4. O‘zbekiston Respublikasining “Yer to‘g‘risida”gi Qonuni, 20.06.1990y. (o‘zgartirish 07.05.1998y.).
5. O‘zbekiston Respublikasining “Mulchilik to‘g‘risida”gi Qonuni, 31.10.1990y.
6. O‘zbekiston Respublikasining “Garov to‘g‘risida”gi Qonuni, 09.12.1992y.
7. O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. 1999-yil 19-avgutsda qabul qilingan.
8. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi “Baholashni umumiy tushuncha va prinsiplari” Mulchni baholash milliy standarti (1-MBMS).
9. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi “Bozor qiymati baholash bazasi sifatida” Mulchni baholash milliy standarti (2-MBMS).
10. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi “Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi” Mulchni baholash milliy standarti (3-MBMS).
11. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi “Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash” Mulchni baholash milliy standarti (4-MBMS).
12. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi “Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta’minlash uchun baholash” Mulchni baholash milliy standarti (5-MBMS).

13. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasining 2009-yil 12-oktyabrdagi “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” Mulkn baholash milliy standarti (10-MBMS).

14. O‘zbekiston Respublikasining 7-son BHMS «Nomoddiy aktivlar» O‘zbekiston Respublkasi Moliya vazirining 2005 yil 25 martdagi 1485-sonli Buyrug‘iga asosan tasdiqlangan, 2005 yil 27 iyunda Adliya Vazirligi tomonidan ro‘yxatga olingan.

15. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma’suliyatini oshirish to‘g‘risida” PQ-843-sonli qarori.

16. O‘zbekiston Respublikpsi Prezidentining 2018 yil 1iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-3764-sonli Qarori.

17. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi tomonidan ishlab chiqilgan 2018 yilning 13 avgustida “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi” Nizom (O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-sonli “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi buyrug‘iga muvofiq).

18. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “Davlat aktivlarini boshqarish, monopoliyaga qarshi kurashishni tartibga solish tizimini va kapital bozorini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-5630-sonli Farmoni.

19. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida”gi PQ-4112-sonli Qarori.

20. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. -Т.: ”НОРМА”, 2011. -448 с.

21. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O‘z FA Akademigi G‘ulomov S.S. tahriri ostida. Ko‘chmas mulkni baholash. -Toshkent: “Fan”, 2005. -231 b.
22. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, КОНСАУДИТИНФОРМ-НАШР, 2010. -232 с.
23. Грибовский К.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
24. Касяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Эсипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие.- М.:КНОРУС, 2010.- 752 с.
25. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
26. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 688 с.
27. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: ИздательствоРОО, 1997.
28. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
29. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
30. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-воТРТУ, 2003. 70с.
31. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
32. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999.
33. Теория и методы оценки недвижимости. СПб.: Изд-во СПб ГУЭФ, 1998.
34. To‘uchiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.

35. То‘uchiyev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: 2011. – 148 b.

36. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995.

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

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

39. Shoha‘zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. -Т.: Fan va texnologiya. 2012. -264 b.

40. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.

41. Shoha‘zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 464 b.

42. Shoha‘zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2018. – 492 b.

Internet-saytlar:

www.press-service.uz– O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Matbuot xizmati rasmiy sayti;

www.uzse.uz – “Toshkent” Respublika fond birjasi rasmiy sayti;

www.gki.uz-O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi rasmiy sayti;

www.stat.uz- O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi rasmiy sayti;

www.tfi.uz - Toshkent moliya instituti rasmiy sayti;

www.gov.uz - O‘zbekiston Respublikasi Davlat hokimiyati portali;

www.lex.uz - O‘zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari ma‘lumotlari milliy bazasi sayti;

www.appraiser.ru – RF Baholovchilar assotsiatsiyasi rasmiy sayti.

www.cer.uz– Iqtisodiy tadqiqotlar Markazining rasmiy sayti;
www.vip.lenta.ru – Internet nashriyoti;
www.ivsc.org – International Valuation Standards Council;
www.aoo.uz – E-mail: associatsiya@gmail.com, Baholovchi tashkilotlar
assotsiatsiyasi.

MUNDARIJA

KIRISH

1-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI VA ZAMONAVIY KONSEPIYALARI

1.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning mazmuni va maqsadi

1.2. Ko‘chmas mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari.

1.3. Ko‘chmas mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari.

1.4. Ko‘chmas mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhihi.

2-BOB. KO‘CHMAS MULK TASNIFI, TAVSIFI, KO‘RSATKICHLARI VA XUSUSIYATLARI

2.1. Ko‘chmas mulk tavsifi va tasnifi.

2.2. Ko‘chmas mulk ob’ektlarining (turlari bo‘yicha) jismoniy, funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari.

2.3. Ko‘chmas mulk ob’ektlarining hududiy xususiyatlari bo‘yicha tasniflanish tizimi.

2.4. Ko‘chmas mulkning hayot sikli (turlari bo‘yicha).

3-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHDA HISOBGA OLINADIGAN OMILLAR VA RISKLAR

3.1. Ko‘chmas mulk qiymati va narxini baholashda hisobga olinadigan omilllar.

3.2. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar. . .

4-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH TAMOYILLARI, YONDASHUV VA USULLARI

- 4.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari.
- 4.2. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi.
- 4.3. Harajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar.
- 4.4. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar.
- 4.5. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

**5-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH
FAOLIYATINING TASHKILY MEXANIZMI**

- 5.1. Ko‘chmas mulk bilan bog‘liq baholash faoliyatlari sub’ektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi.
- 5.2. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashga yo‘naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish.
- 5.3. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashga yo‘naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish

**6-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH STANDARTLARI
VA ULARNI QO‘LLANISH XUSUSIYATLARI**

- 6.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob’ekti turlari bo‘yicha qo‘llanish xususiyatlari.
- 6.2. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob’ekti turlari bo‘yicha qo‘llanish xususiyatlari.

**7-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING AXBOROT
VA HISOBOTLAR TIZIMI**

- 7.1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi.
- 7.2 Baholash ob’ekti to‘g‘risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi).
- 7.3. Axborot yig‘ish baholashni o‘tkazishning asosiy bosqichi sifatida.

- Tashqi va ichki axborotlar manbalari.
- 7.4. Ko‘chmas mulk bozori va ko‘char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon’yunkturalari bo‘yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. . . .
- 7.5. Ko‘chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to‘g‘risida axborot bazasini yuritish.
- 7.6. Ko‘chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish
- 7.7. Makroiqtisodiy va ko‘chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko‘rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. . . .
- 7.8. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me‘yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish.

**8-BOB. KO‘CHMAS MULK QIYMATINI UNING TURLARI
XUSUSIYATLARI BO‘YICHA BAHOLASH**

- 8.1. Moddiy ob’ektlarni ko‘chmas mulklar tarkibiga kiritilishi
- 8.2. Ko‘chmas mulk turlari bo‘yicha qiymatini uch yondashuv asosida baholash.
- 8.3. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash to‘g‘risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

**9-BOB. XUSUSIYLASHTIRISH JARAYONIDA KO‘CHMAS MULK
QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI**

- 9.1. Xususiylashtiriladigan ko‘chmas mulk qiymatini baholashga davlat talablari
- 9.2. Xususiylashtirish jarayonida ko‘chmas mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari
- 9.3. Uch yondashuv asosida ko‘chmas mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy hulosalar

tayyorlash.

9.4. Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

10-BOB. GAROV MAQSADIDA KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI

10.1. Ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi

10.2. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari

10.3. Uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash.

10.4. Ko'chmas mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

11-BOB. SUG'URTALASH MAQSADIDA KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH XUSUSIYATLARI

11.1. Ko'chmas mulk garov sug'urtasi va uni amalga oshirilish tartibi. . .

11.2. Ko'chmas mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi.

11.3. Sug'urtalovchilar faoliyatida baholovchilar va sud ijrochilarning fuqorolik javobgarligini sug'urtalashni takomillashtirish.

GLOSSARIY

ILOVALAR

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ ОСНОВЫ И СОВРЕМЕННЫЕ КОНЦЕПЦИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Цель и содержание оценки стоимости недвижимости

1.2. Современный концепции оценки стоимости, цена и
ценность недвижимости.....

1.3. Рынок недвижимости и его оценочные услуги.....

1.4. Общая (эквивалент) рыночная (V-P)-среда, формирующая стоимость
и цену недвижимости.....

ГЛАВА 2. КЛАССИФИКАЦИЯ, ХАРАКТЕРИСТИКА, ПОКАЗАТЕЛИ И ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Характеристика и классификация недвижимости.....

2.2. Физический, функциональный, экономический, юридический,
экологический параметры объектов (по видам) недвижимости.....

2.3. Классификация системы по территориальным особенностям
объектов недвижимости.....

2.4. Жизненный цикл (по видам) недвижимости.....

ГЛАВА 3. ФАКТОРЫ И РИСКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Факторы, учитываемые при оценке стоимости и цены недвижимости.
.....

3.2. Риски, учитываемые при оценке стоимости недвижимости.

ГЛАВА 4. ПРИНЦИПЫ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 4.1. Принципы оценки стоимости недвижимости.
- 4.2. Общий метод оценки стоимости недвижимости.
- 4.3. Затратный подход к оценке недвижимости и его методы. . .
- 4.4. Доходный подход к оценке недвижимости и его методы. . .
- 4.5. Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы
-

**ГЛАВА 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 5.1. Механизмы организации и лицензирования субъектов оценочной деятельности, связанной с недвижимостью.
- 5.2. Организация и осуществление бизнес менеджмента, направленных на оценку стоимости недвижимости.
- 5.3. Организация и осуществление маркетинга, направленных на оценку стоимости недвижимости.

**ГЛАВА 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

- 6.1. Национальные стандарты оценки стоимости недвижимости и особенности их применения по видам объектов оценки
- 6.2. Международные стандарты оценки стоимости недвижимости и особенности их применения по видам объектов оценки.

**ГЛАВА 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ И ОТЧЕТНАЯ СИСТЕМА
ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 7.1. Система информационной и финансовой отчетности оценочных организаций в процессе оценки стоимости недвижимости.
- 7.2. Информационная система об объектах оценки. Транспарентность оценочной организации (прозрачность).

- 7.3. Сбор информации как основной этап проведения оценки. Внешние и внутренние источники информации.
- 7.4. Формирование информационной системы по конъюнктуре рынка недвижимости и рынка оценочных услуг.
- 7.5. Ведение информационной базы о кластере, стоимости и цене недвижимости.
- 7.6. Формирования базы отчетности для оценка стоимости и экспертиз недвижимости.
- 7.7. Система и формирование базы бизнеса оценки недвижимости, ее макроэкономические показатели.
- 7.8. Формирования базы законодательно- нормативных актов оценки стоимости недвижимости.

ГЛАВА 8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ОБЪЕКТАМ, ВИДАМ И СВОЙСТВАМ

- 8.1. Внесение материальных объектов в состав недвижимости.
- 8.2. Оценка на основе трех подходов стоимости по видам недвижимости.
- 8.3. Составление заключительного отчета об оценке стоимости недвижимости и ее предоставление клиентам.

ГЛАВА 9. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ

- 9.1. Государственные требования к оценке стоимости приватизируемой недвижимости.
- 9.2. Порядок оценки стоимости недвижимости на основе трех подходов к процессу приватизации.
- 9.3. Подготовка заключения уполномоченным государственным

органом по приватизации государственного имущества о работе по оценке стоимости недвижимости на основе трех подходов.

9.4. Анализ эффективности методологии и механизма оценки стоимости недвижимости в целях приватизации.. . . .

ГЛАВА 10. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО В ЦЕЛЯХ ЗАЛОГА

10.1. Требования принятия в залог объекта недвижимости и соблюдения их в процессе оценки.

10.2. Порядок оценки стоимости недвижимости,используемой в целях залога на основе трех подходов.

10.3. Подготовка заключения сторонам по заложенным отношениям о работе в оценке стоимости недвижимости на основе трех подходов

10.4. Анализ эффективности методологии и механизма оценки стоимости недвижимости в целях залога.

ГЛАВА 11. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛЯХ СТРАХОВАНИЯ

11.1.Залоговое страхование недвижимости и порядок его осуществления

11.2. Требования к страхованию недвижимости и соблюдения их в процессе оценки.

11.3.Совершенствование страхованиягражданской ответственности судебных исполнителей и оценщиков в деятельности страховщиков. . .

ГЛОССАРИЙ

ПРИЛОЖЕНИЯ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

CONTENTS

INTRODUCTION.

CHAPTER 1. THEORETICAL BASIS AND MODERN CONCEPTS OF THE REAL ESTATE VALUE ESTIMATION

1.1. The purpose and content of property valuation

1.2. The modern concept of valuation, price and value of real estate

1.3. Real estate market and its valuation services.

1.4. The total (equivalent) market (V-P) environment, which forms the value and price of real estate.. . . .

CHAPTER 2. CLASSIFICATION, CHARACTERISTICS, INDICATORS AND FEATURES OF REAL ESTATE

2.1. Characteristics and classification of real estate.

2.2. Physical, functional, economic, legal, environmental parameters of objects (by type) of real estate.

2.3. Classification of the system by territorial features of real estate

2.4. Life cycle (by type) of real estate.

CHAPTER 3. FACTORS AND RISKS TAKEN INTO EVALUATION OF THE COST OF REAL ESTATE

3.1. Factors taken into account in assessing the value and price of real estate.

3.2. Risks taken into account when assessing the value of real estate.

CHAPTER 4. PRINCIPLES, APPROACHES AND METHODS OF ASSESSMENT OF REAL ESTATE

4.1. Principles for assessing the value of real estate.

4.2. General method of real estate valuation.

4.3. The cost approach to real estate valuation and its methods.

4.4. Income approach to real estate valuation and its methods.

4.5. Comparative approach to real estate valuation and its methods.

**CHAPTER 5. ORGANIZATIONAL MECHANISMS OF ACTIVITY
EVALUATION OF THE COST OF REAL ESTATE**

5.1. Mechanisms of organization and licensing of real estate appraisal entities.

5.2. Organization and implementation of business management aimed at assessing the value of real estate.

5.3. Organization and implementation of marketing aimed at assessing the value of real estate.

**CHAPTER 6. STANDARDS OF ESTIMATION OF COST OF REAL
ESTATE AND FEATURES OF THEIR APPLICATION**

6.1. National standards for assessing the value of real estate and features of their application by type of object of assessment

6.2. International standards for assessing the value of real estate and features of their application by type of object of assessment.

**CHAPTER 7. INFORMATION AND REPORTING SYSTEM OF
VALUATION OF REAL ESTATE**

7.1. The system of information and financial reporting of valuation organizations in the process of real estate valuation.

7.2. Information system about the objects of evaluation. Transparency of the evaluating organization (transparency).

7.3. Information gathering as the main stage of the assessment. External and internal sources of information.

7.4. Formation of an information system on the real estate market and valuation services market.

7.5. Maintaining a database of information about the cluster, the value and

- price of real estate.
- 7.6. Formation of the reporting base for valuation and examination of real estate.
- 7.7. System and formation of the real estate business valuation base, its macroeconomic indicators.
- 7.8. Formation of the base of legislative and regulatory acts of real estate valuation.

**CHAPTER 8. ESTIMATION OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY
BY OBJECTS, TYPES AND PROPERTIES**

- 8.1. The introduction of material objects in the composition of real estate . . .
- 8.2. Estimation based on three approaches by type of real estate. . . .
- 8.3. Preparation of the final report on the valuation of real estate and its provision to customers.

**CHAPTER 9. FEATURES OF REAL ESTATE COST ESTIMATION IN
THE PRIVATIZATION PROCESS**

- 9.1. State requirements for assessing the value of privatized real estate.
- 9.2. The procedure for assessing the value of real estate based on three approaches to the privatization process.
- 9.3. Preparation of the conclusion by the authorized state body on the privatization of state property on the work on the valuation of real estate based on three approaches.
- 9.4. Analysis of the effectiveness of the methodology and mechanism for assessing the value of real estate for the purpose of privatization.. . . .

**CHAPTER 10. FEATURES OF ASSESSMENT OF THE VALUE OF
REAL ESTATE USED FOR MORTGAGE PURPOSES**

- 10.1. Requirements for accepting pledged property and observing them in the

assessment.

10.2. The procedure for assessing the value of real estate used for collateral on the basis of three approaches.

10.3. Preparation of an opinion on the collateral relations of the parties to work in assessing the value of real estate based on three approaches.

10.4. Analysis of the effectiveness of the methodology and mechanism for assessing the value of real estate for collateral purposes.

CHAPTER 11. FEATURES OF REAL ESTATE VALUATION FOR INSURANCE PURPOSES

11.1. Real estate mortgage insurance and the procedure for its implementation.

11.2. Requirements for real estate insurance and compliance in the evaluation process.

11.3. Improving the civil liability insurance of judicial executives and appraisers in the activities of insurers.

GLOSSARY.

ANNEX.

BIBLIOGRAPHY.

K.Z. XOMITOV

**KO‘CHMAS MULK
QIYMATINI BAHOLASH**

Muharrir **Sh. Bazarova**

Badiiy muharrir **K. Boyxo‘jayev**

Kompyuterda sahifalovchi **Z. Ulug‘bekova**

Nashr lits. AI¹ 305. Bosishga ruxsat etildi 26.06.2019.
Qog‘oz bichimi 60x84 1/16. Shartli bosma tabog‘i, 32,7.
Hisob-nashr tabog‘i 34,0. Adadi 50.
21-buyurtma.

«IQTISOD-MOLIYA» nashriyotida tayyorlandi.
100000, Toshkent, Amir Temur ko‘chasi, 60^a.

«DAVR MATBUOT SAVDO» MChJ bosmaxonasida chop etildi.
100198, Toshkent, Qo‘yliq, 4-mavze, 46.