



Тошкент архитектура
қурилиш институти
ҳузуридаги тармоқ
маркази

**“КЎЧМАС МУЛКНИ
БАҲОЛАШ ВА СМЕТА
ҲИСОБИДА КОМПЬЮТЕР
ДАСТУРЛАРИНИ ҚЎЛЛАШ”**

Мазкур ўқув-услубий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2019 йил 2 ноябрьдаги 1023-сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчилар: ТАҚИ и.ф.док. проф Джабриев А.Н.
ТАҚИ к.ўқит Бутунов Д.Я

Тақризчи: Е.Щипачёва – Тошкент темир йўл муҳандислари институти кафедра мудири, т.ф.д., профессор

Ўқув -услубий мажмуа Тошкент архитектура қурилиш институти Кенгашининг 2019 йил 4 сентябрьдаги 1-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ ДАСТУР	4
II. МОДУЛНИ ҲАМДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ	<u>11</u>
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	<u>18</u>
IV. АМАЛИЙ МАНБУЛАТ МАТЕРИАЛЛАР	<u>110</u>
V. КЕЙСЛАР БАНКИ	<u>135</u>
VI. ГЛОССАРИЙ	<u>139</u>
VII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	<u>150</u>

I. ИШЧИ ДАСТУР

Кириш

Ишчи дастур олий ва ўрта махсус таълим муассасалари педагог кадрларнинг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг илғор педагогик тажрибаларни ўрганишлари ҳамда замонавий таълим технологияларидан фойдаланиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришни мақсад қилади.

Ишчи дастур мазмунида хориж таълим тажрибаси, ривожланган давлатларда таълим тизими ва унинг ўзига хос жиҳатлари ёритиб берилган.

Ишчи дастур мазмуни олий таълимнинг махсус фанлар негизида илмий ва амалий тадқиқотлар, технологик тараққиёт ва ўқув жараёнини ташкил этишнинг замонавий услублари бўйича сўнгги ютуқлар, компьютер дастурлари асосида ҳисоблаш технологияси усуллари ўзлаштириш бўйича янги билим, кўникма ва малакаларини шакллантиришни назарда тутади.

Ишчи дастур доирасида берилаётган мавзулар таълим соҳаси бўйича педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш мазмуни, сифати ва уларнинг тайёргарлигига қўйиладиган умумий малака талаблари ва ўқув режалари асосида шакллантирилган бўлиб, бу орқали олий таълим муассасалари педагог кадрларининг соҳага оид замонавий таълим ва инновация технологиялари, илғор хорижий тажрибалардан самарали фойдаланиш, ахборот-коммуникация технологияларини ўқув жараёнига кенг татбиқ этиш, қурилиш конструкцияларини замонавий педагогик технологиялар асосида ҳисоблаш ва лойиҳалаш технологияларини амалиётга жорий этиш билан боғлиқ компетенцияларга эга бўлишлари таъминлайди.

Қайта тайёрлаш ва малака ошириш йўналишининг ўзига хос хусусиятлари ҳамда долзарб масалаларидан келиб чиққан ҳолда дастурда тингловчиларнинг махсус фанлар доирасидаги билим, кўникма, малака ҳамда компетенцияларига қўйиладиган талаблар такомиллаштирилиши мумкин.

Ишчи дастурнинг мазмуни тингловчиларни **“Кўчмас мулкни баҳолаш ва смета ҳисобида компьютер дастурларини қўллаш”** модулидаги назарий методологик муаммолар, чет эл тажрибаси ва унинг мазмуни, тузилиши, ўзига хос хусусиятлари, илғор ғоялар ва махсус фанлар доирасидаги билимлар ҳамда долзарб масалаларни ечишнинг замонавий усуллари билан таништиришдан иборат.

Модулнинг мақсади ва вазифалари

“Кўчмас мулкни баҳолаш ва смета ҳисобида компьютер дастурларини қўллаш” модулининг мақсади: педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малака ошириш курс тингловчиларини бозор иқтисодиёти шароитида мамлакат қурилиш мажмуаси иқтисодиётининг ва баҳони шакллантиришнинг назарий ва амалий масалалари тўғрисида талаб қилинадиган билимларни шакллантириш имкониятлари билан таништириш ва билимларини такомиллаштириш.

Модулнинг вазифалари:

- қурилиш мажмуасини бошқариш, иқтисодиётини, барқарор ривожланишини таъминлаш учун зарур замонавий билимлар билан қуроллантириш;
- давлатнинг капитал қурилиш соҳасидаги сиёсатини чуқур аниқлаш;
- мулкни баҳолаш, жумладан кўчмас мулкни баҳолашни такомиллаштириш;
- қурилиш соҳасида баҳони шакллантиришнинг бошқа иқтисодий ва муҳандислик фанлари ютуқлари билан ўзаро ҳамкорликда ўргатиш;
- кўчмас мулкни баҳосини шакллантириш бўйича иқтисодий қонунларнинг амал қилиш хусусиятларини ўргатиш;
- бозор иқтисодиёти шароитидатурли (ҳаракатланувчи, кўчмас, интеллектуал) мулкни баҳосини шакллантиришнинг назарий асосларини ўрганиш ва бошқалар киради.

Модул бўйича тингловчиларнинг билими, кўникмаси, малакаси ва компетенцияларига қўйиладиган талаблар

Тингловчи:

- “мулк” тушунчаси, “кўчмас мулк” ва “кўчар мулк” тушунчаларининг иқтисодий, юридик мазмун-моҳияти ва фарқли жиҳатлари;
- турли мулк шакллари ва уларнинг таснифланиши;
- мулкни баҳолашнинг назарий асослари ҳамда мулкка бўлган талаб ва таклифнинг мулк қийматига таъсири;
- баҳо турлари ва мулкни баҳолашнинг мақсад ва тамойилларини билиши керак;

Тингловчи:

- мулкни баҳолашнинг қонуний-меъёрий ва ҳуқуқий асосларини ҳамда амалиётда қўлланилаётган баҳолаш стандартларини;
- кўчмас мулкни баҳолаш услубиёти ҳамда мулкни баҳолашнинг оммавий ва индивидуал усулларини;

- ер майдонини баҳолаш, яхшилашларнинг техник ҳолатини баҳолаш усулларини;
- баҳолашнинг харажатли, даромадли, қиёсий ёндашув усулларини мукаммал билиш **кўникмаларига** эга бўлиши лозим;

Тингловчи:

- кўчмас мулк объектларини иқтисодий экспертиза қилиш;
- турли шаклдаги мулкни баҳолаш ва баҳолаш ҳисоботларини тайёрлаш;
- турли шаклдаги мулк бозорларини таҳлил қилиш;
- баҳолаш фаолиятида математик модель ва компьютер дастурларини қўллаш;
- баҳолаш ҳисоботларини таҳлил қилиш ҳамда улардаги камчилик ва хатоларни бартараф этиш **малакаларига** эга бўлиши зарур.

Тингловчи:

- мамлакат кўчмас мулк бозорининг таркибини ўрганиш ва маълумотлар тўплаш;
- кўчмас мулк объектдан самарали ва юқори даражада фойдаланиш имкониятларини таҳлилий баҳолаш;
- кўчмас мулк объектларини бошқариш ва бошқарув қарорларини қабул қилиш кўчмас мулк объектларини бошқариш ва бошқарув қарорларини қабул қилиш **компетенцияларига** эга бўлиши лозим.

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Кўчмас мулкни баҳолаш ва смета ҳисобида компьютер дастурларини қўллаш” модули маъруза ва амалий машғулотлар шаклида олиб борилади.

Модулни ўқитиш жараёнида таълимнинг замонавий методлари, педагогик технологиялар ва ахборот-коммуникация технологиялари қўлланилиши назарда тутилган:

- маъруза дарсларида замонавий компьютер технологиялари ёрдамида презентацион ва электрон-дидактик технологиялардан фойдаланган ҳолда ўтказилади;

- ўтказиладиган амалий машғулотларда техник воситалардан, экспресс-сўровлар, тест сўровлари, ақлий ҳужум, гуруҳли фикрлаш, кичик гуруҳлар билан ишлаш, коллоквиум ўтказиш, ва бошқа интерактив таълим усулларини қўллаш назарда тутилади.

Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги

Модул мазмуни ўқув режадаги “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”, “Кўчмас мулк бозорининг ривожланиш тенденциялари” ўқув модуллари билан узвий боғланган ҳолда

педагогларнинг касбий педагогик тайёргарлик даражасини орттиришга хизмат қилади.

Модулнинг олий таълимдаги ўрни

Модул олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг илғор педагогик тажрибаларни ўрганишлари ҳамда замонавий таълим технологияларидан фойдаланиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришга қаратилганлиги билан аҳамиятлидир.

Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар компьютер дастурларидан фойдаланиб ҳисоблаш ва лойиҳалаш жараёнларини автоматлаштиришга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

Модул бўйича соатлар тақсимоти:

№	Модул бирлиги номи	Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудиториядаги ўқув юкلامаси				Мустақил тайёргарлик
			Жумладан:				
			Назарий	Амалий	Кўчма машғулот		
1.	Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари	2	2	2			
2.	Кўчмас мулкни баҳолашнинг турли усуллари	2	2	2			
3.	Интеллектуал мулк объектлари ва номоддий активлар қийматини баҳолаш	4	4	4			
4.	Баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар	2	2		2		
5.	Баҳолаш объектининг тавсифи	2	2		2		
6.	Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили	2	2		2		
7.	Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили	2	2		2		
Жами:		16	16	8	8		

НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-мавзу: Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари

Баҳолашдаги “эскириш” терминини бухгалтерия ҳисобидаги эскириш (амортизация) дан ажрата билиш керак. Бухгалтерия ҳисобида эскириш – активни унинг фойдали ҳаётини барча муддатига сотиб олиш билан боғлиқ бўлган ўтмишдаги харажатларни тақсимлаш жараёнидир.

Мулкни баҳолашда эса, эскиришга, ўтмишдаги харажатлардан қатъий назар, жорий баҳолаш омили сифатида қаралади.

2-мавзу: Кўчмас мулкни баҳолашнинг турли усуллари

Мулк даромадини келтирадиган қийматни баҳолаш учун Харажатли ёндашув қўлланилиши мумкин. Баҳоловчилар баҳоланаётган мулкнинг тикланиш ёки ўриндошлик қийматини баҳолайди, ундан кейин эса ундан бино ва иншоотларнинг баҳоланган эскириш миқдорини айириб ташлайдилар.

3-мавзу: Интеллектуал мулк объектлари ва номоддий активлар қийматини баҳолаш

Интеллектуал мулк объектлари ва номоддий активларни баҳолаш энг қийин ва ўзига хос жараён ҳисобланади. Баҳолаш объектларига нималар тегишли эканлигини тасаввур қилиш учун интеллектуал мулк объекти ва номоддий активлар тушунчаларининг тавсифини келтирамиз ва уларни таснифлаймиз.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1- амалий машғулот: Кўчмас мулк эскиришини ҳисоблаш ва кўзланадиган даромадни аниқлаш

Баҳолашдаги “эскириш” терминини бухгалтерия ҳисобидаги эскириш (амортизация) дан ажрата билиш керак. Бухгалтерия ҳисобида эскириш – активни унинг фойдали ҳаётини барча муддатига сотиб олиш билан боғлиқ бўлган ўтмишдаги харажатларни тақсимлаш жараёнидир.

Мулкни баҳолашда эса, эскиришга, ўтмишдаги харажатлардан қатъий назар, жорий баҳолаш омили сифатида қаралади.

2- амалий машғулот: Ҳаракатланувчи мулк тўғрисида тушунча ва ерни баҳолаш усуллари

Транспорт воситалари – ҳавода, сувда ва ерла инсон ресурслари ва юкларнинг ҳаракатини ёки ҳаракатлантирилишини таъминловчи кўчма мулк. Йиллик капитал норманинг қайтиши жами фойда миқдорининг талаби – фойда миқдорининг суммаси инвестицияда аниқланади. Йиллик тоза оператив фойда аниқланади. Бино ва иншоотларнинг фойда талаби воситаларга аниқланади. Ерга тегишли булган фойда аниқланади. Капитализация фойдасини ер миқдори билан, ерга тегишли булган ва инвестициянинг фойда миқдорини аниқлаш. Объектнинг миқдорини бино ва ернинг миқдори суммаси каби аниқланади. Охирги тузатишларни киритиш.

3- амалий машғулот: Машина ва жиҳозлар эскиришини ҳисоблаш ва таққослаб баҳолаш

Қиёсий ёндашув объектнинг қийматини самарали фаолият кўрсатадиган эркин бозорда (эркин харидор ва сотувчилар таққослама мулкни мустақил қарор қабул қилиш орқали айирбошлайдиган бозор) айнан шундай ёки аналог объектлар бўйича яқинда амалга оширилган сотувлар нархларини таҳлил қилиш ва таққослаш орқали аниқлаш учун қўлланилади.

4- амалий машғулот: Ўзбекистон Республикасида капитал қурилишда баҳони шакллантириш сиёсати ва қурилиш баҳосини шартномавий жорий нархда аниқлаш қоидалари

Қурилишда нархни шакллантиришнинг смета –меъёрий ҳужжатлар тизими. Шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари (ШНК). Қурилиш ишлари элементли ресурс смета нормаларини ишлаб чиқиш ва қўллаш бўйича умумий маълумот. Қурилиш ва қурилиш-таъмирлаш ишлари ресурсли элементли смета нормалари тўпламлари. Ускуналарни монтаж қилиш ресурсли смета нормалари тўпламлари (УМРСН). Созлаш –ишга тушириш ишлари ресурсли смета нормалари тўпламлари. Қурилиш-монтаж ишлари ҳаражатлари таркиби. Лойиҳани дастлабки босқичини амалга оширишда объект қурилишининг баҳосини. Бюджетрача томонидан қурилишнинг бошланғич баҳосини жорий нархда аниқланиши. Пудратчи ташкилотларни таклиф этилган нарх танлов савдосида қатнашиши учун, қурилиш баҳосини жорий нархда аниқлаш тартиби. Пудратчи ташкилотларни танлов савдоси ўтказмасдан қурилиш баҳосини жорий нархда аниқлаш тартиби.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модул бўйича қуйидаги ўқитиш шаклларидан фойдаланилади:

– маърузалар, амалий машғулотлар (маълумотлар ва технологияларни англаб олиш, ақлий қизиқишни ривожлантириш, назарий билимларни мустаҳкамлаш);

– давра суҳбатлари (кўрилаётган лойиҳа ечимлари бўйича таклиф бериш қобилиятини ошириш, эшитиш, идрок қилиш ва мантиқий хулосалар чиқариш);

– баҳс ва мунозаралар (лойиҳалар ечими бўйича далиллар ва асосли аргументларни тақдим қилиш, эшитиш ва муаммолар ечимини топиш қобилиятини ривожлантириш).

II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФойДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ

«Хулосалаш» (Резюме, Веер) методи

Методнинг мақсади: Бу метод мураккаб, кўптармоқли, мумкин қадар, муаммоли характеридаги мавзуларни ўрганишга қаратилган. Методнинг моҳияти шундан иборатки, бунда мавзунинг турли тармоқлари бўйича бир хил ахборот берилади ва айна пайтда, уларнинг ҳар бири алоҳида аспектларда муҳокама этилади. Масалан, муаммо ижобий ва салбий томонлари, афзаллик, фазилат ва камчиликлари, фойда ва зарарлари бўйича ўрганилади. Бу интерфаол метод танқидий, таҳлилий, аниқ мантикий фикрлашни муваффақиятли ривожлантиришга ҳамда тингловчиларнинг мустақил ғоялари, фикрларини ёзма ва оғзаки шаклда тизимли баён этиш, ҳимоя қилишга имконият яратади. “Хулосалаш” методидан маъруза машғулотларида индивидуал ва жуфтликлардаги иш шаклида, амалий ва семинар машғулотларида кичик гуруҳлардаги иш шаклида мавзу юзасидан билимларни мустаҳкамлаш, таҳлили қилиш ва таққослаш мақсадида фойдаланиш мумкин.

Методни амалга ошириш тартиби:



тренер-ўқитувчи тингловчиларни 5-6 кишидан иборат кичик гуруҳларга ажратади;



тренинг мақсади, шартлари ва тартиби билан иштирокчиларни таништиргач, ҳар бир гуруҳга умумий муаммони таҳлил қилиниши зарур бўлган қисмлари туширилган таркатма материалларни тарқатади;



ҳар бир гуруҳ ўзига берилган муаммони атрофлича таҳлил қилиб, ўз мулоҳазаларини тавсия этилаётган схема бўйича таркатмага ёзма баён қилади;



навбатдаги босқичда барча гуруҳлар ўз тақдимотларини ўтказадилар. Шундан сўнг, тренер томонидан таҳлиллар умумлаштирилади, зарурий ахборотлар билан тўлдирилади ва мавзу яқунланади.

Дастурий таъминотлар					
ABC 4UZ		TNqurilish		Qurqiyamat	
афзаллиги	камчилиги	афзаллиги	камчилиги	афзаллиги	камчилиги
Хулоса:					

“Кейс-стади” методи

«Кейс-стади» - инглизча сўз бўлиб, («case» – аниқ вазият, ҳодиса, «stadi» – ўрганмоқ, таҳлил қилмоқ) аниқ вазиятларни ўрганиш, таҳлил қилиш асосида ўқитишни амалга оширишга қаратилган метод ҳисобланади. Мазкур метод дастлаб 1921 йил Гарвард университетида амалий вазиятлардан иқтисодий бошқарув фанларини ўрганишда фойдаланиш тартибида қўлланилган. Кейсда очик ахборотлардан ёки аниқ воқеа-ҳодисадан вазият сифатида таҳлил учун фойдаланиш мумкин. Кейс ҳаракатлари ўз ичига қуйидагиларни камраб олади: Ким (Who), Қачон (When), Қаерда (Where), Нима учун (Why), Қандай/ Қанақа (How), Нима-натижа (What).

“Кейс методи” ни амалга ошириш босқичлари

Иш босқичлари	Фаолият шакли ва мазмуни
1-босқич: Кейс ва унинг ахборот таъминоти билан таништириш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ якка тартибдаги аудио-визуал иш; ✓ кейс билан танишиш(матнли, аудио ёки медиа шаклда); ✓ ахборотни умумлаштириш; ✓ ахборот таҳлили; ✓ муаммоларни аниқлаш
2-босқич: Кейсни аниқлаштириш ва ўқув топшириғни белгилаш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муаммоларни долзарблик иерархиясини аниқлаш; ✓ асосий муаммоли вазиятни белгилаш
3-босқич: Кейсдаги асосий муаммони таҳлил этиш орқали ўқув топшириғининг ечимини излаш, ҳал этиш йўллари ишлаб чиқиш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил ечим йўллари ишлаб чиқиш; ✓ ҳар бир ечимнинг имкониятлари ва тўсиқларни таҳлил қилиш; ✓ муқобил ечимларни танлаш
4-босқич: Кейс ечимини ечимини шакллантириш ва асослаш, тақдимот.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ якка ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил вариантларни амалда қўллаш имкониятларини асослаш; ✓ ижодий-лойиҳа тақдимотини тайёрлаш; ✓ якуний хулоса ва вазият ечимининг амалий аспектиларини ёритиш

Кейс. Оғир саноат лойиҳа институти муҳандислари Термез шаҳридаги стадион лойиҳасини бажариш бюртмасини бажариш жараёнида ёритиш тизимининг минорасини оддий муҳандислик ҳисобини бажариш кўп вақт сарфига олиб келди ва фазовий ҳисобини бажариш мумкин эмаслиги маълум бўлди. Ҳисоблаш лойиҳалашни компьютер дастури асосида амалга оширишни мақсадга мувофиқ деб топишди, яъни илова ҳисоблаш талабга жавоб бермади.

- Кейсдаги муаммони келтириб чиқарган асосий сабабларни белгиланг (индивидуал ва кичик гуруҳларда).
- Компьютер дастури асосида ҳисоблаш ва лойиҳалаш кетма-кетлигини белгиланг (жуфтликлардаги иш).

“SWOT-таҳлил” методи

Методнинг мақсади: мавжуд назарий билимлар ва амалий тажрибаларни таҳлил қилиш, таққослаш орқали муаммони ҳал этиш йўлларни топишга, билимларни мустаҳкамлаш, такрорлаш, баҳолашга, мустақил, танқидий фикрлашни, ностандарт тафаккурни шакллантиришга хизмат қилади.

S – (strength)	• кучли томонлари
W – (weakness)	• заиф, кучсиз томонлари
O – (opportunity)	• имкониятлари
T – (threat)	• тўсиқлар

ABC4UZ дастури мажмуаси тизимининг SWOT таҳлилини ушбу жадвалга туширинг.

S	ABC4UZ дастури мажмуаси тизимидан фойдаланишнинг кучли томонлари	Объект қийматини умумий нархини ҳисоблаш. Смета ресурс нормасини орқали келтирилган ишлар рўйхати билан жами ҳисобини аниқлаш
W	ABC4UZ дастури мажмуаси тизимидан фойдаланишнинг кучсиз томонлари	Смета қийматини ҳисоблашда бошқа прогаммалар билан импортровка қилиш
O	ABC4UZ дастури мажмуаси тизимидан фойдаланишнинг имкониятлари (ички)	Қурилиш қиймати ҳисоблашда электрон базасини яратиш
T	Тўсиқлар (ташки)	Қурилиш материаллар баҳосини дастурда янгиланган нархлари мавжуд эмаслиги

«ФСМУ» методи

Технологиянинг мақсади: Мазкур технология тингловчилардаги умумий фикрлардан хусусий хулосалар чиқариш, таққослаш, қиёслаш орқали ахборотни ўзлаштириш, хулосалаш, шунингдек, мустақил ижодий фикрлаш кўникмаларини шакллантиришга хизмат қилади. Мазкур технологиядан маъруза машғулотларида, мустақамлашда, ўтилган мавзунини сўрашда ҳамда амалий машғулот натижаларини таҳлил этишда фойдаланиш тавсия этилади.

Технологияни амалга ошириш тартиби:

- тингловчиларга мавзуга оид бўлган якуний хулоса ёки ғоя таклиф этилади;
- ҳар бир тингловчига ФСМУ технологиясининг босқичлари ёзилган қоғозларни тарқатилади:



- тингловчиларнинг муносабатлари индивидуал ёки гуруҳий тартибда

тақдимот қилинади.

ABC4UZ таҳлили тингловчиларда касбий-назарий билимларни амалий машқлар ва мавжуд тажрибалар асосида тезроқ ва муваффақиятли ўзлаштирилишига асос бўлади.

Фикр: “ABC4UZ дастур мажмуаси қурилиш соҳасида кенг қўлланиладиган ва мукамал қурилиш нарҳини шакллантиришда элементлар усулига асосланган тизимлардан биридир”.

Топшириқ: Мазкур фикрга нисбатан муносабатингизни ABC4UZ орқали таҳлил қилинг.

“Тушунчалар таҳлили” методи

Методнинг мақсади: мазкур метод тингловчиларни мавзу буйича таянч тушунчаларни ўзлаштириш даражасини аниқлаш, ўз билимларини мустақил равишда текшириш, баҳолаш, шунингдек, янги мавзу буйича дастлабки билимлар даражасини ташҳис қилиш мақсадида қўлланилади.

Методни амалга ошириш тартиби:

- тингловчилар машғулот қоидалари билан таништирилади;
- тингловчиларга мавзуга ёки бобга тегишли бўлган сўзлар, тушунчалар номи туширилган тарқатмалар берилади (индивидуал ёки гуруҳли тартибда);
- тингловчилар мазкур тушунчалар қандай маъно англатиши, қачон, қандай ҳолатларда қўлланилиши ҳақида ёзма маълумот берадилар;
- белгиланган вақт якунига етгач тренер-ўқитувчи берилган тушунчаларнинг тўғри ва тўлиқ изоҳини ўқиб эшиттиради ёки слайд орқали намойиш этади;
- ҳар бир тингловчи берилган тўғри жавоблар билан ўзининг шахсий муносабатини таққослайди, фарқларини аниқлайди ва ўз билим даражасини текшириб, баҳолайди.

“Модулдаги таянч тушунчалар таҳлили”

Тушунчалар	Сизнингча бу тушунча қандай маънони англатади?	Қўшимча маълумот
Бино (иншоот) паспорти	бино (иншоот) ҳақида техник ва техник-иктисодий маълумотларни, унинг техник ҳолати ва бинонинг бутун хизмат қилиш муддати давомидаги қурилиш конструкцияларини сақлаш ва таъмирлаш бўйича бажарилган ишларни ҳисобга олган ҳужжат.	
Баҳолаш	нархни аниқлаш жараёни ёки натижаси, нарх қиймати ҳақида фикр ёки уни баҳолаш	
Баҳоловчи	кўчмас мулкни баҳолаш тажрибасига, тайёргарлигига ва малакасига эга бўлган шахс	
Гаров қиймати	ипотека қарзини таъминлаш мақсадидаги активнинг қиймати; шунингдек, ипотека қарзининг бозор қиймати.	
Даромад	молиявий ва бошқа фойдалар	
Дефляция	нархларнинг умумий даражасининг пасайиши	
Ер ренгаси	ижарачи ер ижараси ҳақидаги шартномага кўра киритадиган тўлов.	
Инвуд омили	одатдаги аннуитетни баҳолашда фойдаланиладиган мултипликатор. Уилям Инвуд шарафига номланган. Бирликнинг давр ичидаги жорий қиймати	
Капиталлаштириш	келгусида қутилган даромадларни бир вақтда мазкур паллада олинадиган қийматга айлантириш	

Изоҳ: Иккинчи устунчага тингловчилар томонидан фикр билдирилади. Мазкур тушунчалар ҳақида қўшимча маълумот глоссарийда келтирилган.

Венн Диаграммаси методи

Методнинг мақсади: Бу метод график тасвир орқали ўқитишни ташкил этиш шакли бўлиб, у иккита ўзаро кесишган айлана тасвири орқали ифодаланади. Мазкур метод турли тушунчалар, асослар, тасавурларнинг анализ ва синтезини икки аспект орқали кўриб чиқиш, уларнинг умумий ва фарқловчи жиҳатларини аниқлаш, таққослаш имконини беради.

Методни амалга ошириш тартиби:

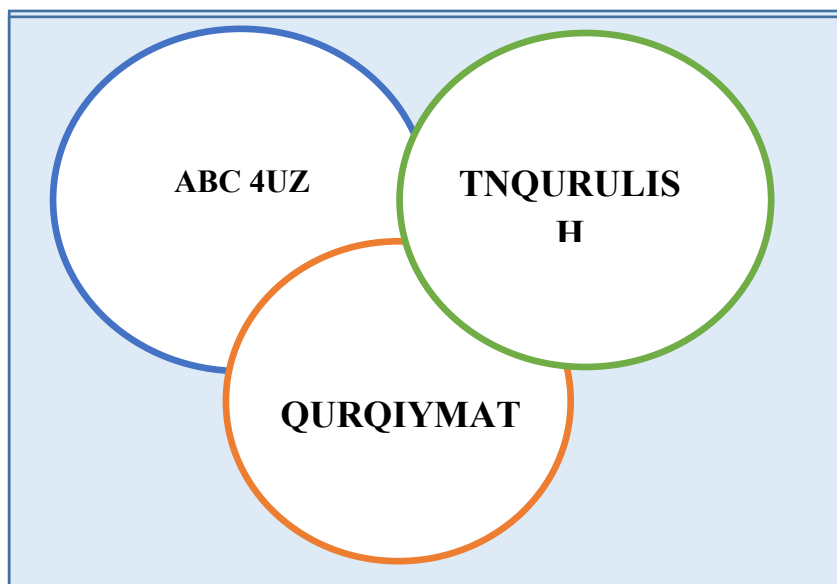
– тингловчилар икки кишидан иборат жуфтликларга

бирлаштириладилар ва уларга кўриб чиқиладиган тушунча ёки асоснинг ўзига хос, фарқли жиҳатларини (ёки акси) доиралар ичига ёзиб чиқиш таклиф этилади;

– навбатдаги босқичда тингловчилар тўрт кишидан иборат кичик гуруҳларга бирлаштирилади ва ҳар бир жуфтлик ўз таҳлили билан гуруҳ аъзоларини таништириладилар;

– жуфтликларнинг таҳлили эшитилгач, улар биргалашиб, кўриб чиқиладиган муаммо ёхуд тушунчаларнинг умумий жиҳатларини (ёки фарқли) излаб топадилар, умумлаштириладилар ва доирачаларнинг кесишган қисмига ёзадилар.

Қурилиш қийматини ҳисоблаш ва автоматлаштирилган тизимлари



III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу: Кўчмас мулк бозори ва унинг ўзига хос хусусиятлари Режа:

- 1.1. Кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятлари
- 1.2. Кўчмас мулк бозорининг сегментланиши
- 1.3. Кўчмас мулк бозори таҳлилининг усуллари ва жараёнлари
- 1.4. Кўчмас мулк бозорини тартибга солиш

1.1. Кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятлари

Мамлакатда нормал бозор муносабатларини ривожлантиришнинг асосий кўрсаткичларидан бири – бозорнинг ҳолати ҳисобланади, чунки у ҳар қандай миллий иқтисодиётнинг негизи саналади. Кўчмас мулк – миллий бойликнинг муҳим қисмидир, у дунё бойлигининг 50% ни ташкил қилади. Кўчмас мулк бозорисиз умуман бозор бўлиши мумкин эмас, чунки, меҳнат, капитал, товар ва хизматлар бозорлари уставларида кўрсатилган фаолиятларини юритишлари учун бирон бир бинога эга бўлишлари ёки уни ижарага олишлари зарур. Кўчмас мулк бозорининг иқтисодиёт сектори сифатидаги муҳим аҳамияти унинг ЯММ даги юқори улуши, давлат ва маҳаллий мулкни ижарага бериш ва бирламчи сотувдан, бюджетга тушадиган юқори даражадаги даромад, кўчмас мулк билан боғлиқ оператсиялардан бюджетга тушадиган солиқ ва йиғимлар орқали белгиланади.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланиши унинг тадқиқот ва таҳлиliga асосланган инвеститсион қарорлар қабул қилишга боғлиқ. Кўчмас мулк соҳасида ишлайдиган мутахассислар, айниқса, аналитиклар кўчмас мулк бозорида қийинчиликларга, иқтисодий мутаносибликларнинг тўғри ва бир маъноли бўлиш имкони йўқлигига дуч келадилар. Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш назариясининг тўлиқ ишлаб чиқилмаганлиги ва бошқа бозорларда қўлланиладиган (бошқа бозор муҳитида ишлаб чиқилган) технологияларни кўчириш, жиддий хатоликларга ва ҳаттоки, кўчмас мулк бозоридаги инқирозга олиб келиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг моҳияти. Кўчмас мулк бозори ривожланиши, вужудга келган терминологияда ўз аксини топиб, иқтисодий алоқалар муҳитида фаннинг иқтисодий асосларини шакллантиради.

«Кўчмас мулк бозори – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими».¹

¹Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб.: МКС, 2000. 160 с.

Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айна вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий оператсиялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд».²

«Бозор – бу харидорлар ёки талабни тақдим этувчилар ва сотувчилар ёки товар ва хизматни етказиб берувчилар орасидаги мулоқотни амалга оширадиган институт. Сотувчи ва харидорларнинг истаклари ва қарорлари натижаси товар, хизмат ёки ресурслар нархи тизимини ҳосил қилади».³

«Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ оператсияларда юзага келадиган иқтисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади».⁴

Юқорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб қилиш, турли ресурслар ва меҳнатдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган товар категориясига киритишни назарда тутади, ва кўчмас мулк объектларини қайта тақсимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига айланиш ҳуқуқини таъминлайди.

Кўчмас мулк объектнинг товар сифатида уч хил моҳиятидан (моддий, ҳуқуқий, иқтисодий) келиб чиқиб, ушбу таърифларнинг ҳаммасини янги кўчмас мулк объектларининг барпо этилиши ва мавжуд объектлардан фойдаланиш билан белгилаб берилган муносабатлар мажмуаси билан тўлдириш лозим. «Кўчмас мулк бозори воситасида мулкка эгалик ҳуқуқлари ва у билан боғлиқ бўлган манфаатлар ўтказиладиган, нархлар белгиланадиган ва ердан фойдаланининг турли рақобат қилувчи вариантлари орасида майдон тақсимланадиган механизмларнинг маълум тўпламидан иборат»⁵ Шундай қилиб, *кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари – бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошқаруви (фойдаланиши) ва айрбошланишидир.*

Кўчмас мулк бозорини таърифлаб, «кўчмас мулк бозори» деган мавҳум сўз бирикмаси ҳам минтақавий, ҳам маҳаллий тез ривожланадиган ва бир–бирига ўхшамаган кўпгина бозорларга бўлинишини қайд этиш лозим.

² Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 с.

³ Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости, – М.: ИНФРА-М, 1996. 16 с.

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

⁵ Дж. Фридман, Н Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.1195

«Кўчмас мулк бозори маҳаллий бўлади, чунки унинг объектлари кўчмас, бетакрор бўлиб, уларнинг қиймати кўпроқ даражада ташқи атроф муҳитга (давлатда ва минтақада сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазиятга) боғлиқ бўлади» ва сегментларга бўлинган, чунки турли фойдаланувчилар турли эҳтиёжлари, турли тўлов лаёқати ва талабларига эга бўлади.⁶

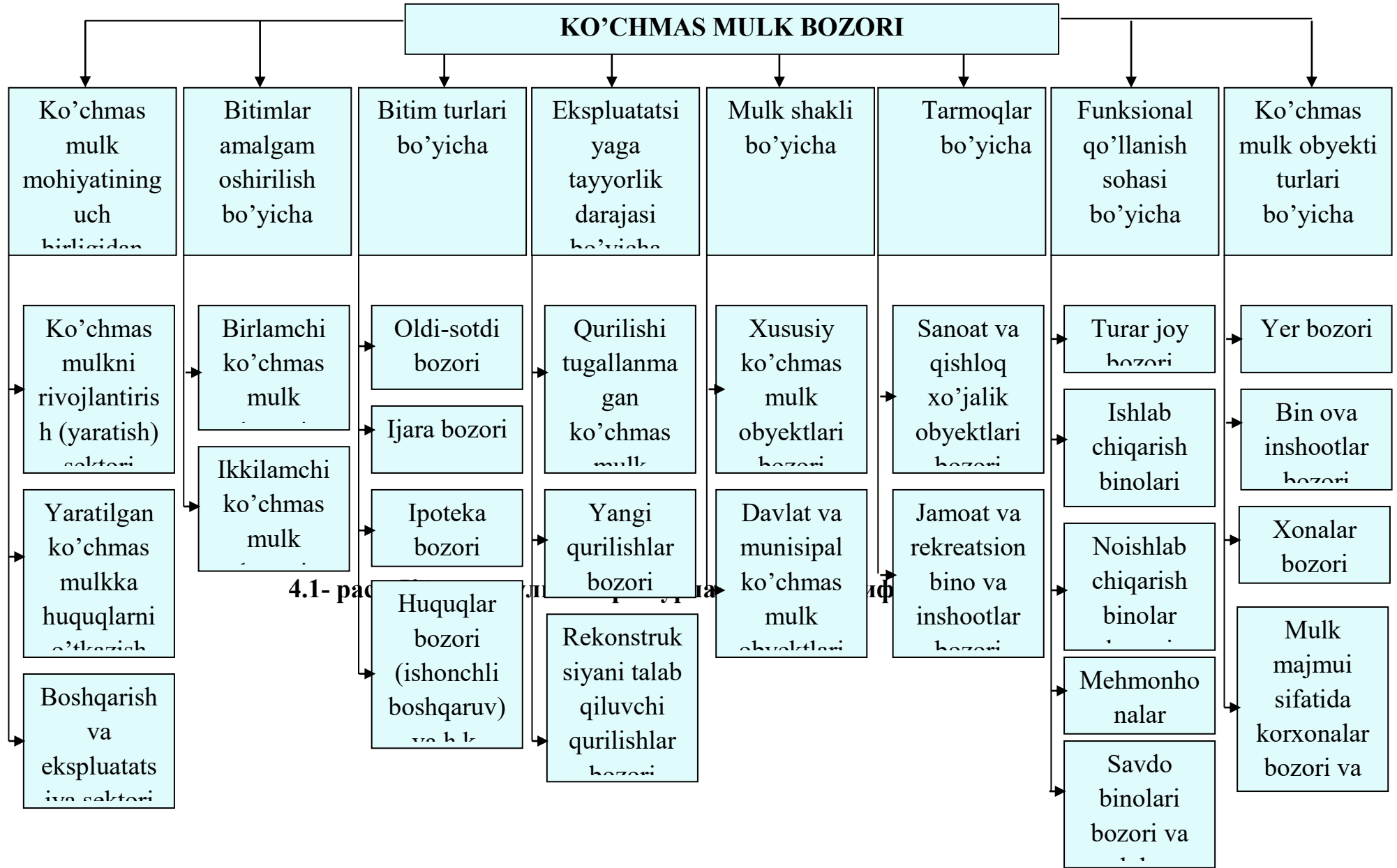
Ҳар бир муайян кўчмас мулк бозори (Еручасткалари бозори, турар жой кўчмас мулк бозори, тижорат кўчмас мулк бозори) мустақил ривожланади, чунки у ўзининг қонунчилик ва меъёрий базасига таянади, ва турли типологик мезонлар заминада яна алоҳида ажратилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг мавжуд таснифлари 4.1-расмда келтирилган.

Миллий кўчмас мулк бозори – бир–биридан асинхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвеститсияларнинг самарадорлиги ва айниқса, қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий барқарорлиги билан фарқланиб турувчи минтақавий ва маҳаллий бозорларнинг жамулжамлигидир.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвеститсия киритиш тажрибасига, шунингдек шартномаларнинг ҳақиқий нархлари ҳақидаги маълумотга эга бўлмайди.

⁶Смирнова *И. В.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: СПбГИЭУ, 2003. 21 с.



Нисбатан кам сотишлар, шартномаларнинг номинал қийматлари ҳақида ҳаққоний маълумот йўқлиги, кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги бир хил вақтда, бир хил турда бўлмаслиги ва ҳаттоки бетакрорлиги туфайли *кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг анъанавий узлуксиз эгри чизиқларини шакллантириши учун шароит йўқ*, деган хулосага келиш мумкин. Объектлар қурилишининг узоқлиги туфайли, кўчмас мулк бозорида таклиф фақат талаб ўзгаришининг мойилликларидан келиб чиқиб шаклланиши мумкин эмас, шу муносабатда талаб ва таклиф функцияларининг мувозанатсизлиги юзага келиб, анъанавий талаб ва таклиф эгри чизиқларининг кесишган нуқталари амалда мавжуд бўлмайди.

Бундан ташқари, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини ҳаққоний (аниқ) аниқлаш аслида мумкин эмас. Фақат эҳтимолликларнинг статистик тақсимланишига асосланган ҳар хил даражадаги тақрибий ҳисоблаш мумкин бўлади. Демак, бошқа бозорларга қараганда нархларда жуда катта ноаниқлик кузатилиб туради. Бу эса кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга мослашиш имкониятлари анъанавий талаб ва таклиф эгри чизиқларини шакллантириш мумкин бўлган бошқа бозорларга қараганда пастроқ эканлигини исботлайди, яъни кўчмас мулк бозорида ўзгарган ташқи шароитларга мослашиш учун бошқа бозорларга нисбатан кўпроқ вақт талаб этилади.

Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларининг мулкдори ва харидорлар (ижарачилар) бир-биридан кутган натижаларининг мувофиқлиги муҳим ўрин тутаяди.

Мулкдорлар ва харидорлар бир-биридан кутган натижаларининг номувофиқлигига таъсир кўрсатадиган асосий омили кўчмас мулк бозори ҳақида таҳлилий ва экспертлик маълумотининг этишмаслиги ва айни пайтда талабнинг узлуксиз ортиши ҳақида ахборотнинг кўпайиб бориши ҳисобланади. Бу вазиятда кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари нархларни ноаниқ даражасигача оширади, талаб эса нархларнинг эҳтимолий тушишини кутиб, тўхтаб қолади. Томонларнинг кутган натижалари орасидаги 10-15% даражасидаги фарқни енгиб ўтиш мумкин бўлса, у 50% етганда шартнома амалга ошмайди, деб ишонч билан айтиш мумкин.

Товарнинг бозорда бўлиш вақти унинг иқтисодий хусусияти – ликвидлигини шакллантиради. Юқори ликвид товарлар табиий-ашёвий шаклидан пул шаклига ва пулдан товарга тез ўтиши мумкин. Турар жой кўчмас мулк бозорида объектлар ўртача 1–1,5 ой давомида савдога қўйилади, тижорат кўчмас мулк бозорида савдога қўйиш муддати 6 ой ва ундан ортиқ бўлиши мумкин, бу эса кўчмас мулк объектларининг паст ликвидлигидан далолат беради.

Кўчмас мулк бозорининг субъектлари.

Кўчмас мулк бозори мураккаб, кўп тармоқли тузилишига эга ва уни турли белгиларига кўра бўлиб чиқиш мумкин. Кўчмас мулк объектнинг товар сифатида уч хил моҳиятидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорида *учта соҳа* шаклланган ва фаол тарзда иш юритади:

- кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш);
- кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш);
- аввал тузилган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар айланиши.

Ўтиш даврида кўчмас мулк объектларини *ривожлантириш (яратиш) секторининг* асосий белгилари –бу унинг кам ўрганилганлиги, самарали ва тежамкор қурилишнинг сифатли ишлаб чиқилган технологияларининг йўқлиги ва шунга кўра, қурилиш ускуналари, материалларига ва ҳоказоларга узоқ муддатли талабнинг йўқлигидир.

Кўчмас мулк объектларини *бошқариш (фойдаланиш) сектори* объектлар товар хусусиятларини уларнинг даромадлилигига таъсир этиши даражасини кузатади, ривожланиш соҳаси учун кўчмас мулк объектларининг энг даромадли турларини яратиш юзасидан талабни шакллантиради. Ҳозирги вақтда юртимиздаги кўчмас мулк бозорида бўлганидек, бошқариш соҳаси етарлича ривожланмаган ҳолда, ривожланиш соҳаси учун талаб бевосита ҳуқуқлар айланиши соҳасидан берилади.

Кўчмас мулкка бўлган *ҳуқуқлар айланиши сектори* унинг объектларининг бозор нархини шакллантиради.

Секторларнинг ўзига жалб этиши, ҳажми ва ривожланиш динамикаси улар билан боғлиқ бўлган молиявий таъсирлар остида бўлади.

Кўчмас мулк бозорининг ушбу ривожланиш ва ишлаш секторларидан ташқари, унинг ўз-ўзини ташкил этувчи тизим сифатида ривожланишини тадқиқ этиш жараёнлари алоҳида секторларга ажратилади. Бу сектор кўчмас мулк бозори фаолиятининг учала соҳаси билан боғлиқ бўлиб, унинг натижалари учала соҳа учун муҳим бўлади. Айни пайтда у шу соҳалардан биронтасига киритилиши мумкин эмас, чунки кўчмас мулк бозорининг ривожланишини тадқиқ этиш кўчмас мулк бозорининг ривожланиши ва фаолияти жараёнига алоҳида, мустақил ва ўзига хос қарашни ифодалаш лозим.

Бозорнинг субъект тузилмаси 4.2-расмда келтирилган.

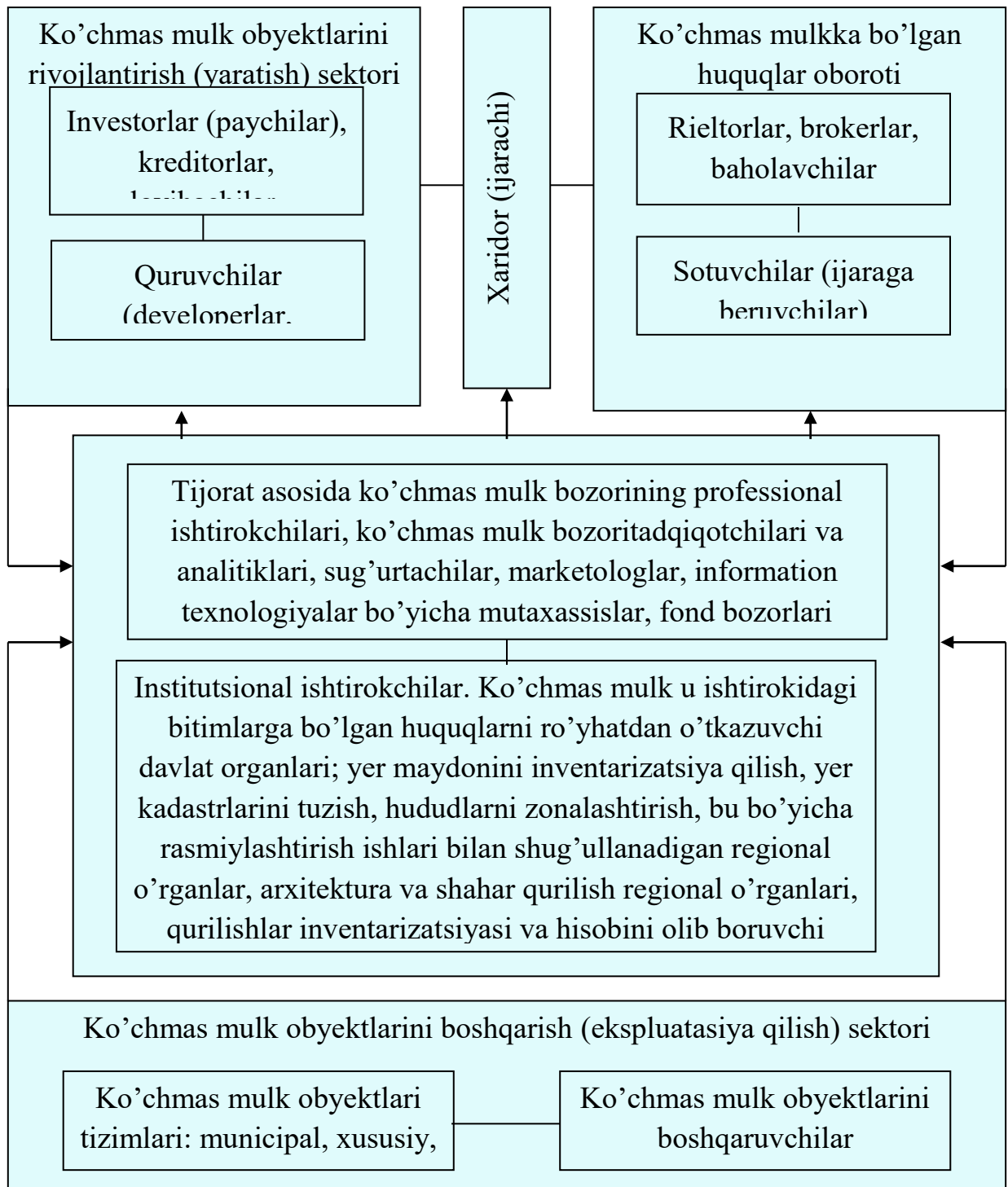
Кўчмас мулк бозорининг *иқтисодий субъектлари* харидорлар (ижарачилар), сотувчилар (ижарага берувчилар) ва кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ҳисобланади. Бозорнинг субъект тузилмаси 5.2-расмда келтирилган.

Харидор (ижарачи) – кўчмас мулк бозорининг бош субъектидир. У жисмоний ёки юридик шахс, шунингдек бу оператсияга қонуний ҳуқуқи бўлган давлат бошқаруви органи бўлиши мумкин. Кўчмас мулк бозори айнан харидорлар учун ишлайди. *Сотувчи (ижарага берувчи)* – бу кўчмас мулк

обектига эгалик ҳуқуқи бўлган ҳар қандай юридик ёки жисмоний шахс. Сотувчи сифатида давлат ўзининг махсус мулкни бошқариш органлари воситасида ҳаракат қилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг *касбий иштирокчилари* таркиби бозорда давлат иштирокида ўтадиган жараёнлар рўйхати ва тижорат тузилмаларининг фаолияти турларининг рўйхати билан белгиланади.

Ҳағона кўчмас мулк бозори



4.2-rasm. Ko'chmas mulk bozorining subyekt tuzilmasi

Давлат манфаатларини ифода этувчи ва унинг номидан ҳаракат қилувчи *институтсионал иштирокчиларга* қуйидагилар киради:

- кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва кўчмас мулк билан шартномаларни давлат рўйхатидан ўтказиш органлари;
- шаҳарсозлик ривожланиши, ер тузиш ва ердан фойдаланишни тартибга солувчи ташкилотлар (республика ва минтақавий ер органлари, ерлар инвентаризатсияси, ер кадастрини тузиш, ҳудудларни зоналарга бўлиш, ер ажратишни расмийлаштириш билан шуғулланади);
- республика ва минтақавий архитектура ва шаҳарсозлик органлари, ҳудудлар ва яшаш жойларининг шаҳарсозлик режаларини тасдиқлаш ва келишиш, шаҳарсозлик кадастрини яратиш, қурилишга рухсат бериш билан шуғулланади;
- шаҳарсозлик ва лойиҳа ҳужжатларини экспертиза қилиш органлари, архитектура ва қурилиш лойиҳаларини тасдиқлаш ва келишиш билан шуғулланади;
- бинолар инвентаризатсияси ва ҳисобини юритувчи органлар, техник, ёнғин ҳамда бино ва иншоотларнинг қурилиши ва фойдаланилиши устидан назорат билан шуғулланадиган бошқа инспекциялар органлари.

Тижорат асосида ишлаётган *институтсионал бўлмаган* иштирокчиларга қуйидагилар киради:

- тадбиркорлар сифатида иштирок этиши мумкин бўлган юридик ва жисмоний шахслар, шунингдек, бозорда қонунга мувофиқ тижорат фаолиятини (ишлар, хизматлар) амалга ошираётган унитар корхоналар;
- хусусий ёки жалб қилинган мулккий, молиявий, интеллектуал ва инвестиция шаклидаги бошқа воситаларни кўчмас мулк объектига қўйишни амалга оширувчи инвесторлар;
- кўчмас мулк объекти билан шартнома тузилаётганда сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи риелторлар (брокерлар);
- мулккий ҳуқуқ асосида ёки ер участкасини ижарага олиш орқали эгалик қиладиган ва кўчмас мулк объектларини яратиш ва ривожлантириш ҳақида қарор қабул қиладиган, инвестицион лойиҳанинг молиялаштириш схемасини белгиловчи, лойиҳалаш ва қуриш билан шуғулланувчи, объектни яхлитлигича ёки қисмлари бўйича сотиш ёки ижарага бериш билан шуғулланувчи девелоперлар;
- ҳудудларни қайта ўзгартириш ва ривожлантириш билан шуғулланувчи редевелоперлар;

- инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш билан шуғулланувчи буюртмачилар. Уларга девелоперларни ҳамда улар томонидан тайинланган шахсларни (инвесторлар ва б.) киритиш мумкин;

- объектлар, шартномалар ва профессионал масъулиятни суғурта қилиш билан шуғулланувчи суғуртачилар;

- лойиҳани умумий режалаштиришни, координатсия ва назоратини буюртмачининг талабини қондириш ва лойиҳанинг функционал ва иқтисодий нуқтаи назардан амалга ошишини таъминлаш мақсадида бошидан охиригача амалга оширувчи, шунингдек, қурилишни тасдиқланган сметада белгиланган муддатда ва ўрнатилган сифат стандартларига мувофиқ тугатишни амалга оширувчи лойиҳани бошқарувчилар;

- кўчмас мулк объектларининг техник эксплуатацияси ва молиявий бошқаруви билан шуғулланувчи кўчмас мулк бошқарувчилари;

- кўчмас мулк объектларини баҳоловчилар, мулкдорларга, инвесторларга, сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи кўчмас мулк объектларининг баҳоловчилари;

- кўчмас мулк бозоридаги операцияларни молиялаштириш, шунингдек, ипотека кредити билан шуғулланувчи молиячилар (банклар);

- кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш ва унинг ривожланиши бўйича стратегик қарорлар қабул қилиш учун ахборот тайёрлаш билан шуғулланувчи аналитиклар;

- кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва уни муомалада бўлиши билан шуғулланувчи кўчмас мулк фонд бозори иштирокчилари;

- кўчмас мулк бозорида объектлар ва хизматларни олға силжиши билан шуғулланувчи, жамоатчилик ва реклама алоқалари бўйича мутахассислар, маркетинглар;

- кўчмас мулк бозорига хизмат кўрсатувчи ахборот технологиялари бўйича мутахассислар; ахборот-аналитик нашрлар ва кўчмас мулк бозори тематикасига ихтисослашган бошқа ОАВ;

- кўчмас мулк бозоридаги жараёнларнинг юридик томонлари билан шуғулланувчи юристлар;

- персонални ўқитиш ва малакасини ошириш бўйича мутахассислар;

- бошқа мутахассислар – кўчмас мулк бозорининг миллий ва халқаро профессионал уюшмаласи аъзолари ва ҳамкорлари.

Амалиётда кўчмас мулк бозорини келишувларнинг бажарилиш усули бўйича кўпинча бирламчи ва иккиламчи турларга ажратилади.

Бирламчи кўчмас мулк бозори деганда, янгидан яратилган, шунингдек хусусийлаштирилган объектлар билан бажариладиган келишувлар йиғиндисини тушуниш лозим. У кўчмас мулк бозорида объектларни мулк ҳуқуқ оборотига ўтказишни таъминлайди.

Иккиламчи кўчмас мулк бозори деганда, кўчмас мулк объектлари билан биринчи марта амалга оширилмаётган ва қайта сотиш ёки кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқининг бошқа шакллари билан боғлиқ бўлган келишувлар

тушунилади. Бундай кўчмас мулк объектлари, одатда, кўчмас мулк бозорида узоқ муддатли фойдаланишда бўлади.

Кўчмас мулк бозори иқтисодий ҳолатга миллий ҳамда минтақавий даражада яхлитлигича таъсир кўрсатади. Бу ҳолатни ўзгаришига муносабат билдириш имкони бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида турлича.

Демак, талабнинг тушиб кетиши натижасида иккиламчи бозор таклифнинг қисқариши ва нархларнинг тушишига этарлича эгилувчан таъсир кўрсатади. Бунда қуйи даража, объектни сотиб олиш нархи, сотувчининг молиявий ҳолати ва унинг даромадлари даражаси жорий ҳаражатларга мувофиқ келиши билан аниқланади. Таклифнинг ёки нархларнинг тушиши диапазони этарлича кенг бўлиши мумкин.

Бирламчи кўчмас мулк бозорида ҳолат бошқача. Нархнинг қуйи чегараси қурилишга қилинган сарфлар даражаси билан аниқланади. Шу билан бирга, бу ерда таклифни камайтириш ҳам, ошириш ҳам қийинроқ кечади.

Қурилиш жараёнига бир қатор ташкилотлар жалб қилинган, уларнинг ҳар бири ўзининг қувватлари ва ресурсларини ишлатишга манфаатдор ва қурилиш жараёнини бир онда тўхтатиш қийин. Шунингдек, таклифни тезда ошириш мумкин эмас – кўчмас мулк объектларини яратиш жараёни ойлари ва ҳатто йилларни эгаллайди. Бирламчи бозорда таклиф қисқа муддатда умуман ноэластик саналади.

Бирламчи ва иккиламчи бозорлар бир-бирига таъсир кўрсатади. Масалан, иккиламчи бозор нархлари, мавжуд сарфлар даражасида янги қурилиш қанчалик рентабеллигини кўрсатиб берувчи ўзига хос ориентир саналади.

Кўчмас мулк бозори – сотувчилар ва харидорларнинг имкониятлари чекланган бозордир.

Кўчмас мулк бозори – бирлашган (яхлит) категория сифатида

Замонавий иқтисодиёт шароитида кўчмас мулк бозори учта йўналиш билан характерланади:

1. Кўчмас мулк билан боғлиқ операциаларда юзага келадиган кўчмас мулк объектига ва иқтисодий муносабатлар тизимига капитал киритиш соҳаси.

2. Кўчмас мулк объектлари махсус товар сифатида юзага чиқадиган соҳа.

3. Инсониятнинг ҳаёт фаолияти ва ҳаёт таъминоти учун шарт-шароитлар яратувчи хизматлар бозори.

Шундай қилиб, кўчмас мулк бозори –товарлар, хизматлар ва инвеститсиялар бозори хусусиятларига эга бўлган бирлашган категориядир. Иқтисодий-фалсафий нуқтаи назардан кўчмас мулк бозори – бу, ишлаб чиқариш, тижорат, ижтимоий, экологик ва бошқа фаолиятларни амалга ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш билан боғлиқ бўлган инфратузилмавий категориядир. Бундай талқин қилиш, бозорни тор маънода, сотувчи ва харидорларни бирлаштиришни англлатувчи иқтисодий функция сифатида тушунишга зид бўлмайди.

Кўчмас мулк бозорига инвеститсион бозорнинг бир тури сифатида қараш ёндашуви кенг тарқалган. Шунга боғлиқ ҳолда, кўчмас мулк бозори ва инвеститсион бозорнинг тузилмавий боғлиқлигини тасдиқловчи умумий идентификатсион белгиларни ажратиб кўрсатиш қабул қилинган. Кўчмас мулк объектларини инвестор хоҳлаган ҳажмда сотиб олиш бирмунча мушкул. Бунинг учун, бошқа активларни камайишига олиб келувчи талайгина маблағ зарур. Бундан ташқари, инвесторда керакли маблағ бўлмаслиги ҳам мумкин.

Кўчмас мулк объекти доимо турар ва нотураржойларни коммунал хизматига, жорий таъмир ва техник эксплуатация, кўриқлаш ва бошқаларга зарурат сезгани туфайли, объектнинг функционал вазифасига боғлиқ бўлмаган ҳолда уни бошқариш зарурат мавжуд бўлади. Кўчмас мулк объектларини бошқариш сифати уларни истемол нархларига ва рақобатга салмоқли таъсир кўрсатади. Кўчмас мулк бошқа активларга қараганда, даромад олиш учун самарали бошқарувга муҳтож.

Бу ердан иккита хулоса келиб чиқади: кўпчилик инвесторлар учун кўчмас мулк инвеститсиялаш объекти сифатида мураккаб товарни ифодалайди, кўчмас мулк объектини бошқариш соҳасида етарлича билимга эга бўлган инвесторлар учун у катта даромад олишга имкон берувчи инвеститсия объекти бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкнинг турлилиги. Бу омил бир турдаги кўчмас мулк объектлари ўртасидаги даромадлардаги жиддий фарқни аниқлайди.

Даромадларни инфляциядан ҳимояланганлиги. Кўчмас мулк, инфляциядан молиявий активларга қараганда, кўпроқ ҳимояланган. Мамлакатда инфляциянинг таъсири кўчмас мулк объектнинг баҳосида ҳисобга олинади.

Юқори трансакцион харажатлар. Тижорат кўчмас мулклари учун бу харажатлар тахминан объект нархининг 1% ни ташкил қилади, турар жой учун эса, объект нархининг 10% гача этиши мумкин.

Кўчмас мулк объектларидан, молиявий активлардан даромадларнинг паст корреляцияси,⁷ кўчмас мулкни молиявий активлар портфели учун ўзига хос ҳакам қилиб қўяди.

Баҳони шакллантиришнинг хусусиятлари. Фонд бозоридаги нархлар қимматли қоғозлар билан сўнгги келишувларнинг тўғридан-тўғри натижаси ҳисобланади.

Ер– йўқ бўлмайди (агар унинг сифати бузилиши мумкинлигини ҳисобга олмаса), бино ва иншоотлар – узоққа чидамли конструкциялар, лекин, кўчмас мулк объектларининг бутун сақланиши қўшимча маблағларни талаб қилиши мумкин (масалан, суғуртани).

Молиявий активлардан фарқли қилиб, кўчмас мулк умумий инвеститсия портфелининг бўлаги ва умумий хавф-хатарни камайтиришга имкон бериб, мустақил актив сифатида кўриб чиқилиши мумкин.

⁷Correlatio (позднелат.) – о'zaronisbat, o'zarobog'liqlik.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг олди-сотдиси – бу даромад келтирувчи қийматнинг ҳаракати. Бир вақтнинг ўзида кўчмас мулк ҳам ишлаб чиқариш, ҳам шахсий мақсадларда сотиб олиниши мумкин.

Кўчмас мулк объектларини бошқа товарлардан фарқлашга имкон берувчи белгиларидан ташқари, ўзига хос тавсифлар ҳам мавжуд. Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги характеристикалари тўғри келмаслиги мумкин (товар ҳақидаги тасаввурлар ассиметрияси). Истеъмолчилар нуқтаи назаридан, турар жойга бўлган эҳтиёжни қондирувчи товар сифатида кўп ҳолларда квартира ёки турар жойнинг бир қисми кўриб чиқилади, қурилиш ташкилотининг нуқтаи назаридан эса, ишлаб чиқарилган товар – тугалланган кўп хонали ёки сексияли уй ҳисобланади.

Кўчмас мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи бошқа товарга эгалик ҳуқуқидан фарқ қилади ва келишувлар предмети саналади. Кўчмас мулк объектлари, бошқа товарларга қараганда, давлат таъсирига мойил, бу эса, объектларга қўйилмаларни йўқотиш хавфини кучайтиради. Кўчмас мулк – қимматли товар ва унга эга бўлиш учун кўпинча гаров ёки аввалги кўчмас мулк объекти қийматини ҳисобини ўз ичига олувчи мураккаб молиявий схемалар ишлатилади.

Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги махсус тавсифлари, унинг бозордаги иқтисодий ҳаётда алоҳида ўрни билан бир қаторда, бу товарни бозорда ўрнини белгилаш учун етарлича ижтимоий-иқтисодий ахборотнинг зарурлигини тақозо қилади. Бироқ, бу кўчмас мулк ва инвестициялар бозорининг ўзаро боғлиқлигини инкор қилмайди.

Кўчмас мулк бозори ва хизматлар бозори ўзаро алоқадордир. Маълумки, хизматлар бозорининг вазифаси – инсониятнинг ҳаёт фаолияти учун шарт-шароитлар яратишдан иборат. Ҳар қандай кўчмас мулк объектлари аниқ жараёнларга хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган:

- уй-жой – турар жойга бўлган талабни қондириш учун;
- саноат объектлари – ишлаб чиқариш-технологик жараёнларни ташкил этиш учун;
- Ер участкалари – қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини, саноат-фуқаро қурилишини, рекреатсия эҳтиёжини таъминлаш учун.

Кўчмас мулк бозори маълум бир хизмат турини кўрсатишга мўлжалланган ва ўзининг ижтимоий-иқтисодий табиатига кўра хизматлар бозорига яқин туради. Бироқ, кўчмас мулк бозорини биргина хизматлар бозорининг ташкил этувчи элементи деб бўлмайди.

Хизмат – бу, ижрочининг истеъмолчи билан ўзаро таъсири натижаси, шунингдек, истеъмолчиларнинг эҳтиёжини қондириш бўйича ижрочининг хусусий фаолияти. Махсус товар сифатида кўчмас мулк объекти бир қатор фарқли белгиларга эга: ишлаб чиқарувчидан алоҳида бўлмаслиги, сақланмаслиги, сифатининг доимий эмаслиги. Бунда хизмат, материал-ҳудудий шаклга эга бўлган товарлар билан боғлиқ бўлиши (ёки боғлиқ бўлмаслиги) мумкин, лекин, бошқа барча ҳолатларда у нарса сифатида эмас, аниқ бир фаолият сифатида фойдали бўла олади.

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятлари яратилишига ва истеъмолига, уларнинг бозор муҳитида тақсимолига таъсир кўрсатувчи ёрдамчи, технологик, ташкилий, иқтисодий ва бошқа хил жараёнлардан иборат. Инфратузилмавий функциялар эгаси эса – инфратузилмавий база, яъни кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг касбий ва институтсионал иштирокчиларининг жамулжамлигидир.

Инфратузилманинг даражалари турлича:

- халқ хўжалиги – макродаража (миллий кўчмас мулк бозори даражаси);
- минтақавий (алоҳида минтақанинг кўчмас мулк бозори);
- маҳаллий (кўчмас мулк бозорининг алоҳида сектори);
- объект бўйича (алоҳида кўчмас мулк объекти).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида тўртта ёндашув ажралиб чиққан:

- муҳандислик-технологик (касбий иш юритувчилар нуқтаи назаридан);
- трансакцион (психологик-хулқ ёндашуви);
- бозор ва масро бозор – бозор иқтисодиёти назарияси мутахассисларининг нуқтаи назаридан туриб қаралади;
- ижтимоий (ижтимоий арбоблар нуқтаи назаридан).

Муҳандислик-технологик ёндашуви нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – бу кўчмас мулк объектлари ҳақидаги ҳаққоний ахборотни истеъмолчиларнинг турли тоифалари ўртасида тақсимланиш мақсадидаги касбий фаолият механизмлари тўпламидир. Асосий вазифалари:

1. Барча турдаги кўчмас мулк объектлари билан шартномаларни тузиш мақсадида уларни таърифлаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий қилиш. Бу вазифа тизимли таҳлилчилар томонидан касбий амалиётчилар иштирокида ҳал этилади.

2. Кўчмас мулк бозорининг ягона ахборот майдонини яратиш ва унинг ахборот очиқлигини таъминлаш (кўчмас мулк бозорининг тадқиқотчилари, ахборот технологиялари мутахассисларининг иштирокида амалга оширади).

3. Кўчмас мулк объектларига ва кўчмас мулк бозорида касбий фаолиятга эталон талабларни шакллантириш ва қонунчиликда мустаҳкамлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорида шартномаларни белгилаб берувчи йўриқнома ва рўйхат ҳужжатларини ишлаб чиқиш (кўчмас мулк бозорини тартибга солувчи давлат органлари, жамоат бирлашмалари, касбий ходимлар ва ихтисослашган тадқиқот ташкилотларининг ташаббускор иштироки ва назоратида амалга оширади).

4. Кўчмас мулк бозорида эталон (моделли) фаолият технологияларининг ахборот банкларини, уларни ишлаб чиқиш бўйича модели пилот лойиҳаларини ҳамда кўчмас мулк бозорининг касбий

иштирокчилари ўртасида уларни кўпайтириб тарқатиш механизмларини шакллантириш (жамоат касбий бирлашмалари, тижорат ва нотижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси *трансаксион ёндашув* нуқтаи назаридан келиб чиққанда – кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг уларга зарур ресурслардан энг кам харажатли фойдаланиш учун механизмлар тўпламидир.

Кўчмас мулк бозорига нисбатан трансаксион харажатлари⁸ – бу харидорлар ва сотувчилар амалга оширган ҳуқуқларни яратиш, алмашиш ва ҳимоя қилиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлардир. «Бозор трансаксиясини амалга ошириш учун, ким билан шартнома тузиш ҳамда дастлабки музокараларни қайси шартлар асосида ўтказиш афзаллигини аниқлаш, шартномани тайёрлаш, шартнома шартлари бажарилаётганлигига ишонч ҳосил қилиш учун ахборот йиғиш лозим ва ҳоказо».⁹ Асосий вазифалари:

1. Ахборот излаш босқичларида (музокара олиб бориш, қарор қабул қилиш, иштирокчилар ҳаракатларини мувофиқлаштириш, ҳуқуқларни назорат қилиш ва бузилган ҳуқуқларни тиклаш, бузувчиларга жазоларни қўллаш) оператсиялар (трансаксиялар) ўтказиш ҳаракатларини минималлаштирувчи кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини шакллантириш. Бу вазифаларни агентликлар раҳбарлари, менеджерлар, психологлар, жамоат бирлашмаларининг махсус бўлинмалари, касбий таълим тизимларининг бўлинмалари ва ташкилотлари.

2. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ҳаракатларини мувофиқлаштириш, изланишлар ва таҳлиллар, кўчмас мулк бозорида тадқиқот ва таҳлил, назорат ва тартибга солишни таъминлайдиган кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси институтини яратиш.

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини расмий таърифлаш ва уларни касбий муҳитда кўпайтириб тарқатиш.

Методологик ёндашув нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – иқтисодий тизим сифатида кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли жараёнларининг амалга ошувидаги туб асосий бозор тамойилларини қўллаб-қувватлайдиган ва унга ажратилган вазифалар доирасини самарали ҳал этишни таъминлайдиган механизмлар тўплами. Асосий вазифалари:

1. Кўчмас мулк бозорининг мониторинг ва ишлаши жараёнларини тадқиқ этиш тизимини яратиш, ушбу асосда бозорни ислоҳ этиш ва

⁸ Согласно наиболее распространенному определению, «трансакционные издержки есть эквивалент трения в механических системах», см.: Уильямсон О. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки в отношении контрактации. – СПб.: Лениздат, 1996. С. 53.

⁹ Коуз Р. Фирма, рынок и право. – М., 1993. С. 59.

ривожлантиришнинг йўллари, усуллари ва воситаларини аниқлаш (жамоат бирлашмаларининг тадқиқот бўлинмалари, касбий амалий ходимлар иштирокида, шунингдек кўчмас мулк бозорининг тижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

2. Кўчмас мулк бозорининг ривожланишини бошқаришнинг махсус давлат, жамоат ва тижорат институтларини тузиш:

- мақсади кўчмас мулк бозорининг ривожланишига йўналтирилган давлат муассасалари ва идоралари ҳаракатларини мувофиқлаштириш органи;

- кўчмас мулк бозорини ислоҳ этиш, тартибга солиш ва назорат қилишга, кўчмас мулк бозорида мулкдорни ҳуқуққа қарши ҳаракатлардан ҳимоя қилишга йўналтирилган давлат ҳокимияти ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг ихтисослашган таркибий бўлинмалари;

- кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини тартибга солувчи ва жамоат ташкилотлари, касаба ва истеъмол уюшмалари;

- кўчмас мулк бозорининг таълим муассасалари ва ахборот марказлари;

- кўчмас мулк бозорининг айрим соҳалари тадқиқотчилари ва ислоҳ этилишининг ташаббускорлари бўлган тижорат ва нотижорат ташкилотлари.

Бу ёндашувнинг чекланганлиги шундан иборатки, методологик ёндашувга хос бўлган макромоделлаштириш кўчмас мулк объектларини яратиш, бошқариш ва айланишининг муайян жараёнларини амалга оширишнинг чуқур қонуниятларини тегишли даражада кузатишга имкон бермайди.

Ижтимоий ёндашув нуктаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – бу кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли билан боғлиқ бўлган ижтимоий вазифаларни самарали ҳал этиш механизмларининг тўплами. Асосий вазифалари:

- кўчмас мулк бозорининг қонунчилик ва меъёрий базасини ривожлантириш;

- кўчмас мулк бозорининг барча иштирокчилари томонидан ҳуқуқий ва этика меъёрларига риоя этилиши, уларнинг ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш устидан ижтимоий назорат тизимини яратиш.

Ижтимоий ёндашувнинг чекланганлиги шундаки, умуман олганда аҳолининг манфаатларига тўғри йўналганлик ҳам баъзида ишлаб чиқилган тавсияларнинг иқтисодий ночорлигига олиб келиши ва аҳолининг ўзига зарар келтириши мумкин. Масалан, яшовчиларнинг барча тоифалари учун турар жойдан фойдаланишга дотатсия тизимини ўрнатиш шаҳарлар ва турар жой кўчмас мулк объектларининг муҳандислик инфратузилмасининг катастрофик ҳолатига олиб келади. Навбатда турувчиларга турар жой юзасидан имтиёзлар молиялаштириш манбалари бўлмаган ҳолда белгиланиши ижтимоий тангликка олиб келади.

Фақат кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашув унинг ишлаш жараёнларини синхронлаштириши ва уларнинг энг юқори самарадорлигини таъминлаши мумкин. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашувнинг заминиди

унинг инфратузилмасининг муҳандислик, трансаксион, бозор ва ижтимоий таркибий қисмларини кўчмас мулк бозори институтларининг яхлит, ягона тизимининг ўзаро боғлиқ ва бир-бирини тўлдирувчи қисмлари сифатида кўриб чиқиш ётади.

1.2. Кўчмас мулк бозорининг сегментланиши

Кўчмас мулк бозорининг аниқ сегментлари кўчмас мулкни айрибошлаш жараёнида инобатга олинган белгилар, масалан мулкдан фойдаланиш тури, жойлашган ўрни, келтириладиган даромаднинг салоҳияти, ижарачиларнинг анъанавий тавсифлари, инвестицион мақсад ва бошқалар билан тавсифланади. Ўз навбатида кўчмас мулк бозорлари ижтимоий, иқтисодий, давлат ва экологик характердаги турли хил омиллар таъсирида бўлади.

Кўчмас мулк бозори объектларнинг қўлланиш соҳаси ва бозорнинг турли иштирокчилари учун жозибдорлигидан келиб чиқиб сегментларга ажратилади. Ўз навбатида сегментлар, ижтимоий, иқтисодий, давлат ва экологик омиллар таъсирида бўладиган, харидор ва сотувчиларнинг хоҳишлари бўйича суб бозорларга бўлинади. Кўчмас мулк бозори сегментларини ўрганиш жойлашган ўрни, рақобат, шунингдек, кўчмас мулк бозорининг умумий шартларига кирувчи талаб ва таклиф каби кўрсаткичлар бўйича амалга оширилади.

Кўчмас мулк бозорини сегментларга бўлиш бозор иштирокчиларининг устунликка эга хоҳишлари, инвестициявий мақсад, жойлашган ўрни, объектнинг амал қилиш муддати, жисмоний тавсифлари, дизайни, кўчмас мулкнинг зоналаштириш хусусиятлари бўйича амалга оширилади.

Кўчмас мулк бозорини сегментлашнинг асоси ҳисобланувчи объектлар классификацияси тамойиллари баҳолаш жараёнининг аниқ вазифаларига бўйсунди ва баҳоланаётган кўчмас мулк тавсифларининг ҳар томонлама ҳисобга олинишини талаб этади.

Кўчмас мулк объектнинг фойдаланилишига кўра бозорни бешта сегментга бўлиш мумкин:

1. Турар жой кўчмас мулки (кўп хонадонли, бир оилали уйлар, квартиралар ва хоналар).
2. Тижорат кўчмас мулки (офис, савдо, ишлаб чиқариш – саноат, омборхоналар, меҳмонхоналар, ресторанлар).
3. Саноат кўчмас мулки (саноат корхоналари, илмий тадқиқот институтлари бинолари).
4. Турли қўлланиш соҳасидаги қурилишларга эга бўлмаган ер участкалари (шаҳар ерлари, қишлоқ хўжалиги ва овчилик ерлари, қўриқхоналар, фойдали қазилмаларга ишлов бериш зоналари).
5. Махсус кўчмас мулк (конструктив тавсифларига кўра фойдаланиши бўйича чекланишларга эга объектлар, масалан, масжидлар, аэропортлар, қамоқхоналар ва ҳ.к.)

Еручастқасининг ҳолатига қараб кўчмас мулк бозорини қуйидагича гуруҳлаш мумкин:

1. Қурилишларга эга ер участкалари

2. Кейинчалик қурилиш учун фойланиш мумкин бўлган бўш ер участкалари

3. Кейинчалик қурилиш учун фойланиб бўлмайдиган бўш ер участкалари

Кўчмас мулкнинг фойдалилиги (даромад келтириши) кўра:

1. Даромад келтирувчи кўчмас мулк
 2. Шартли даромад келтирувчи кўчмас мулк
 3. Даромад келтирмайдиган кўчмас мулк
- Объектларнинг тақдим этилиш даражаси бўйича:

1. Уникал объектлар
2. Ноёб объектлар
3. Кенг тарқалган объектлар

Регионларнинг иқтисодий фаоллиги бўйича:

1. Фаол кўчмас мулк бозорлари
2. Фаол бўлмаган кўчмас мулк бозорлари

Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича:

1. Қурилишларсиз ер участкалари
2. Тайёр объектлар
3. Қурилиши тугалланмаган объектлар
4. Реконструкция талаб объектлар

Юқорида келтирилган кўчмас мулк бозорларининг ҳар бири ўз навбатида махсус суб бозорларга бўлиниши мумкин. Суб бозорлар кўчмас мулкнинг нархи, бошқарув шартлари, даромад ҳажми, емирилганлик даражаси, атроф-муҳит, нисбатан тор ихтисослик ва ҳ.к.ларга нисбатан харидорларнинг хоҳишларига мувофиқ сегментланади. Шунга асосан қишлоқ хўжалик объектлари бозори яйловлар бозори, чорвачилик фермалари бозори, ўрмонзорлар бозори, шудгор ерлар бозори, боғлар ва қорамол яйловлари бозорлари кабиларга бўлинади.

Нисбатан йирик бозор доирасида аниқ объектни идентификатсиялаш жараёни *сегментлаш* дейилади. Бозорни сегментлаш жараёни одатда, баҳоланаётган объектнинг аниқланган тавсифларига мувофиқ уни мустақил синфга ажратиш ёки дезагрегатлашдан иборат.

Харидор ва сотувчиларнинг ўлчам, дизайн, нарх диапозони, жойлашган жой кабиларга нисбатан турли истакларининг аниқланиши натижасида суб бозор яна кичик сегментларга бўлинади.

Кўчмас мулкни баҳоловчилар умумиқтисодий ва ҳудудий ҳолат кесимида кўчмас мулк бозорининг географик, демографик, ижтимоий-иқтисодий, психологик ва ишлаб чиқариш тавсифларини ўрганадилар.

Кўчмас мулк бозори сегментлари ва уларнинг тавсифи.

Кўчмас мулкни сегментлаш деганда уни маълум кўрсаткичларга асосан бир турдаги гуруҳларга ажратиш тушунилади.

Кўчмас мулк бозори сегментларга бўлинган бўлиб, ушбу сегментларни қуйидаги параметрлар бўйича ажратиш мумкин:

1. объектларнинг иқтисодий моҳияти ва фойдаланиш соҳаси бўйича қуйидаги бозор турлари ажратилади:

- А) турар жой бозори;
- Б) саноат соҳаси объектлари бозори;
- В) қишлоқ хўжалик объектлари бозори;
- Г) тижорат объектлари бозори.

2. объект тури бўйича;

- А) бинолар бозори;
- Б) иншоотлар бозори;
- В) мулкый мажмуалар ва бошқа объектлар бозори.

3. географик белгиси бўйича:

- А) мунитсипал бозор;
- Б) ҳудудий бозор;
- В) миллий бозор;
- Г) жаҳон бозори.

4. инвестицион мотивацияси бўйича.

5. маҳсулотнинг нархи ва сифати бўйича.

6. кўчмас мулкка бўлган эгалик ҳуқуқининг тури бўйича.

Ҳуқуқ турлари: чекланмаган эгалик ҳуқуқи, ижара ҳуқуқи, вақт бўйича чекланган эгалик ҳуқуқи, ширкатларда қатнашиш ҳуқуқи ва ҳ.к.

7. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича:

- А) қурилиши тугалланмаган объектлар бозори;
- Б) тайёр объектлар бозори.

8. иштирокчилар турлари бўйича:

- А) индивидуал сотувчи ва харидорлар бозори;
- Б) воситачилар бозори;
- В) тижорат фирмалари бозори;
- Г) мунитсипал ташкилотлар бозори.

9. шартнома турлари бўйича:

- А) олди-сотди бозори;
- Б) ижара бозори;
- В) мулкый ҳуқуқлар бозори;
- Г) ипотека бозори.

10. тармоққа тегишлилик бўйича:

- А) саноат объектлари бозори;
- Б) жамоат бинолари бозори;
- В) қишлоқ хўжалик объектлари бозори.

11. мулк шакли бўйича:

- А) давлат ва мунитсипал объектлар бозори;
- Б) хусусий объектлар бозори.

12. шартномаларни амалга ошириш тури бўйича:

- А) бирламчи ва иккиламчи бозор;
- Б) ташкиллаштирилган ва ташкиллаштирилмаган бозор;
- В) анъанавий ва компьютерлаштирилган бозор;
- Г) биржа ва нобиржа бозор.

Кўчмас мулк бозорининг асосий сегментлари – бу уй-жой бозори, ер бозори ва нотураар жой бинолари бозори. Уй-жой бозори куйидагиларга бўлинади:

1) сифати паст уй-жой, анъанавий турар-жой, яхшиланган лойиҳа асосида қурилган уйлар, сталин давридаги қурилишлар, юқори қулайликларга эга уйларга бўлинадиган шаҳар уй-жой фонди;

2) шаҳар ташқарисидаги уй-жой бозори, унинг шаклланиши шаҳар ташқарисидаги шахсий қурилишга бўлган чекланишларнинг бекор қилиниши билан боғлиқ.

Нотураар жой объектлар бозори. Бу бозорда оператсиялар сони нисбатан кам, аммо кўчмас мулк объектлари нархининг баландлиги уни шу бозорда фаолият юритувчи шахслар учун жозибадор қилиб кўрсатади.

Ер– бу исталган кўчмас мулк объектининг таркибий қисмидир.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятлари:

1. локаллик;
2. объектлар ўзаро ўриндошлик хусусиятининг пастлиги;
3. нархларнинг мавсумий тебраниши;
4. шартномаларнинг давлат рўйхатидан ўтказилиши;
5. кўчмас мулкка капитал киритилиши.

Турли ҳудудлардаги кўчмас мулк бозорлари бир биридан сезиларли фарқланади. Бу тафовутлар иқтисодий ёки табиий шароитлар ва маҳаллий ҳокимият томонидан ўрнатиладиган ҳудудий ҳуқуқий база билан шартланади.

1.3. Кўчмас мулк бозори таҳлилининг усуллари ва жараёнлари.

Кўчмас мулк бозори таҳлили кўчмас мулкнинг фойдалилиги, унинг бозорда мавжудлиги, шунингдек шартнома томонлари учун афзалликлар ва харид қобилиятидан келиб чиққан ҳолда бозор идентификатсияси ва интерпретатсиясини ўз ичига олади.

Баҳолаш мақсадида бозорни таҳлил қилиш кўчмас мулк бозори ва унинг аниқ сегменти умумий ҳолатини ўрганилаётган объектга солиштиришдан иборат. Бунинг натижасида бозорда мавжуд талаб ва таклифнинг ҳолати баҳоланаётган объектга қандай таъсир қилиши ҳақидаги ҳулоса шакллантирилиши лозим. Таҳлил натижаларидан энг самарали фойдаланиш вариантини, талаб динамикасини, мавжуд ва лойиҳаланаётган кўчмас мулк объекти бўйича маркетинг стратегияларини, дизайнни, шунингдек келажакда объект эгаллаши мумкин бўлган бозор улушини аниқлашда билвосита фойдаланиш мумкин.

Кўчмас мулкнинг аниқ турига нисбатан бозорнинг таъсири талаб ҳамда жорий вақтдаги ва келажакдаги рақобатли таклифга боғлиқ. Кўчмас мулкнинг бозор қиймати бозорнинг рақобатбардошлик салоҳияти билан белгиланади. Баҳоланаётган объект тавсифларини ўрганиш баҳоловчига рақобатчи объектларни, ҳамда баҳоланаётган объектнинг уларга нисбатан камчилик ва афзалликларини аниқлаш имконини беради. Бозорлар ҳолатига таъсир қилувчи иқтисодий шароитларни тушуниб етиш эса баҳоловчига уч

ёндашув асосида кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун зарур бўлган маълумотларни олишга имкон яратади.

Қиёсий ёндашув рақобатчи кўчмас мулк объектларини идентификатсиялашни, ўзгарувчан бозор ҳолатида аналог кўчмас мулк объектнинг сотиш қийматига объектив тузатишлар киритиш учун баҳоланаётган объект билан солиштириш даражасини аниқлашни талаб этади.

Харажатли ёндашув жорий қурилиш харажатлари ва усулларни қўллашнинг бозор шартлари ҳақидаги бозор маълумотларидан фойдаланишни назарда тутади. Бундай маълумотлар баҳоловчига тадбиркорлик даромади ҳажмини, қурилиш ташкилотларининг даромадлилигини, иқтисодий устунликларни ҳамда қурилиш тугалланган вақтдан бошлаб кўчмас мулкнинг вазифавий эскириш даражасини аниқлаш имконини беради.

Даромадли ёндашув баҳоловчидан аниқ кўчмас мулк бозори бўйича хоналарнинг бандлиги ва бозорнинг сифими, ижара ҳақининг даражаси, эксплуатацион харажатлар, кутилаётган даромадлилик ставкалари, ҳамда рақобатчилик салоҳияти ҳақидаги бозор маълумотларини билишини талаб этади.

Бозор таҳлилининг усул ва йўллари турли хил бўлиб, улар қўрилаётган параметр ва буюртмачининг аниқ талабларига боғлиқ бўлади. Баҳолашда бозор таҳлили маълумотларининг баҳоланаётган кўчмас мулк билан боғланиши бўйича ягона фикр мавжуд эмас. Шундай бўлсада, бозор таҳлиliga нисбатан иккита ёндашувни ажратиб кўрсатиш мумкин, уларнинг ҳар бири омилларнинг умумий таркибини кўриб чиқишни назарда тутади:

1 - ёндашув – иқтисодиётнинг умумий ҳолатидан то аниқ кўчмас мулк объектигача бўлган таҳлил;

2 - ёндашув - аниқ кўчмас мулк объектидан то иқтисодиётнинг умумий ҳолатигача бўлган таҳлил.

Биринчи ҳолда аналитиклар ишни бозорни ўрганишдан бошлайдилар.

1 қадам – бозор мувозанатини баҳолаш. Аҳолининг бандлиги ва даромадлари ҳақидаги маълумотлар талаб индикаторлари сифатида; мавжуд бино майдонлари ва қурилишларнинг ҳажми ҳақидаги жорий маълумот рақобатчилар томонидан кўчмас мулк таклифи кўрсаткичларини ифодалайди. Талаб ва рақобатли таклифни солиштириш асосида баҳоловчи кўчмас мулк бозорида мувозанатнинг мавжудлиги ва ҳолатнинг калажақда сақланиб қолиши ҳақида хулосалар чиқаради.

2 қадам – кўчмас мулкдан муқобил фойдаланиш таҳлили, ушбу ёндашувга бўлган бозор муносабатини ва қийматга нисбатан таъсирни баҳолаш Бунинг учун баҳоланаётган кўчмас мулк объектнинг жисмоний ва ҳуқуқий тавсифлари, ҳамда унинг атроф-муҳити ўрганилади. Натижа – баҳоланаётган кўчмас мулк объектидан энг самарали фойдаланиш ҳақида хулоса чиқариш.

Иккинчи ёндашув бозор таҳлилининг баҳоланаётган объектнинг даромадлилигини ва аниқ бозорда рақобатбардошлигини шакллантирувчи кўрсаткичларини ўрганишдан бошлаш кераклигини назарда тутади.

1 қадам – кўчмас мулкнинг жисмоний, ҳуқуқий, меъёрий ва маҳаллий хусусиятларини билиш, бу каби тушунчалар бозорнинг потенциал иштирокчилари (харидорлар, сотувчилар, фойдаланувчилар, ижарачилар ва ҳ.к.)ни аниқлаш ва охир-оқибатда кўчмас мулк бозорининг аниқ сегментидаги талаб ва таклиф динамикасини баҳолаш имконини беради. Сўнг бозордаги жорий ва бўлғуси талаб ҳақидаги маълумотлар, ҳамда мавжуд таклифлар ҳажми ўрганилади, бозор мувозанатининг даражаси аниқланади ва муҳим омиллар (аҳоли сони, даромади ва бандлигининг ўзгариши, чакана савдонин ҳажми ва ҳ.к.) ни ҳисобга олган ҳолда бозор конъюктураси башорат қилинади.

2 қадам – жорий ва бўлғусидаги бозор ёрдами нуқтаи назаридан кўчмас мулкдан фойдаланишнинг энг маъқул вариантларини кўриб чиқиш. Натижа – кўчмас мулкдан энг самарали фойдаланишга тўғри келадиган фойдаланишнинг муқобил даромадли турини аниқлаш.

Юқорида келтирилган ёндашувларнинг турли хил услубларига қарамай уларнинг иккисида ҳам ягона мақсад кўзланади: баҳоланаётган кўчмас мулк объекти жой олган бозор конъюктурасига бўлган маҳаллий иқтисодиётнинг таъсирини ҳисобга олган ҳолда, аниқ фойдаланиш тури бўйича унинг жорий ва бўлғусидаги ёрдами даражасини аниқлаш.

Бозор сегментини идентификатсиялаш.

Бозор таҳлилининг бошланғич босқичида баҳоловчи ўзаро алоқадор иккита вазифани бажариши лозим:

- 1) кўчмас мулк объектини идентификатсиялаш;
- 2) объект рақобатлашадиган кўчмас мулк бозорини идентификатсиялаш.

Кўчмас мулк объектининг тавсифларини баҳолашга бўлган вазифани ўрганиш баҳоловчига нархни шакллантирувчи ва рақобатбардош кўрсаткичларни аниқлашга ёрдам беради. Кўчмас мулк бозори таҳлили баҳоланаётган объектнинг аниқ рақобатчи сегментини аниқлаш мақсадида уни алоҳида истеъмол суббозорларига бўлиб ўрганишни талаб этади. Натижада баҳоловчи баҳоланаётган объектга таъсир этувчи ташқи омилларни аниқлайди.

Шундай қилиб, бозорни сегментлаш – бу кўчмас мулк билан оператсияларни амалга оширувчи бозор иштирокчиларининг умумий массасидан кўчмас мулкдан фойдаланиши энг эҳтимолли бўлганларини аниқлашдан иборат. Бошқа томондан, кўчмас мулк атрибутлари анализи асосида бир қанча рақобатлашувчи объектлар ажратилади ва баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг позитсияси аниқланади.

Бозорнинг сифатли сегментланиши қуйидаги омилларни ўрганишни талаб этади:

1. Қўлланиш соҳаси (кўчмас мулкдан фойдаланиш тури).
2. Кўчмас мулкнинг жисмоний ва иқтисодий тавсифлари: ўлчами, ижара шартномаларининг сони, потенциал ижарачи ва фойдаланувчилар, объектнинг жисмоний ҳолати, лойиҳавий кўрсаткичлар ва ҳ.к.

3. Бозорнинг ҳудудий хусусиятлари уни байналминал, миллий, шаҳар ва шаҳар чеккаси каби турларга бўлишни, шунингдек шаҳарнинг раён ёки микрораёнларини ажратишни назарда тутади.

4. Фойдалилик (даромад келтириш) жиҳатдан ўхшаш, аммо фойдаланиш соҳаси бўйича бошқа сегмент вакили бўлган ўрин босувчи кўчмас мулк объектлари. Танланган кўчмас мулк объектлари худди баҳоланаётган объект каби харидоргир бўлиши ва битта ҳудудий бозорга тегишли бўлиши лозим.

5. Баҳоланаётган объект билан бирга ҳамкорликда фойдаланишда унинг жозибадорлигини оширувчи объектлар - тўлдирувчи кўчмас мулк объектлари. (масалан, автоуловлар тўхташ жойи учун ер майдони ёки офис, савдо бинолари олдида тайёр объектнинг мавжудлиги ва ҳ.к.).

Натижа – тўлдирувчи объектларни ҳисобга олган ҳолда рақобатбардош объектларни ва таклиф ҳажмини аниқлаш учун баҳоланаётган объект тавсифларини кўчмас мулк бозорининг тегишли ҳудудий ва функционал сегментига қўйиш.

Талаб таҳлили ёки истеъмолчиларнинг эҳтиёжлари, ҳоҳишлари ва харид қобилиятларини аниқлаш. Баҳоловчининг асосий мақсади – баҳоланаётган кўчмас мулк объектнинг потенциал истеъмолчиларини аниқлаш (харидорлар, ижарачилар ёки фойдаланувчилар). Бунинг учун, биринчи навбатда, баҳоланаётган кўчмас мулк объекти томонидан тақдим этиладиган якуний маҳсулот ёки хизматга бўлган талабни аниқлаш зарур. Масалан, меҳмонхоналарни баҳолаётганда потенциал меҳмонлар сонини аниқлаш лозим.

Талабни прогнозлаш учун яшовчиларнинг даромади ва ёшини, кўчиш имкониятларини, келажакдаги инфляцияни, ер майдонларининг мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни, кўчмас мулк объекти жойлашган ҳудуддаги инфратузилманинг сифатини ўрганиш муҳим ҳисобланади. Миллий иқтисодиётимиз жорий ҳолатининг ўзига хос хусусияти бўлиб, капиталнинг анъанавий фаол инвестициявий зоналардан пассив, аммо яхши ривожланиш кўрсаткичларига эга регионларга ҳудудий кўчиш тенденцияси ҳисобланади.

Рақобатлашувчи таклиф баҳоланаётган объектга нисбатан истеъмолчи ва инвестициявий тавсифлари бўйича солиштириладиган мавжуд ва қуриладиган объектлар рўйхатидан иборат. Бунда лойиҳаларнинг маълум қисми тугалланмаслигини, мавжуд объектларнинг баъзилари эса рақобат майдонидан чиқариб юборилишини ҳисобга олиш зарур. Рақобатлашувчи кўчмас мулк объектларини таҳлил қилиш жараёнида қуйидаги омилларни инобатга олиш лозим:

- ✓ кўчмас мулк объектларининг жорий таклифи (рақобатлашувчи кўчмас мулк объектларининг сони ва сифати);
- ✓ бандлик коэффитсиентлари динамикаси;
- ✓ янги қурилиш ҳажми (режалаш ва қурилиш босқичларидаги лойиҳалар);
- ✓ кўчмас мулкнинг қўлланиш соҳасини ўзгартириш мақсадидаги реконструкция;

- ✓ бўш ермайдонларининг мавжудлиги;
- ✓ қурилиш маҳсулотлари, девелопмент хизматлари, ермайдонларига бўлган нархларнинг динамикаси;
- ✓ ижарага беришга мўлжалланган кўчмас мулк объектларининг мулкдор томонидан фойдаланиладиган объектларга нисбати;
- ✓ махсус иқтисодий шарт-шароитлар;
- ✓ қонуний ва меъёрий чекловларнинг таъсири (қурилиш меъёрлари ва қоидалари, зоналаштириш ҳақидаги низом ва ҳ.к.).

Кўчмас мулк бўйича бозор мувозанатига одатда қисқа муддатда эришилади, чунки кўчмас мулк таклифининг доимийлиги ва нархларнинг барқарорлиги узоқ давом этмайди. Талабнинг ортиши билан қурилиш жараёнининг узоқ муддат давомийлиги ва мураккаблиги боис нарх ва ижара ҳақи тез суръатларда ўсиб боради. Шундай қилиб, кўчмас мулк бозори учун мувозанатсизлик хос бўлиб, мувозанат нуқтасига камдан кам эришилади. Кўчмас мулкнинг керагидан ортиқ таклифи қурилиши бошланган объектларнинг битказилиши билан ортиб боради ва мувозанатсизликни янада ошириб юборади.

Аналитиклар томонидан бериладиган кўчмас мулк бозорининг сифат кўрсаткичлари қуйидагиларда намоён бўлади: фаол бозор ва «ланж» бозор.

Фаол (кучли) бозор – бу илгарилаб борадиган талаб ва ортда қолувчи таклиф, бунинг оқибатида эса вужудга келадиган юқори нархлардан иборат бозордир. Фаол бозорни кўчмас мулк сотувчилари бозори деб аташади, чунки улар нисбатан юқори нархларни ўрнатишлари мумкин. «Ланж» (заиф) бозор – бу харидорлар бозоридир, чунки устунлик улар томонда бўлиб, бу устунлик таклифнинг талабга нисбатан ўсиши натижасида вужудга келади. Харидорлар бу ҳолатда нархларнинг тушиш ҳолатини шакллантирадилар.

Бироқ амалиётда аналитиклар оддий таърифлардан чекинишади. Негаки талаб ва таклиф ностандарт тарзда ўзаро алоқага киришиши мумкин. Кўчмас мулк бозорининг фаоллиги цикл кўринишида бўлиб, кўтарилиш ва тушишлар билан тавсифланади. Кўчмас мулк бозори қисқа муддатли ва узоқ муддатли омиллар таъсирига дуч келади. Узоқ муддатли цикл аҳолининг сони, жорий бандлиги ва даромадлари даражаси кўрсаткичларининг ўзгаришига боғлиқ бўлади. Қисқа муддатли цикл молиялаштиришнинг муқобил манбаалари мавжудлиги, банд бўлмаган кўчмас мулк ва бозор сиғими даражаси, ишчи кучининг оммавий миграцияси кабиларга боғлиқ бўлади.

1.4. Кўчмас мулк бозорини тартибга солиш

Кўчмас мулк бозорида давлат қуйидаги вазифаларни бажаради:

- мафкуравий ва қонуний ташаббускорлик (бозорнинг алоҳида турларини ривожлантириш концепсиялари ва уларни амалга ошириш бўйича дастурлар);
- моддий ишлаб чиқариш, уй-жой қурилиши ва ижтимоий-маданий соҳанинг етакчи тармоқларига инвесторлик;

- уй-жой сертификатлари, давлат бино ва иншоотлари ҳамда бошқа кўчмас мулк объектларини сотишда профессионал иштирокчи;
- кўчмас мулк гарови эвазига давлат ва мунитсипал қимматли қоғозлари эмитенти;
- кўчмас мулк бозори амал қилишининг қоида ва меъёрларини белгилайдиган бошқарувчи;
- кўчмас мулк бозори иштирокчилари ўртасидаги баҳсларни суд органлари тизими орқали тартибга солувчи олий ҳакам;
- бозор турғунлиги ва хавфсизлиги назоратчиси (кўчмас мулк ҳуқуқлари ва шартномаларини рўйхатдан ўтказиш).

Кўчмас мулк бозорини давлат томонидан тартибга солиш тизими икки унсурдан иборат:

- 1) давлат ва мунитсипал орган ва ташкилотлар;
- 2) давлат ва бошқа меъёрий ҳужжатлар.

Ташкилий жиҳатдан кўчмас мулк бозорини давлат томонидан тартибга солиш икки хил шаклда амалга оширилади:

- бевосита аралашув йўли билан, яъни маъмурий усул;
- билвосита таъсир, яъни бошқаришнинг иқтисодий усуллари билан.

Бевосита маъмурий бошқарув қуйидаги тадбирлар йиғиндисини ўз ичига олади:

- меъёрий базани шакллантириш – марказ ва регионларда кўчмас мулк бозорининг амал қилишини тартибга солувчи қонунлар, қарорлар, йўриқномалар, қоидалар, низомларни шакллантириш;
- кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчиларини танлаш ва мақомини тасдиқлаш – литсензиялаш, рўйхатдан ўтказиш, давлат ва мунитсипал мулк объектлари билан шартномаларни амалга ошириш бўйича ижро этувчи ҳокимият органлари томонидан ваколатли шахс ҳуқуқини тақдим этиш;
- кўчмас мулк бозоридаги фаолият турларининг таркиби ва сифатига ҳамда бозор иштирокчиларига нисбатан мажбурий талабларни белгилаш;
- бозорнинг барча иштирокчилари томонидан қоида ва меъёрларнинг бажарилишини назорат қилиш;
- кўчмас мулк объектлари билан шартномаларни амалга оширишда меъёрий талаблардан чекиниш учун таъқиқлар ва санксиялар киритиш ва бозорда ҳуқуқий тартибни сақлаш;
- жамоат эҳтиёжлари учун исталга кўчмас мулк объектини давлат мулкига айлантириш.

Маъмурий бошқарув қўшимча моддий рағбатлантириш ёки жарима санксияларини яратиш билан боғлиқ эмас. У давлат ҳокимиятининг кучига асосланади ва таъқиқ, мажбурлаш ёки рухсат бериш тадбирларини ўз ичига олади.

Кўчмас мулк бозори бошқарувининг **иқтисодий усуллари** қуйидагилар ёрдамида амалга оширилади:

- 1) мулк солиғи ва имтиёзлар тизими (солиқ ставкалари ва улардан озод этиш);
- 2) ҳисоб ставкаларини (Марказий Банкнинг дисконт сиёсатини) тартибга солиш;
- 3) уй-жой сертификатларини чиқариш ва муомалага киритиш;
- 4) яшаш шароитини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга тижорат асосида уй-жой ва қурилиш учун бепул субсидиялар тақдим этиш;
- 5) давлатнинг мақсадли дастурларини амалга ошириш;
- 6) амортизатсия сиёсати;
- 7) ташқи иқтисодий фаолият.

Нархни шакллантиришда ташқи омилларнинг таъсири

Нарх даражасига ички ва ташқи омиллар таъсир кўрсатади. Шунинг учун уларни кўриб чиқиш зарур. Ушбу омилларнинг турли таъсири ва вужудга келиш характери нархни шакллантиришнинг тамойилларини аниқлайди.

Нархни шакллантиришда ички омиллар. Нархни шакллантиришнинг ички омиллари ташкиллаштириш ва маркетинг мақсадлари, маркетинг мажмуининг алоҳида элементларига нисбатан стратегиялар, харажатлар, нархни шакллантиришни ташкиллаштириш кабиларни ўз ичига олади.

Нархни шакллантириш сиёсатига таъсир қилувчи ташкиллаштиришнинг умумий мақсадлари бўлиб тирик қолиш ва ривожланиш мақсадлари ҳисобланади. Шундай ҳолат юз бериши мумкинки, рақобатчиликнинг кучайиши, харидорлар эҳтиёжларининг ўзгариши, мамлакатда оғир иқтисодий шароит кабилар туфайли корхона ўзининг ишлаб чиқариш қувватларини фақатгина қисман ишлатади. Корхона фаолияти тўхтаб қолмаслиги, талабни ошириш учун у ўз маҳсулотини паст нархларда сотиши мумкин. Корхона учун қулай, яъни юқори талаб мавжуд бўлган ва бошқа омиллар нарх шаклланишига ижобий таъсир қиладиган шароитларда юқори нархлар белгиланиши мумкин.

Маркетинг фаолияти мақсадлари нуқтаи назаридан нархни шакллантиришга бўлган қуйидаги ёндашувларни ажратиш мумкин:

- узок муддатли режада даромадни максималлаштириш;
- қисқа муддатли режада даромадни максималлаштириш;
- бозор улуши кўрсаткичини кўтариш;
- тармоқда нарх бўйича этакчи мавқеини сақлаб туриш;
- янги рақобатчилар пайдо бўлишига тўсқинлик қилиш;
- савдо воситачиларининг эътиборли бўлиши;
- ташкилот мавқеини яхшилаш;
- “суст” маҳсулотлар сотувини яхшилаш;
- “нарх жанглари” ни олдини олиш.

Нархни шакллантириш маркетинг мажмуининг элементларидан бири ҳисобланади, шунинг учун нархни танлаш маркетинг мажмуининг бошқа элементларига нисбатан стратегия танлашни ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади. Масалан, нархнинг шаклланиши маҳсулотнинг сифати, унга

кетган харажатлар, маҳсулот маркасининг таниқлилиги, унинг ҳаёт сикли босқичи кабиларга боғлиқ бўлади. Айниқса янги маҳсулотларга тўғри нарх белгилаш муҳим масала ҳисобланади.

Нарх корxonанинг барча сарф-харажатларини: ишлаб чиқариш харажатлари, маҳсулот ҳаракти ва сотиш билан боғлиқ харажатларни қоплаши ва таваккалчиликни ҳисобга олган ҳолда маълум даромад олиши керак. Шу боис **нархни шакллантириш омилларини** кўриб чиқиш лозим. Ишлаб чиқарилаётган маҳсулотнинг таннархи харажатларнинг асосий таркибий қисмини ташкил этади. Таннархни пасайтиришнинг асосий омиллари – бу ишлаб чиқаришнинг масштаби омили ва ишлаб чиқариш жараёнини ўзлаштиришдаги ўқитиш омилидир. Нархни шакллантириш усуллари кўриб чиқишда таннархнинг таркибини алоҳида кўриб чиқиш лозим.

Нархни шакллантириш омиллари, шунингдек, ташкилотда нархни белгиловчи шахслар ёки бўлинмаларни аниқлашни ҳам ўз ичига олади. Маълумки, турли шахслар нархни шакллантиришга турлича ёндашадилар. Айтайлик, корxonанинг иқтисодий бўлимлари ходимлари энг юқори нархни белгилашга ҳаракат қилсалар, маркетинг хизмати ходимлари нархни белгилашда кўп ҳолларда истеъмолчилар фикрига ва бозор конъюнктурасига таянадилар, яъни нархни шакллантиришда юқори эгиливчанлик кўрсатадилар.

Нархни шакллантиришда ташқи омиллари. Нархни шакллантириш даражасига таъсир этувчи ташқи омиллар қуйидагилар:

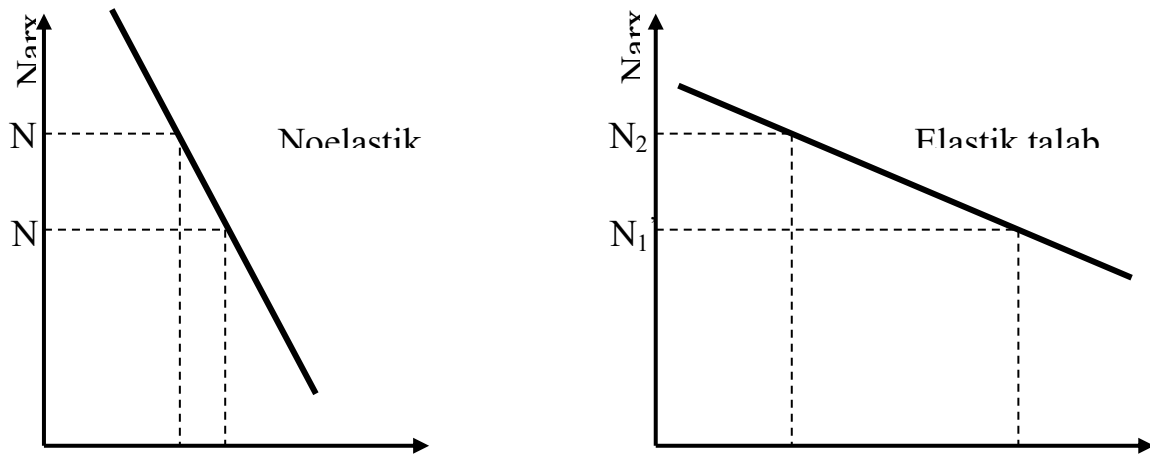
- бозор тури;
- истеъмолчи томонидан маҳсулотнинг нархи ва кадр-қиммати орасидаги нисбатнинг баҳолалиши;
- рақобатчилик;
- мамлакатдаги иқтисодий ҳолат;
- инфляция даражаси;
- давлат бошқаруви;
- воситачиларнинг ҳатти-ҳаракати.

Корxonанинг маҳсулотлари реализация қилинадиган бозор тури нархга юқори даражада таъсир этади.

Охир-оқибатда нархнинг қанчалик “тўғри” лигини истеъмолчи ҳал қилади. Нархни шакллантириш жараёнини маҳсулотга бўлган талабни аниқлаш ва маҳсулотнинг нархи ва кадр-қиммати орасидаги нисбатни баҳолашдан бошлаш керак. Ҳар бир белгиланган нарх истеъмолчининг бозор таклифига бўлган жавобини тавсифловчи талаб ҳажмини кўрсатади. Талаб ҳажмига боғлиқ бўлган нарх талаб эгри чизиғи ёрдамида кўрсатилади.

Талаб эгри чизиғи маълум бозорда белгиланган вақт оралиғида маҳсулот нархи турли даражада бўлганда шу маҳсулот қанча миқдорда сотиб олинишини кўрсатади. Кўп ҳолларда, нарх кўтарилган сари талаб камайиб боради.

Нархни шакллантириш омиллари нарх эластиклигини ҳам ўз ичига олади (4.3-расм).



Нархни T T' нг талаб бозор омиллари та T_2' да нарх T_1 талаб боғлиқликни A ифловчи талаб эластиклиги кўр B ичидан фоидаланиш мумкин. Талаб боғлиқ талаб элас

4.3-расм. Нарх эластиклиги

даромадларига қланади. Расмда талабнинг икки эгри чизиғи кўрсатилган бўлиб, бунда нархнинг N_1 дан N_2 гача ўсиши (1.1.А-расм) талабнинг нисбатан секин пасайишига (T_2 дан T_1 гача) олиб келади. Бунда талаб ноеластик деб аталади. Бунга мисол қилиб коммунал хизматлар тарифларини келтириш мумкин. 1.1.Б-расмда кўрсатилган нархнинг шундай ўсиши талабнинг ўсишига олиб келади ва бу эластик талаб дейилади. Мисол учун, бундай нархлар иккиламчи эҳтиёж товарлари (яхта, автоулов ва ҳ.к.) да учрайди.

Нархнинг ўзгаришига бўлган талабнинг эластиклик даражаси талаб ҳажмининг фоизлардаги ўзгаришини нархнинг фоизлардаги ўзгаришига нисбати сифатида аниқланадиган талабнинг нарх эластиклиги коэффитсиенти билан тавсифланади. Масалан, агар нарх 2% ўсганда талаб 10% га камайса, талаб эластиклиги коэффитсиенти -5га тенг бўлади (“-” нарх ва талаб ўртасидаги тесқари алоқани билдиради).

Одатда мазкур коэффитсиент салбий катталиқ бўлади. Амалий нуқтаи назардан қуйидаги қонуниятни келтириб чиқариш мумкин: агар нархнинг пасайиши сотувлар ва айланма ҳажмини, паст нархлардан келган йўқотишларни қоплайдиган даражада, оширса талаб эластик, акс ҳолда талаб ноеластик бўлади; агар нархнинг ўзгариши талаб ва таклифга таъсир қилмаса, бу ҳолатда бозор шароити мавжуд эмас деб ҳисобланади. Шундай қилиб, эластик талабга эга маҳсулотлар сотувидан олинadиган даромад, унинг нархи маълум чегараларда пасайган ҳолатда, ўсиши мумкин.

Умумий ҳолда нархнинг турли даражаларига боғлиқ равишда талабнинг ўзгаришини кўрсатувчи эластикликнинг чизиғи эгри шаклга эга бўлади. Бундан, келиб чиқадикки, нархлар қанчалик кўп кўтарилса харидор унинг ўзгаришига шунчалик сезувчан бўлиб қолади, нархларнинг пасайишида ҳам шу ҳолат кузатилади.

Агар реализатсия ҳажмига нарх даражасининг таъсири ҳақида етарли статистика мавжуд бўлмаса, у ҳолда нарх эластиклигини экспериментал сотувлар эвазига аниқлаш мумкин. Масалан, танланма бозорда қисқа муддат учун таҳлил қилинаётган маҳсулот нархи беш фоизга кўтарилади. Агар нархнинг кўтарилиши сотувлар ҳажмига таъсир этмаса, ушбу амалиёт барча бозорлар учун қўлланилади.

Рақобатчилик, иқтисодий ҳолат, давлат бошқаруви омиллари корхона томонидан ўзгартирилмайди. Шунинг учун ушбу нархни шакллантириш омилларини имкон қадар ўз фойдасига қўллай билиш лозим. Маълумки, харажатлар ҳисобига юзага келадиган инфлятсия маҳсулот нархининг кўтарилишига сабаб бўлади. Воситачилар ҳатти-ҳаракатларини қуйидагича таърифлаш мумкин: нархнинг шаклланиши савдо воситачиларига уларнинг меъёрий даромадларини келтириши, уларни ишлаб чиқарувчи ташкилотнинг ҳамкорига айланишига кўмаклашиши ва воситачиларни маҳсулотни самарали реализатсия қилишларини таъминлаши лозим.

Назорат учун саволлар:

1. *Кўчмас мулк бозорининг моҳиятини очиб беринг.*
2. *Кўчмас мулк бозорининг қандай турларини биласиз?*
3. *Кўчмас мулк бозорининг субектлари деганда кимлар назарда тутилади?*
4. *Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси қандай жараёнлардан иборат?*
5. *Кўчмас мулк бозорининг сегментланиши нима?*
6. *Кўчмас мулк бозори таҳлилининг усуллари ва жараёнлари ҳақида нималарни биласиз?*
7. *Кўчмас мулк бозори қандай тиртибга солинади?*

Нархни шакллантиришига таъсир қилувчи омилларни айтиб беринг

Фойдаланилган адабиётлар:

1. M. Nadim Hassoun, Akthem Al-Manaseer Structural Concrete: Theory and Design (6th Revised edition) USA 2015.
2. Jack C. McCormac, Russell H. Brown. Design of Reinforced Concrete. 2013 Wiley 720 pages.
3. Xiaolin Chen. Finite Element Modeling and Simulation With Ansys Workbench. Publisher: Crc Pr I Llc. Released: March 26, 2014. ISBN-13: 978-1439873847.
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмасмулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. Тошкент: "Фан", 2005. -231б.
5. Н.Ж.Тўйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плакти Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: "Адолат", 2001. -156 б.
6. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.
7. Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. – Ташкент: "NORMA", 2011 - 448 б.

8. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
9. Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мираҳмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й.
10. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. - М.: Дело, 1998. -256 с.
11. Козырев А.Н. Оценка интеллектуальной собственности. М.:Экспертное бюро-М, 1997. - 289 с.

2-мавзу: КЎЧМАС МУЛКНИ БАҲОЛАШНИНГ ТУРЛИ УСУЛЛАРИ

Режа:

- 2.1.Кўчмас мулкни харажатли ёндашув билан баҳолаш жараёни.
- 2.2. Кўчмас мулкнинг тиклаш қийматини аниқлаш усуллари
- 2.2. Қурилиш қийматини аниқлаш

2.1. Кўчмас мулкни харажатли ёндашув билан баҳолаш жараёни

Мулк даромадини келтирадиган қийматни баҳолаш учун Харажатли ёндашув қўлланилиши мумкин. Баҳоловчилар баҳоланаётган мулкнинг тикланиш ёки ўриндошлик қийматини баҳолайди, ундан кейин эса ундан бино ва иншоотларнинг баҳоланган эскириш миқдорини айириб ташлайдилар.

Бундай йўл билан олинган суммага ер участкасининг бозор қиймати қўшилади ва натижада мулкнинг баҳоланиш қиймати юзага келади. Кўчмас мулк қийматининг оддий модели қуйидагидан иборат:

$$B = C_{Ep} + C_{кур}, \quad (9.1)$$

бу ерда B – баҳоланаётган мулк қиймати; C_{Ep} - ер участкасининг қиймати; $C_{кур}$ - бино (иншоот) қурилишининг қиймати.

Бу тенгламанинг ташкил этувчиларини қуйидагича ифодалаш мумкин

$$C_{Ep} = C_{Ep} \times H, \quad (9.2)$$

$$C_{кур} = C_{бин} \times K, \quad (9.3)$$

бу эрда C_{Ep} –Ер участкасининг майдони, м²; $C_{бин}$. – бино майдони, м²; H - 1 м²ернинг бозор нархи; K – бино (иншоот) ва иш турларига нисбатан йириклашган смета меъёрлари.

(9.2) ва (9.3) ни (9.4) га қўйиб қуйидагига эга бўламиз:

$$B = (C_{Ep} \times H) + (C_{бин} \times K), \quad (9.4)$$

Бу формула умумий кўринишда келтирилган. У баҳолаш учун зарур бўлган ахборот даражасини ҳисобга олмайди: объектнинг (иншоотнинг) жойлашиши, уни қуриш мураккаблиги, тури, архитектура услуби, йиғилган эскириши ва ҳ.к.

Харажатли ёндашувнинг асосий фарқ қилувчи томони шундаки, уни исталган шароитда ва кўчмас мулк объекти ҳаёт циклининг исталган даврида, ҳам ўтмишда, ҳам янги қурилиш шароитида ҳам қўллаш мумкин, бу эса мулк эгасига ўз мулкни самарали режалаштириш ва бошқаришига имкон беради.

Яна шуни таъкидлаш лозимки, харажатли ёндашув асосида олинган баҳолаш натижалари ҳам сотувчи, ҳам харидор учун бир хил аҳамиятга эга. Харидор ҳеч қайси объект учун ўзининг истеъмол хусусиятлари бўйича ўхшаш бўлган бошқа объектга нисбатан кўпроқ пул тўламайди. Бундан ташқари харажатли ёндашув ноаниқлик омиллари ва бозор конъюнктураси таъсиридан энг яхши ҳимояланган усул ҳисобланади.

Харажатли ёндашув билан ҳисобланадиган баҳолаш объектнинг қиймати ер участкасига бўлган эгаллик ҳуқуқлари ва қайта тиклаш қиймати ёки йиғилган эскиришини чиқариб ташлаган ҳолда тадбиркорнинг даромадини ўз ичига оладиган яхшиланишларни ўрнини эгаллаш қийматидан иборат бўлади.

Баҳолаш объекти таркибига кирадиган ер участкасига бўлган мулкчилик ҳуқуқининг қийматини аниқлашда ушбу ер участкаси уни энг самарали ишлатишни назарда тутган ҳолда эркин (яхшиланишсиз) деб қаралади. Харажатли ёндашувни қўллаш ҳоллари 9.1 жадвалда келтирилган.

9.1 жадвал

Харажатлар бўйича баҳолашни қўллаш ҳолатлари

№ т/р	Вазиятнинг номланиши	Баҳолаш вақти
1	2	3
1.	Янги қурилишнинг техник-иқтисодий асосланиши (ТИА)	Инвеститсиядан аввалги босқич
2.	Ердан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш вариантыни аниқлаш	Лойиҳалаштиришнинг инвеститсион босқичи
3.	Қурилиш лойиҳасини тузиш (ишчи лойиҳалаштириш)	Лойиҳалаштиришнинг инвеститсион босқичи
4.	Тенд ерсавдоларига тайёргарлик ва унда иштирок этиш	Лойиҳалаштиришнинг инвеститсион босқичи
5.	Қурилиш пудрати шартномасини келишиш	Лойиҳалаштиришнинг инвеститсион

		босқичи
6.	Қурилиш объектлари унинг барча барпо қилиш босқичларида инспекция қилиш ва назоратини амалга ошириш	Қурилиш ҳаёт циклининг барча босқичларида
7.	Кўчмас мулкнинг бутунлигича ёки бир қисми бўйича гаровга қўйиш эвазига кредит олиш (ипотекали кредитлаш)	Кўчмас мулк ҳаёт циклининг барча босқичларида
8.	Бошқа корхонанинг устав капиталига улуш киритиш сифатида корхона кўчмас мулкни расмийлаштириш ёки уни ижарага бериш	Кўчмас мулк ҳаёт циклининг барча босқичларида
9.	Ихтиёрий мулк шаклига эга бўлган корхона сотиб олиш ёки сотиш	Эксплуатация босқичи
10.	Корхонанинг хусусийлаштирилиши, санатсияси, қайта ташкил этилиши ёки тугатилиши муносабати билан корхона устав капиталининг акциялар пакетини (улушини) олди-сотди қилиш	Эксплуатация босқичи
11.	Корхона кўчмас мулкни суғурта қилиш ва унинг суғурта қийматини аниқлаш	Кўчмас мулк ҳаёт циклининг барча босқичларида
12.	Мулк солиғини ҳисоблаш учун солиқ базасини аниқлаш	Кўчмас мулк ҳаёт циклининг барча босқичларида

Тиклаш қийматини баҳолаш учун баҳоловчилар қуйидаги ҳисоблаш усуллари қўллайдилар:

- солиштирма бирлик усули;
- ўхшатишлар усули;
- ягона нархлар усули;
- компонентлар бўйича тақсимлаш усули.

2.2. Кўчмас мулкнинг тиклаш қийматини аниқлаш усуллари

1. Солиштирма бирлик усули шунга ўхшаш бинонинг солиштирма бирлиги (1 кв. метр, 1 куб. метр) қурилишининг қийматидан фойдаланишга асосланган. Ўхшаш объект солиштирма бирлигининг қиймати у билан баҳоланаётган объект ўртасидаги аниқланган фарқларни тўғрилашни талаб этади (жисмоний кўрсаткичлар, осон монтаж қилинадиган ускуналарнинг мавжудлиги, молиялаштириш шароитлари ва ҳ.к.).

Баҳоланаётган объектнинг қайта тиклаш қиймати тўғриланган солиштирма бирлик қийматини солиштирма бирликлар (майдон, кубатура) сонига кўпайтмасига тенг. Харажатлар катталигини аниқлаш учун одатда турли маълумотли ва меъёрий материаллар қўлланилади, масалан, «Қайта тиклаш қийматининг йириклашган кўрсаткичлари».

Қайта тиклаш ёки ўрнини эгаллашга кетадиган харажатлар қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$ЗВ = ЗВ_u \times Н \text{ ёки } ЗЗ = ЗЗ_u \times Н, \quad (9.5)$$

бу ерда: ЗВ- яхшилашни қайта тиклашга кетадиган харажатлар; ЗЗ – яхшилашларни ўрнини эгаллашга кетадиган харажатлар; $ЗВ_u$ - и-чи солиштирма бирликка тўғри келадиган қайта тиклаш харажатлари; $ЗЗ_u$ - и-чи солиштирма бирликка тўғри келадиган ўрнини эгаллаш харажатлари; Н – солиштирма бирликлар сони.

и-чи солиштирма бирликка тўғри келадиган қайта тиклаш ёки ўрнини эгаллаш харажатлари шунга ўхшаш яхшилашларнинг қиймати тўғрисидаги бозор маълумотлари ёки тегишли тўғрилашларни амалга оширган ҳолда қайта тиклаш борасидаги йириклашган кўрсаткичларни қўллаш ёрдамида ҳисоблаб чиқилади.

Ушбу усул асосида типик ёки ўхшаш объектнинг солиштирма бирлиги қиймати ётади ва уни танлашда функционал мўлжалланишдаги, жисмоний кўрсаткичлардаги, конструктив тизимлар синфидаги, объектнинг ишга туширилиш санаси ва бошқа тавсифларни ҳисобга олиш лозим бўлади.

Солиштирма бирлик усули объект қийматини ўрнини эгаллаш қиймати бўйича баҳолайди. Бу шу билан боғлиқки, ҳисоблашларда қўлланиладиган солиштирма бирлик қиймати одатда ўхшаш объектни эмас, унга яқин бўлган объектни ифода этади.

Ўхшатишлар усули. Тиклаш ёки ўриндошлик қийматини ўхшатишлар усули ёрдамида ҳисоблаш умуман ўхшаш яхшилашларни амалга оширишга кетган харажатлар тўғрисидаги ахборотга ва бу ахборотни баҳолаш объекти билан ўхшаш объект ўртасидаги техник тавсифлар ва қурилиш вақтидаги фарқлари бўйича тўғрилашга асосланган.

Тадбиркор даромади катталигини ўхшатишлар усули ёрдамида ҳисоблаш учун ўхшаш объектлар бозор қийматидан яхшилашларни амалга оширишга кетган харажатлар ва ер участкасига бўлган эгалик ҳуқуқларининг қийматини айриб ташлаш лозим.

Тадбиркор даромади катталигини экспертли сўров усули ёрдамида ҳисоблаш инвесторларни баҳолаш объектига инвестиция қилиш хавфи борасида сўров қилиш асосида амалга оширилади.

Тадбиркор даромади катталигини ҳисобланган харажатлар усули ёрдамида ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш билан боғлиқ бўлган ҳисобланган харажатларни баҳолашга асосланган. Бу ерда ҳисобланган харажат деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар тушунилади (масалан, ушбу пул маблағи баҳолаш объектига инвестиция қилинмаганида ундан олиш мумкин бўлган фоизлар).

Ягона нархлар усули. Қайта тиклаш ёки ўрнини эгаллаш қийматини ягона нархлар усули ёрдамида ҳисоблаш баҳоланаётган объектни қайта яратиш (ўрнини эгаллаш) учун кетадиган бевосита ва билвосита харажатларни синчковлик билан ҳисоблаб чиқишдан иборат. Қўлланилаётган нархлар турига қараб ягона нархлар усули қуйидаги кўринишларга эга бўлади:

- жорий нархларда ҳисоблаганда ресурсли усул;
- бахсли нархларда (муайян йилга) ҳисоблаганда базисли-индексли усул.

Ресурсли усулни қўллаганда баҳоловчи:

- баҳоланаётган яхшилашларни амалга ошириш учун сарф бўладиган асосий қурилиш материаллари, конструкциялар ва буюмларнинг харажатини аниқлайди;
- худуддаги улгуржи ва майда улгуржи савдо маълумотларига қараб қурилиш материаллари, конструкциялар ва буюмларнинг жорий қийматини аниқлайди;
- бошқа бевосита ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;
- яхшилашларнинг қайта тиклаш (ўрнини эгаллаш) қийматини бевосита ва билвосита харажатлар суммаси сифатида ҳисоблайди.

Жорий нархларда тузилган лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлганида ана шу ҳужжатлардаги маълумотлар у тузилган санадан то баҳолаш санасигача бўлган нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда қўлланилади.

Базисли-индексли усулни қўллаш қуйидагиларни назарда тутади:

- лойиҳавий-смета ҳужжатларининг базисли нархлардаги маълумотларидан фойдаланиш;
- базисли нархлардан жорий нархларга қайта ҳисоблаш коэффициентларини (индексларни) қўллаш.

Компонентлар бўйича тақсимлаш усули сифат жиҳатдан қиммат ахборотдан фойдаланишга асосланган. Бинонинг айрим қурилиш компонентлари: пойдевори, деворлар, бостирмалар ва ҳ.к.лар – муайян компонентнинг ҳажм бирлигини қуриш учун зарур бўлган бевосита ва билвосита харажатларни ўз ичига оладиган қийматли кўрсаткичлар бўйича баҳоланади. Бутун бинонинг қиймати барча компонентлар қийматларининг суммаси сифатида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C_{зд.} = \left[\sum_{j=1}^n V_j \cdot C_j \right] \cdot K_n \cdot K_u, \quad (9.6)$$

бу эрда $C_{зд.}$ – бино қурилишининг умумий қиймати; $V_{ж-ж-чи}$ компонент ҳажми; $C_{ж}$ – ҳажм бирлигининг қиймати; n – бинонинг ажратиб

олинган компонентлари миқдори; K_n – баҳоланаётган объект билан танлаб олинган типик иншоот ўртасидаги фарқни ҳисобга оладиган коэффициент (бир хил объект учун $K_n = 1$); K_u – умумий харажатни ҳисобга олувчи коэффициент.

Янги қурилиш қийматини аниқлаш кетма-кетлиги.

Қурилишда нархни шакллантириш ва сметали меъёрлаштириш тизимининг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

- қурилиш маҳсулотларига шартномавий (еркин) нархларни шакллантириш, уларнинг иқтисодий оптималлашуви ва ресурсларнинг алоҳида турларига бўлган нархларни давлат томонидан тартибга солиниши;
- смета меъёрларининг тўлиқ тўпламини (элементлар бўйича ва йириклаштирилган) ва уларни турли шароитларини қўллашни таъминлаш;
- қурилишнинг ҳаётий циклининг турли босқичларидаги қийматини аниқлаш.

Қурилиш қийматини баҳолаш қуйидаги ҳолларда амалга оширилади:

- инвесторларнинг буюртмаси бўйича лойиҳадан аввалги ва лойиҳавий-сметали ҳужжатларни – инвесторлик сметаларини (ҳисоб-китоблар, харажатлар калкулясияси) ишлаб чиқиш;
- инвестор томонидан эълон қилинган тенд ер ҳужжатлари – пудратчининг смета-меъерий ҳисоб-китоблари (сметалар, ишлаб чиқариш харажатларининг калкулясияси) асосида пудратчи томонидан ёки унинг буюртмаси билан лойиҳавий ташкилот томонидан капитал қурилишга пудрат шартномасини тузишга тайёргарлик кўриш.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш амалиётида харажатлар тузилмаси қурилиш объектининг ҳаётий (инвеститсион) цикли босқичларига боғлиқ бўлади ва пудратчи ҳамда буюртмачи (инвестор)га бўлинади.

Қурилишнинг смета қиймати – бу объектни лойиҳага аниқ мос келадиган қилиб яратиш учун зарур бўлган харажатлар миқдоридир. Тўлиқ смета қиймати асосида капитал маблағларнинг йиллар бўйича тақсимланиши амалга оширилади, молиялаштириш манбалари аниқланади, қурилиш маҳсулотларига эркин (шартномавий) нархлар шаклланади.

Қурилиш қийматини ҳисоблаш учун база:

- лойиҳа ва ишчи ҳужжатлари (ИХ);
- амалдаги смета (шу жумладан ресурсли) меъёрлари, шунингдек ускуналар, мебел ва инвентарларга сотув нархлари;
- тегишли қурилишга алоқадор бўлган марказий ва давлат бошқарувининг бошқа органларининг алоҳида қарорлари.

Агар амалдаги меъерий-ахборот базасида зарур бўлган смета меъёрлари бўлмаса, бир қатор ҳолатларда индивидуал смета меъёрларини тузиш мумкин бўлади.

Қурилишнинг смета қийматига қуйидаги элементлар киради:

- қурилиш ишлари;
- ускуналарнинг монтажи бўйича ишлар (монтаж ишлари);

- ускуналарни, мебел ва инвентарни сотиб олишга (ишлаб чиқаришга) кетадиган харажатлар;
- бошқа харажатлар.

Қурилишнинг смета қийматини аниқлаш учун локал смета ва локал смета ҳисоб-китоблари, объектли смета ва объектли смета ҳисоб-китоблари, алоҳида харажатлар бўйича смета ҳисоб-китоблари, қурилиш қийматининг йиғма смета ҳисоб-китоблари, харажатлар сводкаси ва бошқа ҳужжатларни ўз ичига олган смета ҳужжатлари тузилади.

Локал сметалар – алоҳида иш турлари ва бинолар ҳамда иншоотлар бўйича харажатлар, шунингдек ишлаб чиқилган ишчи ҳужжатлари асосида умумий майдонли ишлар бўйича тузиладиган бирламчи смета ҳужжатлари ҳисобланади.

Объектли сметаларлокал сметалар маълумотларини мужассамлайди ва қурилиш маҳсулотларига бўлган йиғма (шартномавий) нархларни шакллантиришга имкон беради.

Қурилиш қийматининг йиғма смета ҳисоб-китоблари объектли сметалар ва алоҳида иш турлари бўйича смета ҳисоб-китоблари асосида тузилади.

Ишчи ҳужжатлари лойиҳаси таркибидаги янги қурилиш смета қийматининг тузилмаси асосан пудратчининг харажатларини ўз ичига олади ва бешта ташкил этувчидан иборат бўлади:

$$C_{кур} = ПЗ + НР + ПН + З_m + П_pЗ, \quad (9.7)$$

бу ерда

$C_{кур}$ – янги қурилишнинг смета қиймати; $ПЗ$ – бевосита харажатлар; $НР$ – қўшимча харажатлар; $ПН$ - смета даромади (режали жамғармалар); $З_m$ – технологик ускуналар, мебел ва инвентар сотиб олишга кетган харажатлар ; $П_pЗ$ – қишки вақтда қурилиш-монтаж ишларини, амалга ошириш, вақтинчалик бино ва иншоотларни қуришга кетган қўшимча харажатлар билан боғлиқ бўлган бошқа харажатлар.

Бевосита харажатлар – бу ишчиларнинг асосий иш ҳақини, моддий харажатлар (материаллар, конструкциялар ва маҳсулотлар, энергетик ресурслар, транспорт хизматлари), қурилиш машиналари ва механизмларни эксплуатация қилиш ва бошқа харажатларни ўз ичига олган харажатлардир.

Қўшимча харажатлар (доимий харажатлар) қурилиш-монтаж ишларининг смета таннархининг бир қисми сифатида қурилиш ишлаб чиқаришининг асосий шароитларини, яъни уларни ташкил этиш, бошқариш ва хизмат кўрсатишни амалга ошириш билан боғлиқ бўлган харажатлар мажмуасини ифода этади.

Қўшимча харажатлар қаторига маъмурий-бошқариш харажатлари, қурилиш ишчиларига хизмат кўрсатишга кетган харажатлар, қурилиш майдончаларида ишларни ташкил этишга кетган харажатлар, бошқа қўшимча харажатлар, шу жумладан хавфларни мажбурий суғурта қилиш бўйича харажатлар киради.

Смета ҳисоб-китоблари амалиётида бевосита харажатлар қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$ПЗ = \sum_{i=1}^n V_i \cdot EP_i, \quad (9.8)$$

бу ерда

V_i – иш турлари бўйича обёмлар; EP_i – алоҳида иш турларига ягона нархлар.

Бевосита харажатлардан фарқ қилиб қўшимча харажатлар танлаб олинган ҳисоб-китоб базасига нисбатан фоизларда билвосита усулда меъёрлаштирилади:

- бевосита харажатлар таркибидаги меҳнатга ҳақ тўлаш жамғармаси;
- бевосита харажатларнинг смета қиймати (базис қиймати).

Уларнинг катталиги эса қурилиш турига боғлиқ бўлади (саноат, фуқаро, қишлоқ хўжалиги, йирик панелли, сув хўжалигига оид, энергетик, бошқа харажатлар).

Смета даромади (ПН) – бу ишлар таннархига киритилмаган қурилиш ташкилотларининг алоҳида (умумий) харажатларини қоплашга кетадиган маблағлар йиғиндиси бўлиб, қурилиш-монтаж ишларини амалга оширишда меъёрий бўлиб ҳисобланади.

Даромад ҳисобига амалга ошириладиган харажатлар моддасининг таркиби қонун томонидан белгиланган ставка бўйича даромад солиғини тўлашга кетадиган харажатлар, ишлаб чиқаришни ривожлантиришга кетадиган харажатлар, ишчиларни моддий рағбатлантиришга кетадиган харажатлар, ижтимоий соҳани ривожлантиришга кетадиган харажатлар, турар жойлар ва ноишлабчиқариш мақсадларига мўлжалланган объектларни қуришни молиялаштиришга кетадиган харажатларни ўз ичига олади.

Қурилиш қийматини дастлабки баҳолаш учун қўлланиладиган смета ҳужжатларини тузишда смета даромади катталигини умумий қурилиш меъёрлари асосида аниқлаш тавсия этилади. Смета даромадининг тавсия этиладиган меъёри ишчи қурувчиларнинг ва қурилиш машиналарига хизмат кўрсатадиган ишчиларнинг иш ҳақини тўлашга кетадиган маблағларнинг ҳақиқий қийматига 50% миқдоридаги ёки ишларнинг смета таннархига 12% миқдоридаги ҳисоб-китоб усули ёрдамида аниқланади.

Бошқа харажатлар ($П_p3$) вақтинчалик бинолар ва иншоотларни қуриш ва сақлашга кетадиган харажатлар, қишки вақтда қурилиш-монтаж ишларини амалга оширишдаги қўшимча харажатлар, буюртмачи – иморат солувчи шахс ва техник назоратга кетадиган харажатлар, бошқа ишлар ва харажатларни ўз ичига олади.

Буюртмачи учун қиймат усули ёрдамида кўчмас мулк объектининг қийматини баҳолаш харажатларни тўртта асосий ташкил этувчиларга ажратишни кўзда туттади:

$$C = C_{ep} + ПЗ + КР + ПП \quad (9.9)$$

бу ерда *C*– янги қурилиш қиймати; *C_{зем.}* – ер қиймати; *ПЗ*– бевосита харажатлар; *KP*– билвосита харажатлар; *ПП*– тадбиркор даромади.

Иқтисодий нуқтаи назардан харажатлар сарф этилаётган барча материаллар ва хизмат турларининг қийматини ифода этади.

Бухгалтерия харажатлари иқтисодийларидан шуниси билан фарқ қиладики, улар таркибига ишлаб чиқариш жараёнида қўлланиладиган, бироқ сотиб олинмайдиган ишлаб чиқариш омилларининг хизмат қийматини ўз ичига олмайди. Бухгалтерия харажатлари фақатгина сотиб олинмайдиган ресурслар учун тўловлар кўринишидаги яққол кўзга ташланадиган харажатларни ўз ичига олади.

Бухгалтерлар корхонанинг молиясига ретроспектив қарашга мойил бўладилар, чунки улар актив ва пасивларни кузатиб борадилар ҳамда фирма фаолиятининг ўтмишдаги самарадорлигини кузатиб борадилар. Ҳақиқий харажатларга капитал ускуналар бўйича ҳақиқий харажатлар ва амортизатсион чегирмалар киради ва уларнинг катталиги солиқ қонунчилигига биноан аниқланади. Бунда амортизатсион чегирмаларнинг ўлчами ҳар доим ҳам ускуналарнинг ҳақиқий эскиришини акс эттирмайди.

Иқтисодчилар ва раҳбарлар аксинча, корхонанинг истиқболига қизиқади. Улар келгуси харажатлар борасида бош қотирадилар ва корхонанинг ресурсларидан энг яхши фойдаланиш борасидаги қўлдан бой берилган имкониятлар билан боғлиқ бўлган харажатлар – *юклатилган харажатларга* қизиқадилар. Уларни доим иқтисодий қарорлар қабул қилганда ҳисобга олиш лозим.

Активларни тўғри баҳолаш ва активларни қайта баҳолаш маржинализм – мулк қиймати концепсиясига асосланган ишлаб чиқариш омилларнинг энг юқори фойдалилиги ва маҳсулдорлиги тўғрисидаги назария- *маржинализмга* мурожаат қилишни талаб этади.

Мулк (активлар) эгаси учун унинг (уларнинг) қиймати ушбу мулкнинг (активларнинг) мумкин бўлган йўқотилиши натижасида юзага келадиган бевосита ва билвосита зарарга эквивалент бўлади. Бундай концепсияда *мулк қиймати* – бу унинг йўқотилиш қийматидир. Бу тавсиф у ёки бу имкониятларни амалга ошириш ва танлаб олишдаги харажатлар алтернативаси тамойилига тўлиқ мос келади.

Ушбу қарорни амалга ошириш билан боғлиқ бўлган харажатлар мумкин бўлган қарорлар алтернативасининг энг яхшисини амалга ошириш натижасида қўлга киритилиши мумкин бўлган қўлдан бой берилган фойдага мос келади.

Бу қийматнинг ўлчами бўлиб қуйидагилар хизмат қилади:

1. Тиклаш қиймати, ёки ўриндошликнинг тўлиқ қиймати ушбу активни алмаштириш борасидаги харажатларни ифода этади. Қайта тиклашни аниқлашнинг мумкин бўлган йўллари:

- дастлабки қиймат асосида;
- қолдиқ қиймат асосида.

2. *Тугатиш қиймати* – ушбу активни сотиш натижасидаги мумкин бўлган даромад/зарарни ифода этади:

- сотувчи учун даромадли бўлган қулай бозор нархида сотиш натижасида;
- мажбурий сотиш натижасида (сотувчи томонидан сўралаётган нархдан, баъзида эса сотиб олинган нархдан кичик бўлган нархда).

Бундай баҳо одатдаги шароитларда реал бўлмаганлиги сабабли у фақатгина икки ҳолатда қўлланилади:

- активлар ўз фойдалилигини йўқотган, эскириб қолган ёки нормал талабга эга бўлмаган шароитда;
- корхона яқин келажакда ўз активларини оддий бозорда сотиш имкониятини йўқотгани боис ўз фаолиятини тўхтатиш ниятида бўлганида.

3. *Иқтисодий қиймат* – мумкин бўлган алтернатив қарорларнинг энг яхшисини қўллаш натижасида қўлга киритиладиган даромад/зарар. Иқтисодий қиймат қуйидагича ҳисобланиши мумкин:

- қўлга киритилган тушим ёки активдан фойдаланишдан олинган даромад бўйича;
- активдан бошқача фойдаланиш орқали қўлга киритилиши мумкин бўлган «алтернатив» даромад бўйича.

Кўчмас мулк пулга алмаштириладиган товар бўлгани учун равшанки, бозор нархлари (алмашув нархлари) корхонанинг ташқи ҳисоботида алоқадор бўлиши лозим.

Бозор нархлари бозор томонидан белгиланади, бироқ корхона ҳар доим иккита бозорда фаолият кўрсатади ва демак икки турдаги нархлар – сотиб олиш ва сотиш нархлари билан иш кўради ва уларнинг ҳар биттаси учта фарқли жиҳат орқали ифодаланиши мумкин.

Таннарх– корхона томонидан эгалик қилиш ҳуқуқини қўлга киритиш ва активларга эгалик қилиш учун тўланган агрегатланган нарх бўлиб, унга активни етказиб бериш, ўрнатиш ва эксплуатацияга киритиш бўйича харажатлар киради

9.2 - жадвал

Баҳолаш базалари

№	Баҳолаш вақти	Алмашув тури	
		Сотиб олиш қиймати	Чиқариб ташлаш қиймати
1.	Ўтмиш	Актив қиймати	Аввалги сотув нархи
2.	Ҳозирги пайт	Активни алмаштириш қиймати	Жорий сотув нархи
3.	Келажак	Активни алмаштириш билан боғлиқ бўлган келажакдаги кутилаётган харажатлар	Кутилаётган сотиш қиймати

Таннарх кўчмас мулк баҳоси сифатида аҳамиятли афзалликка эга бўлиб у ҳақиқий шартнома нарҳини ифода этади, яъни текширилиши мумкин.

Кўчмас мулк бўйича баҳолашнинг асосий камчилиги шуки, кўчмас мулк обектининг қиймати вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин: узоқ вақт давомида у салоҳият баҳоси сифатидаги ёки жорий бозор нарҳи сифатидаги аҳамиятини йўқотиши мумкин. Бу активдан узоқ вақт давомида фойдаланиш билан боғлиқ бўлиши мумкин: у қанчалик катта бўлса, у нарҳнинг сотиб олиш вақтидан бошлаб умумий ўзгариши кучли бўлиши мумкин.

Иморат қурувчининг бевосита харажатлар қурилишнинг смета қиймати (пудратчи) тенг бўлади.

Билвосита харажатлар – бу лойиҳанинг инвестициядан олдинги ва инвестиция босқичларида юзага келадиган ва қурилиш жараёнини ташкил этиш ҳамда қўллаб-қувватлаш учун зарур бўлган харажатлардир. Улар ўз ичига қуйидагиларни олади:

- лойиҳанинг инвестициядан олдинги қўлланилиши ва режалаштирилиши билан боғлиқ бўлган харажатлар (ТЕО);
- лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш учун мукофотлар;
- қурилиш-монтаж ва махсус ишларни олиб боришга рухсат олиш билан боғлиқ бўлган харажатлар;
- савдоларни амалга ошириш ва пудрат ишлари ҳамда ускуналарни етказиб бериш бўйича шартномалар тузиш;
- егалик қилиш ҳуқуқини расмийлаштириш бўйича харажатлар ва бошқа харажатлар;
- юридик хизматлар;
- суғурта қилиш харажатлари;
- қурилиш-монтаж ишларини олиб боришга берилган кредитга хизмат кўрсатиш борасидаги харажатлар;
- реклама ва сотувларни расмийлаштиришга кетадиган харажатлар;
- иморат солувчининг қўшимча харажатлари ва бошқалар.

Тадбиркорнинг даромади буюртмачи хавфининг функцияси бўлиб, лойиҳа тури ва муайян бозор вазиятига боғлиқ бўлади. Тадбиркор даромади у қурилиш лойиҳасига инвестиция қилган хавф капиталининг қўлланилишидан олиши мумкин бўлган мукофот тариқасида намоён бўлади.

Баҳолашнинг қийматли усули таннархнинг учта концепциясига асосланади: минимал (оқилона) харажатлар (прudent соаст), меъёрий харажатлар (стандарт соаст) ва дастлабки харажатлар (оригинал соаст).

А. Минимал харажатлар концепциясига биноан кўчмас мулк обектларини баҳолашда фақатгина корхона ўзи танлаб олган лойиҳавий молиялаштиришга боғлиқ равишда танлаб олган харажатлар ҳисобга олинади. Маълумки, молиявий амалиётда кредитор (буюртмачи) ўзига

хавфнинг қандай улушини қабул қилишига қараб регресснинг чекланганлиги аломатига кўра лойиҳавий молиялаштиришнинг учта гуруҳи ажратилади:¹⁰

- қарз олувчига нисбатан тўлиқ регресс билан («фулл ресурсе финансинг»). Бу лойиҳавий молиялаштиришнинг энг тарқалган шаклидир. Кредитор бу ҳолатда ўзига лойиҳа билан боғлиқ бўлган ҳеч қандай хавфни қабул қилмайди ва ўзининг иштирокини буюртмачининг ёки учинчи томоннинг лойиҳадан келиб тушадиган пул тушумларини таҳлил қилган ҳолда ёки ўзига сиёсий хавфларнинг тўлиқ ҳажмидаги хавфини қабул қилиш борасидаги фаолиятни таҳлил қилмаган ҳолдаги кафолатларига қарши маблағлар тақдим этиш билан чегаралайди;

- қарз олувчига нисбатан регрессиз (нон ресурсе финансинг). Бу ҳолатда кредитор буюртмачи (қарз олувчи) дан ҳеч қандай кафолатларга эга бўлмайди ва ўзига лойиҳани амалга ошириш билан боғлиқ бўлган барча хавфларни қабул қилади.

Лойиҳавий молиялаштиришнинг бундай шакли буюртмачи учун энг қиммати ҳисобланади, чунки кредитор хавфнинг юқори даражаси учун тегишли компенсация олишга умид қилади. Қарз олувчига нисбатан регрессиз юқори рентабелликка эга бўлган ва рақобатбардош маҳсулотларни ишлаб чиқаришни таъминлайдиган лойиҳалар молиялаштирилади (фойдали қазилмаларни ишлаб чиқариш ва қайта ишлаш, газ ва нефтни қайта ишлаш саноати);

- қарз олувчига нисбатан чекланган регресс билан («лимитед ресурсе финансинг»). Бу энг кўп тарқалган шакл бўлиб, унда лойиҳани молиялаштириш имкониятларини таҳлил қилиш давомида лойиҳани амалга ошириш билан боғлиқ бўлган барча хавфлар таҳлил қилинади. Улар буюртмачи билан пудратчи ўртасида тақсимланади.

Пудратчи объект қурилишини охиригача етказиш ва уни ишга тушириш хавфини, ускуналарни етказиб берувчилар етказиб беришлар ва ўрнатишнинг ўз вақтидалиги, комплектлилиги ва сифати билан боғлиқ бўлган барча хавфларни, буюртмачи объектни эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган барча хавфларни ўз бўйнига олади. У кредиторга фақатгина муайян кафолатларни тақдим этади ва ўз активларини қисман гаровга қўяди.

Қарз олувчига нисбатан чекланган регресс билан биргаликда активларни умумий баҳолаш учун мақбул бўлган минимал харажатлар тамойили қўлланилади. Унга мувофиқ маҳсулот таннархи фақатгина нормал бевосита харажатларни (материаллар, механизмларнинг иш вақти, иш ҳақи) ва мавжуд соҳавий стандартлар томонидан белгиланадиган билвосита харажатларни ўз ичига олади. Одатда таннарх оқилона чегарада корхонанинг муайян дастлабки мажбуриятлари мавжудлигини назарда тутаяди, кўзда тутилмаган қўшимча харажатлар эса эътиборга олинмайди.

¹⁰«regress»
shaxstomonidanboshqayuridikshaxsgataqdimetilidaginsummaniqoplashtalabetiladiganqaytatalabnomanaz
ardatutiladi

Б.Меъёрий харажатлар маҳсулдорликнинг ва ишлаб чиқаришнинг талаб этиладиган даражасига эришишга асосланган баҳолашларни ҳисоб-китоб қилишда ҳисобга олинади.

Меъёрий харажатлар асосидаги баҳолаш қурилишнинг ҳар битта босқичида материаллар ва конструкцияларни сотиб олиш қиймати концепсиясига мос келади.

Бунда кўпчилик ҳолларда қарз олувчига нисбатан тўлиқ регресс лойиҳавий молиялаштириш тури танлаб олинади.

Меъёрий харажатлар концепсиясининг асосий афзаллиги шундаки, унда корхонанинг самарасиз фаолияти билан шартлашилган харажатлар инобатга олинмайди.

Сотиб олиш қийматини баҳолаш учун меъёрий харажатлар концепсиясини қўллаш мумкинлиги кўп жиҳатдан смета қийматини аниқлаш усули, танлаб олинган норматив тури ва уни қўллаш усулига боғлиқ бўлади.

В. Дастлабки харажатлар даромадли ва солиштирма усулларни қўллаган ҳолда эксплуатация жараёнида бўлган кўчмас мулк объектларини баҳолашда қўлланилади.

Бу концепсиянинг мантиқи шундаки, кўчмас мулк харидорлари фирмага ресурслардан ратсионал фойдаланиш ҳисобига эмас, балки мулкнинг комплекс бўйича операциялар ҳисобига ўта юқори даромадлар олишга имкон берадиган қиймат учун хизматларни тўлашга мажбур бўлмайдилар.

Дастлабки харажатлар концепсиясининг бозор иқтисодиёти соҳасида қўллаш мумкинлиги кўчмас мулк объектларига нисбатан олиб қараганда муаммоли туюлади, чунки бу ерда мулкнинг комплекснинг қиймати жорий бозор (шартномавий) нарх орқали ифодаланади. Кўчмас мулкни сотиб олишдан олдин ундан биргаликда фойдаланиш ёки билвосита бўлган шартномалар бу ерда истисно қилинади.

Асосан бундай ёндашув қарз олувчига нисбатан регрессив лойиҳавий молиялаштириш турида қўлланилади.

Харажатлар даромаднинг чегаравий катталиги ўзгаришига таъсир қиладиган маҳаллий иқтисодий шароитларни акс эттириши лозим. Аввал айтилганидек, қурилишни кимга пудрат учун топшириш ҳал қилинаётганида қайси пудратчи ушбу ишни энг кичик минимал харажатлар ва асосланмаган хавфсиз бажариши мумкинлигини ҳал қилиш лозим бўлади. Бунда харажатлар қайта ишлаб чиқариш ёки ўрнини қоплаш услубиётлари ёрдамида аниқланганлигига қарамадан типик харажатларни акс эттириши лозим.

2.3. Қурилиш қийматини аниқлаш

Замонавий баҳолаш амалиётида янги қурилиш қийматини аниқлашнинг қуйидаги усуллари қўлланилади:

- бир марталик нархлар усули (харажатларни элемент бўйича баҳолаш усули);
- солиштирма бирлик усули;

- қийматнинг катталашган элементли кўрсаткичлари усули.

Қурилишнинг смета қийматини аниқлаш учун дастлабки позитсия бўлиб лойиҳавий қарорлар асосида ишлар ҳажини ҳисоблаб чиқиш хизмат қилади. Бунинг учун меъёрий ҳужжат қўлланилади ва у бўйича иш турлари ва ушбу объект бўйича конструктив элементларга боғлиқ равишда смета қиймати аниқланади. Иш ҳажмларини аниқлаш усуллари қурилиш объектларининг архитектура-конструктив ечимларига боғлиқ бўлади.

Сметаларни (ҳисоб-китобларни) тузиш усулини танлаш ҳар битта муайян ҳолатда шартнома шартлари ва умумий итисодий вазиятга боғлиқ равишда амалга оширилади.

Смета қийматини аниқлаш учун тўртта усул: ресурсли, ресурс-индексли, базис-индексли ва базис-компенсатсияли усуллар қўлланилади.

А. Ресурсли усул – бу ажратилган ресурсларни (меҳнат сарфи, қурилиш машиналарига бўлган эҳтиёж, материаллар, маҳсулотлар ва конструкциялар сарфи) баҳолаш асосида қийматни аниқлаш усулидир. Бу усулни қўллашга қурилиш учун техник ҳужжатларни ишлаб чиқиш босқичида йўл қўйилади: инвестицияларни техник-иқтисодий асослаш (ТИА, турар жой-ижтимоий мўлжалланишдаги объектларни детал режалаштириш лойиҳалари (ДРЛ), лойиҳалар (ескизли лойиҳалар) ва ишчи ҳужжатлар.

Ишларнинг смета қийматини ресурсли усул ёрдамида аниқлаш учун локал ресурсли ведомост ва локал смета ҳисоб-китоби, локал смета шакллари қўллаш тавсия этилади.

Локал сметалардаги бевосита харажатларни аниқлаш учун дастлабки маълумотлар сифатида қуйидаги ресурсли кўрсаткичлар олинади:

меҳнат ресурслари

ишчи-қурувчиларнинг меҳнат харажатлари – одам.-с.

машинистлар меҳнати харажатлари – одам.-с.

қурилиш машиналари

Қурилиш машиналарни қўллаш вақти тўғрисидаги маълумотлар – маш.-с.

материал ресурслар

материаллар, маҳсулотлар (деталлар) ва конструкцияларнинг харажати тўғрисидаги маълумотлар (қабул қилинган физик катталикларда: дона, м², м³ ва ҳоказо).

Кўрсатилган ресурслар лойиҳавий ҳужжатлар, турли меъёрий ва бошқа манбалар таркибидан ажратиб олинади.

Ресурсли усулни қўллаганда қурилиш қиймати 9.10. формула асосида ҳисобланади. Бунда бевосита харажатлар қуйидагича аниқланади:

$$ПЗ = C_{зн} \cdot T_p + \sum_{i=1}^n C_{эмми} \cdot T_{эмми} + \sum_{j=1}^m C_{мамj} \cdot T_{мамj} \quad (9.10)$$

бу ерда $C_{зн}$ - битта одам-соат меҳнат харажатининг нархи (базисли поғонада – ўртача меъёрий разряддан келиб чиққан ва 1,25 индексни қўллаган ҳолда; жорий поғонада – пудратчи ташкилотдаги барча ходимларнинг ҳақиқий ўртача ойлик иш ҳақи асосида, бироқ иш (маҳсулот,

хизмат) таннархига нисбатан одинадиган меҳнат сарфининг ўрнатилган меъёрий катталигидан ошиб кетмаган ҳолда; T_p - одам.соатларда ифодаланган меҳнат харажатлари; $C_{эмм}$ - қурилиш машинаси маш.-соатининг қиймати; $T_{эмми}$ - қурилиш машинасидан фойдаланиш вақти; n - қурилишда иштирок этаётган қурилиш машиналари сони; $C_{мамж}$ - материаллар, маҳсулот ва конструкцияларнинг смета нархлари; $T_{мамж}$ - сметали қурилиш материаллари, маҳсулотлар ва конструкцияларга нисбатан бўлган жисмоний эҳтиёж; m - қурилиш материалларининг турлари сони.

Ажратиб олинган ресурслар усули ёрдамида қийматни аниқлаш усули инвеститсион жараённинг барча иштирокчилари – буюртмачилар (инвесторлар), лойиҳавий ва пудратчи ташкилотлар, баҳоловчи фирмалар томонидан уларнинг мулк шакли ва ведомостли бўйсунушидан қатъий назар қўлланилиши мумкин.

Б. Ресурс-индексли усул – бу ресурсли усул билан ресурсларга нисбатан индекслар (материал, техник, меҳнат ва ҳоказо) тизимини биргаликда қўллаш усулидир. Бу усул бозор муносабатлари ва нархларнинг либераллашуви шароитида энг ратсионал ҳисобланади. Индекслар маҳсулотлар, ишлар ёки ресурсларнинг жорий (башорат қилиш даври) нарх даражасидаги қийматининг нархларнинг базис даражасидаги қиймат нисбатига тенг. Улар ўлчамсиз катталиқда ифодаланади ва одатда вергулдан кейин иккита рақам билан олинади.

Қабул қилинаётган меъёрий базага қараб индексларга қуйидагиларга нисбатан олинishi мумкин:

- 1984 йил 1 январдан амалга кирган сметанархларига нисбатан;
- 1991 йил 1 январдан амалга кирган сметанархларига нисбатан;
- аввалги даврнинг жорий нархларига нисбатан.

Нархларнинг башоратли индексларини қуйидагилар асосида ишлаб чиқиш тавсия этилади:

- аввалги интерваллар ёки ойларидаги нархлар индекси динамикаси кўрсаткичларини математик қайта ишлаш;
- нархлар даражасига инфлятсия омиллари ва биринчи навбатда ўсиш омилларининг таъсир қилишининг сифатий баҳоси;
- нархлар даражасига инфлятсияга қарши чоралар ва давлат органлари, инвесторлар ва пудратчи ташкилотлар томонидан амалга оширилаётган нархларни тартибга солиш чораларининг таъсир қилишининг сифатий баҳоси.

Нархларнинг базис даражасида аниқланган смета қийматларини жорий (башорат қилинадиган) нархлар даражасига келтириш унинг ҳар битта қаторидаги (бўлимдаги) қийматини тегишли жорий (башорат қилинадиган) индексга кўпайтириш ва смета бўйича умумий натижани қўшиш орқали амалга оширилади.

Ресурсли ва ресурс-индексли усулларни қўллаш ҳам буюртмачи, ҳам пудратчи томонидан қурилаётган ёки реконструкция қилинаётган объект нархи бўйича ўз таклифларини асослаган ҳолда техник хужжатларни ишлаб

чиқишнинг барча босқичларида қўллаш мумкин. Бу усуллар баҳоловчи фирмалар томонидан объект қийматини аниқлашда энг аниқ усуллар ҳисобланади.

В. Базис-индекс усул жорий ва башорат қилинадиган индексларнинг тизимини нархларнинг базис даражасида ёки жорий даражада аниқланган қийматига нисбатан қўллашга асосланган.

Жорий (башорат қилинадиган) нархлар даражасига келтириш базис қийматни иш турлари, харажатлар элементлари бўйича тегишли индексларга кўпайтириш орқали амалга оширилади:

$$BV_n = C_m \cdot I_m + C_{zn} \cdot I_{zn} + C_{эмм} \cdot I_{эмм} + HP + СП, \quad (9.11)$$

бу ерда C_m , C_{zn} , $C_{эмм}$ – жорий даражадаги смета қиймати элементлари – материаллар, зиш ҳақи, машина ва механизмларни эксплуатация қилиш; I_m , I_{zn} , $I_{эмм}$ – харажат элементлари бўйича нарх индекслари; HP – қўшимча харажатлар; $СП$ – смета (режали) даромади.

Г. Базисли-компенсацион усул ўз асосида БМТ Европа иқтисодиёт комиссияси таклиф этган ўзгарувчи нархларни (слидинг-ссале) ҳисоблаш усулига асосланади.

Базисли-компенсацион усулни қўллашда қурилиш қиймати ҳақиқий харажатлардан келиб чиққан ҳолда шаклланади ва фақатгина қурилиш тугаганидан кейин тўлиқ ҳолда аниқланиши мумкин.

Бу усулда қиймат икки босқичда топилади:

- биринчи босқичда қурилишнинг *базис қиймати* аниқланади (1984 й., 1991 й. смета нормативлари бўйича). Бир вақтнинг ўзида қутилаётган инфляцияга нисбатан нархлар ва тарифларнинг қутилаётган ошиб кетиши туфайли базис қийматнинг қимматлашининг асл башорат қилиниши амалга оширилади;

- иккинчи босқичда ишлар, хизматлар, ускуналар ва ҳоказоларга ҳақ тўлаш босқичида биринчи босқичда базис шароитларига нисбатан нарх ва тарифларнинг ошиши муносабати билан юзага келган *қўшимча харажатлар ҳисоб-китоби* амалга оширилади.

Якуний қиймат унинг базис даражасидан, қўлланилаётган ресурсларга нисбатан нарх ва тарифларнинг ошиши туфайли юзага келган қўшимча харажатлар ҳамда концепсион афзалликлардан ташкил топади.

Объектли ва локал сметалар негизида харажатлар таркиби ва катталигини аниқлаш

Ўзининг моҳиятига кўра қайта тиклаш қиймати кўрсаткичи объектни қуришда ҳақиқий харажат қилинган маблағлар катталигига мос келади, яъни баҳолашнинг қийматли усулини қўллаш натижалари билан тўлалигича устма-уст тушади.

Агар эксперт (ёки баҳоловчи) ихтиёрида янги қурилиш объектига нисбатан локал ва объектли сметаларнинг тўлиқ мажмуаси бор бўлса,

харажатларни қайта реконструкция қилиш масаласи, мисол учун базисли-индексли усул (9.11 формуласи) учун қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- ҳар битта харажат элементининг қурилиш-монтаж ишлари умумий қийматидаги солиштирма вазни аниқланади:

$$d_M = C_M / B_n \cdot 100\%; d_{zn} / BV_n \cdot 100\%; d_{эмм} = C_{эмм} / BV_n \cdot 100\%, \quad (9.12)$$

- бутун ишлар комплексига нисбатан қурилиш қийматини қайта ҳисоблаш учун индекслар аниқланади :

$$I_{тек./баз} = [d_M \cdot I_M + d_{zn} \cdot I_{zn} + d_{эмм} \cdot I_{эмм} + (d_{zn} + d_{эмм} \cdot 0,3) \cdot 1,15 \cdot I_{zn} \cdot HP] \cdot (1 + СП) / 100, \quad (9.13)$$

бу эрда I_M , I_{zn} , $I_{эмм}$ - материаллар, қурилиш машиналарини эксплуатация қилиш ва иш ҳақи нархларининг индекслари; 1,15 – ишчиларга бериладиган қўшимча иш ҳақини ҳисобга оладиган коэффитсиент; H_p – Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура қурилиш томонидан тавсия этиладиган қўшимча харажатлар нормативи; $СП$ – смета даромади нормативи;

Янги қурилиш тўлиқ қийматини аниқлаш:

$$PS = S_{смп} \cdot I_{тек./баз} + PP, \quad (9.14)$$

$ПП$ – тадбиркор (инвестор) даромади

Қурилиш қиймати ҳам элементар ресурсли смета меъёрларининг тўпламлари (ШНК 4.02-04) ҳам йириклашган смета меъёрлари асосида аниқланади.

Йириклашган нархлар бўйича қурилиш қийматини аниқлаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- ўхшаш бўлган объектни танлаб олиш (бинонинг умумий мўлжалланиши, умумий шакли, бино конструкцияси ва унинг муҳандислик ускуналарининг яқин характеристикаси, ҳисоб-китоб қилинадиган ҳажм);

- бевосита УПВС Тўпламидаги жадвал асосида ўхшаш объектнинг қайта тиклаш қийматини базис даражадаги нархларнинг базис даражаси ўлчагичига нисбатан аниқлаш;

- ўхшаш объект баҳолаш объектдан фарқ қилган ҳолда қайта тиклаш қийматини ўлчагичга нисбатан коррективировка қилиш (жойлашиш ўрни, асосий юкни қўтарувчи конструкциялар турлари бўйича фарқ, техник характеристикалар орасидаги тафовутлар);

- нархларнинг базис даражасида бевосита ва билвосита харажатлар йиғиндисини аниқлаш;

- ҳисобга олинмаган билвосита УПВС харажатларни аниқлаш;

- бевосита ва билвосита харажатларни нархларнинг жорий даражасига келтириб қайта ҳисоблаш;

- тадбиркор даромадини аниқлаш;

- янги қурилишнинг тўлиқ қийматини аниқлаш.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк қийматининг оддий модели қандай?
2. Тиклаш қийматини баҳолаш учун қандай ҳисоблаш усулларидан фойдаланилади?
3. Билвосита харажатлар ўз ичига нималарни олади?
4. Замонавий баҳолаш амалиётида янги қурилиш қийматини аниқлашнинг қандай усуллари қўлланилади?
5. Сотувларни таққослаш усулига изог беринг.
6. Кўчмас мулкнинг тиклаш қийматини аниқлаш усулларига изог беринг.
7. Қурилиш қийматини аниқлаш усулларига изог беринг.
8. Билвосита харажатлар деб нимага айтилади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. M. Nadim Hassoun, Akthem Al-Manaseer Structural Concrete: Theory and Design (6th Revised edition) USA 2015.
2. Jack C. McCormac, Russell H. Brown. Design of Reinforced Concrete. 2013 Wiley 720 pages.
3. F. Biasioli, G.Mancini, M.Just, M.Curbach, J.Walraven. DESIGN OF CONCRETE BUILDINGS. 2014. ISBN 978-92-79-36548-5.
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. Тошкент: "Фан" , 2005. -231б.
5. Н.Ж.Тўйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плакти Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: "Адолат" , 2001. -156 б.
6. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.
7. Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. – Ташкент: “NORMA”, 2011 - 448 б.
8. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
9. Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мираҳмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й.
10. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. - М.: Дело, 1998. -256 с.
11. Козырев А.Н. Оценка интеллектуальной собственности. М.: Экспертное бюро-М, 1997. - 289 с.

3-мавзу: Интеллектуал мулк объектлари ва номоддий активлар қийматини баҳолаш

3.1. Баҳолаш кетма-кетлиги ва баҳолаш жараёни

ИМО ва НМА нинг қийматини баҳолаш қуйидаги босқичлардан иборат бўлади:

- ✓ баҳолаш борасидаги вазифанинг қўйилиши ва баҳоланаётган объект бўйича баҳолаш шартномасининг тузилиши;
- ✓ баҳолаш объектининг идентификатсияси;
- ✓ ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш;
- ✓ баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш;
- ✓ турли баҳолаш ёндашувларини қўллаш пайтида олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- ✓ баҳолаш тўғрисида ҳисоботни тайёрлаш.

Баҳолаш борасидаги вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда тузилади ва баҳолаш объекти бўйича баҳолаш шартномасига илова бўлиб хизмат қилади.

Баҳолаш борасидаги вазифа ўзида қуйидагиларни сақлаши лозим:

- ✓ баҳолаш объектининг номланиши;
- ✓ ҳуқуқ эгасининг номи;
- ✓ баҳолаш санаси;
- ✓ баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларининг кутиладиган қўлланилиши;
- ✓ баҳолаш мақсадига мос келадиган қиймат тури;
- ✓ йўл қўйишлар ва чекловчи шартлар;
- ✓ буюртмачи ёки бошқа ваколатли шахс томонидан тақдим этилиши лозим бўлган дастлабки ахборот рўйхати;

✓ баҳолаш ишларини амалга ошириш муддатлари.

Баҳолаш мақсади ва объектнинг ўзига хос жиҳатларига боғлиқ ҳолда баҳолаш борасидаги вазифа қўшимча шартларни ўзи ичига олиши мумкин.

Баҳолаш объектнинг бозор қиймати олди-сотди шартномасини амалга оширишга ва солиқлар ҳамда бошқа мажбурий тўловларга кетган харажатларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқланади.

Объектни идентификация қилиш пайтида баҳоловчи тақдим этилган ҳужжатларнинг баҳолаш объектини амалдаги ҳолатига ва унга нисбатан эгаллик қилиш ҳуқуқининг мос келишини текширади. Шунингдек баҳолаш жараёнида юзага келиши мумкин бўлган жоиз тахминлар ва чекловчи шартларнинг таҳлили амалга оширилади.

Баҳолаш объектнинг идентификацияси қуйидагиларни назарда тутати:

✓ баҳолаш объекти мавжудлиги фактининг ва унга нисбатан ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларнинг тасдиқланиши;

✓ баҳолаш объектига нисбатан эгаллик қилиш ҳуқуқининг турини аниқлаш;

✓ баҳолаш объектини қўллашнинг мақсадлари, усуллари ва бошқа сезиларли фактларини аниқлаш;

✓ қўллашнинг бошланиш санасини аниқлаш.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш натижасида баҳоловчи ташкилот буюртмачи билан биргаликда белгиланган тартибда баҳолаш объектини идентификация қилиш варағи (дастлабки маълумотлар варағи) тузилади ва тасдиқланади.

Кейинги босқичда баҳоловчи баҳолаш усулларининг асосланган танловини ва қўлланилишини асослаш учун зарур ва етарли бўлган ҳажмда баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборотни йиғиш ва таҳлил қилишни амалга оширади.

Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот манбалари бўлиб қуйидагилар хизмат қилади:

- ✓ буюртмачи ёки бошқа ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган дастлабки ахборот;
- ✓ баҳолаш объектининг ҳуқуқ эгаси ва (ёки) ундан фойдаланувчидан интервью олиш натижасида ва баҳоловчининг баҳолаш объекти билан таншиши вақтида олган ахборотлар;
- ✓ учинчи шахслардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғи орқали олинган ахборотлар.

Дастлабки ахборот ўз ичига қуйидагиларни олган бўлиши лозим:

- ✓ ушбу объектни, шу жумладан НМА ва ИМО маҳкамланган материал ташувчиларининг тавсифини ўз ичига олган ҳолда бир маъноли қилиб идентификация қилишга имкон берадиган баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотлар;
- ✓ баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқ эгалари тўғрисида;
- ✓ НМА ва ИМО яратишга кетган харажатлар тўғрисида;
- ✓ НМА ва ИМО келтирадиган афзалликлар тўғрисида;
- ✓ НМА ва ИМО ни қўллашдан келадиган даромад тўғрисида;
- ✓ баҳолаш объектини қўллашнинг техник-иқтисодий параметрлари тўғрисида;
- ✓ НМА ва ИМО ҳуқуқ эгаларининг молиявий-хўжалик фаолияти тўғрисидаги ҳисоботлар.

Баҳолаш объектини баҳолаш мақсади ва унинг ўзига хос хусусиятларига қараб баҳоловчи дастлабки ахборот рўйхатини кенгайтириш ёки баҳолашни амалга ошириш жараёнида керакли ахборотни сўраб олиши мумкин бўлади.

Қўшимча равишда баҳоловчи НМА ва ИМО тегишли бўлган бозор/бозор сегменти тўғрисидаги ахборотни йиғиши ва таҳлил қилиб чиқиши лозим бўлади.

Баҳолашни амалга оширишда баҳоловчи баҳолаш объекти ва уни қўллашнинг ўзига хос жиҳатлари билан боғлиқ бўлган барча вазиятларни ва чекланишларни аниқлаши лозим бўлади.

Баҳолаш объектини **даромадли усул** билан баҳолаш учун баҳоловчи баҳолаш объектдан кутилаётган даромадларнинг баҳолаш санасидаги ягона қиймати катталигига ўзгартирилишига асосланган қуйидаги усуллардан биттасини қўллайди:

- тўғридан тўғри капиталлаштириш усули;
- пул оқимларини дисконтлаш усули.

НМА ва ИМО ни қўллашдан даромад (фойда) олинса даромадли усулни қўллаш мумкин бўлади. НМА ва ИМО ни қўллашдан олинadиган даромад бўлиб пуллик тушумлар билан муайян вақт орасида НМА ва ИМО дан фойдаланиш ҳуқуқини тақдим этилишидан олинadиган пул харажатлари (бундан кейин - пул оқими) орасидаги фарқ хизмат қилади.

НМА ва ИМО ни қўллашдан муайян вақт оралиғида пул оқимларини келтирадиган ва баҳолаш объектлари учун даромад олиб келадиган, катталиги бўйича бир хил бўлган ёки бир хил суръатда ўзгарадиган баҳолаш объектлари учун қиймат катталиги келгуси пул оқимларини тўғридан тўғри капиталлаштириш усули ёрдамида аниқланади.

Тўғридан тўғри капиталлаштириш усули ёрдамида бозор қийматини аниқлаш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- баҳолаш объектини қўллаш орқали юзага келадиган пул оқимларини аниқлаш;
- баҳолаш объектини қўллашдан келиб тушадиган пул оқимларини тегишли капиталлаштириш ставкалари катталигини аниқлаш;
- қўллашдан келиб тушадиган пул оқимларини капиталлаштириш усули ёрдамида баҳолаш объектнинг бозор қийматини ҳисоблаб чиқиш.

Агар НМА ва ИМО ни қўллашдан келиб тушадиган пул оқимлари бир текис бўлмаса, қиймат катталиги пул оқимларини дисконтлаш усули ёрдамида аниқланади.

Пул оқимларини дисконтлаш усули ёрдамида бозор қийматини аниқлаш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- баҳолаш объектини қўллаш натижасида юзага келадиган пул оқимларининг катталиги ва тузилмасини аниқлаш;
- мос келадиган дисконтлаш ставкасининг катталигини аниқлаш;
- баҳолаш объектини қўллаш билан боғлиқ бўлган барча пул оқимларини дисконтлаш орқали баҳолаш объектининг бозор қийматини ҳисоблаш.

Баҳоловчи томонидан НМА ва ИМО ни қўллашдан юзага келадиган пул оқимларини аниқлаш учун қуйидаги усуллардан биттаси қўлланилади:

а) баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий техник-иқтисодий самараси тўғрисида маълумотлар бўлган вазиятда:

- даромаддаги устунлик усули;
- сотиш ҳажмидаги устунлик усули;
- таннархдаги ютиш усули;
- ҳақиқий литсензион тўловларни ҳисоблаш усули;
- эксплуатацион харажатларда тежаш усули;

б) баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий техник-иқтисодий самараси тўғрисида маълумотлар мавжуд бўлмаган вазиятда:

- роялтидан озод қилиш усули;
- литсензиат даромадида литсензиар улушини ажратиб олиш усули;
- эксперт йўл билан даромад улушини ажратиб олиш усули.

НМА ва ИМО томонидан юзага келтириладиган пул оқимларини капиталлаштириш ставкаси НМА ва ИМО нихарид қилиш учун инвестиция

қилинган дисконтлаш ставкаси ва капиталнинг қайтиш ставкаси катталигини ҳисобга олиши лозим.

Дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан биттаси билан ҳисобланади:

- кумулятив қуриш усули;
- ўртача тортирилган капитал қиймати усули;
- капитал активларни баҳолаш усули.

Қиёсий ёндашув шунга ўхшаш НМА ва ИМО лар фаол равишда сотиб олинадиган ва сотиладиган, самарали фаолият кўрсатадиган бозорлар тамойилига асосланган. Қиёсий ёндашув баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектлар бўйича шартномалар борасидаги маълумотларни солиштиришни кўзда тутди.

Қиёсий ёндашувда очиқ бозорда сотилган ва баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектлар билан солиштириш амалга оширилади.

Қиёсий ёндашув баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектларнинг нархлари ва улар билан амалга оширилган шартномалар тўғрисида ҳаққоний ва рухсат этилган ахборот мавжуд бўлганида қўлланилади. Бунда шартномалар, талаб ва таклиф нархлари тўғрисидаги ахборот қўлланилиши мумкин.

Баҳолаш объектининг қийматини қиёсий ёндашув ёрдамида баҳолашда қуйидаги баҳолаш усуллари қўлланилади:

- сотиб олиш қиймати усули;
- сотувларни қиёсий таҳлил қилиш усули.

Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув ёрдамида аниқлаш қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

✓ баҳолаш объектининг ўхшаш объектлар билан солиштирилиши амалга оширилаётган элементларни аниқлаш (кейин – қиёслаш элементлари);

✓ ҳар битта солиштириш элементи бўйича ҳар битта ўхшаш элементнинг баҳолаш обектидаги элементдан фарқ қилиши характери ва даражасини аниқлаш;

✓ қиёслашнинг ҳар битта элементи бўйича ҳар битта ўхшаш элементнинг баҳолаш обектидаги элементдан фарқ қилиш характери ва даражасига мос келадиган ўхшаш элементлар нархларини тўғрилашни қиёслаш элементлари бўйича аниқлаш;

✓ ҳар битта ўхшаш обект билан баҳоланаётган обект нархини қиёслаш элементи бўйича тўғрилаш;

✓ ўхшаш обектларнинг тўғриланган нархларини асосланган ҳолда умумлаштириш йўли билан баҳолаш обектининг қийматини ҳисоблаш.

Қиёслаш элементларига шундай омиллар кирадики, уларнинг ўзгариши баҳолаш обектининг қийматига ва шунга ўхшаш обектлар билан шартномалар тавсифларига таъсир қилади. Қиёслаш учун қўллаш мумкин бўлган энг муҳим солиштириш элементлари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

✓ баҳолаш ва ўхшаш обектига баҳоланаётган эгалик қилиш ҳуқуқларининг ҳажми;

✓ баҳолаш обекти ва ўхшаш обектлар билан шартномаларни молиялаштириш шартлари (хусусий ва қарзга олинган воситаларнинг нисбати, қарзга олинган маблағларни тақдим этиш шартлари);

✓ ўхшаш обект билан шартнома тузиш санасидан баҳолашни амалга ошириш санасигача баҳолаш обекти нархининг ўзгариши;

✓ баҳолаш обекти ва ўхшаш обект қўлланилиши мумкин бўлган соҳа;

✓ баҳолаш обекти ва ўхшаш обектга тақдим этиладиган ҳуқуқларнинг таъсир қилиш ҳудуди;

✓ баҳолаш обекти ва ўхшаш обектнинг функционал, технологик, иқтисодий тавсифлари;

✓ баҳолаш обекти ва ўхшаш обектни қўллаш орқали ишлаб чиқарилиши ёки сотилиши мумкин бўлган маҳсулотга талаб;

✓ баҳолаш объекти ва ўхшаш объектни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулотлар (ишлар, хизматлар) ни сотиш ҳажми;

✓ баҳолаш объекти ва ўхшаш объектдан фойдаланиш муддати;

✓ баҳолаш объекти ва ўхшаш объектни ўзлаштиришга кетган харажатлар;

✓ баҳолаш объекти ва ўхшаш объект билан шартномаларни амалга оширишдаги тўловлар шартлари;

✓ баҳолаш объекти ва ўхшаш объект билан шартномаларни тузиш пайтидаги ҳолатлар.

Харажатли ёндашув НМА ва ИМО қийматини фойда катталигини (агар НМА ва ИМО характери бундай қайта ишлаб чиқаришга имкон берса) ундан эскиришни чиқариб ташлаган ҳолда ҳисобга олиш орқали аниқлашни назарда тутади.

Харажатли ёндашув — баҳолаш объектнинг эскиришини ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектни қайта тиклаш ёки ўрнини босиш учун зарур бўлган харажатларни аниқлашга асосланган баҳолаш объекти қийматини баҳолаш усулларининг мажмуаси. Ушбу мулкнинг ўрнини босувчиси сифатида асл объектнинг нусхаси бўлган ёки тенг кучли фойдалиликни таъминлайдиган бошқа мулкни яратиш имконияти кўзда тутилади.

Харажатли ёндашувнинг асосий усуллари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- яратиш қиймати усули;
- қайтаишлаб чиқариш харажатлар қиймати усули;
- ўрин босиш қиймати усули.

Харажатли ёндашув усулларини қўллаш НМА ва ИМО нинг ташкилот фойдасига киритган улуши НМА ва ИМО ни қайта ишлаб чиқариш харажатларидан юқори бўлишини назарда тутади.

Харажатли ёндашув усули ёрдамида НМА ва ИМО ни баҳолашда қуйидаги харажатлар турларини ҳисобга олиш лозим бўлади:

- НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқини сотиб олишга кетадиган харажатлар;

- НМА ва ИМО ни яратишга кетадиган харажатлар, шу жумладан лаборатория тадқиқотлари, илмий-тадқиқот, синов-конструкторлик ва лойиҳавий-қидирув ишларига кетадиган харажатлар;

- Баҳолаш объектини яратиш ишларида иштирок этадиган ташкилот асосий фондларининг амортизатсия харажатлари;

- НМА ва ИМО ни ишлаб чиқаришда тайёр бўладиган ҳолатгача олиб келиш учун кетадиган харажатлар;

- НМА ва ИМО ни қўллаш орқали товарлар (хизматлар) ни ишлаб чиқаришни ташкил этиш ёки НМА ва ИМО ни сотишга кетадиган харажатлар;

- НМА ва ИМО нинг ҳуқуқий ёки бошқача ҳимояланишига кетадиган харажатлар;

- бошқа харажатлар.

НМА ва ИМО ни харажатли ёндашув ёрдамида баҳолашда қуйидаги ишлар амалга оширилади:

- НМА ва ИМО ни яратиш, сотиб олиш ва баҳолаш санасида ҳаракатга киритиш билан боғлиқ бўлган харажатлар аниқланади;

- НМА ва ИМО нинг эскириш катталиги аниқланади;

- тадбиркорнинг фойдаси аниқланади;

- НМА ва ИМО нинг қиймати харажатлар ва эскириш катталиги ўртасидаги фарқнинг тадбиркор фойдасига қўшиш орқали аниқланади.

Баҳоловчи баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш учун баҳолашда қўлланилган ёндашувлар натижаларини мувофиқлаштиришни амалга оширади.

Баҳолашга турли ёндашувларни қўллаш орқали олинган баҳолаш натижалари ўртасида сезиларли тафовутлар мавжуд бўлса, баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда юзага келган тафовутларнинг таҳлилни келтириши лозим бўлади. Баҳолашнинг максимал натижасидан 30% га фарқ қиладиган тафовут сезиларли ҳисобланади.

Мувофиқлаштириш одатда баҳолашнинг турли ёндашувларини қўллаганда олинган баҳолар натижаларининг солиштирама оғирлигини аниқлаш орқали амалга оширилади, бунда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олиши лозим:

- баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларининг тахминий қўлланилиши;
- баҳоланаётган баҳолаш объектининг ўзига хослиги;
- қиймат тури;
- баҳолаш ёндашувларини қўллашда ишлатилган ахборотнинг миқдори ва сифати.

Мувофиқлаштириш ва солиштирама оғирликлар усулини танлаб олиш, шунингдек бунда амалга оширилган барча тахминлар ва фаразлар баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳисоботида асосланиб берилиши лозим, баҳолаш объектининг якуний қиймати эса ягона катталиқ орқали пул шаклида тақдим этилиши керак бўлади.

3.2. ИМО ва НМА нинг қийматини баҳолаш ёндашувлари ва усуллари

НМА ва ИМО ўзининг эгасига маҳсулотлар ишлаб чиқаришда ёки хизматлар кўрсатишда бўлғуси фойдани таъминлайди.

Даромадли ёндашув НМА ва ИМО га эгалик қиладиган жисмоний ёки юридик шахс оладиган ёки олиши мумкин бўлган фойданинг ҳажмини аниқлаш мумкин бўлганда қўлланилади.

НМА ва ИМО дан фойдаланишнинг асосий афзалликлари бўлиб куйидагилар ҳисобланади:

- маҳсулот (хизматлар) ишлаб чиқариш ва сотишга ҳамда асосий ва айланма воситаларга инвестицияларнинг харажатларини иқтисод қилиш, шу жумладан харажатларнинг амалдаги пасайиши, НМА ва ИМО дан фойдаланиш ҳуқуқини олишга кетадиган харажатларнинг йўқлиги (масалан, литсензион тўловларнинг йўқлиги, фойдадан литсензиарнинг энг эҳтимоли кўп бўлган улушини ажратиб олиш заруриятининг йўқлиги);

- ишлаб чиқарилаётган маҳсулот (хизмат) бирлиги нархининг оширилиши;

- ишлаб чиқарилаётган маҳсулот (хизмат) сотувларининг жисмоний ҳажмининг ошиши;

- баҳолаш объектини қўллашдан келиб чиқадиган пул оқимининг тузилмасини яхшилаш;

- кўрсатилган шаклларнинг турли комбинатсиялари.

Баҳолаш объектини қўллашдан олинadиган афзалликлар НМА ва ИМО дан фойдаланилган вақтдаги пул оқимини олишнинг катталиги, хавфи ва вақтини ҳуқуқ эгаси НМА ва ИМО дан фойдаланмаган пайтдаги пул оқимини олишнинг катталиги, хавфи ва вақтини бевоқифа солиштириш орқали аниқланади.

НМА ва ИМО дан фойдаланиш борасидаги тақдим этилган ҳуқуқ учун тўловлар катталиги шартнома томонлари оқилона ҳаракат қилганда, барча мавжуд ахборотдан фойдаланганда, тўловлар катталигига эса бирор бир фавқулодда воқеалар таъсир қилмаган ҳолатда юзага келиши мумкин бўлган энг эҳтимолли қиймат асосида ҳисоблаб чиқилади.

НМА ва ИМО дан фойдаланганда ишлаб чиқарилган маҳсулот бирлиги таннархини ва нархини ҳисоблашда товарни ишлаб чиқариш ва сотишда зарур бўладиган хом-ашё, материаллар, иш ҳақи, бошқа харажатлар, шу жумладан биноларни ижарага олиш, коммунал хизматлар, ускуналарнинг эскириши ва ҳ.к. харажатларнинг нарх бирликларини аниқлаш лозим бўлади.

НМА ва ИМО ни қўллашдан юзага келадиган пул оқимини яратиш учун қуйидаги усуллар қўлланилади.

Баҳолаш обектини реал техник-иқтисодий самараси тўғрисидаги маълумотлар мавжуд бўлганида:

- даромаддаги афзалликлар усули;
- сотиш ҳажмидаги афзалликлар усули;
- таннархдаги ютиш усули;
- реал литсензион тўловларни ҳисоблаш усули;
- эксплуатацион харажатларда иқтисод қилиш усули.

Баҳолаш обектининг реал техник-иқтисодий самараси тўғрисидаги маълумотлар йўқ бўлганида қуйидаги усуллар қўлланилади:

- роялтидан қутулиш усули;
- литсензиат фойдасидаги литсензиар улушини ажратиб олиш усули;
- эксперт йўли билан фойда улушини ажратиб олиш усули.

Даромаддаги афзалликлар усули баҳолаш обектини қўллашдан қўшимча фойдани ҳисобга олишга асосланган. Даромаддаги афзаллик деганда шунга ўхшаш маҳсулот ишлаб чиқарадиган ёки хизмат кўрсатадиган ва НМА ва ИМО ни ўзида мужассамлаштирмаган ташкилотга нисбатан НМА ва ИМО ни ўзида мужассамлаштирган маҳсулот ишлаб чиқарадиган ташкилот оладиган қўшимча соф фойда назарда тутилади. Шунга ўхшаш ташкилотлар бўйича батафсил маълумот бўлмаганида бундай солиштиришни битта ташкилот доирасида, баҳоланаётган НМА ва ИМО ни

қўллашдан олдинги ва кейинги ташкилот фаолияти натижаларини солиштириш орқали амалга ошириш мумкин.

НМА ва ИМО ни қўллаш натижасида юзага келадиган даромаддаги афзалликларнинг шаклланиш манбаи бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- маҳсулот (хизмат) бирлигини сотиш нархининг ошиши;
- маҳсулот (хизмат)ни сотиш ҳажмининг натурал кўринишдаги ошиши;
- маҳсулотлар (хизматлар) ни ишлаб чиқариш ва/ёки сотиш билан боғлиқ бўлган харажатларнинг камайиши.

Афзалликлар НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқидан фойдаланишнинг қолган фойдали муддати давомида юзага келадиган ретроспектив ва кутиладиган кўрсаткичларга асосланади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат) нархининг НМА ва ИМО ни қўллашсиз ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат) нахи билан қиёсий таҳлили амалга оширилади;
- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида маҳсулот (хизмат) ни сотишдан олинadиган кутиладиган қўшимча фойда аниқланади;
- ушбу афзаллик кутиладиган вақт оралиғи аниқланади.

НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқини қўллашдан юзага келадиган даромад (пул оқими) баҳолаш объектини қўллаш орқали фаолият кўрсатишдан олинadиган фойда билан баҳолаш объектини қўлламаслик орқали фаолият кўрсатишдан олинadиган фойдаорасидаги фарқ сифатида намоён бўлади.

Даромаддаги афзаллик қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$P_{ntu} = O_u * [(C_{HMA} - C_B) / (C_{HMA} - C_B)] , (21.1)$$

бу ерда,

P_{nmi} - и –чи йилда олинган даромаддаги афзаллик (қўшимча фойда);

O_i - и –чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

C_{HMA} , C_B – мос равишда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот нархи билан НМА ва ИМО ни қўллашдан олдинги маҳсулот нархи;

C_{HMA} , C_B - мос равишда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот таннархи билан НМА ва ИМО ни қўллашдан олдинги маҳсулот таннархи.

Сотиш ҳажмидаги афзалликлар усули баҳоланаётган объектни қўллаш маҳсулот баҳолаш объектини қўлламаздан сотишга нисбатан катта сотув ҳажмини таъминлайдиган пайтда қўлланилади. Бу одатда маҳсулот машҳур товар белгиси остида ишлаб чиқарилганида ва афзаллик ушбу товар белгиси билан боғлиқ бўлганида амалга ошади. Баъзи пайтларда НМА ва ИМО ни қўллаш тугайли маҳсулотнинг сифати таъминланади ёки унда маҳсулот бирлигининг худди ўша нархи, таннархи ёки бирлигидан келиб тушадиган фойда ўзгармаган ҳолда янги истеъмолчилик хусусиятлари пайдо бўлади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажмининг уни қўлламаздан ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми билан қиёсий таҳлили амалга оширилади;

- литсензияланган маҳсулотни сотиш ҳажмидаги афзалликлардан олинган фойда ҳажми аниқланади;

- баҳоланаётган НМА ва ИМО лар аниқланган афзалликларни таъминлайдиган вақт оралиғи топилади.

Сотиш ҳажмидаги афзаллик қуйидаги формула билан аниқланади:

$$P_{об.и} = C_u * [(O_{НМА и} - O_{Б и})] - Z_u, \quad (21.2)$$

бу ерда,

$P_{об.и}$ - и -чи йилда олинган маҳсулот ҳажмидаги афзаллик;

$O_{НМА и} - O_{Б и}$ - мос равишда и -чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш ва уларни қўлламаган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

C_u - и -чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот нархи;

Z_u - НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат) ни сотиш билан боғлиқ бўлган харажатлар.

Таннархдаги афзаллик ишчи кучини, хом-ашё ва материалларни, энергия ресурсларини ва ҳ.к.ларни тежаш орқали яратилиши мумкин. Бундай ҳолатларда НМА ва ИМО нинг қиймати НМА ва ИМО ни қўллаш натижасида харажатлардаги тежашни аниқлаш орқали таннархдаги ютиш усули ёрдамида ўлчанади.

Ушбу усулни қўллаш НМА ва ИМО нинг фойдали хизмат қилиш муддатидан ошиб кетмайдиган вақт оралиғидан ошмайдиган вақт ичида таннархдаги афзаллик катталигини аниқлашни кўзда тутади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот таннархининг НМА ва ИМО ни қўлламаздан ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат)нинг таннархи билан қиёсий таҳлили амалга оширилади;

- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат)ни сотишдан кутилаётган таннархнинг тежалиш ҳажми аниқланади;

- ушбу тежаш кутилаётган вақт оралиғи аниқланади.

НМА ва ИМО га эгалик қилишдан юзага келадиган даромад (пул оқими) баҳолаш объектини қўллаш ёрдамида амалга ошириладиган фаолият

натижасидаги таннарх билан баҳолаш обектини қўлламаздан амалга ошириладиган фаолият натижасидаги таннарх орасидаги фарқ сифатида намоён бўлади.

Таннархдаги ютуқ қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C_{BCu} = O_u * (C_{CHMAu} - C_{eб}), \quad (21.3.)$$

бу ерда,

C_{BCu} - и-чи йилдаги таннархдаги ютуқ катталиги;

O_u - и-чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат) ҳажми;

C_{CHMAu} , $C_{eб}$ - мос равишда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот таннархи билан НМА ва ИМО ни қўллашдан олдинги маҳсулот таннархи.

Реал литсензион тўловларни ҳисоблаш усули НМА ва ИМО га эгалик қилувчи шахс истисно қилувчи ёки истисно қилмайдиган литсензия шарти билан бошқаларга эгалик қилиш ҳуқуқини топширишда НМА ва ИМО нинг қийматини ҳисоблашда қўлланилади. Истисно қилувчи литсензия литсензиатга (харидорга) сотиб олинган литсензия асосида маҳсулот (хизмат) ни ишлаб чиқариш ва сотиш ҳуқуқига эгалик қилиш имконини беради. Бундай ҳуқуқ учун литсензиат литсезиарга жорий тўловлар – роялти шаклида мукофот тўлайди.

Баҳоловчи литсензион шартнома асосида ана шу роялтининг муддатлари, тартиби, даврийлигини ва уларнинг суммасини жорий нархларда белгилаши мумкин бўлади.

Ушбу ҳолатда эгалик қилиш ҳуқуқи қийматининг ҳисоблаб чиқиладиган катталиги топширилаётган ҳуқуқ ҳажмига, роялти ставкасига,

НМА ва ИМО ларга инвестицияларни киритиш хавфининг даражасини акс эттирадиган фоизли ставкага боғлиқ бўлади. Истисно қилувчи литсензиянинг қиймати оддий истисносиз литсензиясидан қимматроқ бўлиши лозим.

НМА ва ИМО дан фойдаланиш учун тўланадиган литсензион тўловлар келиб тушадиган даромаддан (пул оқимидан) ҳимоя қилувчи ҳужжат (агар бундайлари бўлса) таъсирини таъминлаш ва литсензиар томонидан тузилган шартномага асосан НМА ва ИМО ни қўллаш борасидаги тузилган шартномага асосан қабул қилинган мажбуриятларни бажариш билан боғлиқ бўлган харажатларни чиқариб ташлаш лозим.

Ҳимоя қилиш ҳужжати таъминлаш билан боғлиқ бўлган харажатларга қуйидагилар киради:

- патентни ўз кучида ушлаб туриш ва қўллаб-қувватлаш патент божлари;
- литсензион шартномани Ўзбекистон Республикаси интеллектуал мулк Агентлигида қайд этиш учун тўланадиган божлар;
- литсензион шартнома матнига киритиладиган ўзгартиришлар билан боғлиқ бўлган божлар (зарурият туғилганида).

Реал литсензион тўловлардан келиб тушадиган соф даромад (пул оқими) қуйидаги формула билан аниқланади:

$$\times \ddot{A}_i = \sum_{i=1}^n (\dot{I}_i - C_i) \cdot (1 - H_{pi}), \quad (21.4.)$$

$\times \ddot{A}_i$ - и -чи йилда НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқи учун тўланган реал литсензион тўловлардан келиб тушган соф даромад (пул оқими);

\dot{I}_i - и -чи йилда НМА ва ИМО га эгалик қилишнинг тақдим этилган ҳуқуқлари учун тўланадиган литсензион тўловлар;

ζ - химоя қилувчи ҳужжат (агар бундайлари бўлса) таъсирини таъминлаш ва литсензиар томонидан тузилган шартномага асосан НМА ва ИМО ни қўллаш борасидаги тузилган шартномага асосан қабул қилинган мажбуриятларни бажариш билан боғлиқ бўлган и-чи йилдаги харажатлар.

H_{pi} — и-чи йилдаги фойда солиғининг ставкаси;

Агар НМА ва ИМО га эгалик қилувчи шахс билан литсензиат ўртасида тузилган литсензион шартномада йилда бир марта, кварталда бир марта ёки ойда бир марта тўланадиган литсензион тўловларнинг даврийлиги кўзда тутилган бўлса, бундай даврийлик баҳоловчининг ҳисоб-китобларида ҳисобга олиниши лозим бўлади.

Эксплуататсион харажатларда иқтисод қилиш усули баҳолаш обектини хўжалик соҳасидаги қўлланилиши НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқариладиган маҳсулотни эксплуататсия қилиш жараёнида амалга ошириладиган харажатларда иқтисод қилишга имкон берадиган ҳолатларда қўлланилади. Ушбу усулни қўллаш баҳолаш обектидан фойдаланиш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулотни эксплуататсия қилиш даврида иқтисод қилиш катталигининг аниқланишини кўзда тутати.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- баҳоланаётган НМА ва ИМО ни қўллашдан аввалги ишлаб чиқарилган маҳсулотга кетган эксплуататсион харажатлар билан НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулотга кетган эксплуататсион харажатларнинг солиштирма таҳлили амалга оширилади;
- маҳсулотни ишлаб чиқариш даврида олиниши кутилаётган эксплуататсион харажатлардаги иқтисод қилишнинг катталиги аниқланади;
- баҳоланаётган НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида унга эгалик қилиш ҳуқуқини қўллашнинг фойдали муддати давомида ишлаб чиқариладиган маҳсулот (хизмат) ҳажми аниқланади;

- НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқини қўллашнинг фойдали муддати давомида ишлаб чиқариладиган маҳсулот (хизмат) нинг бутун ҳажми бўйича эксплуататсион харажатларнинг иқтисод қилиниши кўринишидаги пул оқими аниқланади.

Эксплуататсион харажатлардаги иқтисод қилиш қуйидаги формула билан топилади:

$$\dot{Y}_{\dot{Y}Ci} = \hat{I}_i \cdot (\dot{Y}_{\dot{C}iLi} - \dot{Y}_{\dot{C}i-i}), \quad (21.5.)$$

бу ерда,

$\dot{Y}_{\dot{Y}Ci}$ - и –чи йилда эксплуататсион харажатларда олинган иқтисод қилиш катталиги;

\hat{I}_i - НМа ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг и –чи йилда эксплуататсия қилинаётган миқдори;

$\dot{Y}_{\dot{C}iLi}$ - баҳоланаётган НМА ва ИМО ларни қўлламасдан и –чи йилда ишлаб чиқарилган маҳсулот бирлигига нисбатан ҳисобланган эксплуататсион харажатлар;

$\dot{Y}_{\dot{C}i-i}$ - баҳоланаётган НМА ва ИМО ларни қўллаш орқали и –чи йилда ишлаб чиқарилган маҳсулот бирлигига нисбатан ҳисобланган эксплуататсион харажатлар;

Роялтидан кутулиш усули НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқи литсензион шартнома бўйича бошқа юридик ёки жисмоний шахсга тақдим этилган ёки тақдим этилиши мумкин бўлган ҳолатларда қўлланилади.

Ушбу усул НМА ва ИМО га эгалик қилувчи шахс агар НМА ва ИМО га эгалик қилиш ҳуқуқига эга бўлмаганида НМА ва ИМО дан фойдаланиш учун эгалик қилувчига роялти – даврий тўловларни амалга ошириши лозим деган тахминга асосланади. Бироқ бунда тўловлар амалга оширилмайди ва

натихада юзага келадиган иқтисод баҳолаш объекти томонидан яратиладиган қўшимча фойда билан тенглаштирилади.

Роялтидан кутулиш усулида мумкин бўлган йиллик тўловлар ҳажми НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот (хизмат) ни сотиш ёрдамида олинган йиллик тушумни роялти ставкасига кўпайтириш орқали аниқланади. Ушбу тўловлар - роялти НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида юзага келадиган соф даромад (пул оқими) сифатида кўриб чиқилади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- НМА ва ИМО га баҳоланаётган эгалик қилиш ҳуқуқини роялтини тўлови кутилаётган даврдаги фойдали қўллаш муддати аниқланади;
- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқариладиган маҳсулот (хизмат) ҳажмининг башорати қийматли ёки натурал кўринишда амалга оширилади. Бу кўрсаткичларнинг қийматлари роялтининг мумкин бўлган тўловларини ҳисоблаш учун база бўлиб хизмат қилади;
- роялти ставкаси аниқланади;
- литсензион маҳсулот (хизмат) ни сотиш ҳажмидан фоизли чегирмаларни ҳисоблаш орқали йиллик тўловлар (роялти) аниқланади;
- ҳимоя қилиш ҳужжатининг таъсир қилишини таъминлаш билан боғлиқ бўлган ва агар бундайлари мавжуд бўлса баҳоланаётган НМА ва ИМО ни қўллашнинг ташкилий-ҳуқуқий таъминланиши билан боғлиқ бўлган барча харажатлар аниқланади;
- роялти бўйича соф тўловларнинг оқимлари ҳимоя қилувчи ҳужжат таъсирини таъминлашни кучда қолдириш ва баҳоланаётган НМА ҳамда ИМО ни ташкилий-ҳуқуқий таъминланиши билан боғлиқ бўлган барча харажатларни чегириб ташлаш орқали ҳисоблаб чиқилади.

Роялтидан кутулиш усули ёрдамида НМА ва ИМО дан келиб тушадиган даромад (пул оқими) қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$\dot{A}_{Ri} = (V_i \cdot \dot{O}_{i\theta-i} \cdot R) - P_i, \quad (21.6.)$$

бу ерда,

\dot{A}_{Ri} - и -чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали олинган даромад (пул оқими);

V_i - и -чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

$\dot{O}_{i\theta-i}$ - и -чи йилда НМА ва ИМО ни қўллаш орқали ишлаб чиқарилган маҳсулот нархи;

P – роялиставкаси;

P_i - агар шундайлари мавжуд бўлса, ҳимоя қилувчи ҳужжат таъсирини таъминлашни кучда қолдириш ва баҳоланаётган НМА ҳамда ИМО ни ташкилий-ҳуқуқий таъминланиши билан боғлиқ бўлган харажатлар.

Роялтини тўлаш базаси сифатида қуйидагилар ишлатилади:

- ялпи даромад (сотишдан келиб тушадиган тушум, сотув ҳажми);
- солиққа тортилишгача бўлган соф даромад (фойда);
- солиққа тортилишдан кейинги соф даромад (фойда);
- НМА ва ИМО ни сотиб олган ва қўллаётган ташкилотда юзага келадиган қўшимча даромад;
- маҳсулот (хизмат) бирлиги (партияси) нинг нархи;
- таннарх;
- ишлаб чиқариш қуввати.

Роялти ставкаси қуйидаги усуллар ёрдамида аниқланади:

- муайян маҳсулот ёки муайян саноат соҳаси бўйича шаклланган ва оммавий ахборот воситаларида босиб чиқариладиган стандарт роялти ставкаларини қўллашга асосланган усул;

- аввал литсензиар томонидан тузилган литсензион шартномаларга ўхшаш шартномаларни таҳлил қилишга асосланган усул;

- ушбу саноат соҳаси учун ўхшаш бўлган маҳсулот бўйича аввал тузилган литсензион шартномалардан олинган роялти ставкаларини қўллашга асосланган усул;

- литсензиатнинг қўшимча даромади катталигини ҳисоблаш усули (“чегаравий роялти” деб аталмиш усул);

- литсензиарнинг литсензиат ялпи фойдасидаги улушини ҳисобга олишга асосланган роялти ставкасини ҳисоблаш усули;

- солиштирма харажатлар кўрсаткичларини ҳисобга олишга асосланган роялти ставкасини ҳисоблаш усули.

Баҳоловчи шунингдек литсензион шартнома лойиҳасининг шартларидан келиб чиқадиган роялти ставкасини белгилаши мумкин бўлади.

Эксперт йўли билан фойда улушини ажратиб олиш усули қуйидаги ҳолатларда қўлланилади: ташкилотнинг умумий фойдасидаги НМА ва ИМО га тўғри келадиган улушни ажратиб олиш, у баҳоловчи томонидан НМА ва ИМО нинг қимматини акс эттирадиган НМА ва ИМО нинг умумий фойдадаги иштирок этиш коэффитсиентига асосланган ҳолда амалга оширилади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг маҳсулот (хизмат) ишлаб чиқариш кутилаётган давр ичидаги баҳоланаётган ҳуқуқларини фойдали қўллаш муддати аниқланади;

- ушбу НМА ва ИМО ларни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқариладиган маҳсулотнинг ҳажми башорат қилинади;

•НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган ва сотилган маҳсулот харажатларини чегириб ташлаш орқали ишлаб чиқариш фойдаси ҳисоблаб чиқилади;

•НМА ва ИМО нинг олинган фойдага таъсир қилиш коеффитсиентлари аниқланади;

•баҳоланаётган НМА ва ИМО дан олинадиган даромад (пул оқими) ҳисоблаб чиқилади.

Агар НМА ва ИМО муайян маҳсулот (хизмат) ни ишлаб чиқариш ва сотиш билан боғлиқ бўлган умумий соф фойдага таъсир қилса, уни ташкилот умумий даромадидан қуйидаги формула орқали чиқариб олса бўлади:

$$\dot{A}_{Ri} = (V_i \cdot \ddot{O}_{i\partial-i} - \zeta) * \dot{E}, (21.7)$$

бу ерда,

\dot{A}_{Ri} - и –чи йилдаги НМА ва ОМИ га тўғри келадиган фойда;

V_i - и –чи йилда НМА ва ОМИ ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

$\ddot{O}_{i\partial-i}$ - и –чи йилда НМА ва ОМИ ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулот нархи;

ζ - маҳсулот, ишларни ёки хизматни ишлаб чиқаришда қўлланиладиган харажатлар суммаси;

K – НМА ва ИМО нинг фойдадаги иштирок этиш коеффитсиенти;

НМА ва ИМО нинг иштирок этиш коеффитсиентини аниқлаш учун қуйидаги формула қўлланилади:

$$K = \kappa_1 * \kappa_2 * \kappa_3, (21.8)$$

бу ерда,

k_1 — эришилган натижа коэффитсиенти;

k_2 — ечилаётган техник вазифанинг мураккаблик коэффитсиенти;

k_3 — янгилик коэффитсиенти.

НМА ва ИМО нинг ташкилот фойдасига таъсир қилиш коэффитсиентлари баҳолаш объекти қўлланиладиган соҳалардаги билимларга эга бўлган эксперт-мутахассисларни жалб қилиш орқали аниқланиши мумкин. Экспертларнинг коэффитсиентларни аниқлашдаги обективлигини таъминлаш учун экспертли сўров анкеталари тузилади ва уларда баҳоланаётган объектни қўллашдаги эришилган натижани характерлайдиган сифатий кўрсаткичларни аниқлашга, ечилган техник вазифанинг мураккаблигини ва ушбу коэффитсиентларнинг қийматларини аввалдан кўрсатмаган ҳолда баҳоланаётган НМА ва ИМО ларнинг янгилигини аниқлашга имкон берадиган саволлар акс этади.

Литсензиат фойдасидаги литсензиар улушини ажратиб олиш усули фақатгина НМА ва ИМО томонидан олиб келинадиган даромадни (пул оқимини) аниқлашнинг бошқа усулларини қўллаб бўлмаган пайтда ишлатилади.

Литсензиатнинг қўшимча фойдасидаги литсензиарнинг энг мақбул улуши бўлиб 25% ҳисобланади.

Пул оқимини аниқлашнинг бу усули қўлланилганда литсензиат ўзининг салоҳиятли имкониятларини очиб беришдан манфаатдор бўлмайди, шунинг учун фойда диапазонини кўпи билан икки йилга баҳолаш мумкин бўлади. Бунда бизнеснинг янги соҳаси ва фойданинг аниқланмаган ҳажми учун фойдани тақсимлаш пропорсияларини литсензиат томонга ошириш мумкин бўлади, чунки у юқори даражадаги хавфга дучор бўлади. Ушбу ошириш баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳисоботида ҳисобга олиниши лозим.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- литсензиат литсензия бўйича маҳсулот ишлаб чиқаришни мўлжаллайдиган литсензион шартноманинг амал қилиш муддати ва мос равишда литсензион тўловларнинг кутилаётган муддати аниқланади;

- литсензиатнинг баҳолаш обектини қўллашдан олиши мумкин бўлган қўшимча фойда аниқланади;

- литсензиатнинг қўшимча фойдасидаги литсензиарнинг улуши 25% даражасида деб белгиланади;

- агар ушбу улуш қийматини тўғрилашнинг зарурияти асосланган бўлса, баҳоловчи литсензиарнинг литсензиат қўшимча фойдасидаги улушини тўғрилашни асослаб беради ва ҳисоблаб чиқади;

- НМА ва ИМО томонидан келтириладиган даромад (пул оқими) аниқланади.

Даромад ҳисоблаб чиқилганидан кейин ва НМА ва ИМО томонидан олиб келинадиган пул маблағларининг режалаштирилаётган оқимлари таҳлил қилиб чиқилганидан кейин улар жорий қийматга келтирилиши лозим.

НМА ва ИМО дан олинадиган ҳар йиллик даромадни унинг қийматига келтириш НМА ва ИМО ни қўллаш томонидан олиб келинадиган даромадни бевосита капиталлаштириш орқали ёки НМА ва ИМО ни қўллаш томонидан олиб келинадиган пул оқимларини дисконтлаш орқали амалга оширилади.

Пул оқимларини дисконтлаш усули бўлғуси пул оқимлари бир текис бўлмасдан, аввалгиларидан сезиларли даражада фарқ қилганида, башорат қилинадиган бўлғуси пул оқимлари кўпчилик башорат қилинадиган йиллар учун ижобий катталиқ бўлган вазиятда қўлланилади.

Пул оқимларини дисконтлаш усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларни кўзда тутаяди:

- дисконтланадиган пул оқимларининг катталиги аниқланади;

- дисконтлаш ставкаси ҳисоблаб чиқилади;

- ҳар йиллик даромаднинг келиб тушиш даврига мос равишда дисконт кўпайтувчилари ҳисоблаб чиқилади;

- НМА ва ИМО дан келиб тушадиган ҳар йиллик даромадларни тегишли дисконт кўпайтувчисига кўпайтириш орқали НМА ва ИМО қийматининг катталиги аниқланади.

Дисконтлаш ставкаси — бу киритилган капиталга нисбатан кутилаётган даромад ставкаси бўлиб, у мавжуд бўлган инвестиция қилиш алтернатив вариантлар бўйича баҳолаш санасидаги хавф даражаси билан тенглаштириб бўладиган ҳолдаги даромад ставкаси ҳисобланади. Дисконтлаш ставкаси қўлланилаётган пул оқимига мос келган асосда (солиққача ёки солиқдан кейинги), катталикда (номинал ёки реал) ва ҳисоб-китоб валютасида ҳисобланиши лозим бўлади.

Баҳоланаётган объект томонидан юзага келтириладиган пул оқимларини дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллар ёрдамида аниқланиши мумкин:

- кумулятив қуриш усули;
- капиталнинг ўртача мувозанатлашган қиймати усули;
- капитал активларини баҳолаш усули.

Кумулятив қуриш усули ёрдамида дисконтлаш ставкаси аниқланаётганида инвестицияларнинг хавфсиз ставкаси НМА ва ИМО ни хўжалик қўлланилиши характериға мос келадиган хавфларға ошириш лозим бўлади. НМА ва ИМО ни бошқаришда энг кўп учрайдиган хавфлар бўлиб қуйидагилар хизмат қилади:

- баҳоланаётган НМА ва ИМО га киритиладиган инвестициялардан олинадиган инвестицион хавф аввалдан инвестор томонидан ҳисоблаб чиқилган катталикдан кам бўлиб қолиши мумкин;

•НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамидаги ишлаб чиқаришда юзага келадиган ишлаб чиқариш хавфи, шу жумладан туриб қолишлар, хом-ашё, материаллар ва ҳ.к.ларнинг етишмаслиги;

•баҳолаш обектининг даромадлилик кўрсаткичларининг башорат қилинадиган қийматларини ҳисоблаб чиқишда юзага келадиган фойданинг башорат қилиниш хавфи;

•баҳоланаётган НМА ва ИМО ларни тижорат сотиш пайтида юзага келадиган паст ликвидлик хавфи бўлиб, у обектни сотиш пайтидаги бозор экспозитсиясининг (маркетинг вақти) давомийлигига киритиладиган ўзгаришни ёки тахмин қилинаётган инвесторни қидириб топиш вақтини намоён этади.

Капиталнинг ўртача мувозанатлашган қиймати усули фаолияти қарзга олинадиган ва ўз маблағлари ҳисобидан молиялаштириладиган ташкилотлар учун қўлланилади.

Капиталнинг ўртача мувозанатлашган қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$WACC = \varepsilon W_c - DW_z * (1 - НП), \quad (21.9.)$$

бу ерда,

$WACC$ — капиталнинг ўртача мувозанатлашган қиймати;

E — ўз капиталининг қиймати;

W_c — ўз маблағларининг ташкилот капиталидаги улуши;

D — қарзга олинган маблағлар қиймати;

W_z — қарзга олинган маблағларнинг ташкилот капиталидаги улуши;

$НП$ — фойда солиғи ставкаси.

Капитал активларни баҳолаш усули орқали дисконтлаш ставкасини аниқлашнинг ҳисоб-китоби эркин айланадиган аксияларнинг даромадлигининг ўзгаришига алоқадор бўлган фонд бозоридаги ахборотнинг таҳлил қилиниши асосида қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$D = R\phi + \beta * (P_m - R\phi) + C1 + C2 + C, \quad (21.10.)$$

бу ерда,

D – дисконтлаш ставкаси;

$R\phi$ – хавфсиз ставка;

β – бета коэффитсиенти, тизимли хавф кўрсаткичи;

P_m – умуман олгандаги бозорнинг даромадлиги (даромадлиқнинг ўрта бозор меъёри);

$C1$ – устав фонди катта бўлмаган, йирик корхоналарга нисбатан етарли даражада кредит тўлаш қобилиятига ва молиявий барқарорликка эга бўлмаганлик билан шартлашилган кичик корхоналар учун хавф эвазига бериладиган мукофот;

$C2$ – муайян ташкилотга инвесторлик қилишдаги хавф учун бериладиган мукофот (нотизимий хавфлар);

C – фақатгина барча ташкил этувчилар қаторида капитал активларни баҳолаш усули бўйича ҳисоблаш формуласи, бошқа мамлакатлардаги маълумотлар қўлланилганда ҳисобга олинадиган мамлакат хавфи.

Даромадни бевосита капиталлаштириш усули агар бўлғуси соф даромадлар жорийларига тенг бўлса ёки уларнинг ўсиш суръатлари аввалдан айтиб бўладиган даражада ҳамда мўтадил бўлганида қўлланилади. Соф даромадни капиталлаштириш баҳоланаётган НМА ва ИМО ларни қўллашдан

келиб тушадиган даромад барқарор бўлган шароитда НМА ва ИМО ларнинг қийматини етарли даражада аниқлик билан ҳисоблаб чиқишга имкон беради.

Капиталлаштириш усулини қўллаганда соф даромадлар катталиги НМА ва ИМО дан фойдаланишдан келиб тушадиган соф даромадни унинг қийматига келтириш учун қайта ҳисоблаш мақсадида капиталлаштириш коэффитсиентига бўлинади.

Капиталлаштириш ставкаси дисконтлаш ставкасининг (инвеститсияларнинг даромадлилиги меъёрлари) суммаси ва ана шу инвеститсияларнинг қайтиб келиш ставкаси сифатида ҳисоблаб чиқилиши мумкин.

НМА ва ИМО томонидан яратиладиган пул оқимлари учун капиталлаштириш коэффитсиенти, шунингдек, шунга ўхшаш НМА ва ИМО томонидан юзага келтириладиган пул оқими катталигини унинг нархига бўлиш орқали аниқланиши мумкин.

Харажатли ёндашув баҳоланаётган НМА ва ИМО ларни қайта ишлаб чиқаришга кетадиган харажатларни жорий нархлардаги қийматини ҳисоблаб чиқишдан иборат бўлади, бу ерда эскириш, НМА ва ИМО ни яратиш учун рағбатлантириш сифатида калкулясияга қўшиладиган тадбиркорлик фойдаси чегириб ташланади.

Харажатли ёндашувнинг асосий усуллари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- яратиш қиймати (бошланғич харажатлар) усули;
- қайта ишлаб чиқаришга кетган харажатлар қиймати усули;
- ўрнини босиш қиймати усули.

Яратиш қиймати усули доирасида деярли ўтмишда баҳоланаётган НМА ва ИМО ни яратишга кетган харажатлар индексатсия орқали жорий қийматларга келтирилади. НМА ва ИМО қиймати жорий нархларда

баҳоланган барча харажатларни қўшиб чиқиш ва инвестицияларга нисбатан даромадлилик ставкасига кўпайтирилади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат бўлади:

- баҳоланаётган НМА ва ИМО ни яратиш ва фойдаланишга топшириш билан боғлиқ бўлган ҳақиқий харажатлар, шу жумладан уларни фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш учун зарур бўлган харажатлар аниқланади;

- харажатлар баҳолаш санасидаги амалга оширилган харажатлардан бошлаб нархлар индекси (инфляция) катталигига тўғриланади;

- тўғриланган харажатлар қўшилади ва қабул қилинган рентабеллик коэффициентига кўпайтирилади (инвестицияга нисбатан даромадлилик ставкаси);

- НМА ва ИМО нинг эскириш катталиги аниқланади;

- тўғриланган харажатлар ва НМА ва ОМИ нинг эскириш катталиги орасидаги фарқ сифатидаги НМА ва ИМО ни яратилиш қиймати аниқланади.

НМА ва ИМО нинг қиймати ушбу усул асосида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C = R * K_t * \sum_{i=1}^n (C^* \hat{E}_{ind}), \quad (21.11)$$

бу ерда,

C - НМА ва ОМИ қиймати;

Z_i - i -чи йилда НМА ва ИМО ни яратишга кетган харажатлар;

n - НМА ва ИМО ни яратишдан бошлаб баҳолаш санасигача ўтган йиллар сони;

K_{ind} - i -чи йилдаги харажатларни индексация қилиш коэффициентининг баҳолаш санасидаги қиймати;

P - инвестицияларга нисбатан даромадлилик меъёри;

K_m – НМА ва ИМО нинг эскириш коэффициентсиенти.

НМА ва ИМО ни яратиш учун кетган ҳақиқий харажатлар қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Z = Z_1 + Z_2 + Z_3, (21.12)$$

бу ерда,

Z – НМА ва ИМО ни яратишга кетган ҳақиқий харажатлар;

Z_1 – НМА ва ИМО ни яратишга кетган ҳақиқий харажатлар тўлиқ ҳажмдаги илмий-тадқиқот ишларини амалга оширишга кетган харажатларни ва техник ҳужжатларнинг барча босқичларидан (масалан эскизли кўринишдан ишчи лойиҳасигача) ўтишда кетган харажатларнинг суммаси бўлиб, рентабелликни ҳисобга олади. Бунда илмий-тадқиқот ишларига кетган харажатлар лойиҳавий ишларга кетган харажатларни, шу жумладан муаммонинг дастлабки ишлаб чиқилиши, назарий тадқиқотларни ўтказиш, тажрибаларни ўтказиш, ҳисоботни тасдиқлатиш ва шунга ўхшаш харажатларни ўз ичига олади. Техник ҳужжатларни ишлаб чиқишга кетадиган харажатлар эскизли, техник ва ишчи лойиҳани ишлаб чиқишга кетган харажатларни, ҳисоб-китобларни амалга оширишга, синовларни ўтказишга, бошқа ташкилотларнинг хизматларига, муаллифлик назоратини амалга оширишга ва ҳ.к.ларга кетган харажатларни ўз ичига олади. Технологик ёки лойиҳавий ҳужжатлар қисман бажарилган ҳолатда ёки НМА ва ИМО ни яратишдан олдин фақатгина илмий-тадқиқот ишлари амалга оширилган бўлса, НМА ва ИМО қийматини ҳисоблаш фақатгина ҳақиқатда бажарилган ишлар бўйича амалга оширилади, товар белгилари ва саноат намуналари учун бу дизайнга кетадиган харажатлар бўлиши мумкин;

Z_2 – НМА ва ИМО ни ҳуқуқий ҳимоя қилишга (патент (гувоҳнома) олишга буюртмавий материалларни расмийлаштириш, буюртма бўйича ёзишма олиб бориш, буюртма беришга бож тўлови, экспертизани ўтказиш, ҳимоя қилиш ҳужжатини олиш ва уни кучда қолдириш учун қўллаб қувватлаш ва ҳоказо) ;

Z_3 - НМА ва ИМО ни ишлаб чиқаришга ва тижорат сотишга тайёрлик даражасига етказиш учун кетган ҳақиқий харажатлар ва шунга ўхшаш бошқа харажатлар.

Индексатсия коэффициентлари — иқтисодий ва статистик кўрсаткич бўлиб, муайян вақт давомида товарлар нархининг нисбий ўзгаришини характерлайди. Индексатсияни амалга оширишда харажатлар элементлари бўйича нархларнинг ўзгариш индексларидан фойдаланиш лозим. Харажатлар элементлари бўйича нархларнинг ўзгариш индекслари борасидаги ахборот йўқ бўлган тарзда мос келган саноат соҳалари ёки бошқа мос келувчи нархларнинг ўзгариш индекслари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш мумкин. Тегишли индексатсия коэффициентлари иш ҳақининг ўзгаришини, энг барқарор валютанинг ўзгариши, материал, хом-ашё, эҳтиёт қисмлари ва тайёр маҳсулотнинг нархларини акс эттирадиган кўрсаткич сифатида ҳисоблаб чиқилиши мумкин.

Умумий ҳолда индексатсия коэффициентлари қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$K_{ин} = P_1 / P_0, \quad (21.13)$$

бу ерда,

$K_{ин}$ – индексатсия коэффициентлари;

P_1 – баҳолаш санасидаги товарлар нархлари, иш ҳақи катталиги ёки валюта курсининг ўзгариши;

P_0 – харажатларни амалга ошириш кундаги товарлар нархлари, иш ҳақи катталиги ёки валюта курсининг ўзгариши.

Тадбиркор фойдаси (Rate) капитал хавф даражаси бўйича энг эҳтимолли бўлган инвестициялаш шароитида капиталга нисбатан қайтиш ставкаси сифатида ҳисоблаб чиқилиши, масалан саноатниг тегишли соҳасига нисбатан.

НМА ва ИМО нинг эскириши янада прогрессив бўлган НМА ва ИМО ларга ўхшаш бўлган объектларнинг юзага келиши туфайли маънавий эскирганликни ифода этади. Маънавий эскириш сотувларнинг пасайиб кетиши ва НМА ҳамда ИМО нинг даромадлигининг тушиб кетиши билан биргаликда амалга ошади.

НМА ва ИМО нинг эскириши фойдали қўллаш муддатини ҳамда НМА ва ИМО нинг ҳимоя қилиш ҳужжатининг қолган амал қилиш муддатини баҳолаш асосида аниқланиши мумкин. Бунда НМА ва ИМО ни фойдали қўллаш муддати НМА ва ИМО дан фойдаланиш ҳуқуқи шартнома бўйича бировга топширилиши ёки НМА ва ИМО ҳуқуқ эгасининг ўзининг ишлаб чиқаришида (бизнесида) қўллаши мумкин бўлган вақт сифатида аниқланиши мумкин.

НМА ва ИМО нинг эскириш коэффициентсенти қуйидаги формула бўйича ҳисобланиши мумкин:

$$K_m = 1 - \Phi_p / H_p, \quad (21.14)$$

бу ерда,

K_m – НМА ва ИМО нинг эскириш коэффициентсенти;

Φ_p – устуворлик санасидан (ҳимоя қилиш ҳужжатида кўра) ҳуқуқий ҳимояга эга бўлган баҳолаш объектининг баҳоланиш санасигача бўлган ҳақиқий муддат ёки НМА ва ИМО нинг ҳуқуқий ҳимояга эга бўлмаган

баҳолаш объекти учун ишлаб чиқариш фаолиятидаги қўлланишидан бошлаб ўтган амалдаги муддат;

H_p – ҳуқуқий ҳимояга эга бўлган баҳолаш объекти учун ҳуқуқларнинг номинал амал қилиш муддати (ҳимоя қилиш ҳужжатига кўра) ёки ҳуқуқий ҳимояга эга бўлмаган баҳолаш объекти учун ишлаб чиқариш фаолиятидаги қўлланишидан бошлаб ўтган амалдаги муддат.

Қайта ишлаб чиқариш учун харажатлар қиймати усули асосида ташкилот фойдасининг катталигини ҳисобга олган ҳолда қайта тиклашга кетадиган харажатларни ҳисоблаб чиқиш орқали НМА ва ИМО нинг ҳуқуқлари қийматини аниқлаш ётади. Бундай қайта тиклаш баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг баҳолаш санасидаги жорий нархлардаги яратилишини калкулясия қилишни тўлиқ қайта тикланишини (моделлаштиришни) назарда тутаяди.

Бу усул баҳолаш объектини яратиш учун ҳақиқий маълумотларнинг ҳужжатли тасдиқланиши мавжуд бўлмаганда энг мақбул ҳисобланади. Ушбу усулни қўллаганда НМА ва ИМО нинг қайта тикланиш қиймати (қайта ишлаб чиқариш қиймати) унинг янги аниқ нусхасини яратишга кетадиган харажатлар суммаси сифатида аниқланади. Ушбу харажатлар баҳолаш санасидаги амалда бўлган ўхшаш хом-ашё, материаллар, энергия ташувчилари, ишга ҳақ тўлашнинг ўртача соҳавий кўрсаткичи ва бошқа харажатлар асосида ҳисобланиши лозим.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- НМА ва ИМО нинг кўзда тутилган мақсадлар учун қўллашга тайёрлаш учун яратиш ва етказиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлар аниқланади;

- баҳоланаётган НМА ва ИМО учун характерли бўлган баҳолаш санасидаги хом-ашё, материаллар, энергия ташувчилари, эҳтиёт қисмлари, тегишли малакага эга бўлган ходимларнинг ишига ҳақ тўлашнинг соҳа

бўйича ўртача кўрсаткичи тўғрисидаги ахборот ва бошқа ташкил этувчилар аниқланади;

- НМА ва ИМО нинг яратилиш қийматининг калкулясияси амалга оширилади;

- НМА ва ИМО нинг харажатлар суммасини тадбиркор фойдасига (инвеститсия га нисбатан даромад ставкаси) кўпайтирилган қайта тикланиш қиймати аниқланади;

- НМА ва ИМО нинг мумкин бўлган эскириш катталиги ҳисоблаб чиқилади;

- баҳолаш обектининг қиймати НМА ва ИМО нинг қайта тикланиш қиймати ва эскириш катталиги орасидаги фарқ сифатида аниқланади.

Ўрнини босиш қиймати усули баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг аниқ нусхасини қайта тиклашнинг деярли иложи бўлмаган тақдирда, бироқ шунга ўхшаш истеъмолчилик хусусиятларига эга бўлган, уни ташкил этувчи элементларнинг ташқи кўриниши ва тузилмасига кўра албатта бир хил бўлмаган ўхшаш бўлган НМА ва ИМО билан ўрнини босиш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади.

НМА ва ИМО нинг ўрнини босиш қиймати ўзининг истеъмолчилик, функционал, иқтисодий кўрсаткичлари бўйича баҳолаш обектига тенг қийматли ўхшаш ва энг самарали қўлланишни таъминлайдиган НМА ва ИМО ни яратиш (ишлаб чиқиш) ёки сотиб олишга баҳолаш санасидаги харажатларнинг жорий қиймати тўғрисидаги ахборотга асосланиб аниқланади.

Ўрнини босиш қиймати усулини қўллаганда ўрнини босиш тамойили ишлатилиб, унга кўра НМА ва ИМО нинг қиймати шунга ўхшаш фойдалиликка ёки шунга ўхшаш истеъмолчилик қийматига эга бўлган НМА ва ИМО ни сотиб олишда тўлаш лозим бўлган нарх билан белгиланади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- бозор тадқиқ қилинади ва шунга ўхшаш фойдалилик ёки шунга ўхшаш истеъмолчилик хусусиятларига эга бўлган ўхшаш НМА ва ИМО лар аниқланади, уларнинг бозор қиймати ёки уларни яратишга кетадиган харажатлар суммаси ўрнатилади;

- агар сотилиш санаси баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг баҳоланиш санасидан фарқ қилса, ўхшаш объектлар қиймати (ёки яратишга кетадиган харажатлар) индексатсия орқали баҳолаш санасига келтирилади;

- баҳолаш объектининг баҳолаш объектига ўхшаш объектга нисбатан эскириш катталиги аниқланади;

- баҳолаш объектининг бозор қиймати баҳолаш объектига ўхшаш бўлган янги объектни яратишга кетган харажатлар суммасидан баҳолаш объектининг эскириш катталигини чегириб ташлаш орқали ёки фойдалилиги бўйича бир хил бўлган объектни сотиб олишда тўлаш лозим бўлган минимал нархдан келиб чиққан ҳолда НМА ва ИМО нинг қийматини аниқлаш орқали ҳисоблаб чиқилади.

Баҳолаш объектига ўхшаш бўлган янги объектни яратишга кетадиган харажатлар ўхшаш объектни яратишга ва фойдаланишга тайёр бўлган ҳолатгача келтиришга кетадиган бевосита ва билвосита харажатларни, шунингдек тадбиркор фойдасини – НМА ва ИМО ни яратиш учун инвеститсия қилинган капитал учун мумкин бўлган мукофот миқдорини ўз ичига олади.

Қиёсий ёндашув ёрдамида НМА ва ИМО нинг бозор қийматини аниқлаш баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг тафовутларини бартараф қилишга имкон берадиган ўхшаш объект нархини тузатиш орқали амалга оширилади.

Қиёсий ёндашувда тегишли солиштириш элементлари асосида танлаб олинадиган ўхшаш нархларни қўллаш амалга оширилади. Солиштириш элементларига ўзгариши баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир

қиладиган омиллар ва НМА ва ИМО билан амалга оширилган шартномаларнинг бозорда шаклланган тавсифлари киради.

Енг муҳим солиштириш элементлари бўлиб қуйидагилар хизмат қилади:

- НМА ва ИМО нинг баҳоланаётган мулкый ҳуқуқлари ҳажми;
- НМА ва ИМО билан шартнома тузишларни молиялаштириш шартлари (ўзининг ва қарзга олинган маблағларнинг нисбати, қарз маблағларини тақдим этиш шартлари);
- ўхшаш объект билан шартнома тузиш санасидан баҳолаш санасигача бўлган даврдаги НМА ва ИМО ларнинг нархларидаги ўзгаришлар;
- НМА ва ИМО мавжуд бўлган ёки қўлланиладиган саноат соҳаси;
- НМА ва ИМО га ва унга ўхшаш объектга тақдим этиладиган эгалик қилишнинг таъсир қилиш ҳудуди;
- ўхшаш объектнинг баҳолаш объектига нисбатан функционал, технологик, иқтисодий тавсифлари;
- НМА ва ИМО ни қўллаш ёрдамида ишлаб чиқарилиши ёки сотилиши мумкин бўлган маҳсулотга талаб;
- рақобатли таклифларнинг мавжудлиги;
- НМА ва ИМО нинг қўлланилиши билан амалга ошириладиган маҳсулот (ишлар, хизматлар) ни сотишнинг нисбий ҳажми;
- НМА ва ИМО ҳамда ўхшаш объектнинг фойдали қўлланилиш муддати;
- НМА ва ИМО нинг ва унга ўхшаш объектнинг ишлаб чиқаришда ўзлаштирилишига кетадиган харажатлар даражаси;
- тўлов шартлари ва НМА ва ИМО билан шартномалар тузиш ҳолатлари.

Тузатишлар катталиги қуйидаги йўллар билан аниқланади:

- фақатгина битта солиштириш элементи бўйича фарқланадиган ўхшаш объектларнинг бевосита жуфт-жуфти билан солиштириш ва ана шундай йўл билан олинган ахборотни ушбу солиштириш элементи бўйича тузатишни аниқлаш;

- фақатгина битта солиштириш элементи бўйича фарқ қиладиган иккита ўхшаш объектдан олинадиган даромадни бевосита жуфт-жуфти билан солиштириш ва капиталлаштириш орқали ушбу солиштириш элементи бўйича даромадлардаги фарқни тўғрилаш;

- ўхшаш объектни баҳолаш объектидан фарқ қилиб турадиган солиштириш элементининг тавсифлари ўзгариши билан боғлиқ бўлган харажатларни аниқлаш;

- ўхшаш объектлар нархларини тузатишнинг экспертли асосланиши.

НМА ва ИМО ларни баҳолашнинг қиёсий ёндашуви доирасида қуйидаги баҳолаш усуллари қўлланилади:

- сотиб олиш қиймати усули;
- сотувларни қиёсий таҳлили усули.

Сотиб олиш қиймати усули баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объект бозорда унинг бозор қийматини акс эттирадиган нархда сотиб олинишини назарда тутди. У баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг бозор қийматини ҳисоблаб чиқиш учун қўлланилиши мумкин, бунда баҳоланаётган НМА ва ИМО билан бозорда мавжуд бўлган ўхшаш объектнинг таққосланишини таъминлайдиган тузатишлар амалга оширилади.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- ўхшаш НМА ва ИМО билан амалга оширилган шартномалар тўғрисидаги ахборот йиғилади;

- НМА ва ИМО нинг танлаб олинган ўхшаш объектлар билан солиштириш амалга ошириладиган солиштириш элементлари рўйхати аниқланади;

- баҳоланаётган НМА ва ИМО билан солиштириш элементларининг катталигини ҳисобга олган ҳолда ҳақиқий шартномалар нархлари тузатилади;

- таққосланадиган шартномалар бўйича тузатилган ҳақиқий маълумотлар асосида баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг қиймати аниқланади.

Сотувларни қиёсий таҳлил усули НМА ва ИМО нинг қийматини солиштириш учун танлаб олинган ўхшаш объектларнинг сотилиш нархларига тузатишлар киритиш орқали ҳисоблаб чиқишга имкон беради.

Баҳоланаётган ва ўхшаш НМА ва ИМО нинг таққосланадиган параметрлари сотилиш санаси ёки таклиф санаси, иқтисодий шартлар, жисмоний тавсифлари ва битта бозорнинг ўзидаги рақобатбардошлиги масаласида ўхшаш бўлиши лозим, яъни талаб ва таклиф нуқтаи назаридан тахминан битта ҳолатда бўлиши лозим. Акс ҳолда таққосланаётган объектдан қийматли кўрсаткичларни кўчириш хато натижаларга олиб келиши мумкин.

Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

- содир этилган шартномалар, баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектларни сотиш борасидаги таклифлар тўғрисидаги ахборотни йиғиш асосида бозор тадқиқот қилинади;

- НМА ва ИМО билан ўхшаш объектни таққослаш амалга ошириладиган солиштириш элементлари рўйхати тузилади, таққосланаётган объектларнинг ўзига хос хусусиятларининг уларнинг қийматига таъсир қилиш даражаси аниқланади;

- баҳолаш объектининг танлаб олинган ҳамда бозорда сотилган ёки сотишга таклиф этилган ўхшаш объектлар билан алоҳида кўрсаткичлар бўйича солиштирилиши амалга оширилади;

- ўхшаш объект қийматига солиштириш элементлари бўйича тузатишлар аниқланади;

•ўхшаш объект қийматига тузатишлар киритиш асосида НМА ва ИМО нинг қиймати аниқланади.

Сотувларни қиёсий таҳлили усулида НМА ва ИМО нинг бозор қийматини қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C_p = C_{кор} \pm K_{кор}, \quad (21.15.)$$

бу ерда,

C_p - НМА ва ИМО нинг бозор қиймати;

$C_{кор}$ -ўхшаш объект қийматининг тузатилган катталиги;

$K_{кор}$ – баҳолаш санасидаги таққосланадиган ўхшаш объект қиймати катталигига киритилган тузатишларнинг умумий катталиги.

Нархнинг амал қилиш санасидаги НМА ва ИМО нинг ўхшаш объекти қийматининг тузатилган катталиги қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C_{кор} = C_a * K_{инф} - A, \quad (21.16.)$$

бу ерда,

C_a – таққосланадиган объектнинг (ўхшаш объектнинг) сотилиш кундаги нархи;

$K_{инф}$ – инфлятсия индексининг ўхшаш объект билан шартнома тузилиш санасидан баҳолаш санасигача бўлган давр ичидаги ўзгаришини ҳисобга оладиган коэффитсиенти;

A - ўхшаш объект билан шартнома тузилиш санасидан баҳолаш санасигача бўлган давр ичидаги ҳисобланган амортизатсиянинг катталиги бўлиб у қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$A = Ca * Cm / Cep \bullet A, \quad (21.17.)$$

бу ерда,

Cm - ўхшаш объект билан шартнома тузилиш санасидан баҳолаш санасигача бўлган давр (ойлар ҳисобида);

$Cep \bullet A$ – баҳоланаётган НМА ва ИМО нинг мумкин бўлган хизмат қилиш муддатидан келиб чиққан ҳолда аниқланадиган тўлиқ амортизатсия муддати (ойлар ҳисобида).

НМА ва ИМО нинг истеъмолчилик хусусиятлари катта сонли параметрлар билан аниқланади, унга тўлиқ ўхшаш бўлган объект ёки ўхшаш объект билан баҳолаш вақтидаги тузилган шартномалар бўйича ахборот умумман йўқ бўлиши мумкин. Сотувларнинг қиёсий таҳлилини амалга оширишда абсолют бир хил бўлган НМА ва ИМО лар ва уларни бир хил қўллаш шароитлари бўлмаслигини эсда тутиш лозим бўлади.

3.2. Алоҳида объектларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари

Тижоравий фойдани эмас, балки экологик, ижтимоий, илмий ёки таълим масалаларини ечиш учун қўлланиладиган ноёб НМА ва ИМО ларни баҳолашда уларнинг бозор қийматини баҳолашнинг ягона ёндашуви бўлиб харажатли ёндашув ҳисобланади.

Товар белгисини аниқлашнинг ўзига хос жиҳатлари шундаки, товар белгиси каби бундай объектларни баҳолаш учун ҳуқуқларнинг қийматини аниқлаш учун кўрсаткичларни танлаб олишда НМА ва ИМО нинг қийматини баҳолаш қуриладиган фундаментал тамойилларга амал қилишга тўғри келади. Товар белгисига бўлган ҳуқуқнинг қиймати фақатгина ана шу

ҳуқуқларнинг эгасига мавжуд қўллаш ёки энг яхши қўллашни келтириши мумкин бўлган даромадлар билан белгиланади.

Товар белгисини харажатли ёндашув асосида баҳолашда харажатлар сифатида қуйидаги харажатлар ҳисобга олиниши лозим:

- товар белгисини яратишга кетадиган харажатлар;
- товар белгисини ҳуқуқий ва бошқача ҳимоясига кетадиган харажатлар;
- баҳоланаётган товар белгиси остида маҳсулот (хизмат) нинг маркетинг тадқиқотларига кетадиган харажатлар;
- реклама чора-тадбирларига кетадиган харажатлар.

Амалдаги товар белгисини баҳолашни амалга ошириш учун сўнгги бир неча йил ичида ташкилотнинг молиявий ҳисоботини таҳлил қилишни бажариш лозим бўлади. Бунда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга “Фаолиятнинг молиявий кўрсаткичларини таҳлил қилиш” бўлими қўшилади.

Товар белгисини қўллашдан келадиган даромадларни баҳолашда даромадли ёндашув доирасида қуйидаги асосий усуллар қўлланилади:

- фойдадаги афзалликлар усули;
 - ортиқча фойда усули;
- товар белгисидан келадиган қўшимча фойдани ажратиб олиш усули;
 - роялтидан қутулиш усули.

Даромадли ёндашувни қўллаганда одатда товар белгиси бир қатор активлар (кўчмас мулк, ускуналар ва ҳ.к.) билан биргаликда маҳсулот (хизмат) қийматини яратишда иштирок этади. Машҳур бўлган товар белгиси шунга ўхшаш товарларга нисбатан ўртача бозор қийматларига нисбатан нархни оширишга имкон беради. Айнан шу фарқ товар белгисини қўллаш ҳисобига яратиладиган қиймат бўлади ва у фойдадаги афзалликлар усули ёрдамида ҳисоблаб чиқиши мумкин. Баҳоловчидан рентабелликнинг қўшимча фойзини ҳисоблаб чиқиш, ташкилотнинг сотув борасидаги

башоратини қуриш ва супер фойданинг жорий суммасини аниқлаш талаб этилади.

Ортиқча фойда усули иқтисодий маъноси бўйича аввалги усул билан ўхшаш бўлиб, одатда гудвилл қийматини баҳолашда қўлланилади. Уни товар белгисини баҳолаш учун ҳам қўллаш мумкин бўлади. Асосий фарқ шундаки, ташкилотнинг товар белгисини қўллашдан оладиган қўшимча фойдаси алоҳида товарлар ва хизматларнинг турларига нисбатан эмас, балки ўзининг капиталини қўллаш рентабеллигини аниқлаш орқали ҳисобланади. Рентабелликнинг ҳисобланган фоизи ўртача соҳавий кўрсаткич билан солиштирилади, олинган фарқ ўз капиталининг ҳажмига кўпайтирилади – ана шу товар белгисининг ортиқча фойдаси ёки бозор қиймати бўлади.

Товар белгисидан келадиган қўшимча фойдани ажратиб олиш усулида фойда (пул оқими) ҳисоблаб чиқилганида қийматни ҳисоблаб чиқиш учун қуйидаги формула қўлланилади:

$$P_p = K_{ad} * P_{ви} * P_y, \quad (21.18.)$$

бу ерда,

P_p - фойда (пул оқими);

K_{ad} – товар белгисини қўллаш билан боғлиқ бўлган қўшимча фойдани ҳисобга оладиган ва товар белгиси остида маҳсулот (хизмат кўрсатиш) ни ишлаб чиқариш характериға боғлиқ бўладиган коэффитсиент;

$P_{ви}$ - и –чи йилда товар белгисини қўллашдан олинган тушум (ялпи фойда) бўлиб, у и –чи йилда сотилган маҳсулот ҳажмини и –чи йилда маҳсулот бирлигининг эҳтимол бўладиган нархиға кўпайтириш орқали ҳисобланади;

P_y - инвеститсияға нисбатан фойда меъёри.

Харажатли ёндашувга кўра товар белгисини баҳолашга нисбатан дастлабки харажатлар усулини қўллашда товар белгисининг уни яратишга кетган харажатларни ҳисобга олишдаги ўзига хос жиҳатларини ҳисобга олиш лозим бўлади.

Ушбу усул асосида товар белгисининг қиймати қуйидаги формула асосида ҳисобланади:

$$C_{\dot{C}} = R * \hat{E}_{\text{Ind}} * K_t * \hat{E}_m * \hat{E}_a * \sum_{i=1}^n C_i, \quad (21.19.)$$

бу ерда,

$C_{T.3}$ – товар белгисининг қиймати;

Z_u - и –чи йилда товар белгисини яратиш ва олдинга суришга кетган харажатлар (шу жумладан дизайн, ҳуқуқий ҳимоя, маркетинг, реклама ва ҳ.к.);

n – товар белгисини қўллашдан бошлаб баҳолаш санасигача ўтган йиллар сони;

$K_{\text{инд}}$ – харажатларнинг индексатсия коэффитсиенти;

P – инвеститсияга нисбатан фойда меъёри;

K_m – товар белгисини қўллаш вақти коэффитсиенти;

K_m – товар айланмаси катталигига кўра аниқланадиган товар белгисини қўллаш кўлами коэффитсиенти;

K_e – эстетик қабул қилиш коэффитсиенти

Товар белгисини қўллаш вақти коэффитсиенти қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$K_m = 1 + \Phi_p / H_p, \quad (21.20)$$

бу ерда,

K_m – товар белгисини қўллаш вақти коэффициентсиенти;

Φ_p – товар белгисининг ҳақиқий хизмат қилиш муддати;

H_p – товар белгисининг номинал хизмат қилиш муддати (муддатни 10 йил деб кўрсатиш мақсадга мувофиқ бўлади, чунки товар белгисига гувоҳнома гувоҳнома муддатини узайтирмаган ҳолда ушбу вақтга мўлжаллаб берилади).

ИМО ни ноқонуний қўллаш орқали кўрилган зарар миқдори ана шу объектни ноқонуний қўллаш натижасида ИМО нинг ҳуқуқий эгаси ва/ёки литсензиат ололмаган фойданинг (даромаднинг) баҳоловчи йиғилиш протседурасини қўллаган ҳолда контрафакт маҳсулотни ишлаб чиқариш ва/ёки сотиш ҳажмидан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

ИМО ни ноқонуний қўллаш орқали кўрилган зарар деганда қуйидагилар назарда тутилади:

- ҳуқуқи бузилган шахс томонидан амалга оширилган ёки оширилиши лозим бўлган харажатлар;
- ана шу шахс унинг ҳуқуқи бузилмаган пайтда (қўлдан бой берилган фойда) фуқаролик айланмасининг оддий шароитларида олиши мумкин бўлган даромадлар.

Ҳуқуқ эгасининг харажатларига унинг далилларни, турли экспертизаларни ўтказишга кетадиган харажатлар, суд, маъмурий харажатлар (шу жумладан зарарни баҳолаш ва қўлдан бой берилган фойда бўйича) ва ҳ.к.лар билан боғлиқ бўлган харажатлар киради.

Таркибида ИМО бўлган контрафакт маҳсулотни баҳолашда мусодара қилиш, сотиш ёки йўқотиш мақсадида унинг қиймати шунга ўхшаш литсензион (контрафакт бўлмаган) ИМО ни баҳолаш вақтидаги ўртача

қийматидан келиб чиққан ҳолда мавжуд бўлган талаб конъюнктураси ва ички бозор таклифи асосида аниқланади.

Назорат учун саволлар:

1. “Интеллектуал мулк” ва “номоддий актив” тушунчаларига таъриф беринг.
2. ИМО ва НМА ни баҳолашда қандай атамалардан фойдаланилади?
3. ИМО ва НМА нинг қийматини баҳолаш қандай босқичлардан иборат бўлади?
4. НМА ва ИМО ни баҳолашда даромадли, харажатли ва қиёсий ёндашув усуллари қандай қўлланилади?
5. Товар белгисини баҳолашда харажатлар сифатида қандай харажатлар ҳисобга олинади?
6. ИМО ни ноқонуний қўллаш орқали кўрилган зарар деганда нималар назарда тутилади?
7. Интеллектуал мулк объектлар деб нимага айтилади?
8. Индивидуал белги деб нимага айтилади?
9. Жамоавий белгидеб нимага айтилади?

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАР

I-АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ

1. Баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар

Мазкур ҳисобот, «Буюртмачи» билан Баҳолаш жамияти ўртасида тузилган мулкларни баҳолаш хизматига оид шартнома асосида ва «Буюртмачи»нинг баҳолашга оид вазифаси талабларидан келиб чиққан ҳолда, «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни мейёрлари доирасида баҳолаш объектини, яъни: қозонхона биносини сотиш мақсадида бозор қийматини аниқлашдан иборат.

Баҳолаш жараёнида қуйидаги ишлар амалга оширилди

- Баҳолаш учун асос бўлган шартнома тузилди ва баҳолаш вазифаси белгиланди;
- Қонун нормалари ва баҳолаш учун қўлланиши шарт бўлган ҳукумат қарорлари улар билан тасдиқланган низомлар ва мулкни баҳолаш миллий стандартлари ва услубий тавсиялар баҳолаш жараёнида қўллаш учун ўрганиб чиқилди.
- биз ҳаққоний деб ишонган буюртмачи томонидан тақдим этилган бошланғич ҳужжатларни ўрганиб, баҳолаш объекти жойлашган жойига чиқиб визуал кўриқдан ўтказилди;
- тўпланган маълумотлар ва ахбарот базаси асосида баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танланди ва танланган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида баҳолаш объектининг қийматлари аниқланди;
- қўлланилган баҳолаш ёндашувларини натижалари мувофиқлаштирилди ва баҳолаш объектининг якуний қиймати белгиланди;
 - юқорида белгиланган босқичлар асосида баҳолаш ҳисоботи тузилди.

1.1. Баҳолашга оид вазифа

1-жадвал

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи)	Қозонхона биноси
Давлат рўйхатидан ўтказиш маълумотлари	- кадастр ҳужжати – 21.08.2014 йилда рўйхатга олинган кадастр рақами – 14:04:07:01:01:0065:001; - Қўшработ туман ҳокимининг 2014 йил 19 августдаги №312-Қ сонли қарори; - бинолар, иншоотлар ва кўп йиллик дарахтларга бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома, серия SA

	0006220, 21.08.2014 й.; - ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома, SA 0000592, 21.08.2014й.
Эгалик шакли	1. <i>Ер участкаси</i> : доимий фойдаланиш 2. <i>Бино ва ишоотлар</i> : мулк ҳуқуқи
Ҳуқуқ тури	1. <i>Ер участкаси</i> : доимий фойдаланиш 2. <i>Бино ва ишоотлар</i> : мулк ҳуқуқи
Ер майдонини шакли	Тўғри тўртбурчак шаклида
Жойнинг топографияси	Объект ўз ёнида ўтган қўчалар сатхи билан бир текис жойлашган
Атроф муҳит ноқулайликлари	Йўқ
Транспорт тизими	Автомобил йўл ўтган
Йўл сифати	Қоникарли
Майдонда дарахтларнинг мавжудлиги	Мавжуд
Ер ости ва усти муҳандислик коммуникацияларнинг мавжудлиги	Йўқ
Қурилган йили	1988
Умумий ер майдони	1713,25 кв.м.
Умумий қурилиш ости майдони	481,25 кв.м.
Баҳоланаётган кўчмас мулк таркиби тўғрисида маълумотлар (ҳар бир таркибий бўлинмасининг идентификациялаш учун етарли маълумотлар кўрсатилган ҳолда):	<p>1. Бино ва ишоотлар:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ иссиқлик манбаи биноси (литер А); ▪ мўри пойдевори (2,50x3,00x0,80 м); <ul style="list-style-type: none"> ▪ метал дарвоза (4,0x2,9 м). <p>2. Дов-дарахтлар:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ кук терак, 3 туп; ▪ чинор, 4 туп.
Кўчмас мулк эгаси, ердан фойдаланувчи ёки мулкдор	«БУЮРТМАЧИ» ОАЖ
Баҳолаш объектлари жойлашган манзил	Самарқанд вилояти, Қўшработ туман, Ғ. Фулом кўчаси
Баҳолашни ўтказиш учун асос	2014 йил 20 августдаги 327-сонли мулкларни баҳолаш хизматига оид ҳисоб-шартнома, баҳолашга оид вазифа
Баҳолашнинг мақсади	Сотиш учун
Баҳолашнинг вазифаси	Ўз. Р. Вазирлар маҳкамасининг 2014 йил 15 июлдаги 192-сонли қарорига асосан «Зарар кўриб ишлаётган ва иқтисодий ночор, паст рентабелли ташкилотларнинг фойдаланилмаётган ва ортиқча ишлаб чиқариш майдонларини янада оптимизация қилиш»
Аниқланаётган қиймат тури	Бозор қиймати

Баҳолаш санаси	00.08.2014 йил
Кўрик ўтказилган сана	00.08.2014 йил
Ҳисобот тузилган сана	29.08.2014 йил
Ҳисоботни рўйхатга олиш рақами	359
Ҳисобот шакли	Ёзма, тўлиқ, варақлар сони 71.
Баҳолашни ўтказиш учун буюртмачи ва (ёки) унинг вакили томонидан тақдим этилган ҳужжат ва маълумотлар	- бинолар ва иншоотларга оид кадастр ҳужжат; - бинолар, иншоотлар ва қўп йиллик дарахтларга бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома, серия SA 0006220, 21.08.2014 й.; - ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома, SA 0000592, 21.08.2014й.
Баҳолаш санасида ЎзР Марказий Банки томонидан аниқланган Хорижий валюталарнинг сўмга нисбатан қиймати	1 АҚШ доллари = 2 344,38 сўм; 1 россия рубли = 65,12 сўм.

1.2. Баҳолаш объектининг қисқача тавсифи

Мазкур ҳисоботдаги баҳолаш объекти бу – «БУЮРТМАЧИ» ОАЖга эгалик қилиш ҳуқуқи билан тегишли бўлган Самарқанд вилояти, Қўшработ туман, Ғ. Ғулом кўчаси ҳудудида жойлашган қозонхона биноси.

Юқоридагиларни эътиборга олган ҳолда, «Буюртмачи» тақдим этган кадастр ҳужжатида (21.08.2014 йил рўйхатга олинган, кадастр рақами – 14:04:07:01:01:0065:001, бино рўйхати: китоб №5, варақ №100, сана 21.08.2014 й, №65. Бинолар, иншоотлар ва қўп йиллик дарахтларга бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома, серия SA 0006220, 21.08.2014 й.) ҳамда баҳолашга оид вазифага асосан баҳолаш объектлари қуйидаги кўчмас мулклардан иборат, яъни:

1. Бино ва иншоотлар:

- иссиқлик манбаи биноси (литер А);
- мўри пойдевори (2,50x3,00x0,80 м);
 - метал дарвоза (4,0x2,9 м).

2. Дов-дарахтлар:

- кук терак, 3 туп;
- чинор, 4 туп.

1.3. Буюртмачи, баҳоловчи ташкилот ҳамда баҳоловчи ҳақида тўлиқ маълумот

2-жадвал

<i>Буюртмачи ва унинг реқвизитлари</i>	
Буюртмачи	«БУЮРТМАЧИ» ОАЖ
Юридик манзили	Самарқанд ш., Буюк Ипак йули кўчаси, 88-А уй
Самарқанд вилояти бўйича Ғазначилик бошқармаси ҳисоб рақами	20208000400926326001
СТИР	201328146
Банк номи	«Ипотека банк», МФО: 00312
Жамият бошқарувчиси	Усаров Хусан Гадович
Телефон	8(366) 221-42-60
<i>Баҳоловчи ташкилот ва унинг реқвизитлари</i>	
Баҳоловчи ташкилот ва унинг реқвизитлари	«БАХОЛАШ» масъулияти чекланган жамияти
Юридик манзили	140119, Самарқанд шаҳар, Зафаробод кўчаси, берк 2, 4-уй
Фаолият юритаётган манзили	Самарқанд шаҳар, М.Улуғбек кўчаси, 101- «А» уй, 3-қават
Ҳисоб рақами	20208 0 002 04365433 001
Банк номи	ТИФ Миллий банк Самарқанд АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ, МФО: 00278
СТИР	205 280 404
ХХТУТ	84500
Суғурта полиси	«КАФОЛАТ» ОАЖ. Суғурта полиси СОО №04. 2015 йил 03 февралгача
Баҳоловчи ташкилотнинг лицензияси	Ўзбекистон Республикаси давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси томонидан 13.04.2009 йилда берилган баҳолаш бўйича фаолиятни амалга ошириш лицензиясига эга (ҳисоб серияси BL 001, тартиб рақами 0070, лицензияни қайд этиш рақами RR-0070).
Директор- бош баҳоловчи	Байзаков Абжалил Абдамитович, техника фанлари номзоди
Телефон/факс	(8366) 234-40-17, +99893 331-26-98, факс 234-14-76
<i>Баҳоловчи-мутахассислар тўғрисидаги маълумотлар</i>	

Қобулов Дилшод Қодир ўғли	Малакали баҳоловчи (O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASINING XUSUSIYLASHTIRISH, MONOPOLIYADAN CHIQARISH VA RAQOBATNI RIVOJLANTIRISH DAVLAT QO‘MITASI. BAHOLOVCHINING MALAKA SERTIFIKATI, hisob seriyasi BS 001, tartib raqami 00382, berilgan 02.07.2014 y.)
Ҳисоботнинг илова қисмида баҳоловчининг малака сертификати нусхаси келтирилган.	

1.4. Баҳолаш натижалари

Бажарилган ҳисоб ва таҳлил натижаларига кўра, кўчмас мулк биносининг, қабул қилинган эҳтимоллар ва чекловчи шартлар эътиборга олинган ҳолда, тавсия этилаётган қийматлари натижаси:

3-жадвал

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш: Қозонхона биносидан омборхона биноси сифатида жорий фойдаланиш		
<i>1.1. Бино ва иншоотлар</i>		
Даромадли ёндашув	Харажатли ёндашув	Қиёсий (таққослаш) ёндашув
43 510 000 сўм	111 552 000 сўм	қўлланилмади
<p>Мазкур ҳисоботда тахмин ва қўлланилган баҳолаш услуб натижасидаги фактларга асосланиб, чекловчи шартлар ҳамда қилинган эҳтимоллар асосида, қозонхона бино ва иншоотларининг сотиш учун, баҳолаш санасидаги тавсия этилаётган якуний бозор қиймати:</p> <p style="text-align: center;">104 748 000 сўм</p> <p style="text-align: center;">Бир юз тўрт миллион етти юз қирқ саккиз минг сўм.</p>		
<i>1.2. Дов-дарахтлар</i>		
Даромадли ёндашув	Харажатли ёндашув	Қиёсий (таққослаш) ёндашув
қўлланилмади	2 275 000 сўм	қўлланилмади
<p>Мазкур ҳисоботда тахмин ва қўлланилган баҳолаш услуб натижасидаги фактларга асосланиб, чекловчи шартлар ҳамда қилинган эҳтимоллар асосида, дов-дарахтларнинг, сотиш учун баҳолаш санасидаги тавсия этилаётган якуний бозор қиймати:</p> <p style="text-align: center;">2 275 000 сўм</p> <p style="text-align: center;">Икки миллион икки юз етмиш беш минг сўм.</p>		

Мазкур ҳисоботда тахмин ва қўлланилган баҳолаш услуб натижасидаги фактларга асосланиб, чекловчи шартлар ҳамда қилинган эҳтимоллар асосида, қозонхона биноси (бино-иншоотлар ва дов-дарахтлар)нинг сотиш учун баҳолаш санасидаги тавсия этилаётган якуний бозор қиймати:

107 023 000 сўм

Бир юз етти миллион йигирма уч минг сўм.

1.5. Миллий стандартларга мувофиқлик баёноти

Мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилган барча фактлар тўғри ва ҳаққонийдир;

амалга оширилган таҳлил, билдирилган фикрлар ва чиқарилган хулосалар баҳоловчиларнинг ўзига қарашли ва фақат мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган фаразлар ва чекловчи шартлар доирасида ҳақиқийдир;

баҳолаш объектида баҳоловчининг жорий манфаатлари ҳам, бўлғуси манфаатлари ҳам мавжуд эмас ва у битимдан манфаатдор тарафларга нисбатан холисона ва беғараз иш кўрган;

баҳоловчига тўланадиган ҳақ баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига, шунингдек буюртмачи ёки учинчи тараф мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланиши натижасида юз бериши мумкин бўлган воқеаларга боғлиқ эмас;

таҳлил, фикр-мулоҳазалар ва хулосаларни олиш, мазкур ҳисоботни тузиш Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни ва 1-сонли МБМС «Баҳолашнинг умумий тушунча ва принциплари», 2-сонли МБМС «Бозор қиймати баҳолаш базаси сифатида», ҳамда 10-сонли МБМС «Кўчмас мулкни қийматини баҳолаш» талабларига тўла мувофиқ тарзда амалга оширилган.

1.6. Баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган фаразлар ва чекловчи шартлар

Баҳолашга нисбатан фаразлар ва чекловчи шартлар рўйхати қуйидагича:

- ❖ мазкур ҳисобот тўла ҳажмда ва унда кўрсатилган мақсадлардагина ишончлидир;

- ❖ баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларнинг юридик тавсифи учун жавобгар бўлмайди. Баҳоланаётган ҳуқуқлар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган чеклашлардан ташқари, ҳар қандай эътирозлар ёки чеклашлардан ҳоли деб қаралади;
- ❖ баҳоловчи, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган омиллардан ташқари, баҳолаш натижаларига таъсир этадиган яширин омилларнинг йўқлигини назарда тутди. Баҳоловчи ташкилот бундай омилларнинг мавжудлиги ва уларни аниқлаш зарурияти учун жавобгар бўлмайди;
- ❖ баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим. Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо аниқлигини кафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларига ҳаволалар келтирилиши лозим;
- ❖ баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектининг бозор қиймати таъсир этиши мумкин бўлган иқтисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди;
- ❖ буюртмачи ҳам, баҳоловчи ташкилот ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин;
- ❖ баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилотнинг объект қиймати хусусидаги фикрини ўз ичига олади ва объект эркин бозорда объектнинг мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қийматига тенг бўлган нархда сотилишини кафолатламайди.

1.7. Баҳоланаётган ҳуқуқлар

- Баҳолаш ишлари тегишли мулкка тўлиқ равишда эгалик қилиш ҳуқуқи асосида олиб борилган. Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодексига асосан тўлиқ равишда эгалик ҳуқуқи мулк эгаси томонидан ҳуқуқий комплексларнинг, хусусан эгалик қилиш, бошқариш ва фойдаланиш ҳуқуқининг Давлат томонидан маълум шартлар асосида хусусий мулкка нисбатан нормалар чегарасида бажарилишини назарда тутди;
- Баҳоланаётган мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини берадиган ҳужжатлар ўрганиб чиқилиб, бино ва иншоотларни кадастр ҳужжатларида кўрсатилган ва кўрсатилмаган бўлсада объект худудида жойлашган бино ва иншоотлар, балансга киритилган барча мулклар тахлил қилинди;
- Баҳоланаётган объектга эгалик ҳуқуқи, шу жумладан мулккий ҳуқуқлар амалдаги қонунчилик талабларига мос расмийлаштирилган деб тахмин қилинади.

1.8. Фойдаланилган ахборотлар ва норматив ҳужжатлар рўйхати.

- Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси.
- Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси
- Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 августдаги 811-1 сонли «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги қонуни.
- Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти. «Тушунча ва аниқликлар». ЎзР ДМҚ нинг 14.06.2006 йилдаги №01/19-19 сонли қарори билан тасдиқланган, Ўз.Рес. Адлия Вазирлиги томонидан 24.07.2006 йилда №1604 сон билан рўйхатдан ўтган.
- Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти. «Баҳолаш базасига кўра бозор қиймати». ЎзР ДМҚ нинг 14.06.2006 йилдаги №01/19-19 сонли қарори билан тасдиқланган, Ўз.Рес. Адлия Вазирлиги томонидан 24.07.2006 йилда №1605 сон билан рўйхатдан ўтган.
- Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти. «Баҳоловчилар иши сифатини назорат қилишнинг ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар». ЎзР ДМҚ нинг 19.08.2008 йилдаги №01/19-18/13 сонли қарори билан тасдиқланган, Ўз.Рес. Адлия Вазирлиги томонидан 05.09.2008 йилда №1851 сон билан рўйхатдан ўтган.
- Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш». ЎзР ДМҚ нинг 2009 йил 12 октябрдаги 01/19-18/21-сон қарори билан тасдиқланган.

Фойдаланилган ахборотлар рўйхати

1. Самарқанд шаҳар хўжалик ҳисобидаги ер тузиш ва кўчмас мулк кадастр хизмати ДУК томонидан тайёрланган кадастр ҳужжатлари тўплами.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасида 19.10.2012 йилда «Самарқанд вилоятининг ижтимоий ва ишлаб чиқариш инфратузилмасини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида» ўтказилган №328 йиғилиш баёни.
3. «Сборник УПВС. Строяния и сооружения индивидуальной постройки в городах, городских поселениях и сельской местности Республики Узбекистан» (ГККИПН-18-076-03)
4. Методика определения физического и функционального износа зданий (сооружений). ГККИПН. Ташкент 2000 г.

5. Правила оценки физического износа жилых зданий. КМК 2. 01.16-97.
6. Абдурахманов И. Ю., «Оценка недвижимости». ТАШКЕНТ - «NORMA» - 2011 г.
7. Тўйчиев Н., Мирхашимов А., Плахти К. «Кўчмас мулкни баҳолаш асослари». Т.2000 й.
8. Р. Ҳ. Алимов, Б. Б. Беркинов, А. Н. Кравченко, Б. Ю. Ҳодиев «Кўчмас мулкни баҳолаш». Т.2005 й.
9. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., Дело ЛТД, 1995.
10. Григорьев В.В., Сегидинов А.А. «Оценка объектов недвижимости» М., Инфра - М, 1997.
11. Ўзбекистон Республикаси ҳукумат портали - www.gov.uz, Ўзбекистон Республикаси «Кўчмас мулк Биржаси»нинг - www.rkmb.uz, Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитасининг - www.stat.uz, Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг - www.cbu.uz, Информацион портал - www.infoman.uz, www.torg.uz, www.arka.uz, интренет сайтларида чоп этилган маълумотлар.

1.9. Аниқланадиган қиймат тури

Баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлаш.

«Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги ЎзР. Қонунининг 7 – моддасида «Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тугилган нархи тушинилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади».

Баҳолаш объектининг бозор қиймати тушунчаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги ЎзР. Қонуни ва «Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандартида (2-сон МБМС) келтирилган маъноси тўлалигича бир хилдир.

II-АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ

2. Баҳолаш объектнинг тавсифи

2.1. Баҳолаш объекти таркиби

«БУЮРТМАЧИ» ОАЖга тегишли Самарқанд вилояти, Қўшработ туман, Ғ. Ғулом кўчасида жойлашган қозонхона биноси, «Буюртмачи» вакили иштирокида визуал (00.08.2014 й.) кўрикдан ўтказилди.

«Буюртмачи» томонидан тақдим этилган кадастр ҳужжатида кўра, 1713,25 кв.м.дан иборат ер участкасида жойлашган қуйидагилардан иборат, яъни:

1. Бино ва иншоотлар:

- иссиқлик манбаи биноси (литер А);
- мўри пойдевори (2,50х3,00х0,80 м);
 - метал дарвоза (4,0х2,9 м).

2. Дов-дарахтлар:

- кук терак, 3 туп;
- чинор, 4 туп.

Баҳолаш объекти ер участкасига тегишли ҳуқуқ турини кўрсатувчи ҳуқуқий ҳужжатлар мавжуд. Сервитут, чекланиш ва муҳофаза зонаси ҳақида маълумот йўқ.

Бинолар, иншоотларга (яхшиланишлар) эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар мавжуд. Бино-иншоотлардан фойдаланиш ҳуқуқини чеклаш ва чегаралаш ҳақида маълумот йўқ.

2.2. Ер участкасининг тавсифи

Визуал кўрик ва кадастр ҳужжатида асосан, қуйида баҳолаш объекти жойлашган ер участкаси ҳақида маълумотлари келтирилди.

Ер участкаси Самарқанд вилояти, Қўшработ туман, Ғ. Ғулом кўчасида жойлашган бўлиб, кадастр ҳужжатида кўра ер участкасининг майдони 1713,25 кв.м.ни ташкил қилади.

Ер кодексининг 8-моддасига асосан баҳолаш объекти жойлашган ер майдони «аҳоли пунктларининг ерлари» шаҳарлар ва посёлкалар, шунингдек қишлоқ аҳоли пунктлари чегараси доирасидаги ерлар тоифасига киради.

Қуйида 1 ва 2-расмларда, баҳоланаётган объектнинг ер участкаси жойлашган ҳудуд схемаси кўрсатилган:



1-расм. Ер участкасининг жойлашган жойи схемаси (яқиндан кўриниши).



2-расм. Ер участкасининг жойлашган жойи схемаси.

Ер участкаси (майdonи) нинг тавсифи

Қозонхона биносининг шимол ва жануб тарафлари – кўча билан, шарқ ва ғарб тарафлари уй-жой билан чегарадош. Баҳолаш объектга ўтиш йўли ўз навбатида маҳаллий кўча орқали амалга оширилади. Йўллар қоникарли ҳолатда асфальтланган.

- кўкаламлаштирилган майдон мавжудлиги – йўқ;
- бузулиши кўзда тутилган қурилишлар – йўқ.

Муҳандислик коммуникациялар таъминоти

- электр таъминоти (асосий) – 220 В шаҳар тармоғидан;
- газ таъминоти – йўқ;
- сув таъминоти – йўқ;
- оқова – йўқ;
- иссиқлик таъминоти – йўқ;
- телефон – йўқ;
- радио, телевидение - йўқ;
- лифт, кўтаргичлар – йўқ;
- автомобил кириш йўли – бор;
- темирйўл кириши – йўқ;
- Бошқа маълумотлар - йўқ.

Геология маълумотлари

- рельеф – текис;
- замин тури – чўкувчан;
- ер ости сувининг сатхи – 25 м. чуқурликда;
- ер ости сувининг таъсирчанлиги – бинога таъсири йўқ.

Экология

- шамол йўналиши – шимолий шарқдан жанубий ғарбга;
- чанг, хаво ифлосланиш даражаси – йўқ;
- саноат корхоналари таъсири – йўқ;
- электромагнит нурланиш даражаси – йўқ;
- шовқин даражаси – йўқ;
- ҳудудни суғориш усули – йўқ;
- суғориш оқоваси – йўқ;
- ободонлаштириш даражаси – ўзи.

Транспорт билан таъминланганлиги:

Баҳолаш объекти Қўшработ туман марказига яқин жойда. Баҳоланувчи объект жойлашган ҳудудда такси автотранспорти хизмат қилади.

Қурилиш майдонининг зилзилабардошлиги:

Ўзбекистон Республикаси ҳудудининг зилзилабардошлик туманлари харитасига (КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах», Приложение) ва зилзилабардошлик туманларида жойлашган Ўзбекистон

Республикаси аҳоли яшаш пунктларининг рўйхатига асосан, Қўшработ туманининг зилзилабардошлик даражаси – 7-8 балл.

2.3. Баҳолаш объектларини идентификация қилиш

Баҳолаш объектини идентификация қилиш рўйхати иловаларда келтирилган ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларга, жойига чиққан ҳолда техник тасдиқлашдан ўтказиш, визуал кўрик, жойдаги вазият билан тақдим қилинган ҳужжатларни ўрганиш ва таққослаш, объектга охирги ташриф санасидаги туширилган фотосуратларга асосан амалга оширилган.

Объектнинг техник ва иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили бино ва иншоотнинг жойлашган жойи, жисмоний тавсифлари, техник ҳолати ва уларнинг конструктив белгиларини ўрганиш мақсадларида амалга оширилган.

Иссиқлик манбаи биноси (литер А) – бино режада тўғри тўртбурчак шаклда бўлиб, ўлчамлари 38,50x12,50 м.ни ташкил қилади.

Ҳажмий-режавий маълумотлари.

Қурилиш майдон – 481,25 м².

Ташқи баландлиги – 5,50 м.

Қурилиш ҳажми – 2646,88 м³.

Конструктив маълумотлар

Баҳоланаётган объектнинг конструктив қисмлари ва ҳолати куйидагича:

4-жадвал

№	Конструктив элементлар	Конструктив элементлар тури	Визуал кўрик давридаги ҳолати
1	Пойдевор	Қуйма бетон	Қониқарли
2	Девор ва пардеворлар	Йирик панел ва пишиқ ғишт (қисман бузилган жойлари мавжуд)	Қониқарли
3	Каркас:	Темир бетон	Қониқарли

	Устун Томнинг юк кўтарувчи конструкцияси	Темир бетон 2 нишабли темир бетон балка	
4	Том ёпмаси	Қовурғали йирик темир бетон панел	Қониқарсиз
5	Том қопламаси	Ўрама материалли: 3-4 қатламли рубероид	
6	Поли	Бетон	Қониқарсиз
7	Эшик ва деразалар	Айрим дераза ромлари ва ойналари йўқ, эшиклари метал ва ёғочдан	Қониқарсиз
8	Ички пардоз	Қум сувоқ ва оқланган	Қониқарсиз
9	Ташқи пардоз	Қум сувоқ ва оқланган	Қониқарсиз
10	Инженер ва коммуникация тизимлари	Йўқ	-

Мўри пойдевори – режада тўғри тўртбурчак шаклда бўлиб, ўлчамлари (2,50x3,00) м., баландлиги 0,80 м.ни ташкил қилади.

Метал труба – қуйма бетонга перпендикуляр ҳолатда ўрнатилган бўлиб, диаметри 0,80 м, узунлиги 25,0 м га тенг. Ҳолати – қониқарли.

Конструктив маълумотлар

5-жадвал

№	Конструктив элементлар	Конструктив элементлар тури	Визуал кўрик давридаги ҳолати
1	Пойдевор	Қуйма бетон	Қониқарли

Темир дарвоза – баландлиги 2,90 м., эни 4,0 м. бўлган метал листдан қилинган дарвоза.

6-жадвал

№	Конструктив элементлар	Конструктив элементлар тури	Визуал кўрик давридаги ҳолати
1	Материал	Метал лист	Қониқарли

2.4. Баҳолаш объектнинг кўчмас мулк сегментига мансублиги

Баҳолаш объектнинг номланиши қозонхона биноси бўлиб, саноат бинолари сегменти тоифасига мансуб.

III-АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ

3. Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили

3.1. Минтақадаги умумий иқтисодий вазиятнинг тавсифи

Самарқанд вилоятини 2014 йилнинг биринчи чорагида ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари тўғрисида

Вилоятда жорий йилнинг 1-чорагида саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариш 871,8 млрд сўм (115,6 фоизни), белгиланган прогноз 3,6 бандга (112 фоиз), халқ истеъмоли моллари ишлаб чиқариш 554 млрд сўмни (112,6 фоиз) ташкил этиб, 1,6 бандга, чакана товар айланмаси 953,2 млрд сўм (117,5 фоиз) ташкил этиб, 3,8 бандга, қурилиш-пудрат ишлари 235,9 млрд сўм (109,7 фоиз) ташкил этиб, 0,1 бандга ҳамда ялпи қишлоқ хўжалик маҳсулотлари ҳажми 307,2 млрд сўмни (107,5 фоиз) ташкил этиб, 1,7 бандга ўсишига эришилди. 39,5 млн доллар миқдорида экспорт амалга оширилиб, ўсиш даражаси 108,1 фоизни ташкил этди.

Натижада вилоят ялпи ҳудудий маҳсулоти ҳажми 1342 млрд сўмни ёки ўсиш даражаси 110,5 фоизни ташкил этиб, белгиланган прогноз (108,4 фоиз)га нисбатан 2,1 бандга кўп бўлди.

Ялпи ҳудудий маҳсулот таркибида кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик соҳасининг улуши 67,3 фоизни (2012 йилга нисбатан 0,5 бандга кўп), хизмат кўрсатиш соҳасининг улуши 58,8 фоизни (2012 йилга нисбатан 0,5 бандга кўп) ташкил этмоқда.

Ялпи ҳудудий маҳсулотда қишлоқ хўжалигининг улуши 0,5 бандга камайган бўлса, саноат соҳаси 0,3 бандга, қурилиш соҳаси 0,9 бандга ҳамда савдо ва умумий овқатланиш соҳасининг улуши 0,4 бандга ошди.

Вилоятда аҳоли жон бошига саноат маҳсулотлари 53,9 минг сўмга, истеъмол товарлари 35,5 минг сўмга, қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари 12,7 минг сўмга, кўрсатилган хизматлар 97,8 минг сўмга, пуллик хизматлар кўрсатиш 37,8 минг сўмга, чакана товар айланмаси 71,9 минг сўмга ошди.

Ҳисобот даврида ишлаб чиқарилган саноат маҳсулотларининг 20,1 млрд сўми (2,3 фоизи) химия ва нефт санотига, 151 млрд сўми (17,3 фоизи) машинасозлик ва металлни қайта ишлашга, 58,3 млрд сўми (6,7 фоизи) қурилиш материаллари санотига, 195,1 млрд сўми (22,4 фоизи) енгил санотга, 351 млрд сўм (40,3 фоизи) озиқ-овқат санотига, 96,3 млрд сўми (11 фоизи) бошқа тармоқларга тўғри келган.

Жалб қилинган инвестициялар ҳажми 349,2 млрд сўмни (73 фоиз), тўғридан-тўғри хорижий инвестициялар 1,5 млн долларни ташкил этди.

111 та инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш учун 72,9 млн доллар жалб қилиниб, 1535 та янги иш ўринлари яратилди ва дастлабки ҳисоб-китобларга кўра 3125,6 млн сўмлик саноат маҳсулотлари ишлаб чиқарилди.

Маҳаллийлаштириш дастуридаги 28 та лойиҳанинг амалга оширилиши натижасида 19 млрд сўмлик импорт ўрнини босувчи тайёр маҳсулотлар ва материаллар ишлаб чиқарилди ва 39 та янги иш ўрни яратилди.

Вилоятнинг ҳудудий тасарруфидаги 85 тадан ортиқ экспортёр корхоналар томонидан 29,8 млн долларлик товар ва хизматлар экспорт қилиниб, мос даврга нисбатан ўсиш суръати 148,2 фоизни ташкил қилди.

1-чорак якуни билан 98 та лойиҳа амалга оширилиши натижасида 226 та савдо ва хизмат кўрсатиш шахобчалари фойдаланишга топширилди.

Жумладан, 59 та (режа 57 та) чакана савдо шахобчаси, 29 та (режа 27 та) умумий овқатланиш шахобчаси, 7 та (режа 7 та) кийим тикиш ва таъмирлаш хизмати шахобчаси, 6 та (режа 6 та) пойафзал тикиш ва таъмирлаш хизмати шахобчаси, 22 та (режа 22 та) гўзаллик салони ва сартарошхона, 7 та (режа 7 та) суратхона, 17 та (режа 17 та) маиший техникаларни таъмирлаш устахонаси, 16 та (режа 14 та) автомобил ва бошқа техникаларни таъмирлаш устахонаси ва 63 та (режа 54 та) бошқа объектлар ташкил этилди.

Хизматлар кўрсатиш ва сервис соҳасида жорий йилда 3317 та янги иш ўринлари яратилди.

Қишлоқ хўжалигида 2013 йилга нисбатан маҳсулот ишлаб чиқаришни 15-20 фоизга ошириш юзасидан қабул қилинган дастур асосида олиб борилган ишлар натижасида 1-чорак якуни билан муайян ютуқларга эришилди.

Жумладан, гўшт ишлаб чиқариш 105 фоиз, сут 105,2 фоиз, тухум 116 фоизга бажарилди ҳамда балиқ ишлаб чиқариш режаси 1,2 мартага ошириб бажарилди.

Сабзавот 2,5 минг тонна (159 фоиз), мева 40 тонна (142,9 фоиз) етиштирилди.

Вилоятда 1-чоракда озиқ-овқат маҳсулотлари ишлаб чиқаришга ихтисослашган корхоналарни ташкил қилиш манзилли дастури доирасида 9 та, шундан 4 та гўшт, 3 та сут маҳсулотларини қайта ишлаш ҳамда 2 та мева-сабзавот маҳсулотларини қайта ишлаш корхоналари ташкил қилинди. Натижада 72 та янги иш ўрни яратилди.

2014 йилда интенсив ва томчилатиб суғориш методи билан 185 гектар майдонга боғ барпо этиш режалаштирилган бўлиб, 1-чорак якуни билан 633 гектар (342,6 фоиз) майдонга 817,4 минг туп интенсив боғ кўчатлари экилди.

4 та қорамолчилик, 2 та паррандачилик, 11 та балиқчилик ва 1 та асаларичилик хўжаликлари режага нисбатан тўлиқ ташкил этилди. Ушбу лойиҳаларнинг умумий қиймати 2,4 млрд сўмни ташкил этиб, 149 та янги иш ўрни яратилди.

Ташкил этилган қорамолчилик хўжаликлари учун 110 бош қорамол, 5 минг бош парранда, 50 қути асалари оилалари сотиб олинди ҳамда балиқ боқиш учун 39,1 гектар ер майдонларида сунъий хавзалар ташкил қилинди.

Ҳисобот даврида вилоятда 497 та кичик бизнес субъектлари ташкил этилиб, кичик бизнес субъектларининг сони 14 мингтани ташкил этмоқда.

Кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик субъектларига молиявий ёрдам бериш мақсадида 168 млрд сўмлик кредитлар ажратилди.

Барча манбалар ҳисобидан 22,8 км газ узатиш тармоқлари ҳамда 101,3 км сув узатиш тармоқлари қуриб, фойдаланишга топширилди, умумий майдони 241,9 минг кв.м. уй-жойлар фойдаланишга топширилди.

Жорий йилда 180,4 млрд сўм маблағ ўзлаштирилиб, 1127 та намунавий уй-жойлар қурилиши режалаштирилган.

Январ-март ойларида намунавий уй-жойлар қурилишида 38515,3 млн сўм маблағ ўзлаштирилиб, йиллик режа 21,3 фоизга уддаланди.

2014 йил 1-чорагида Инвестиция дастурига кўра 185 та ижтимоий соҳа объектлари, шу жумладан 72 та ичимлик суви объектларида янгидан қурилиш, реконструкция ва капитал таъмирлаш ишлари амалга оширилмоқда.

Бу ишларни амалга оширишда Республика бюджетидан ичимлик сувлари учун бугунги кунга қадар 4032,6 млн сўм маблағ сарфланиб, 28 та объект фойдаланишга топширилди.

Жумладан:

Касб-хунар коллежлари 18 та, шундан:

4 та коллеж реконструкция қилинди, 13 та касб-хунар коллежлари ва 1 та академик лицей капитал таъмирланди, 44543,8 млн сўм маблағ ўзлаштирилиб, йиллик режа 34,4 фоизга бажарилди

Умумтаълим мактаблари 66 та, шундан:

52 та умумтаълим мактаби реконструкция ва 14 та умумтаълим мактабларини капитал таъмирлаш ишларига 13546,1 млн сўм ўзлаштирилиб, йиллик режа 33,2 фоизга бажарилди.

Соғлиқни сақлаш объектлари 12 та, шундан:

Иштихон, Пайариқ, Нарпай, Ургут ва Тайлоқ туманларида туман тиббиёт бирлашмаларини реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳар юкумли касалликлар шифохонасини реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳридаги вилоят кўп тармоқли болалар тиббиёт марказини реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳридаги вилоят онкология диспансерини реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳридаги собиқ эндокринология шифохонасини 150 қатновга мўлжалланган марказий кўп тармоқли диагностика поликлиникасига мослаб реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳридаги 250 қатновга мўлжалланган 8-сон оилавий поликлиника биносини реконструкция қилиш, Самарқанд шаҳридаги 2-сонли шаҳар юкумли касалликлар шифохонасини вилоят эндокринология диспансерига мослаб реконструкция қилиш ва Ургут туманидаги руҳий касалликлар шифохонасини капитал таъмирлаш), 8496,4 млн сўм маблағ ўзлаштирилиб, йиллик режа 33 фоизга бажарилди.

Болалар спорти объектлари 17 та, шундан:

4 та мусиқа ва санъат мактаблари қурилиши, 8 та спорт заллари қурилиши, 1 та сузиш ҳавзаси қурилиши ва 4 та спорт мактаблари реконструкция ва капитал таъмирлиш ишларига 7,4 млрд сўм сарфланди.

Бандлик дастурига асосан 20127 та (103,3 фоиз), шу жумладан қишлоқ жойларида 17,7 минг та иш ўринлари яратилди.

Иш ўринларининг асосий қисми кичик корхона ва микрофирмалар ташкил этиш (13976), ишлаб чиқариш объектларини ишга тушириш (2428) ва касаначиликни ривожлантириш (3533) ҳисобига яратилди.

2014 йилда Инвестиция дастури асосида 2,1 трлн сўмлик инвестиция жалб қилинади. *Бу 2013 йилга нисбатан 286,8 млрдсўмга кўп.*

2014 йилда қишлоқ хўжалик маҳсулотлари етиштиришдан 1 триллион 373 млрд сўм даромад олинishi ва рентабеллик даражаси 25,2 фоизга ошиши режалаштирилди.

Вилоятда янгидан 2280 та кичик бизнес субъектлари ҳамда 1886 та савдо ва маиший хизмат кўрсатиш шаҳобчалари ташкил этилади ва улар ҳисобига 15 мингдан ортиқ иш ўринларини яратиш бўйича барча чоралар кўрилади.

2014 йилда 93,4 мингта янги иш ўринларини яратиш бўйича манзилли дастур асосида ишлар давом эттирилади.

Бу тадбирлар натижасида йил якуни билан ялпи ҳудудий маҳсулот ҳажми 9,4 фоизга, саноат 13,6, қишлоқ хўжалиги 5,8, қурилиш-пудрат ишларини 11, чакана савдо 14,3, хизматлар кўрсатиш 18 ва экспорт 9 фоизга ўсишига эришилади.

Вилоятда январ-март ойлари давомида рўйхатга олинган кичик бизнес субъектлари 14 521 тани ташкил этиб, бу кўрсаткич ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 100,5 фоизни ташкил этмоқда.

2014 йилнинг январ-март ойлари давомида туман ва шаҳар ҳокимликлари ҳузуридаги “Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш” инспекциялари томонидан 506 та кичик бизнес субъекти рўйхатга олинди.

Кичик бизнес субъектлари ҳамда кичик тадбиркорларга биринчи чоракда 917 та (70,5 минг кв.м) фаолият кўрсатмаётган бўш турган майдонлар ижарага берилди.

Кичик бизнес субъектларига ҳисобот даврида **168 млрд сўм** микдорида кредитлар ажратилди. Шу жумладан, қисқа муддатли кредитлар 53,8 млрд сўмни, узоқ муддатли кредитлар эса 114,3 млрд сўмни ташкил қилди.

I-чорак якунига кўра ялпи ҳудудий маҳсулотдаги кичик бизнеснинг улуши 67,3 фоизни ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 0,5 бандга ўсишига эришилди.

Иқтисодиёт тармоқларида кичик бизнес субъектларининг саноат маҳсулотларидаги улуши 40,9 фоизни, қишлоқ хўжалик ялпи маҳсулотидagi улуши 95,1 фоизни, қурилиш ишларида 94,4 фоизни, чакана савдо айланмасида 53,7 фоизни, аҳолига пулли хизмат кўрсатиш 51,2 фоизни, юк ташиш 70,9 фоизни, юк айланмаси 96,5 фоизни, йўловчи ташиш 87,4 фоизни ва йўловчи айланмаси 81,6 фоизни ташкил қилди.

Инфратузилма объектлари қурилиши бўйича:

20 та бозор инфратузилмаси объектлари (3 та гузар, 4 та савдо комплекси, 2 та бозор, 5 та новвойхона, 4 та маиший хизмат кўрсатиш шаҳобчаси, 2 та мини банк) қурилиши белгиланган.

Жорий йилда 94316 та, 1-чорақда 19480 та иш ўринлари ташкил этиш белгиланган. Жойларда олиб борилган ишлар, белгиланган дастур параметрлари ижросини таъминлашга қаратилган чора-тадбирлар натижасида январь-март ойларида 20127 та иш ўринлари ташкил этилиб, дастур кўрсаткичи 103,3 фоизга бажарилди.

3.2. Баҳоланаётган, нотурар жой бозорининг таҳлили

Таҳлилнинг мақсади минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий аҳволини, уни текшириляётган мулк билан боғлиқ қисмини текшириш натижасида турли сабабларнинг баҳоланаётган мулк қийматига таъсири тўғрисида хулоса қилишдан иборат.

Ҳозирги вақтда умуман олганда турар жой кўчмас мулки бозорига ўхшаб, саноатга мўлжалланган (ишлаб чиқариш) кўчмас мулкга талаб энди шаклланыпти.

Талаб, юқори даражада шахсий тадбиркорлик фаолияти иши ва сармоядорлар томонидан узоқ муддатга бошланган ишни сармоёлаш учун омонат қўйиш савдо бирлашмаларини шакллантиради, буларнинг кўпчилиги ҳозирча кўчмас мулк бозорининг ушбу қисмига назар солиб туришибди.

Қабул қилинган туркумлар таснифига биноан, баҳоланаётган кўчмас мулк саноат кўчмас мулк туркумига киради.

Кўчмас мулк бозорлари ривожланган мамлакатларда, саноат биносини ҳар тарафлама баҳолашни ҳақиқатда ўзида намоён этадиган саноат учун мўлжалланган биноларнинг халқаро баҳолаш мезони (таснифи) мавжуд.

Саноат кўчмас мулкларини сотиб олишда ёки ижарага беришда режалаштирилган ўлчамлар муҳим вазифани ижро этади, улар ўзига нафақат хоналар режасидаги ўлчам ва шаклларни, шунингдек режалаштириш тури, неча қаватлилиги, умумий майдонга нисбатан фойдалилиги ҳажми, шаҳар хўжалиги хизматлари тўловларига тўғридан-тўғри таъсир этадиган қўшимча майдонлардан фойдаланиш кўрсаткичларини ўзига мужассам этган.

Саноат кўчмас мулк бозорида тадбиркорлик фаолияти иши – вазифаларини ижро этиш жараёнида, шунингдек бозорни таҳлил қилишда пайдо бўладиган турли масалаларни бажаришда, кўчмас мулклар тизимини тузиш зарур, яъни бир хиллик жиҳатидан у ёки бу туркумларга ажратиш.

Бунинг учун бозордаги мулкнинг барча тўпламлари (масалан, маълум шаҳарда маълум давр мобайнида ижарага бериляётган, ишлаб-чиқариш хоналари тўплами) баҳоловчининг фикрича, сифати, ҳажми, турган жойи, баъзан бошқа турдаги аломатлари бўйича (масалан, янги қурилган бинолар учун – сотилиш вақтида тайёрлиги даражасидан) туркумларга бўлиниши керак (хилларга, турларга), яъни мулкларни туркумларга бўлишни амалга ошириш керак.

Туркумларга ажратиш мезонлари

- Мулкнинг вазифаси (одатдаги номланиши);

- Бинонинг қурилганига неча йил бўлганлиги;
- Турган жойи;
- Тузилиш қарори;
- Режалаштирилган қарор;
- Бинонинг лойиҳаси, қайси услубда қурилганлиги ва пардози;
- Муҳандислик-техник ва бошқа хизматлар билан таъминланганлиги;
- Бинони, ишлаб-чиқариш мажмуасини бошқариш сифати.

Самарқанд вилоятида кўчмас мулк бозорининг умумий ривожланиш лаёқати қуйидагича:

1. Самарқанд вилояти ва Самарқанд шаҳрида қузатилишича ишлаб-чиқариш бинолари, идора ва савдо хоналари ҳамда нотураар биноларга бўлган эҳтиёж ўсаяпти. Буни биноларга бўлган доимий талаблардан кўриш мумкин. Шаҳарда нафақат эски биноларни қайта қуриш, балки барча тегишли мажмуалари билан янги ишлаб чиқариш-техник бинолари, автохизмат бинолари ва ҳ.к. қуриляпти. Янги бинолар қурилаётганига қарамасдан, ишлаб-чиқариш бинолари ҳам, идора ва савдо хоналар шаҳарда ҳали ҳам етишмаяпти. Хоналар етишмаслиги айниқса шаҳарнинг марказида қузатиляпти.

2. Сотиб олинаётган бинолар ва хоналарга нисбатан истеъмолчиларнинг талаби ошди. Аввалига, уларни мулк турган жой қизиқтиради. Автомобилларнинг кириш йўли сифати, транспорт турадиган жойларнинг қулайликлари ва шаҳарнинг асосий йўл тармоқларига яқинлигига нисбатан талабчанлик ошди. Биноларнинг ўзига нисбатан ҳам талаб ошди. Истеъмолчи қулай ва маиший қулайликлар мажмуаси мавжуд бинони қуришни истади.

3. Қурилиш сифати вақт билан текширилган эски биноларга ҳам талаб камайгани йўқ. Одатдагидек, харидор ва бўлғуси мулк эгаси бундай биноларга ўзининг режаси бўйича ўзгартиришлар киритади, шунингдек таҳлилда кўрсатилгандай, ўзининг сарф-харажатларини қоплаш учун мулк эгаси бинонинг қисмини ижарага беришни афзал кўради.

4. Ижтимоий-маиший вазифали бинолар сифатида фойдаланиши мумкин бўлган – спорт мажмуалари, маиший шаҳарчалар, меҳмонхоналар, ресторанлар, маиший хизмат уйлари биноларига ҳам талаб ошяпти. Бу турдаги биноларнинг нархи сезиларли даражада баланд, чунки улар мулк эгасига уни фойдаланишидан даромад келтиради. Бундай биноларнинг турган жойи қулайлиги биринчи даражада аҳамиятга эга.

5. Баҳоланаётган мулк, ўзининг вазифаси бўйича кам ишлатиладиган бўлади, яъни уни идора хоналар, қаҳвахоналар, ресторанлар ва ҳ.к.га мослаштириб бўлмайди.

Кўчмас мулк нархини шакллантириш тизимида мулк таркибидаги ер ҳал қилувчи аҳамиятга эга, буларга: ажратилган ер майдонининг жойланиши, унинг ҳажми ва режадаги шакли, автомобилларнинг кириб-чиқишига алоҳида йўлларни ташкил қилиш имконияти, асосий йўлларга яқин жойлашганлиги, транспорт жиҳатидан равон, фойдаланишга рухсат берилганлиги киради.

IV-АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ

4. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили

Кўчмас мулк – бу бир эмас, балки бир нечта усулларда фойдаланилиши мумкин бўлган мол-мулкдир. Кўчмас мулк объектдан фойдаланишнинг ҳар бир усули унинг қийматининг муайян миқдорига мувофиқ бўлганлиги боис, баҳолашни ўтказишдан аввал фойдаланишнинг энг мақбул ва энг самарали деб аталадиган бир усули (ЭМЭСФ) танлаб олинади. Мазкур тамойил баҳолашнинг асосий, асос солувчи тамойили бўлиб, бозор қийматининг айирбошлашдаги қиймат каби ажралмас, таркибий қисми ҳисобланади. Кўчмас мулк бозоридаги талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири нафақат бозор нархларини шакллантиради, балки кўчмас мулк объектларидан фойдаланишнинг турли хилдаги рақобатлашувчи вариантлари орасидаги бўшлиқни тақсимлайди, яъни энг самарали фойдаланиш бозорнинг ўзи томонидан вужудга келтирилган тушунча сифатида хизмат қилади.

Мазкур ҳисоботда қўлланаётган энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш тамойили барча оқилона эҳтимолий, жисмоний жиҳатдан рўёбга чиқариш, молиявий жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, лозим даражада таъминланган ва қонун йўли билан рухсат этилган турларида фойдаланишда объектнинг энг юқори жорий қиймати натижасидан фойдаланиш усулини англатади. Бундай фойдаланиш реал бўлиши ва ушбу тарзда сотиб олишдан кейин энг юқори фойдани олиш мақсадида бозорда ўхшаш инвестор томонидан танлаб олинadиган фойдаланиш вариантыга мувофиқ бўлиши лозим.

ЭМЭСФни таҳлил қилишнинг энг муҳим хулосаларидан бири – ер участкасидан жорий фойдаланиш Баҳоловчи кўчмас мулк объектини баҳолаш усулини танлаб олишда асосланадиган унинг энг самарали фойдаланилишига мувофиқлиги даражасидир.

Объектнинг ЭМЭСФ икки турда таҳлил қилинди:

- ер участка – бўш турган (қурилмаган) тарзда;
- участкани мавжуд яхшиланишлари билан биргаликда.

Ер участкасидан бўш турган сифатида энг самарали фойдаланишни аниқлашда қуйидагилар эътиборга олинган:

- ер участкасининг мақсадга мўлжалланганлиги ва ундан рухсат берилган тарзда фойдаланилиши;
- баҳоланаётган ер участкаси яқин атрофидаги ердан фойдаланишнинг энг кўп усуллари;
- ер участкаси жойлашган туманни ривожлантириш прогнозлари;
- ер ва бошқа кўчмас мулк бозорида кутилаётган ўзгаришлар;
- ер участкасидан жорий фойдаланиш.

4.1. Ер участкасидан бўш турган сифатида энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш

Ер участкасидан бўш турган сифатида энг мақбул ва энг самарали фойдаланишни таҳлил қилинганда, участкада қурилиш қилинмаганлиги (ёки мавжуд иншоотларнинг кўчириб ташланиши орқали бўшатирилган) тахмин қилинади. Ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш турларини танлаш ҳар бирида қуйидагилар мавжуд бўлган вариантлар орасидан амалга оширилади:

1. Қонуний жиҳатдан рухсат этилган (бўш турган ер участкасида зоналаш нормалари ва қоидаларига ва хусусий юридик чекловларга зид бўлмаган тарзда қурилиш қилиш ёки мавжуд яхшиланишларни реконструкция қилиш имконияти):

Бу бўйича қуйидагилар таҳлил қилинди:

- *ердан фойдаланиш ҳуқуқи тури: доимий фойдаланиш*
- *ердан фойдаланиш муддати: доимий*
- *эгаллик шакли: муниципал давлатники*
- *сервитут: маълумот йўқ.*

2. Жисмоний жиҳатдан рўёбга чиқариш мумкин бўлган (бўш турган ер участкасида қурилишнинг замонавий технологияларидан фойдаланган ҳолда маъқул бўлган муддатлар ва маъқул келган сифатда қурилиш қилиш ёки мавжуд яхшиланишларни реконструкция қилиш имконияти).

– *тумандаги қурилишининг зичлилик меъёрлари: ўртача зичликда.*

– *атрофдаги қурилишларнинг ўртача қаватлилиги: кўп қаватли ташиқил этади.*

– *бинолар баландлик бўйича амалдаги чекловлар: чекловлар мавжуд эмас.*

– *ер майдонининг топографияси: текис рельефда жойлашган*

3. Иқтисодий жиҳатдан маъқул бўлган ва молиявий жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган (фойдаланиш тури бўйича якуний фойдани таъминлайдиган ва муқобил инвестициялар бўйича фойдалар билан таққосланадиган бўш турган ер участкасига қурилиш қилиш ёки мавжуд яхшилашларни реконструкция қилиш варианты) ва натижада ер участкасининг ҳисобланадиган қиймати ўлчами кўриб чиқилган барча молиявий бақувват вариантлар орасида энг юқори бўлади.

Биз томондан ўтказилган таҳлиллар натижасига асосан мазкур объект ер майдонидан даромад олиш мақсадида фойдаланиш учун унда саноат йўналишидаги объектларни қуриш ва ундан шу мақсадда фойдаланиш мақсадга мувофиқ бўлиб, объектга сарфланган капитал, фойдаланиш харажатлари ва мажбуриятларни қоплай олиш имкони мавжуд бўлади.

Агарда бўш турган участка қиймати яхшиланишлар билан биргаликдаги мулкнинг қийматидан ошиб кетса, энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш ердан эркин тарзда фойдаланиш бўлади.

Бироқ мазкур ҳолатда вазият бошқача. Бўш турган ер участкаси ва яхшиланишларни ўз ичига олган ягона кўчмас мулк объекти қиймати сўзсиз бўш турган ер участкасининг қийматидан ортиқдир.

Юқоридаги таҳлилларни эътиборга олганда, бўлғуси харидор ер участкасини бўш турган сифатида қабул қилмаслиги эҳтимоли етарли даражада юқоридир.

Шундай қилиб, зоналаш талабларини, ердан рухсат этилган турда фойдаланиш, ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар, унинг жисмоний, иқтисодий тавсифлари ва атроф-муҳитини инобатга олган ҳолда ер участкасида саноат кўчмас мулкни бўш турган ер участкасида қуришни энг мақбул ва энг самарали фойдаланишга мувофиқ деб хулоса қилишимиз мумкин.

4.2. Ер участкасидан мавжуд яхшилашлар билан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисмидир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчмас мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рўхсат этилган, жисмоний жиҳатдан рўёбга чиқариш ва молиявий жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчмас мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тутилган йўли сифатида аниқланади.

Баҳолаш объекти аҳоли пунктлари ерлари зонасида жойлашган бўлиб, «Қозонхона биноси» сифатида кадастр рўйхатига олинган. Ундан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш учун қуйидагиларни таҳлил қиламиз:

Талаб ва таклиф. Баҳолаш объекти бўлган «Қозонхона биноси» қурилиш майдони ва ҳажми жиҳатдан кичик объект ҳисобланади, шунинг учун унга бўлган талаб кичиклиги жиҳатидан маълум даражада мавжуд.

Баҳолаш объекти Пайариқ шаҳари марказий қисмига яқин жойлашганлиги ва одамлар оқими ўртача бўлганлиги сабабли, саноат биноси (қозонхона) мақсадида фойдаланиш жиҳатидан талаб паст. Баҳолаш объекти ён атрофида кўп қаватли турар жой бинолари бўлганлиги сабабли, баҳолаш объектидан омборхона биноси мақсадида фойдаланилса, кўчмас мулк бозорида маълум даражадаги талабга эга бўлиши мумкин.

Даромадлилик даражаси. Баҳолаш объекти бугунги кунда таъмирталаб ҳолатида бўлганлиги сабабли, саноат биноси сифатида фойдаланилмаяпти ва даромад келтирмаяпти. Юқорида келтирилган талаб ва таклифга кўра баҳолаш объектининг (қозонхона мақсадида) даромадлилик даражасини қуйидаги маълумотлар ва таҳлиллардан ҳам билиш мумкин:

Баҳолаш объекти таъмирталаб бўлганлиги учун бугунги кунда ундан фойдаланилмаяпти ва даромад келтирмаяпти. Аммо баҳолаш объектини таъмирлаш ишларидан сўнг техник кўрсаткичлари, жойлашган ери ва фойдаланиш мумкин бўлган имкониятларидан келиб чиқиб, мутахассислар томонидан кўчмас мулкдан саноат (кимё саноати) ёки омборхона бинолари мақсадида фойдаланилса, унинг даромадлилик даражасини қуйидаги маълумотлар ва таҳлиллардан билиш мумкин:

Нотурар бино ва иншоотларни ижара ҳақи ставкаларини аниқлашда Самарқанд вилоят ҳокимининг 2013 йил 26 декабрдаги 282-сонли қарори билан тасдиқланган Самарқанд вилояти ҳудудида фаолият турларига

нисбатан давлат мулкидан фойдаланганлик учун қўлланиладиган ижара ҳақининг энг кам ставкаларидан (нусхаси иловаларда келтирилган) келиб чиққан ҳолда ижара ставкаси аниқланди.

$$T_c = E_c \times K_z \times (K_k + K_x + K_o)$$

бунда: T_c - бир йилга бир кв.метр учун ижара тўловининг таянч ставкаси.

E_c - бир йилга бир кв.метр учун энг кам ставка.

K_z - ҳудудий зоналар коэффиценти.

K_k - бинонинг қурилиш тури бўйича коэффиценти.

K_x - туташиб кетган ҳудуддан фойдалиниш коэффиценти.

K_o - тижорат мақсадларида фойдаланишда қулайлик коэффиценти.

1. Саноат биноси (иссиқлик манбаи) мақсадида:

$$T_c = 2\,800 \times 1,5 \times (1,4 + 0,8 + 0,5) = 11\,340 \text{ сўм}$$

2. Омборхона биноси мақсадида:

$$T_c = 7\,850 \times 1,5 \times (1,4 + 0,8 + 0,5) = 31\,792,5 \text{ сўм}$$

Демак, баҳолаш объекти – саноат биноси (иссиқлик манбаи) сифатида ижарага берилганда 11760 сўмни, омборхона биноси сифатида ижарага берилганда 31 792,5 сўмни ташкил этмоқда.

Хулоса. Юқоридагилардан келиб чиқиб, таҳлил қилиш натижаси шуни кўрсатадики, баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш – саноат биноларининг айрим турлари бўйича фойдаланиш ҳамда омборхона биноси мақсадида мулк эгасининг ўзи ва ёки шу мақсадлар учун ижарага бериш йўли билан фойдаланиш мақсадга мувофиқ ва самарали ҳисобланади.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

Кейс №1

Мавзу: Танлаш муомаласи

Танлаш зарурияти муқобил қиймат омилини ишлаб чиқариш имкониятлари эгри чизиқ ёрдамида тасвирлаш мумкин. Биз кўрадиган мисолда фақат ишлаб чиқарилган афсонавий мамлакатни кўриб чиқамиз.

1. Мамлакатнинг бутун аҳолиси фақат ёғ тайёрлаш билан шуғулланса, йилига 15000 тонна ёғ ишлаб чиқарилиди.

2. Барча ресурслар тўл ишлаб чиқаришга сафарбар қилинса, йилига 15000 та кўп таёрланади.

3. Табиийки айни пайтда тўл ҳам, ёғ ҳам ишлаб чиқарилиши мумкин.

Ишлаб чиқариш имкониятлари жадвали

Вариант	Ёғ (тонна)	Тўл (дона)
1	15000	0
2	12000	3000
3	10000	5000
4	6000	9000
5	3000	12000
6	0	15000

Ижтимоий-сиёсий муҳитни эътиборга олган ҳолда сиз давлат ҳукмларига қандай ҳажмда ишлаб чиқариш кўрсаткичларидан фойдаланишни таклиф этган бўлар эдингиз.

Кейс №2

Мавзу:Қурилиш ташкилоти фаолияти таҳлили

Ишлаб чиқаришнинг зарур ишлатиладиганларини режалаштириш бошқарувнинг муҳим қарори бўлтиб ҳисобланади.

У асосида қандай ишлаб чиқариш рентабиллиги ва қандай хажмларда фойда ола бошлаши аниқланади.

Маълумки бу режага қуйдаги фактлар таъсир кўрсатади:

- а) Корхонанинг доимий харажатлари
- б) Максимал даромад улуши
- в) Ўзгарувчан харажатлар қиймати
- г) Маҳсулотни эксплуатациялаш текширишдан тушган тушун

Баъзи маълумотларга ишлаб чиқариш хажмининг критиш ҳолатини рентабеллик чегараси деб аташади.

Уни ҳисоблаш корхонанинг молиявий барқарорлигини таъминлаш нуқтаи назаридан кўриб чиқилади.

Ишлаб чиқаришнинг амалдаги хажми билан кириб ҳолат ўртасидаги фарқ қанча катта бўлса ташкилотнинг “молиявиймустаҳкамлиги” шунга юқори бўлади.

Шу ҳолатга эришиш учун сиз қандай ҳаракатларни йўлга қўйган бўлар эдингиз

Кейс-3

Мавзу:Капитал қўйилмаларнинг самардорлиги.

Маълумки ҳар ҳил вариантлар ҳам таққосланганда “ Бир вақтга келтирилган харажатлар” (П) кўрсаткичлари инобатга олинади.

Агар самарадорлик норматив коэффеценти $E_n=0,1$ га тенг бўлганда :

$$P_1=3,3 ; P_2=3,2 ; P_3=3,4 ; P_4=3,5$$

Агар самарадорлик норматив коэффиценти $E_n=0,2$ га тенг бўлганда:

$$P_1=3,8 ; P_2=4,4 ; P_3=5,6 ; P_4=6,1$$

Вариантлар	“С”	“К”
1.	2,8	5
2 .	2,0	12
3 .	1,2	22
4 .	0,9	26

Сизнинг муносабатингиз!

Кейс-4

Мавзу: Келгуси қиймат бирлиги

Маълумки иқтисодий самарадорликни аниқлашда сумнинг олтига функциясидан фойдаланиб фикр қийматини аниқлаш мумкин. Сўмнинг келгуси қийматини аниқлаш керак. Бунда инвестор учун бугунги сумнинг келгусидаги қиймати муҳим аҳамиятга эга. Бу қийматни ниқлашда мумкин бўлган даромад ставкаси муҳим рўл ўйнайди.

1. Фараз қилайлик сиз 400000 сумни ўн йил муддатда йилига 12% ставка билан депонентга қўйдингиз.

2. Айни шу маблағ шу ставка билан ҳар 6 ойда олиниши кўзда тутилган.

Ҳар икки ҳолда инвестиция ҳажми қанчага ўзгаради. Сизни қайси бир ҳолат кўпроқ қониқтиради.

Кейс-5

Мавзу: Бугунги қиймат бирлиги

Дисконкаш функцияси агар келгусидаги қиймат аниқ бўлса унинг бугунги қийматини аниқлашга имкон беради. Бу эса ўз навбатида инвестор учун қарор қабул қилишда маълумот бўлиб хизмат қилади.

Сиз 4,0ёки ўқишиз учун 28 млн сум тўлаш керак. Агар банк ҳар йил тенг улушда инвестиция киритиб турса , процент ставкаси 16% дан . Ўқишни бошида банкга қанча маблағ қўйишингиз керак бўлади.

VI. ГЛОССАРИЙ

Баҳолаш жараёни - нарх(баҳо) ҳақида хулоса чиқариш учун маълумотлар таҳлилини ўз ичига олган, масалани аста-секин ҳал этиш тадбири.

Бозор - нархлар механизми орқали ҳаридорлар ва сотувчиларни учраштиришнинг иқтисодий амали.

Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот - баҳоловчининг нарх ҳақида ўз фикрини тасдиқлаш учун тақдим этадиган ҳужжати. Ҳисобот қисқа (бир бетлик) ёки тўлиқ (баён) шаклда тайёрланиши мумкин. Ҳисобот одатда қуйидагиларни ўз ичига олган бўлиши керак: а) титул варағи; б) баҳоланаётган мулк ва у билан боғлиқ ҳуқуқларнинг баёни; в) баҳолаш нархи; г) баҳолаш муддати; д) эҳтимоллар ва чекловчи шартлар; е) тўпланган ахборот ва нарх қиймати ҳақида фикр олиш учун қўлланилган усуллар таърифланган асосий қисм; ж) турли усуллар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш; з) иловалар, фотосуратлар ва бошқа маълумотлар.

Баҳоланган қиймат - маълумотларнинг таҳлиliga асосланган, баҳоловчи аниқлаган баҳолаш нархи.

Баҳолаш - нархни аниқлаш жараёни ёки натижаси, нарх қиймати ҳақида фикр ёки уни баҳолаш.

Баҳоловчи - кўчмас мулкни баҳолаш тажрибасига, тайёргарлигига ва малакасига эга бўлган шахс.

Бино (иншоот) паспорти - бино (иншоот) ҳақида техник ва техник-иқтисодий маълумотларни, унинг техник ҳолати ва бинонинг бутун хизмат қилиш муддати давомидаги қурилиш конструкцияларини сақлаш ва таъмирлаш бўйича бажарилган ишларни ҳисобга олган ҳужжат.

Бино (иншоот) ни паспортлаштириш - бино ва иншоот ҳақидаги техник ва техник-иқтисодий маълумотларни ҳисобга олиш ва уларнинг техник ҳолатини баҳолаш бўйича ишларни ташкил этиш.

Бирликнинг жорий қиймати омили - дисконтнинг берилган қўйилмаси ҳисобга олинган ҳолда маълум давр охирида олинадиган жорий 1 сўм.

Бозор қиймати - бу кўчмас мулкдаги бирор бир манфаатнинг (мулк ҳуқуқлари, масалан, мерос бўлиб қолган ижара ҳуқуқларининг ва ҳ.к.) эркин бозордаги энг эҳтимолли сотилиш қиймати. Ёки, ҳаридор ва сотувчи рози бўлган пул ёки пул эквивалентида ифодаланган қиймат. Бунда улардан биронтаси ҳам мушкул ҳолатга тушиб қолмайди, иккови ҳам ўзига хос асосларга эга бўлади, етарлича хабардор бўлишади ва ўз манфаатларига кўра иш кўришади.

Бозор нархи - келишувда тўланган сумма - бу тарихий далил. Бозор нархи - албатта яхши хабардор бўлмасида, босимдан озод бўлган ва мустақил иш кўрган ҳаридор ва сотувчи ўртасидаги музокаралар натижасида амалга оширилган келишув нархи.

Баҳолаш санаси - баҳолаш ҳақидаги фикр кучга эга бўлган муддат.

Бирлик амортизациясига пул қўйиш - кредитнинг камаяётган қолдиғи бўйича ҳисобланувчи фоиз шароитида бир пул бирлик кредитни тўлаш учун зарур даврий тўлов.

Бино (иншоот) инвентаризацияси - объектларнинг асл техник ҳолатини даврий текшириб ва қурилмалар қийматини белгилаб, уларни рўйхатга олиш.

Бино ва иншоот учун капиталлаштириш коэффиценти - бино ва иншоотларга тааллуқли даромадни, бинода ҳисобга олинган капитални капиталлаштириш учун қолдиқ техникасида фойдаланилувчи коэффицент.

Бино (иншоот)лар чидамлилиги - эксплуатация жараёнида техник хизматлар ва даврий равишда таъмирлаш ишлари бажарилган ҳолда объектларнинг маълум вақт мобайнида ишга қодирлигини сақлаш хусусияти.

Бино (иншоот)лар ишончилиги - объектларнинг белгиланган чегарада ва маълум шароитларда ўзларининг асосий хусусиятларини сақлаб қолган ҳолда, юклатилган вазифаларни бажариш қобилиятидан иборат бўлган хоссалар.

Бино ва иншоот учун қолдиқ техникаси - бино ва иншоотлар қийматини баҳолаш усули. Қолдиқ техникасига мувофиқ, ер майдонига тўғри келадиган даромад чиқариб ташланганидан кейинги соф муомала даромадининг қолдиғи биноларга тегишли даромадни ташкил этади. Бинолардан тушган даромадларни капиталлаштириш учун ишлатиладиган коэффицент ҳам маблағ даромадини, ҳам маблағ қайтишини ҳисобга олади. Ерга тегишли даромад фақат маблағдан тушган даромадни ҳисобга оладиган коэффицент бўйича капиталлаштирилади. Бу иккита қиймат кўрсаткичларининг суммаси объектнинг умумий қийматини беради.

Вазифавий (маънавий) емирилиш - маълум иншоотнинг янги бино билан қиёслаганда фойдалиликни таъминлашга нисбатан ноқодирлиги оқибатида қийматнинг йўқолиши.

Вазифавий фойдалилик - лойиҳани бозор андозалари билан солиштириш кўрсаткичи.

Гаров хат, ёки ипотека - молиявий мажбурият, унга кўра қарз берувчи ёхуд қарздор қарзни тўлаш учун мулкни гаровга қўяди; тилхатли оддий векселдан иборат.

Гаров қиймати - ипотека қарзини таъминлаш мақсадидаги активнинг қиймати; шунингдек, ипотека қарзининг бозор қиймати.

Давр ичидаги бирликнинг тўпланган суммаси - мазкур омил ҳар бир давр оралиғи сўнггида депонлаштирилган тенг суммалар сериясининг қиймати бутун белгиланган муддат тамом бўлиши билан қандай бўлиши керак, деган саволга жавоб беради.

Даромаднинг умумий қўйилмаси - соф муомала даромадини даромад келтираётган кўчмас мулкнинг сотилиш нархига ёки қийматига бўлиш орқали олинадиган математик коэффицент. Шунингдек, капиталлаштиришнинг умумий коэффиценти деб ҳам аталади.

Даромад мултипликатори - мулк келтирадиган даврий даромадга қарра бўлган сумма сифатида мулк қийматини ифодаладиган коэффицент.

Даромад - молиявий ва бошқа фойдалар.

Даромадли ёндошув - қиймат келгуси даромад учун ҳуқуқларнинг жорий қийматига тенгдир, деган эҳтимолга асосланган кўчмас мулкни баҳолашнинг анъанавий усулларида бири.

Даромаднинг ички қўйилмаси - инвестициялардан тушган дисконтланган даромадлар инвестицион ҳаражатларга тенглашадиган қўйилма.

Даромад келтирувчи мулк - ўз эгасига даврий даромад келтирувчи мулк, масалан, идора биноси ёки тураржой мажмуаси.

Дефляция - нархларнинг умумий даражасининг пасайиши.

Дисконт, ажратма - кредит олиш мақсадида тўланадиган пул суммаси. Кредит такдим этилаётган вақтда унинг асосий суммасидан чиқариб ташланади.

Дисконтлаш - инвестициялардан тушган пул киримларини уларнинг жорий қийматига келтириш жараёни.

Даромаднинг умумий қўйилмаси - соф муомала даромадини даромад келтираётган кўчмас мулкнинг сотилиш нархига ёки қийматига бўлиш орқали олинадиган математик коэффициент. Шунингдек, капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти деб аталади.

Емирилишни тўғридан-тўғри устига қўшиб ҳисоблаш - даромадга солиқ солиш мақсадида емирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усули. Унга кўра, активнинг ҳарид қилинишига кетган дастлабки ҳаражатлар ва унинг ликвидацион қиймати ўртасидаги фарқ емирилишни устига қўшиб ҳисоблашнинг бутун муддати давомида, тенг улушларда чиқариб ташланади.

Емирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усули - солиқ солишда - активларнинг маълум турлари бўйича емирилиш учун тутиб қолинган солиқ суммасини аниқлашда фойдаланилувчи усул. Умуман емирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усуллари тўғри ва тезкор усулларга бўлиниши мумкин.

Емирилиш - объект жисмоний ҳолатининг ёмонлашуви ва унинг маънавий емирилиши туфайли қийматнинг йўқолиши. Йиғилиб қолган емирилиш объектнинг баҳолаш муддатидаги тикланма (ўриндошлик) нинг жорий қиймати ва ҳақиқий бозор қиймати ўртасидаги фарқ сифатида таърифланади.

Емирилишни устига қўшиб ҳисоблаш - бухгалтерлик ҳисобларида маълум қилинган ва компания активларининг ўрнини босиш учун ҳисоблаб устига қўшилган маблағлар миқдорини акс эттирувчи сумма.

Ер рентаси - ижарачи ер ижараси ҳақидаги шартномага кўра киритадиган тўлов.

Ер битими - бу шартномага кўра сотувчи ер майдони учун биринчи пул тўловини олади, аммо одатда қарзнинг бутун йиғиндиси тўланмагунича мулк титулини бермайди.

Ер майдони - мазкур кўчмас мулкнинг ҳуқуқий тарифида белгиланган ҳудуд майдони кўринишидаги кўчмас мулк қисми.

Ер 1. Майдон захираси, ҳудуд. 2. Кўчмас мулк атрибутини белгиловчи ҳудуд майдони кўринишидаги хусусий мулк.

«Ер» атамасининг одатдаги маъноси куруқликнинг сув билан қопланмаган майдонини англатади, бу сўзнинг ҳуқуқий мазмуни эса кўчмас мулкни билдиради (бу мазмунда ҳам ер атамаси замин эмас, худуд маъносида ишлатилади).

Ер учун қолдиқ техникаси - биноларнинг қиймати маълум бўлгандаги ер қийматини баҳолаш усули.

Жисмоний емирилиш - ички жараёнлар ва ташқи омиллар таъсири остида умуман бино (иншоот) ларнинг ҳамда уларнинг алоҳида таркибий қисмлари, конструкциялари, муҳандислик тизимларининг дастлабки эксплуатацион хусусиятларини йўқотиши.

Жисмоний емирилиш - бу эксплуатация жараёнидаги табиий жараёнлар ҳисобига қийматнинг йўқолиши. У емирилиш ва бузилиш, чириш, занглаш, синиш ва конструктив нуқсонларда ифодаланади.

Зилзилабардошлик - бино (иншоот) нинг одамлар хавфсизлиги, қурилиш конструкциялари ва қимматли жиҳозлар бутлигини таъминлаган ҳолда, ҳисобий кучга эга бўлган зилзила таъсирларига қарши туриш қобилияти.

Зоналаштириш - худудни районларга бўлишга ва ҳар бир ажратилган районда ердан фойдаланиш хусусияти ва суръатини белгиловчи қоидаларни белгилашга имкон берадиган ҳуқуқий қурол.

Ижара - Келишув, бунга кўра мулкдор рента тўланиши шарти билан маълум муддатга ёлловчига объект учун мулк ҳуқуқини эмас, балки фойдаланиш ва махсус эгалик қилиш ҳуқуқини беради.

Ижарачи 1. Энг юқори кредит рейтингига ва энг кам таваккалга эга, деб ҳисобланган шахс. 2. Ёлловчи.

Инвестициялар - даромадлар ёки фойда олиш учун пул маблағларини киритиш; даромадлар ёки фойда олиш учун харид қилинган мулк.

Инвестициянинг фойдали иш коэффиценти - инвестициялар учун даромаднинг ички қўйилмаси.

Инвестицияни қайтариш ёки унинг ўрнини қоплаш - сармоядорнинг бошланғич инвестициялар суммасини олишини англатади. Бу сумма активга эгалик қилиш даври ичида қийматнинг йўқолишини акс эттиради.

Инфляция - одатда истеъмол нархлари кўрсаткичи билан ўлчанадиган валютанинг харид қилиш қобилиятининг пасайиши.

Ишлар доирасига кўра ажратиш усули - ҳаражатли ёндошувдаги баҳолаш усули; ҳаражатлар дурадгорлик, тош териш, сан-техника ва бошқа шу каби ишларнинг турли кўринишлари бўйича гуруҳларга ажратилади.

Иқтисодий рента - ижара ҳақидаги шартномада белгиланган битим рентасидан фарқ қилувчи, бинодан тушган ялпи рента даромадларининг бозор томонидан белгиланган суммаси. Иқтисодий назарияга кўра - омилни ишлаб чиқаришда ишлатиш учун зарур бўлган миқдордан ортиқ қўшимча киримлар.

Иқтисодий емирилиш - рақобат ёки атрофдаги ердан фойдаланиш вариантларининг ўзгаришлари каби баҳоланувчи мулкка нисбатан ташқи

бўлган омиллар ҳаракати натижасида қийматнинг йўқолиши. Қаранг: Емирилиш.

Инвуд омили - одатдаги аннуитетни баҳолашда фойдаланиладиган мултипликатор. Уилям Инвуд шарафига номланган. Бирликнинг давр ичидаги жорий қиймати.

Ипотека - қарзни қоплаш учун ўз мулкни гаровга қўйиш.

Кадастр - бу тегишли объектни даврий ёки узликсиз кузатишлар орқали тузилган маълумотлар тўплами.

Капиталлаштириш - келгусида кутилган даромадларни бир вақтда мазкур паллада олинadиган қийматга айлантириш.

Капитал ўрнини қоплаш (қайтариш) нинг тўғри чизиқли меъёри - кўчмас мулкда - активнинг ҳаёт муддати давомида унинг қиймати даврий тарзда бир текисда, масалан, 50 йил давомида йилига 2% га пасайиб бориши кутилган ҳолдаги капиталлаштириш коэффиценти қисми. Бунда уларнинг эксплуатациясига йўл қўйиб бўлмайди ёки мақсадга мувофиқ эмас (унинг соз ёхуд ишга яроқлилиқ ҳолатини тиклаб бўлмайди ёки мақсадга мувофиқ эмас).

Кондоминимум (ўзаро эгалик қилиш) - мулкнинг ҳуқуқий шакли бўлиб, унга кўра объект шахсий мулк ва ўзаро мулкнинг таркибий қисмларига бўлинади.

Капиталлаштириш коэффиценти - даромадлар оқимини капитал қийматнинг ягона йиғиндисига қайтадан ҳисоблашда фойдаланилувчи қўйилма. Капитал қийматнинг ягона суммаси даврий даромаднинг капиталлаштириш коэффицентига нисбати каби ҳисоблаб чиқилади. Кўчмас мулк соҳасида капиталлаштириш коэффиценти фоизни ва кўп ҳолларда - қайтарма инвестицияни ўз ичига олиши керак.

Капитал даромади - пул маблағлари қиримлари ва қайта сотувдан тушган пул билан аниқланадиган бошланғич хусусий капитал даромадининг ички қўйилмаси. Солиқлар тўлангунга қадар ва тўланганидан кейинги иккита қўйилма мавжуддир.

Капиталлаштириш меъёри - кўчмас мулкнинг бозордаги қийматининг ўзи келтирган соф даромадга муносабати.

Кўчмас мулк - ер ва ундаги иншоотлар ҳамда фақат ер учун ишлатиладиган атама. Кўчмас мулк - бу ер майдонлари ва у билан узвий боғлиқ бўлган ҳамма нарсалар, яъни: бинолар, иншоотлар, бошқа мулк мажмуалари, кўп йиллик дарахтлар ҳамда ер ости бойликлари. Кўчмас мулк бошқа жойга олиб ўтилиши унга зиён етказадиган мулк сифатида таърифланади.

Кўчмас мулкнинг ҳуқуқий таърифи - майдон ва кўчмас мулк объектининг таърифи бўлиб, унга кўра улар судда ишни кўриш учун мақбул ҳолда бир маънода тенглаштирилиши мумкин.

Кўчмас мулк ҳуқуқлари - кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва бошқариш билан боғлиқ мулк ҳуқуқлари.

Кўчмас мулк бозори - бу мулк ҳуқуқларини беришга, нархларни белгилашга, ердан фойдаланиш ва уни яхшилашлар (бинолар, иншоотлар,

дарахтлар) нинг рақобат қилувчи турлари ўртасида ҳудудларни қайта тақсимлашга имкон берадиган механизмларнинг муайян тўплами.

Ликвидацион қиймат - мулкнинг иқтисодий ҳаёт муддати сўнггида тахмин қилинган қиймати.

Ликвидлик - актив пулга ўтказилиши мумкин бўлган енгиллик.

Маблағ қайтишининг самарали меъёри - дисконтнинг умумий коэффициенти ва қўйилмаси ўртасидаги фарқ. Емирилиш оқибатида йўқолувчи қийматнинг улушига кўра ўлчанган маблағ қайтарилишининг ҳар йилги меъёри.

Маҳаллий шароитлар учун тузатиш коэффициенти - республиканинг турли шаҳарларида қурилиш баҳосидаги фарқларни ҳисобга олиш учун қўлланувчи коэффициент.

Маънавий емирилиш - бинолар (иншоотлар) нинг баҳолаш вақтида кўрсатилган меъёрий, ҳажмли-режали, меъморий-конструктив, санитар-гигиеник ва технологик талабларга мос келмаслиги.

Мажбурият - бирор бир шахс мулк сотиб олганида ва шахсий жавобгарликни қабул қилмасдан ипотека тўловлари бўйича мажбуриятни ўз зиммасига олганида вужудга келувчи мажбурият. Шахсий жавобгарликни биринчи қарз берувчи ўз зиммасига олади.

Муомала ҳаражатлари - қарз хизмати ва даромад солиқлари ичига кирмаган даромад келтираётган мулкнинг эксплуатациясига кетган ҳаражатлар.

Мустақил баҳолаш - малакали, манфаатдор бўлмаган тараф бажарадиган мулк қийматининг баҳоланиши.

Мувозанатлик тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра ернинг максимал қийматини олишни таъминлайдиган ишлаб чиқаришдаги турли омилларнинг оптимал бирикмаси ердан фойдаланишнинг исталган тури учун мавжуд бўлади. Шунингдек, пропорционаллик тамойили сифатида ҳам маълумдир.

Мувофиқлик тамойили - баҳолаш тамойили, унга кўра объектнинг баҳоси унинг меъморий услуби, қулайликлар ва хизматлар даражаси, бозор эҳтиёжларига қанчалик жавоб бера олишига боғлиқ бўлади.

Мулк ҳуқуқи - ўз хоҳишига кўра бирор бир мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва бошқариш, ўз ваколатларини бошқа шахсга бериш, мулкни гаров тариқасида ишлатиш ёки унга нисбатан бошқа усулларни қўллаш, ўз мулкни бошқа шахсга хусусий қилиб ёки бошқариш учун тақдим этиш ҳамда ўз мулкига нисбатан қонунга хилоф бўлмаган исталган ишларни қилиш ҳуқуқи. Қонуний эгалик қилиш ҳуқуқи - бу мазкур мулкга шахсий эга бўлиш имконияти. Фойдаланиш учун қонуний ҳуқуқ мулкдан фойдаланиш имкониятини тақдим этади. Бошқариш учун қонуний ҳуқуқ - бу мулкнинг ҳуқуқий тақдирини аниқлаш имконияти (бирор шаклда мусодара қилиш, бузиб ташлаш ва ҳ.к.).

Мураккаб фоиз - асосий сумма каби худди шундай аввал устига қўшиб ҳисобланган исталган фоизлар учун олинадиган фоиз.

Нарх - хусусий мулк объекти учун тўланадиган сумма. Одатда пулда ифодаланадиган исталган сумма.

Негизий қўйилма - биринчи тоифали харидорларга тақдим этилувчи қисқа муддатли кредитлар бўйича банк томонидан ундириладиган фоиз қўйилмаси.

Негизий рента - фоиз ижараси ёки муомала ҳаражатлари ўсишини кўзда тутган ижара вақтида ер эгасига тегишли ижара тўловининг энг кам қўйилмаси.

Олдиндан кўриш тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра даромадларнинг жорий қиймати ёки келгусида мулкга эгалик қилишдан кутиладиган бошқа фойдалар томонидан қиймат аниқланади.

Омил - бошқа сонга кўпайтирилганидан сўнг маълум натижа берадиган исталган сон ёки символ; коэффициентга тескари миқдор.

Опцион - кўчмас мулк эгасининг бошқа томонга тақдим этадиган белгиланган нарх ва шартларга кўра муайян вақт давомида мулкни сотиб олиш ёки ижарага олиш ҳуқуқи.

Одатдаги аннуитет - ҳар бир даврнинг охирида олинадиган ёки тўланадиган тенг даврий қийматлар ёки тўловлар серияси.

Пул маблағлари - республиканинг қонуний тўлов маблағларида ифодаланган пул суммалари ёки уларнинг талабга кўра тўланиши керак бўлган эквиваленти. У абсолют ликвид активидир.

Пул эквиваленти - жорий қийматнинг пул суммасига келтирилган, молиявий шартлар қийматини ҳамда мазкур объектга тааллуқли исталган бепул хизматларни эътиборга олувчи мулк нархи.

Пул бирлигининг олгита амали - (мазкур олгита амалдан ҳар бирининг изоҳига қаранг).

- Мураккаб фоиз
- Давр мобайнида бирликнинг тўпланиши
- Ўрнини қоплаш фонди
- Бирликнинг жорий қиймати
- Аннуитетнинг жорий қиймати
- Бирликнинг амортизацияси учун тўлов.

Пул бирлигининг тўпланган суммаси - жорий сумманинг келгуси қийматини ҳисоблаш учун ишлатиладиган омил. Шундай шарт билан-ки, жорий қиймат даврий тўпланадиган фоизни келтириб, маълум вақт давомида ушланиб қолинади.

Пул қўйиш тамойили - ишлаб чиқаришнинг бирор бир қўшимча омилнинг мавжудлиги ёки йўқлиги оқибатида хўжалик объектидан тушган қийматни ёхуд соф даромад кўпаядиган ёинки камайдиган суммани аниқлайдиган баҳолаш тамойили.

Рақобат тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра ишлаб чиқариш омилларини тўлаш учун зарур бўлган даромаддан кўра фойда каттароқ бўлган ҳолларда тегишли бозордаги рақобат кучаяди. Бу эса ўз навбатида ўртача соф даромадларнинг пасайишига олиб келади.

Реверсия омили - қайта сотишдан тушган пулни баҳолаш учун фойдаланиладиган пул бирлиги жорий қийматининг омили.

Реинвестициялар қўйилмаси - фоиз қўйилмаси бўлиб, унга кўра даромад келтираётган мулкдан тушган маблағлар, айнан уларнинг маблағнинг қайтишини таъминлайдиган қисми қайта инвестицияланади.

Рента ёки ижара тўлови - кўчмас мулкдан фойдаланганлик учун тўловлар.

Рента мултипликатори - қаранг: Ялпи рента (даромад) мултипликатори.

Сервитут - бошқа шахснинг еридан бир ёки ундан кўп шахслар томонидан чекланган фойдаланиш ҳуқуқи.

Солиқ қўйилмаси - солиқ кўринишида тўланиши керак бўлган даромад ёки қийматнинг қисмини аниқлайдиган қўйилма.

Сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлилига ёндошиш - таққосланувчи объектларнинг яқинда бўлган сотувларини баҳоланаётган объект билан қиёслаш орқали қийматни баҳолаш усули уларнинг орасидаги фарқларни ҳисобга оладиган мувофиқ тузатишлардан сўнг қўлланади. Бу усул ўхшаш келишувларни топиш ва улар бўйича ахборот йиғиш мумкин бўлган фаол бозор учун самаралидир.

Салоҳиятли ялпи даромад - ижарага топшириладиган барча қўл остидаги объект бирликлари ижарага олинганда ва ижарачилар ижара тўловининг бутун суммасини киритганда олинадиган ялпи киримлар.

Самарали солиқ қўйилмаси - мулкка солиқ солишда - устига қўшиб ҳисобланган солиқлар ва бозор қиймати ўртасидаги фоизий муносабат.

Таваккалсиз қўйилма - энг кам таваккалга эга инвестициялар бўйича фоиз миқдори.

Тамойил - фундаментал ғоя бўлиб, бошқа ҳолатлар унга асосланади.

Талаб ва таклиф тамойили - бу тамойилга кўра талаб ва таклифнинг бир- бирига ўзаро таъсири натижасида нарх белгиланади.

Таклиф - бу маълум иарх бўйича мавжуд бўлган товарлар сони.

Талаб - маълум нарх бўйича сотиб олинадиган товарлар ва хизматлар сонини аниқлайдиган асосий иқтисодий тушунча.

Таваккал - беқарорлик ёки ўзгарувчанлик; кўчмас мулк сармоядори кутилган даромадларни олмаслиги эҳтимоли; шунингдек - зарарлар эҳтимоли.

Таваккал қўйилмаси - капитални жалб этиш учун зарур бўлган инвестициялар учун даромадлар қўйилмаси; таваккал даражасига мувофиқ ҳисобланадиган соф даромад қўйилмаси.

Тўғридан-тўғри умумий капиталлаштириш - даромадни капиталлаштириш усули. Бу усулга кўра солиштирилувчи объектлар таҳлили ва бу объектлардан келган даромадларни уларнинг сотилиш нархлари билан қиёслаш натижасида олинган коэффициент, соф муомала даромадига бўлинади.

Тўғри чизиқли капиталлаштириш - капиталнинг тўғри чизиқли қайтиши меъёрини, фоизнинг қўйилмасига қўшилиши орқали кўчмас мулк учун капиталлаштириш коэффициентини ҳисоблаш усули.

Тўғридан-тўғри ҳаражатлар - лойиҳанинг жисмоний амалга оширилиши билан бевосита боғлиқ бўлган ҳаражатлар.

Тенг аннуитет - даврий тенг киримлар ёки тўловлар серияси.

Титул - кўчмас мулк учун қонуний Ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжат.

Тўпланган емирилиш - баҳолашда - бу мулкнинг ҳақиқий қиймати такрор ишлаб чиқаришнинг тўла қийматидан камроқ бўлиб боришига олиб келувчи исталган фойдалиликнинг йўқолиши.

Тўпланган фоиз - келиб тушган аммо тўланмаган фоиз (даромадлар).

Улушли баҳолаш - бутун мулкдаги фақат бир таркибий қисмни ёки ҳуқуқий манфаатни баҳолаш. Масалан, фазо бўшлиғи, ер сатҳи ва ер ости ҳуқуқларини алоҳида баҳолаш.

Умуман мулк учун қолдиқ техникаси - даромадли ёндошувнинг бир тури бўлиб, унга кўра башорат қилинган даромадларнинг жорий қийматини ва башорат қилинган қайта сотишдан тушган пулнинг жорий қийматини бир-бирига қўшиш орқали мулкнинг жорий қиймати баҳоланади.

Ҳаридор бозори - харидорлар жуда фойдали шартлар ва нархларга эриша оладиган бозор. Одатда бунга умумий иқтисодий вазият ёки мувофиқ минтақада ердан фойдаланиш таклифларининг кўплиги сабаб бўлади.

Ҳаражатли усул - асосида ўриндошлик тамойили ётади. Унга кўра сармоядор иморат учун тегишли майдонни олиш ва вазифаси ҳамда сифатига кўра турдош объектни ортиқча узлуксиз қурилишига кетадиган суммадан ортиқроқ маблағни кўчмас мулк объекти учун тўламайди.

Ҳарид учун ипотека - хариднинг бир қисмини ёки бутун баҳосини тўлаш учун сотувчининг харидорга тақдим этадиган кредити.

Ҳаражатларни баҳолаш - бир неча усулдан бири ёрдамида қурилишнинг тахминий қийматини ҳисоблаш жараёни.

Хизмат (хаёт) муддати усули - тўла қайта тиклаш қийматини объектнинг ҳақиқий ёшини унинг фойдали иқтисодий ҳаётининг узоқлигига муносабатига тенг коэффициентга кўпайтириш орқали йиғилган емирилишни баҳолаш усули.

Хизмат муддати - тақвим вақти бўлиб, бу вақт давомида турли омиллар таъсири остида бино (иншоот) дан келгусида фойдаланиш мумкин бўлмай қолади, қайта тиклаш эса - иқтисодий жиҳатдан фойдасиз бўлади.

Хусусийлаштириш - мулк шаклининг ўзгариши, унинг давлат мулкидан хусусий (шахсий, жамоа) мулкига (кўчмас мулк, корхоналар, ташкилотларга ва х.к.) ўтиши.

Ҳар йилги фоиз қўйилмаси - кредитнинг ҳар йилги самарали қиймати.

Ҳақиқий ялпи даромад - ижара тўловидан етарли даражада фойдаланмаганликдан ва уларнинг киритилмаганлигидан кўрилган зарарлар чиқариб ташлангандан кейинги даромад келтирувчи мулкдан тушган ялпи пул киримлари.

Ўсувчи ва камаювчи даромадлар тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга мувофиқ ишлаб чиқариш омилларининг қайд қилинган тўпламига заҳиралар қўшилгани сайин соф даромадлар ўсувчи суръатларда маълум нуқтага етиб боргунча кўпаяди. Бу нуқтадан ўтилгандан сўнг қийматнинг ўсиши қўшилаётган заҳираларга кетган ҳаражатлардан камроқ бўлмагунча умумий даромадлар пасаювчи суръатларда ўсишда давом этади.

Ўриндошлик тамойили - бу тамойилга кўра энг паст нарх ёки тенг фойдали бўлган бошқа мулкни сотиб олишга кетган ҳаражатлар орқали мулкнинг максимал қиймати аниқланади.

Ўсиб борувчи аннуитет - даврий тўловнинг тартибли кўпайишини ваъда қилувчи ёки талаб этувчи даромадлар оқими.

Ўртача улушли қўйилма - турли сармоядорларнинг сотиб олинган маблағдаги улушларини ва уларга мувофиқ даромаднинг таваккалли қўйилмаларини ҳисобга оладиган капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти.

Ўртача қўйилма - даромад қўйилмасини баҳолаш учун фойдаланиладиган техника. Мазкур қўйилма ҳисобланган вақтда инвестициялар йиғиндиси инвестициялардан тушган киримлар йиғиндисидан чиқариб ташланади. Натижа эса эгалик қилиш йиллари сонига ва сўнгра инвестицияларнинг умумий йиғиндисига бўлинади.

Ўрнини қоплаш фондининг омили - даврларнинг маълум сонидан сўнг фоизнинг берилган қўйилмаси шароитида жами қолдиқ 1 сўмни ташкил этиши учун даврий тарзда депонлаштириш зарур бўлган пул суммасини кўрсатувчи ҳисоб рақами.

Ўрин қоплаш фонди - ҳисоб учун даврий пул тўловлари, ҳисобий маблағлар устига қўшиб ҳисобланган фоизлар билан бирга активларни алмаштириш ёки қарзларни узиш учун фойдаланилади.

Қадрсизланиш - қаранг: Емирилиш.

Қайта сотилиш нархи - эгалик қилиш даврининг охирида актив сотилишидан тушган ялпи сумма.

Қарз мажбурияти 1. Молияда - узоқ муддатли қарз мажбурияти; қарздорлик гувоҳномаси бўлиб, унга кўра фоиз тўланади.

2. Ҳуқуқан - олинган мажбуриятни таъминлаш учун киритилган сумма.

Қиёслаш усули - сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлилига ёндошиш.

Қиёсий бирлик усули - умумий олинган асосий иншоотнинг 1 кв. метри ёки бошқа бирликнинг тўла қийматини аниқлаш орқали бинони қуришга кетган ҳаражатларни баҳолаш усули.

Қиёсий бирлик - баҳоланаётган мулк ва солиштирилувчи объектлар учун умумий ўлчов бирлиги.

Қиймат - пулда ифодаланган товар ёки хизмат қиймати.

Қийматнинг сўнгги баҳоси - баҳоловчи маълумотларни таҳлил этиб чиқиб, учта асосий ёндошув қўлланиб олинган қийматнинг кўрсаткичларини мувофиқлаштириб, қиймат ҳақида сўнгги мулоҳазани билдирганидан кейин чиқарилган қийматнинг баҳоси.

Қийматни баҳолаш - ваколатли шахс, яъни кўчмас мулкни таҳлил этадиган ва баҳолайдиган мутахассис томонидан ўтказиладиган кўчмас мулк объектнинг, ундан бирор бир шахсий манфаатнинг ҳисобий ёки эксперт қийматларини аниқлаш.

Қолдиқли маҳсулдорлик тамойили - бу тамойилга кўра материаллар, меҳнат ва тадбиркорлик ҳаракатлари ҳаражатлари тўланганидан сўнг соф даромадни ерга тегишлилиги.

Фоиз қўйилмаси - 1. Бу қўйилмага кўра қарзга берилган пуллар қарз берувчига даромад келтиради.

2. Асосий сумма учун даромад қўйилмаси. Асосий суммаларни келгуси қийматга келтириш ёки кутилган келгуси суммаларни жорий қийматга дисконтлаш учун фойдаланиладиган қўйилма. Фоиз қўйилмаси маблағнинг қайтишини ҳисобга олмайди. Уни самарали ва номинал қўйилмага ажратиш лозим.

Фойдаланиш қиймати - мулкдан фойдаланишнинг маълум вариантыдаги мулк қиймати. Масалан, аниқ бир бино келтирадиган даромадга пул қўйиш қиймати. Фойдаланиш қиймати бозор қийматидан фарқ қилиши мумкин.

Эллвуд техникаси - пул киримларининг жорий қиймати ва даромад солиқлари чиқариб ташланишидан олдин қайта сотишдан тушган пул асосида мулк қийматини ипотека-инвестицион баҳолаш техникаси; Л.У.Эллвуд номи билан аталади.

Энг яхши ва самарали фойдаланиш тамойили - капиталлаштиришдан сўнг ернинг энг юқори жорий қийматини берадиган даромад оқимини яратувчи ер майдонидан қонуний, жисмоний эҳтимоли бўлган, молиявий асосланган ҳолда фойдаланиш.

Эскириш - технологиянинг, одамларнинг одатлари ва дидлари ёки атроф- муҳитнинг ўзгаришлари сабаб бўлган мулк объекти фойдалилигининг камайиши натижасида қийматнинг йўқолиши.

Яроқсизлик ҳолати - объектнинг шундай ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифловчи битта бўлса ҳам параметрнинг миқдори меъерий-техник ва (ёки) конструкторлик ҳужжатларида белгиланган талабларга мос келмаслиги.

Ялпи рента (даромад) мултипликатори - мулкнинг сотилиш нархини салоҳиятли ёки ҳақиқий ялпи даромадга бўлиш натижаси.

Яроқлилик ҳолати - объектнинг шундай ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифлайдиган барча параметрлар миқдори меъерий-техник ҳужжатларнинг талабларига мос келиши.

Яхши (соз) ҳолат - объектнинг меъерий-техник ва/ёки конструктив ҳужжатларининг барча талабларига мос келадиган ҳолати.

Яхшиланишлар — ер майдонида инсон томонидан яратилган бино ва иншоотлар, ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш.

Яхшиланишлар коэффиценти - бино ва иншоотлар қийматининг бутун мулк қийматига нисбати.

VII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

Асосий адабиётлар

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмасмулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. Тошкент: "Фан", 2005. -231б.
2. Н.Ж.Тўйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плаhti Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: "Адолат", 2001. -156 б.
3. Н.Ж.Тўйчиев, Г.А.Нигманова. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. ТАҚИ – 2012й.
4. Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. – Ташкент: “NORMA”, 2011 -448 б.
5. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
6. Асаул А.Н., Акрамов М.И., Мирахмедов М.М., Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости. –Т.: “Алишер Навоий МК”, 2011й.
7. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. - М.: Дело, 1998. - 256 с.
8. Козырев А.Н. Оценка интеллектуальной собственности. М.:Экспертное бюро-М, 1997. - 289 с.
- 9.Бозор иқтисодиёти назарияси ва амалиёти. Дарслик.-Т.: Ўқитувчи, 2000.-280 бет.
- 10.Фулломов С.С, Баев Х.И., Баева Ж.Б. Валюта, молия, кредит, банк ва суғурта муаммолари.-Т.: ТДИУ, 1997.-130 б.
- 11.Исаков М.Ю. Экономика капитального строительства. Учебное пособие. -Т.: Издательство Литературного фонда Союза писателей Узбекистана, 2004,- 128 б.
- 12.Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
- 13.Махмудов Э.Х. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.
- 14.Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

Интернет сайтлари:

1. www.gov.uz–Ўзбекистон Республикаси Давлат ҳокимияти портали
2. www.press-service.uz–Ўзбекистон Республикаси Президентининг Матбуот хизмати расмий сайти
3. www.gkas.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси расмий сайти)
4. www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)
5. www.soliq.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси)

6. www.stroyinfo.uz (Капитал қурилишда иқтисодий ислоҳотлар ва нархларни шакллантириш Маркази сайти)
7. www.mfer.uz–Ўзбекистон Республикаси Ташқи иқтисодий алоқалар, инвестиция ва савдо Вазирлигининг расмий сайти
8. www.UzA.Uz–Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти
9. www.review.uz – “Экономическое обозрение” журналининг расмий сайти www.cer.uz – Иқтисодий тадқиқотлар Марказининг расмий сайти
10. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали
11. www.vip.lenta.ru – Интернет нашриёти