

TDIU HUZURIDAGI  
PEDAGOG KADRLARNI QAYTA  
TAYYORLASH VA ULARNING  
MALAKASINI OSHIRISH  
TARMOQ MARKAZI



O'QUV USLUBIY  
MAJMUA

TOSHKENT-2022

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

**OLIV TA'LIM TIZIMI PEDAGOG VA RAHBAR KADRLARINI  
QAYTA TAYYORLASH VA ULARNING MALAKASINI  
OSHIRISHNI TASHKIL ETISH BOSH ILMIV-METODIK  
MARKAZI**

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIVOT UNIVERSITETI  
HUZURIDAGI PEDAGOG KADRLARNI QAYTA  
TAYYORLASH VA ULARNING MALAKASINI OSHIRISH  
TARMOQ MARKAZI**

**“BAHOLASH ISHI”**

yo'nalishi

**“KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH”**

moduli bo'yicha

**O'QUV-USLUBIV  
MAJMUA**

**TOSHKENT – 2022**

**Modulning o'quv-uslubiy majmuasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirining 2020 yil 25 yanvardagi 648-sonli buyrug'i bilan ma'qullangan o'quv dasturi va o'quv rejasiga muvofiq ishlab chiqilgan.**

**Tuzuvchi:** Xomitov K.Z.- TMI, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**Taqrizchi:** Mamatov B.S.. – TMI, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

*Modulning ishchi dasturi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti kengashining 2022 yil 25 yanvardagi 6-sonli qarori bilan nashrga tavsiya qilingan.*

## MUNDARIJA

<b>I. ISHCHI DASTUR.....</b>	<b>4</b>
<b>II. MODULNI O'QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA'LIM METODLARI.....</b>	<b>10</b>
<b>III. NAZARIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI.....</b>	<b>15</b>
<b>IV. AMALIY MASHG'ULOT MATERIALLARI.....</b>	<b>101</b>
<b>V. KEYSLAR BANKI.....</b>	<b>107</b>
<b>VI. GLOSSARIY .....</b>	<b>123</b>
<b>VII. ADABIYOTLAR RO'YXATI.....</b>	<b>127</b>

# I. ISHCHI DASTUR

## KIRISH

Dastur O'zbekiston Respublikasining 2020 yil 23 sentyabrdagi tasdiqlangan "Ta'lim to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi "2022-2026 yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi PF-60-son, Farmonida ta'lim sifatini oshirish va 2026 yilga qadar 10 ta salohiyatli oliy ta'lim muassasini QS va THE xalqaro reytinglarga kirishga maqsadli tayyorlash masalalariga e'tibor qaratilgan. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 7 fevraldagi "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi PF-4947-son, 2019 yil 27 avgustdagi "Oliy ta'lim muassasalari rahbar va pedagog kadrlarining uzluksiz malakasini oshirish tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-5789-son, 2019 yil 8 oktyabrdagi "O'zbekiston Respublikasi oliy ta'lim tizimini 2030 yilgacha rivojlantirish kontseptsiyasini tasdiqlash to'g'risida"gi PF-5847-son, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 21 sentyabrdagi "2019-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini innovatsion rivojlantirish strategiyasini tasdiqlash to'g'risida"gi PF-5544-sonli Farmonlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2019 yil 23 sentyabrdagi "Oliy ta'lim muassasalari rahbar va pedagog kadrlarining malakasini oshirish tizimini yanada takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi 797-son, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 21 noyabrdagi "Raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish maqsadida raqamli infratuzilmani yanada modernizatsiya qilish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4022-son hamda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 4 oktyabrdagi "2019 – 2030 yillar davrida O'zbekiston Respublikasining «yashil» iqtisodiyotga o'tish strategiyasini tasdiqlash to'g'risida"gi PQ-4477-sonli Qarorlarida belgilangan ustuvor vazifalar mazmunidan kelib chiqqan holda tuzilgan bo'lib, u oliy ta'lim muassasalari pedagog kadrlarining kasb mahorati hamda zamonaviy iqtisodiy fanlar, bozor turlari va innovatsion kompetentligini rivojlantirish, sohaga oid ilg'or xorijiy tajribalar, yangi bilim va malakalarni o'zlashtirish, shuningdek amaliyotga joriy etish ko'nikmalarini takomillashtirishni va pirvordida iqtisodiy oliy ta'lim muassasalarida ta'lim sifatini oshirishni maqsad qiladi

Dastur doirasida berilayotgan mavzular ta'lim sohasi bo'yicha pedagog kadrlarni qayta tayyorlash va malakasini oshirish mazmuni, sifati va ularning tayyorgarligiga qo'yiladigan umumiy malaka talablari va o'quv rejalari asosida shakllantirilgan bo'lib, uning mazmuni kredit modul tizimi va o'quv jarayonini tashkil etish, ilmiy va innovatsion faoliyatni rivojlantirish, pedagogning kasbiy professionalligini oshirish, ta'lim jarayoniga raqamli texnologiyalarni joriy etish, maxsus maqsadlarga yo'naltirilgan ingliz tili, mutaxassislik fanlar negizida ilmiy va amaliy tadqiqotlar, o'quv jarayonini tashkil etishning zamonaviy uslublari bo'yicha so'nggi yutuqlar, pedagogning kreativ kompetentligini rivojlantirish, ta'lim jarayonlarini raqamli texnologiyalar asosida individuallashtirish, masofaviy ta'lim xizmatlarini rivojlantirish, vebinar, onlayn, «blended learning», «flipped classroom» texnologiyalarini amaliyotga keng qo'llash bo'yicha tegishli bilim, ko'nikma, malaka va kompetentsiyalarni rivojlantirishga yo'naltirilgan.

Qayta tayyorlash va malaka oshirish yo'nalishining o'ziga xos xususiyatlari hamda dolzarb masalalaridan kelib chiqqan holda dasturda tinglovchilarning mutaxassislik fanlar doirasidagi bilim, ko'nikma, malaka hamda kompetentsiyalariga qo'yiladigan talablar takomillashtirilishi mumkin.

### **Modulning maqsadi va vazifalari**

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” **modulining maqsadi:** pedagog kadrlarni qayta tayyorlash va malaka oshirish kurs tinglovchilarini o'quv jarayonini tashkil etish va uning sifatini ta'minlash borasidagi ilg'or xorijiy tajribalar, zamonaviy yondashuvlar, zamonaviy ta'lim va innovatsion texnologiyalar sohasidagi ilg'or xorijiy tajribalar: modul-kredit tizimi, case study (keys stadi), masofali o'qitish, mahorat darslari, vebinar, evristik metodlarni o'zlashtirish, joriy etish, ta'lim amaliyotida qo'llash, ko'nikma va malakalarini tarkib toptirish asosida ularning kasbiy kompetentligi va pedagogik mahoratini doimiy rivojlanishini ta'minlashdan iborat.

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” **modulining vazifalari:**

- “Baholash ishi” yo'nalishida pedagog kadrlarning kasbiy bilim, ko'nikma, malakalarini uzluksiz yangilash va rivojlantirish mexanizmini yaratish;
- zamonaviy talablarga mos holda oliy ta'limning sifatini ta'minlash uchun zarur bo'lgan pedagoglarning kasbiy kompetentlik darajasini oshirish;
- pedagog kadrlar tomonidan zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalari va xorijiy tillarni samarali o'zlashtirilishini ta'minlash;
- mutaxassislik fanlar sohasidagi o'qitishning innovatsion texnologiyalari va ilg'or xorijiy tajribalarni o'zlashtirish;
- “Baholash ishi” yo'nalishida qayta tayyorlash va malaka oshirish jarayonlarining fan va ishlab chiqarish bilan integratsiyasini ta'minlash.

### **Modul bo'yicha tinglovchilarning bilimiga, ko'nikma, malakasi va kompetentsiyalariga qo'yiladigan talablar**

Mutaxassislik fanlar bo'yicha tinglovchilar quyidagi yangi bilim, ko'nikma, malaka hamda kompetentsiyalarga ega bo'lishlari talab etiladi:

#### ***Tinglovchi:***

- ko'chmas mulkni baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasini shakllantirish va rivojlantirib borishini;
- uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlashni;
- ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;
- mulk ob'ekti qiymatini baholash va ijara haqi stavkalarini aniqlashda ommaviy baholash usullarini ***bilishi kerak.***

#### ***Tinglovchi:***

- texnologik jarayonlar yuz berayotgan ko'chmas mulk ob'ektlarida baholash usullarining qo'llanilishini o'ziga xos xususiyatlari;
- chiziqli va gibrid modellashtirish;

- ob'ekt holatining kodlanishi va uning joylashuvi xususiyatlari;
- rivojlanayotgan ko'chmas mulk ob'ektlari majmualarida baholashni amalga oshirish;
- teng o'suvchan daromad tushumlarini alohida hollari kapitallashuvi va diskontlash stavkalari munosabatlarini aniqlash;
- uch yondashuv asosida ko'chmas mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha natijaviy xulosa tayyorlash bo'yicha;
- garov maqsadida ko'chmas mulk qiymatini baholash xususiyatlariga oid ***ko'nikmalarini egallashi lozim.***

***Tinglovchi:***

- ko'chmas mulk qiymatini baholash obyektlari va ular bo'yicha axborot usullar bazasini yaratish va undan samarali foydalanish;
- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;
- ko'chmas mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta'siri;
- baholash ob'ektini narx shakllanishi ko'rsatkichlari tahlili;
- ijara stavkalari va ob'ektlar sotuvida ko'p omilli regression tahlili amaliyoti;
- ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishiga ***oid malakalarini egallashi kerak.***

***Tinglovchi:***

- ko'chmas mulk va uni turlari qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturasi bo'yicha axborotlar tizimi;
- ko'chmas mulk qiymatini baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasi;
- baholash obyektlari klasteri, qiymati va narxi;
- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;
- ko'chmas mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta'siri;
- xususiylashtirish jarayonida ko'chmas mulk qiymatini baholash usullari;
- ko'chmas mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinish ***kabi kompetensiyalarni egallashi lozim.***

**Modulni tashkil etish va o'tkazish bo'yicha tavsiyalar**

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” modulini o'qitish jarayonida quyidagi innovatsion ta'lim shakllari va axborot-kommunikatsiya texnologiyalari qo'llanilishi nazarda tutilgan:

- zamonaviy axborot texnologiyalari yordamida interfaol ma'ruzalarni tashkil etish;
- virtual amaliy mashg'ulotlar jarayonida keys, loyiha va assisment texnologiyalarini qo'llash nazarda tutiladi.

**Modulning o'quv rejadagi boshqa modullar bilan bog'liqligi va uzviyligi**

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” moduli o'quv rejadagi “Moliya”, “Buxgalteriya hisobi va audit”, “Milliy iqtisodiyotning innovatsion rivojlanishi” hamda “Moliyaviy tahlil” kabi o'quv modullari bilan uzviy aloqadorlikda olib boriladi.

## **Modulning oliy ta'limdagi o'rni**

Modulni o'zlashtirish orqali tinglovchilar iqtisodiy globallashtirishning hozirgi sharoitida zamonaviy mulk to'g'risidagi multifan va adolatli qiymat kontseptsiyasini baholash faoliyatida qo'llanilishi to'g'risida nazariy va amaliy bilimlar hamda doir kasbiy kompetentlikka ega bo'ladilar.

### **MODUL BO'YICHA SOATLAR TAQSIMOTI**

№	Modul mavzulari	Hammasi	Tinglovchining o'quv yuklamasi, soat				
			Auditoriya o'quv yuklamasi				Mustaqil ta'lim
			jami	jumladan			
		Nazariy mashg'ulot		Amaliy mashg'ulot	Ko'chma mashg'ulot		
1.	Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari	4	4	2	2		-
2.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari	8	8	4	2	2	-
3.	Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularning qo'llanilish xususiyatlari	8	8	4	4		-
4.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axbarot va hisobotlar tizimi	8	8	4	4		-
	Jami:	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	-

### **NAZARIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI**

#### **1-mavzu. Ko'chmas mulk tavsifi, tasnifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari.**

Bunda Ko'chmas mulk tavsifi va tasnifi, ko'chmas mulk ob'ektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy, funktsional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari, ko'chmas mulk ob'ektlarining hududiy xususiyatlari bo'yicha tasniflanish tizimi, ko'chmas mulkning hayot tsikli turlari bo'yicha tizimli o'rganuvchi bilimlar berilgan.

#### **2-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari.**

Baholash tamoyillari. Foydalilik tamoyili. O'rindoshlik tamoyili. Kutish tamoyili. Qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili. Hissa tamoyili. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili. Balanslilik (proportsionallik) tamoyili. Optimal miqdorlar tamoyili. Iqtisodiy bo'linish tamoyili. Tobe'lik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili. Talab va taklif tamoyili. Raqobat tamoyili. O'zgarish tamoyili. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar berilgan.



### **3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari.**

Bunda ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari, uslublari berilgan.

### **4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi.**

Bunda ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narhnavolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy xujjatlari bazasini shakllantirish berilgan.

## **AMALIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI**

### **1-amaliy mashg'ulot:**

#### **Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari.**

Ko'chmas mulk tavsifi va tasnifi, ko'chmas mulk ob'ektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy, funktsional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari, ko'chmas mulk ob'ektlarining hududiy xususiyatlari bo'yicha tasniflanish tizimi, ko'chmas mulkning hayot tsikli turlari bo'yicha tizimli o'rganish bo'yicha misollar echish va tahlil qilish.

### **2-amaliy mashg'ulot:**

#### **Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari.**

Baholash tamoyillari, ularning turlari va qo'llanilishi. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Xarajatli yondashuvi va undagi usullar. Daromad yondashuvi va undagi usullar. Qiyosiy yondashuv va undagi usullar bo'yicha misollar echish va tahlil qilish

### **3-amaliy mashg'ulot:**

#### **Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari.**

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari tadqiq va tahlil qilinadi. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari, uslublari tadqiq va tahlil qilinadi.

#### **4-amaliy mashg'ulot:**

##### **Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi.**

Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'chmas mulk bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narh-navolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Misollar echish va tahlil qilish..

#### **KO'CHMA MASHG'ULOT**

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash” moduli bo'yicha o'quv dasturida ko'chma mashg'ulot rejalashtirilmagan.

#### **O'QITISH SHAKLLARI**

Ushbu modul bo'yicha quyidagi o'qitish shakllaridan foydalaniladi:

- ma'ruzalar, amaliy mashg'ulotlar (ma'lumotlar va texnologiyalarni anglab olish, aqliy qiziqishni rivojlantirish, nazariy bilimlarni mustahkamlash);
- davra suhbatlari (ko'rilayotgan loyiha echimlari bo'yicha taklif berish qobiliyatini oshirish, eshitish, idrok qilish va mantiqiy xulosalar chiqarish);
- bahs va munozaralar (loyihalar echimi bo'yicha dalillar va asosli argumentlarni taqdim qilish, eshitish va muammolar echimini topish qobiliyatini rivojlantirish).

## II. MODULNI O'QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA'LIM METODLARI

### «Blum kubigi» metodi

**Metodning maqsadi:** Mazkur metod tinglovchilarda yangi axborotlar tizimini qabul qilish va biliimlarni o'zlashtirilishini engillashtirish maqsadida qo'llaniladi, shuningdek, bu metod tinglovchilar uchun "Ochiq" savollar tuzish va ularga javob topish mashqi vazifasini belgilaydi.

#### Metodni amalga oshirish tartibi:

1. Ushbu metodni ko'llash uchun, oddiy kub kerak bo'ladi. Kubning har bir tomonida ko'yidagi so'zlar yoziladi:

- Sanab bering, ta'rif bering (oddiy savol)
- Nima uchun (sabab-oqibatni aniqlashtirovchi savol)
- Tushintirib bering (muammoni har tomonlama qarash savoli)
- Taklif bering (amaliyot bilan bog'liq savol)
- Misol keltiring (ijodkorlikni rivojlantirovchi savol)
- Fikr bering (tahlil qilish va baxolash savoli)

2. O'qituvchi mavzuni belgilab beradi.

3. O'qituvchi kubikni stolga tashaydi. Qaysi so'z chiqsa, unga tegishli savolni beradi.

### “KWHL” metodi

**Metodning maqsadi:** Mazkur metod tinglovchilarda yangi axborotlar tizimini qabul qilish va biliimlarni tizimlashtirish maqsadida qo'llaniladi, shuningdek, bu metod tinglovchilar uchun mavzu bo'yicha qo'yidagi jadvalda berilgan savollarga javob topish mashqi vazifasini belgilaydi.

#### Izoh. KWHL:

*Know – nimalarni bilaman?*

*Want – nimani bilishni xohlayman?*

*How - qanday bilib olsam bo'ladi?*

*Learn - nimani o'rganib oldim?.*

“KWHL” metodi	
1. Nimalarni bilaman: -	2. Nimalarni bilishni xohlayman, nimalarni bilishim kerak:
3. Qanday qilib bilib va topib olaman:-	4. Nimalarni bilib oldim:

### “W1H” metodi

**Metodning maqsadi:** Mazkur metod tinglovchilarda yangi axborotlar tizimini qabul qilish va biliimlarni tizimlashtirish maqsadida qo'llaniladi, shuningdek, bu metod tinglovchilar uchun mavzu bo'yicha qo'yidagi jadvalda berilgan oltita savollarga javob topish mashqi vazifasini belgilaydi.

What?	Nima? (ta'rifi, mazmuni, nima uchun ishlatiladi)	
Where?	Qaerda (joylashgan, qaerdan olish mumkin)?	
What kind?	Qanday? (parametrlari, turlari mavjud)	
When?	Qachon? (ishlatiladi)	
Why?	Nima uchun? (ishlatiladi)	
How?	Qanday qilib? (yaratiladi, saqlanadi, to'ldiriladi, tahrirlash mumkin)	

### “SWOT-tahlil” metodi.

**Metodning maqsadi:** mavjud nazariy bilimlar va amaliy tajribalarni tahlil qilish, taqqoslash orqali muammoni hal etish yo'llarni topishga, bilimlarni mustahkamlash, takrorlash, baholashga, mustaqil, tanqidiy fikrlashni, nostandart tafakkurni shakllantirishga xizmat qiladi.



### “VEER” metodi

**Metodning maqsadi:** Bu metod murakkab, ko'ptarmoqli, mumkin qadar, muammoli xarakteridagi mavzularni o'rganishga qaratilgan. Metodning mohiyati shundan iboratki, bunda mavzuning turli tarmoqlari bo'yicha bir xil axborot beriladi va ayni paytda, ularning har biri alohida aspektlarda muhokama etiladi. Masalan, muammo ijobiy va salbiy tomonlari, afzallik, fazilat va kamchiliklari, foyda va zararlari bo'yicha o'rganiladi. Bu interfaol metod tanqidiy, tahliliy, aniq mantiqiy fikrlashni muvaffaqiyatli rivojlantirishga hamda o'quvchilarning mustaqil g'oyalari, fikrlarini yozma va og'zaki shaklda tizimli bayon etish, himoya qilishga imkoniyat yaratadi. “Veer” metodidan ma'ruza mashg'ulotlarida individual va juftliklardagi ish shaklida, amaliy va seminar

maslg'ulotlarida kichik guruhlardagi ish shaklida mavzu yuzasidan bilimlarni mustahkamlash, tahlili qilish va taqqoslash maqsadida foydalanish mumkin.

### Metodni amalga oshirish tartibi:



trener-o'qituvchi ishtirokchilarni 5-6 kishidan iborat kichik guruhlariga ajratadi;



trening maqsadi, shartlari va tartibi bilan ishtirokchilarni tanishtirgach, har bir guruhga umumiy muammoni tahlil qilinishi



har bir guruh o'ziga berilgan muammoni atroflicha tahlil qilib, o'z mulohazalarini tavsiya etilayotgan sxema bo'yicha tarqatmaga



navbatdagi bosqichda barcha guruhlar o'z taqdimotlarini o'tkazadilar. Shundan so'ng, trener tomonidan tahlillar umumlashtiriladi, zaruriy axborotlr bilan to'ldiriladi va mavzu

Muammoli savol					
1-usul		2-usul		3-usul	
afzalligi	kamchiligi	afzalligi	kamchiligi	afzalligi	kamchiligi
<b>Xulosa:</b>					

### “Keys-stadi” metodi

«**Keys-stadi**» - inglizcha so'z bo'lib, («case» – aniq vaziyat, hodisa, «stadi» – o'rganmoq, tahlil qilmoq) aniq vaziyatlarni o'rganish, tahlil qilish asosida o'qitishni amalga oshirishga qaratilgan metod hisoblanadi. Mazkur metod dastlab 1921 yil Garvard universitetida amaliy vaziyatlardan iqtisodiy boshqaruv fanlarini o'rganishda foydalanish tartibida qo'llanilgan. Keysda ochiq axborotlardan yoki aniq voqea-hodisadan vaziyat sifatida tahlil uchun foydalanish mumkin.

### “Keys metodi” ni amalga oshirish bosqichlari

Ish bosqichlari	Faoliyat shakli va mazmuni
<b>1-bosqich:</b> Keys va uning axborot ta'minoti bilan tanishtirish	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ yakka tartibdagi audio-vizual ish;</li> <li>✓ keys bilan tanishish(matnli, audio yoki media shaklda);</li> <li>✓ axborotni umumlashtirish;</li> <li>✓ axborot tahlili;</li> <li>✓ muammolarni aniqlash</li> </ul>
<b>2-bosqich:</b> Keysni aniqlashtirish va o'quv topshirig'ni belgilash	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ individual va guruhda ishlash;</li> <li>✓ muammolarni dolzarblik ierarxiyasini aniqlash;</li> <li>✓ asosiy muammoli vaziyatni belgilash</li> </ul>
<b>3-bosqich:</b> Keysdagi asosiy muammoni tahlil etish orqali o'quv topshirig'ining echimini izlash, hal etish yo'llarini ishlab chiqish	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ individual va guruhda ishlash;</li> <li>✓ muqobil echim yo'llarini ishlab chiqish;</li> <li>✓ har bir echimning imkoniyatlari va to'siqlarni tahlil qilish;</li> <li>✓ muqobil echimlarni tanlash</li> </ul>
<b>4-bosqich:</b> Keys echimini echimini shakllantirish va asoslash, taqdimot.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ yakka va guruhda ishlash;</li> <li>✓ muqobil variantlarni amalda qo'llash imkoniyatlarini asoslash;</li> <li>✓ ijodiy-loyiha taqdimotini tayyorlash;</li> <li>✓ yakuniy xulosa va vaziyat echimining amaliy aspektlarini yoritish</li> </ul>

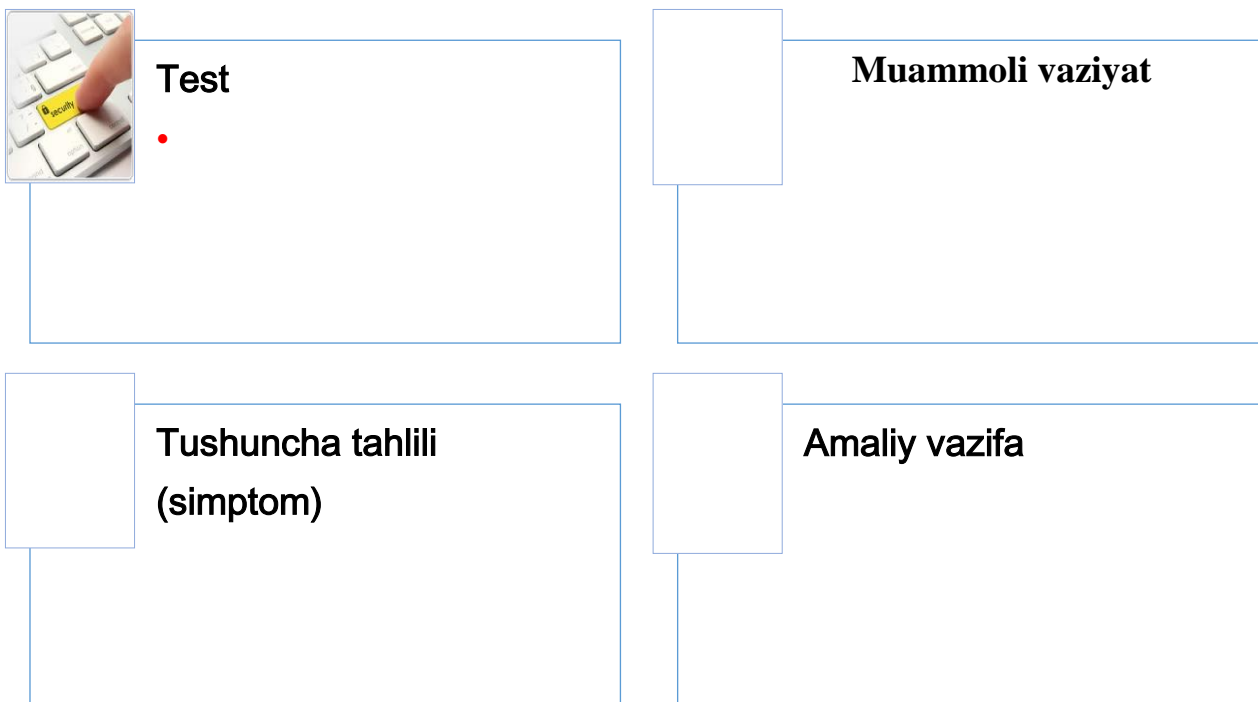
### “Assesment” metodi

**Metodning maqsadi:** mazkur metod ta'lim oluvchilarning bilim darajasini baholash, nazorat qilish, o'zlashtirish ko'rsatkichi va amaliy ko'nikmalarini tekshirishga yo'naltirilgan. Mazkur texnika orqali ta'lim oluvchilarning bilish faoliyati turli yo'nalishlar (test, amaliy ko'nikmalar, muammoli vaziyatlar mashqi, qiyosiy tahlil, simptomlarni aniqlash) bo'yicha tashhis qilinadi va baholanadi.

#### **Metodni amalga oshirish tartibi:**

“Assesment”lardan ma'ruza mashg'ulotlarida talabalarning yoki qatnashchilarning mavjud bilim darajasini o'rganishda, yangi ma'lumotlarni bayon qilishda, seminar, amaliy mashg'ulotlarda esa mavzu yoki ma'lumotlarni o'zlashtirish darajasini baholash, shuningdek, o'z-o'zini baholash maqsadida individual shaklda foydalanish tavsiya etiladi. Shuningdek, o'qituvchining ijodiy yondashuvi hamda o'quv maqsadlaridan kelib chiqib, assesmentga qo'shimcha topshiriqlarni kiritish mumkin.

Har bir katakdagi to'g'ri javob 5 ball yoki 1-5 balgacha baholanishi mumkin.



### “Insert” metodi

#### Metodni amalga oshirish tartibi:

- o'qituvchi mashg'ulotga qadar mavzuning asosiy tushunchalari mazmuni yoritilgan matnni tarqatma yoki taqdimot ko'rinishida tayyorlaydi;
- yangi mavzu mohiyatini yorituvchi matn ta'lim oluvchilarga tarqatiladi yoki taqdimot ko'rinishida namoyish etiladi;
- ta'lim oluvchilar individual tarzda matn bilan tanishib chiqib, o'z shaxsiy qarashlarini maxsus belgilar orqali ifodalaydilar. Matn bilan ishlashda talabalar yoki qatnashchilarga quyidagi maxsus belgilardan foydalanish tavsiya etiladi:

Belgilar	Matn
“V” – tanish ma'lumot.	
“?” – mazkur ma'lumotni tushunmadim, izoh kerak.	
“+” bu ma'lumot men uchun yangilik.	
“– ” bu fikr yoki mazkur ma'lumotga qarshiman?	

Belgilangan vaqt yakunlangach, ta'lim oluvchilar uchun notanish va tushunarsiz bo'lgan ma'lumotlar o'qituvchi tomonidan tahlil qilinib, izohlanadi, ularning mohiyati to'liq yoritiladi. Savollarga javob beriladi va mashg'ulot yakunlanadi.

### III. NAZARIY MATERIALLAR

#### 1-mavzu Ko'chmas mulk tavsifi, tasnifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari

##### REJA:

1.1. Ko'chmas mulk tavsifi va tasnifi.

1.2. Ko'chmas mulk ob'ektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy, funktsional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari.

1.3. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hududiy xususiyatlari bo'yicha tasniflanish tizimi.

1.4. Ko'chmas mulkning hayot tsikli (turlari bo'yicha).

#### 1.1. Ko'chmas mulk tavsifi va tasnifi

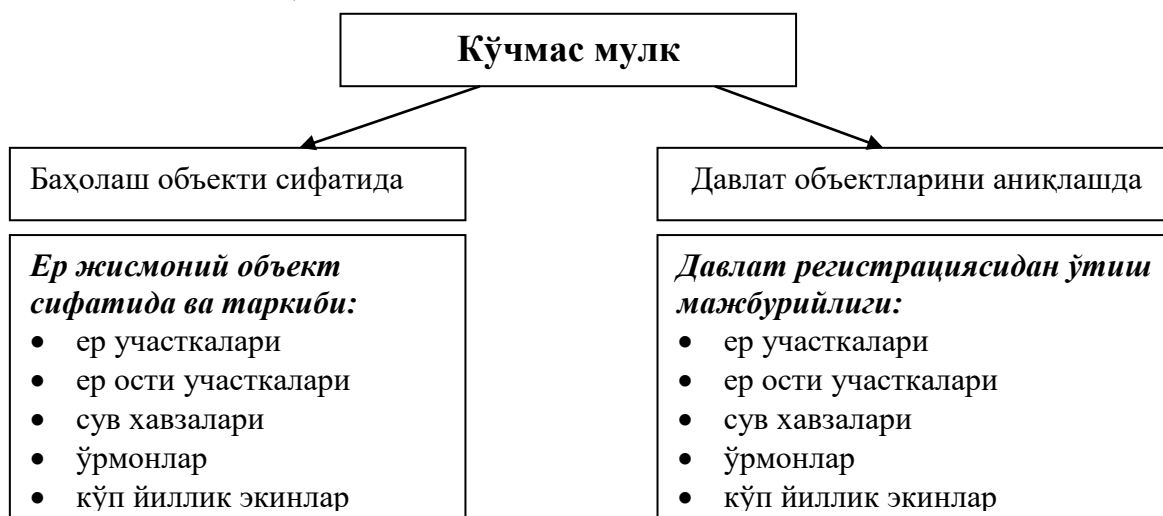
Ko'chmas mulk bu – erdan va unda joylashgan bino inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko'chmas mulk o'z ichiga er ustida yoki er ostida joylashgan va erga o'rnatilgan moddiy mulklarni oladi.

Ko'chmas mulk tarkibiga qonun bo'yicha – er maydonlari, uylar, zavod-fabrikalar, qo'rilmalar, barcha turdagi qurilma inshootlar, bo'sh er uchastkalari va temir yo'llar, chegaralangan suv ob'ektlari va er bilan bog'liq barcha narsalar kiradi, ya'ni bunday ob'ektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko'chirish, ularga zarar etkazmasdan amalga oshirib bo'lmaydi. Bular jumlasiga shuningdek o'rmonlar, ko'p yillik ekinlar, binolar kiradi.

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

- estate - mulk, dala xovli. (pomeste, imenie, imushchestvo, sostoyanie)
- property - xususiy mulk, mulkdorlik xuquqi, sifat (sobstvennost, pravo sobstvennosti, svoystvo, kachestvo);
- real – haqiqiy, real, mavjud, (deystvitelny, realniy, nastoyashiy).

Baholashga oid vazifani belgilashda baholovchi baholash ob'ektini belgilaydi va unga tavsif beradi. Bunda, baholash ob'ekti sifatida bo'sh turgan (yaxshilanmagan) er uchastkasi yoki imorat solingan er uchastkasi (yaxshilashlardan iborat er uchastkasi) olinadi.



1.1.1-rasm. Baholash ob'ekti sifatida ko'chmas mulk tushunchasining farqlanishi.



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

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

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

Er uchastkasini yaxshilashlarga quyidagilar kiradi:

- er uchastkasida joylashgan alohida binolar, inshootlar va ularning guruhlari, mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan er osti inshootlari yoki ularning qismlari;
- binolarga barcha uzoq muddatli ulanishlar, chunonchi: ichki suv ta'minoti, isitish va sovutish sistemalari, elektr ta'minoti, gaz tarmoqlari, shuningdek o'rnatilgan statsionar qurilmalar (mashinalar, asbob-uskunalar);
- er uchastkasiga va binolarning ichki tarmoqlariga ulangan muhandislik inshootlari, kommunikatsiyalar va tarmoqlar;
- mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan, lekin uning chegarasidan tashqarida joylashgan xo'jalik, transport va muhandislik ta'minoti elementlari;
- uchastka hududini obodonlashtirish ob'ektlari, shu jumladan, ko'p yillik o'simliklar;
- infratuzilma ob'ektlaridagi mulk ulushlari;
- baholanayotgan mulk bilan yaxlit majmuani hosil qiluvchi, konstruktiv yoki funksional jihatdan uning ajralmas qismi bo'lgan boshqa ob'ektlar.

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

- bino xizmat ko'rsatish sistemalarining ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan tarkibiy elementlari;
- ko'chmas mulk ob'ektida olib borilayotgan biznesda foydalaniladigan, er uchastkasi va yaxshilashlardan alohida baholanadigan statsionar qurilmalar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mulkiy kompleks sifatida korxonalar, er uchastkasi:

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

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

- er uchastkasini infrastruktura ob'ektlariga ulash uchun mo'ljallangan muxandislik qurilmalari;

- er uchastkasi xududini obodonlashtiruvchi statsionar qurilmalar;

- shu ob'ektga tegishli bo'lgan, lekin er uchastkasi xududida joylashmagan ta'minlash elementlari.

Demak, baholash ob'ekti deganda, birinchidan, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar, ikkinchidan, ularning tarkibiy qismi bo'lgan er uchastkalari tushuniladi:

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

- Cheklangan suv ob'ektlari, ko'p yillik o'simliklar;

- Er maydoni va uning ustida joylashgan bino(inshootlarni) kvartal yoki shaxar infratuzilmasiga bog'lanishini amalga oshiruvchi injener qurilmalar va

tarmoqlar. Kvartal yoki shaxar mulkdorlarning birgalikda ishlatayotgan injener infratuzilmasi ob'ektida joylashgan ulushi ham kiradi;

- Uchastka xududini obodonlashtirish statsionar inshoatlari;
- Mazkur mulk ob'ektiga taalluqli, ammo unga tegishli er uchastkalarining tashqarisida joylashgan xo'jalik, transport va injener ta'minoti elementlari;
- Yuqorida sanab o'tilgan ko'chmas mulkning komponentlari bilan ajralmas konstruktiv yoki funktsional yaxlitlikni tashkil etgan boshqa ob'ektlar.

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

***Ko'chmas mulk ob'ektlari quyidagicha tasniflanishi mumkin.***

***Binolar (yashash uylaridan tashqari).*** Ishlash, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo'ljallangan qurilish-arxitektura ob'ektlari kiradi. Asosiy konstruktiv qismlari, devorlar va tomlar.

Shuningdek aloxida joylashgan ob'ektlarga xam bo'linadi. Masalan, binolar bir biriga yaqin joylashgan bo'lib umumiy devorga ega bo'lsada, lekin konstruktiv jixatdan aloxida vazifalarni bajarsa ular aloxida ob'ekt xisoblanadi. Mustaqil funktsiyani bajaruvchi, asosiy binoga qo'shimcha qurilmalar (skladlar, garajlar, devorlar va h.k.) mustaqil ob'ektlar xisoblanadi. Asosiy binoning ichki qismiga qo'shimcha qurilgan magazin, ovqatlanish xonasi, sartaroshxona va boshqa funktsiyalarni bajaruvchi xonalar.

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

Binoning asosiy qismiga tegishli bo'lmagan ob'ektlarning fundament qismlari – kotyollar, generatorlar va uskunalarning.

***Qurilmalar.*** Bular tarkibiga, texnik funktsiyalarni bajarish uchun mo'ljallangan muxandislik-qurilma ob'ektlari (shaxtalar, neft qazish skvajinalari, yo'llar, plotinnalar, estakadalar va b.) yoki axoliga xizmat ko'rsatuvchi (shaxarni obodonlashtiruvchi qurilmalar).

Qurilmalar tarkibiga bir butunlikni tashkil etuvchi barcha konstruksiyalar kiradi.

***Masalan, plotinaning qayta tiklash qiymatini xisoblashda asosiy ob'ekt tarkibiga plotinaning satxi, filtrlar va drenajla, shpuntlar va tsementlangan osmalar, metall konstruksiyali suv o'tkazgich va oqizgichlar, burchaklarni mustahkamlash, plotina yuqori satxi bo'ylab avtoyul, ko'prikchalar, maydonchalar, to'siq va boshqalar.***

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

***Qurilishi tugallanmagan.*** Bu guruxga belgilangan tartib bo'yicha o'z vaqtida ekspluatatsiyaga topshirilmagan ob'ektlar kiradi. Ko'chmas mulkni baholash amaliyotida quyidagi ob'ektlarga farqlanadi, ish olib borilayotgan va ma'lum

sabablarga ko'ra ish jarayoni to'xtatilgan ob'ektlar. Shunga asosan ikki turga bo'linadi: konservatsiya va ish jarayonining to'liq to'xtatilishi. Qurilishni to'xtatish bo'yicha qarorlarni faqatgina buyurtmachi qabul qiladi. Qarorda konservatsiya yoki ishning to'xtatilishi sabablari ko'rsatilishi kerak, shuningdek:

- *konservatsiyada* – vaqtinchalik qurilishi to'xtatilayotgan ob'ektning, konservatsiya muddati, shartlari, tashkilot nomi, qurilgan ob'ektlarning o'z xolatida saqlanib qolishi;

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

Ekspluatatsiya jarayonida er uchastkasi renta yani daromad keltirishi mumkin.

Kelib chiqishi bo'yicha quyidagi ob'ektlarga bo'linadi:

- tabiiy inson ishtirokisiz vujudga kelgan;
- inson mehnati natijasida vujudga kelgan;
- inson mehnati bilan barpo etilgan, lekin tabiiy asos bilan bog'liq bo'lib u siz faoliyat yurita olmaydigan ob'ektlar.

Ma'lum turdagi ko'chmas mulk ob'ektlari yuridik jihatdan ko'char mulk ob'ektlariga o'tishi mumkin. Masalan, o'rmonlar ularni kesish natijasida.

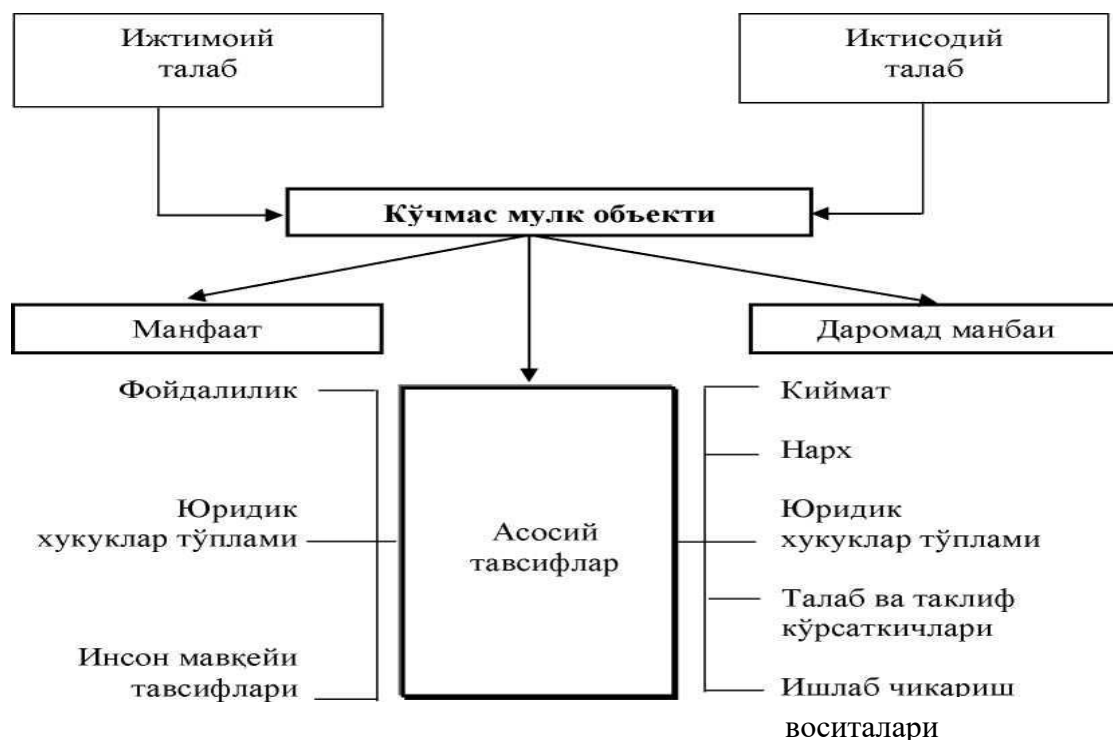
## **1.2. Ko'chmas mulk ob'ektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy, funktsional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari**

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

Ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyatini aniqlovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum ob'ektga tegishli bo'lgan turlarga bo'linadi. Masalan, er qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini tahminlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo'lgan er-qishloq xo'jalik ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investitsiyalash ob'ekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish ob'ekti, tabiat boyliklari manbai (ko'chmas mulk ob'ektlari orasida yagona) hisoblanadi.

Iqtisodiyot nuqtai nazaridan ko'chmas mulk ob'ektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin (1.2.1-rasm).

Ko'chmas mulkning turar joy ob'ektlari daromadning tug'ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi ob'ekti sifatida turar joy daromadning to'g'ridan-to'g'ri manbai bo'lib hisoblanadi, turar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma ob'ektlari qurilishi, savdo korxonalari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.



### 1.2.1 - rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyatiga ko'ra tavsifi.

Ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog'liq xarajatlar va tavakkalchilik "yuki" bilan bevosita bog'liqdir. O'ziga qarashli mol-mulkni saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulkdor zimmasidadir.<sup>1</sup>

Mol-mulkning tasodifan nobud bo'lish yoki buzilish havfi, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulk egasining zimmasidadir.<sup>2</sup> Mulkning bexosdan barbod bo'lishi yoki buzilishi tavakkalchiligini boshqa shaxslarga yuklatish, mulk egasining ular bilan tuzgan shartnomalari orqali (masalan, aniq ijara shartnomasi shartlari orqali), hamda Qonunda belgilangan shartlarda (xususan, bunday tavakkalchilik vasiy sifatida qaramog'idagi mulk egasining ko'chmas mulk ob'ekti boshqaruvchisi bo'lgan, hamda xo'jalik yuritish huquqi subhekti sifatidagi unitar korxonaga yuklatilganda) amalga oshirilishi mumkin.

Tarkibiy qismi sifatida er uchastkasiga ega bo'lgan barcha Sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk ob'ektlari) ularni er bilan bog'liq bo'lmagan ob'ektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega:

1. *Statsionarlik, muqimlik, ho'zgalmaslik-bu* belgilar ko'chmas mulk ob'ektining er bilan mustahkam jismoniy bog'liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishsiz bo'shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

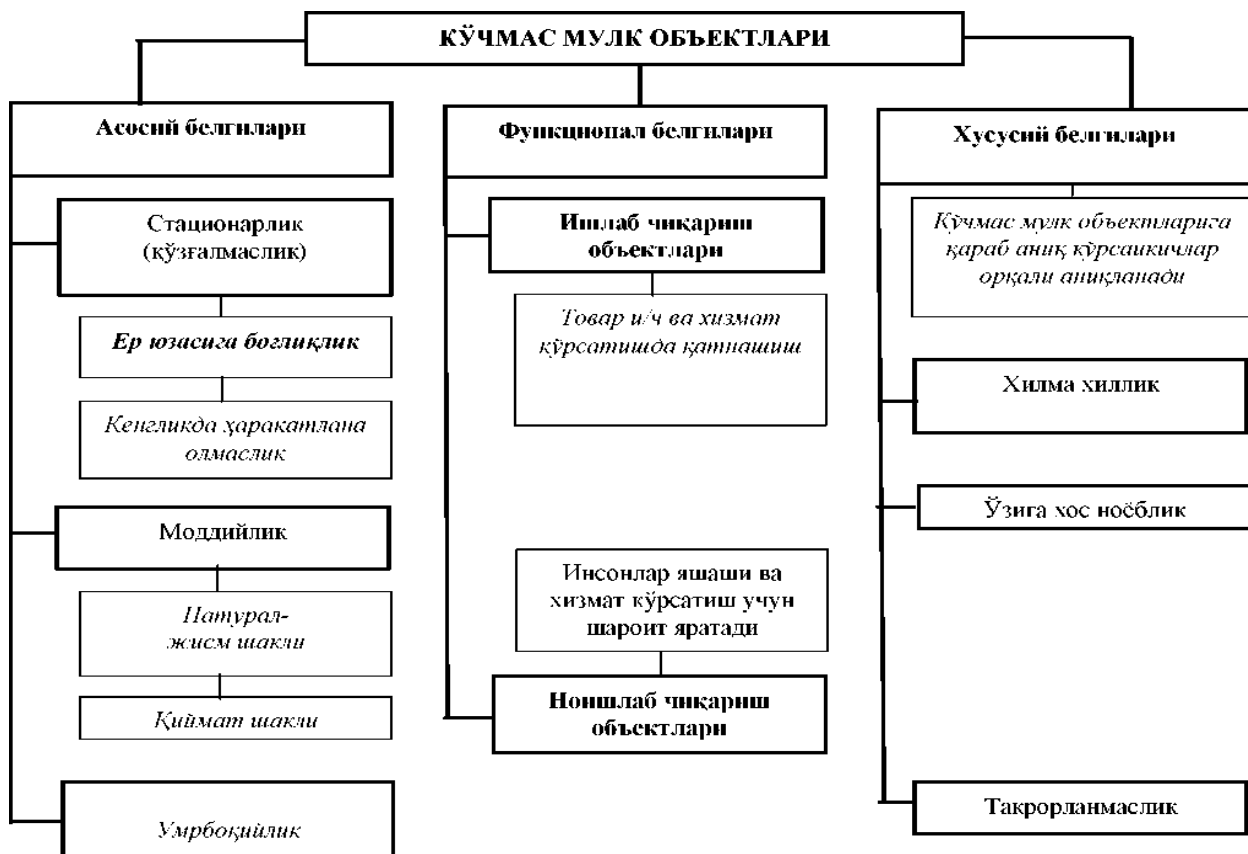
2. *Moddiylik-ko'chmas* mulk ob'ekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida xarakat qiladi. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-hatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar,

<sup>1</sup> ЎзР ФК 174-модда.

<sup>2</sup> ЎзР ФК 175-модда.

er usti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi ob'ektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy ob'ekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi kuzatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va harakatlari, tabiiy kuchlar insonlarning hulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.

3. Ko'chmas mulk ob'ektlarining *umrboqiyli*gi qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yorlari va qoidalariga asosan, asosiy konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari) ning materialiga qarab turar joy binolarining me'yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo'lgan 6 guruhga bo'linadi.



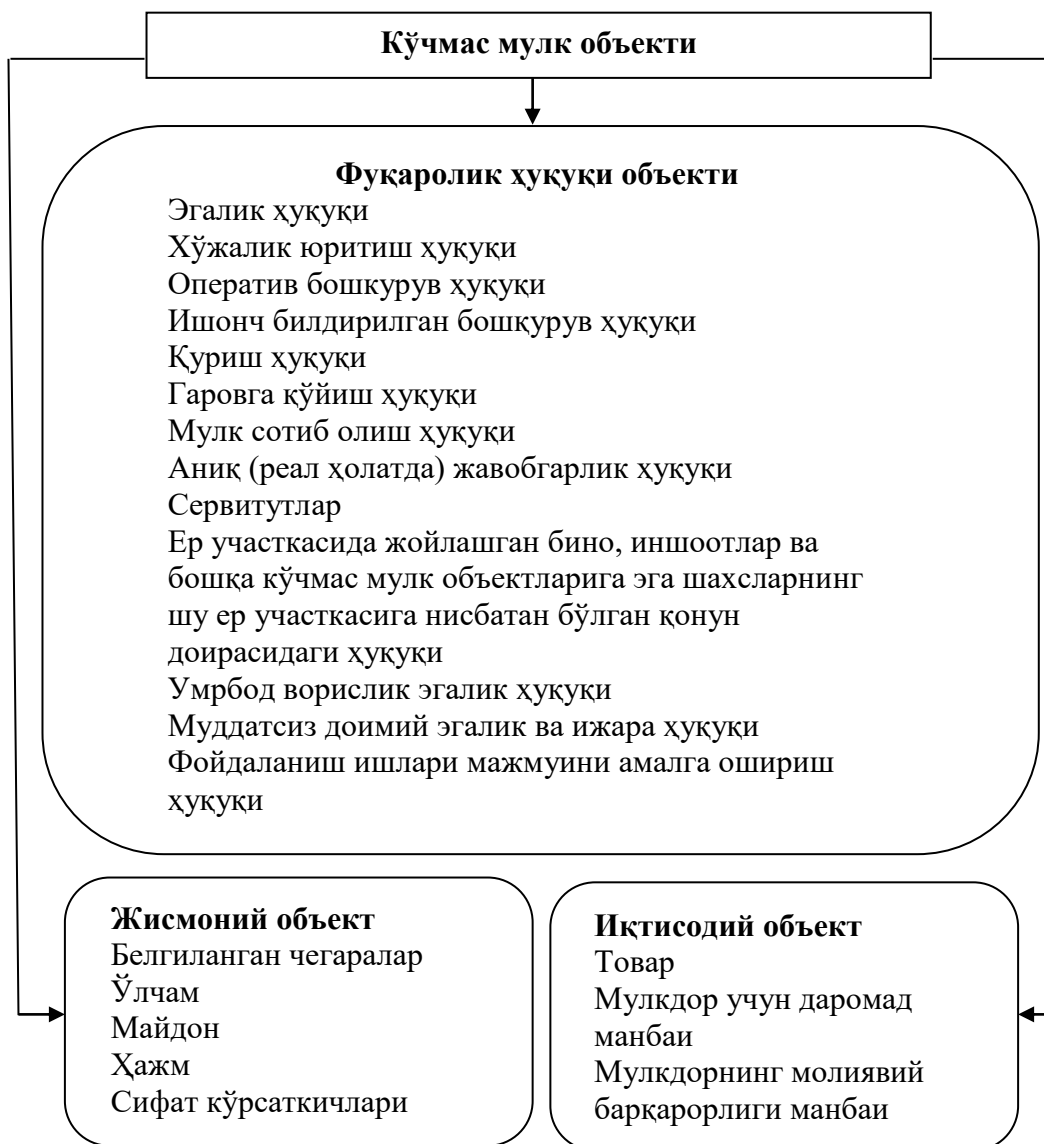
1.2.2-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari.

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

Ko'chmas mulk ob'ektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarni ajratish mumkin. Bu xos bulgilarni shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi. (1.2.2-rasm).

Aynan ikkita bir xil xonadon, ikkita bir xil alohida hovli yoki qurilish deb aytish mumkin emas, chunki ularda albatta boshqa ko'chmas mulk ob'ektlariga,

infratuzilmaga va qolaversa, er shari qutblariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa har bir ko'chmas mulk ob'ektining turlichaligi, o'ziga xos noyoblighi va betakrorligidan dalolat beradi.



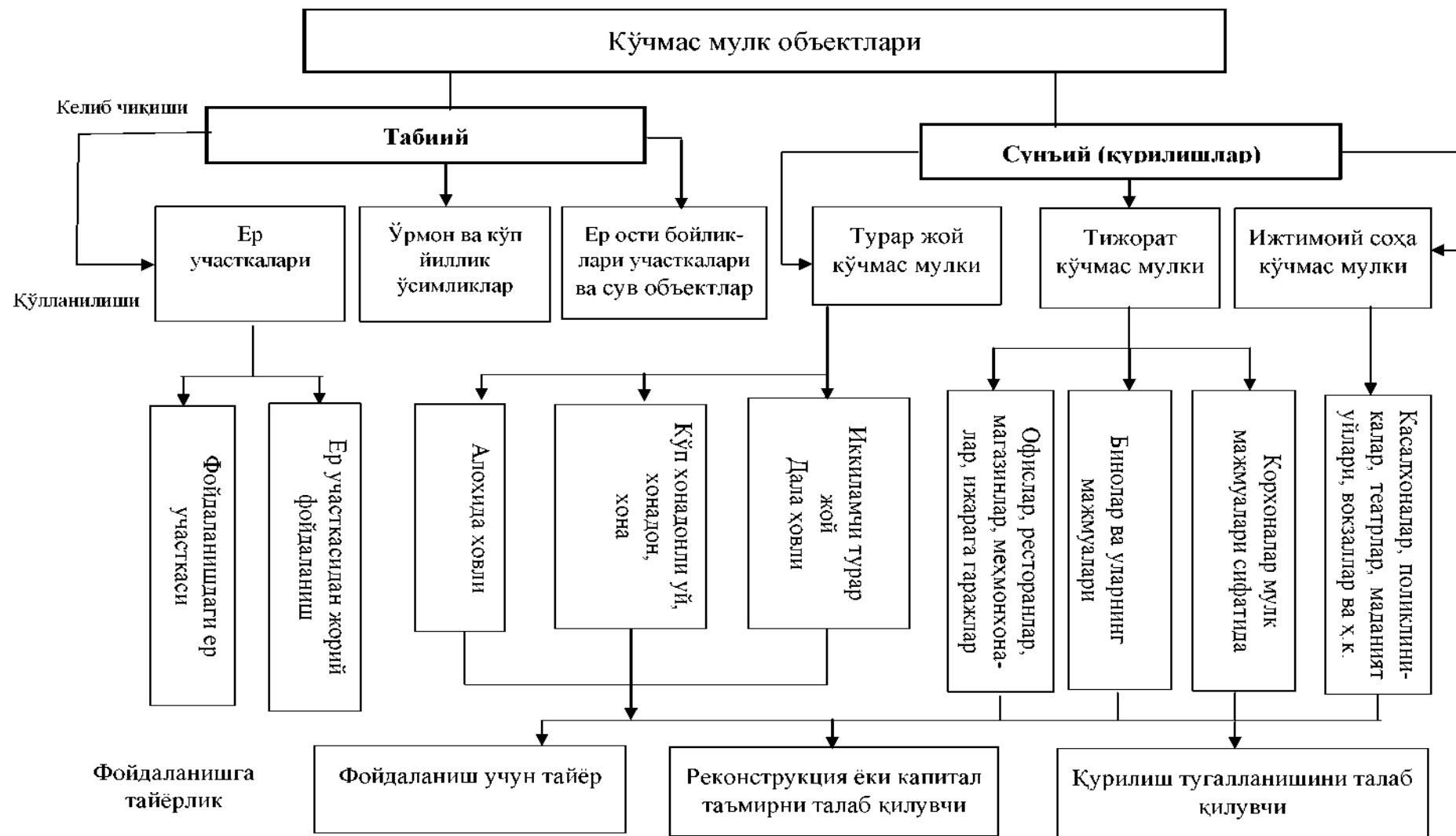
**1.2.3-rasm.** Ko'chmas mulk ob'ektlarining uch ko'rsatkichlari birligi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyati yuqoridagi uchta ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi: jismoniy; huquqiy; iqtisodiy (1.2.3-rasm).

Ko'chmas mulk ob'ektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, ko'chmas mulk ob'ektlari konstruktiv murakkablik bilan ajralib turadi va ularni kerakli holatda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.

### **2.3. Ko'chmas mulk ob'ektlarining hududiy bo'yicha tasniflanish tizimi**

Ko'chmas mulk ob'ektlarini o'rganishda hududiy jihatdan ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi ob'ektlarni alohida olib o'rganish mumkin (1.3.1-rasm).



1.3.1-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlari yiriklashtirilgan tasniflanishi.



1. *Tabiiy ob'ektlar* - er uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv ob'ektlari va er osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek ularni "tabiatan ko'chmas mulk" deb ham atashadi.

2. *Sun'iy ob'ektlar* (qurilishlar):

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

Shuningdek, sektsiya (pod'ezd), pod'ezddagi qavat, yashash xonalari ham turar joy ko'chmas mulklari ob'ektlari bo'lishi mumkin.

*Turar joy xonasi* deb, fuqarolarning doimiy yashashlari uchun yaroqli bo'lgan va ko'chmas mulk ob'ekti bo'lib hisoblanadigan alohida xonaga aytiladi.

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

Turar joy xonalarining turlari:

- 1) turar joy uyi, turar joy uyining bir qismi;
- 2) xonadon, xonadonning bir qismi;
- 3) xona.

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

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

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

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

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

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

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

Uyning tarkibiga shaxsiy tartibda egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish mumkin bo'lgan mulk kiradi. Bunda hech qanday huquqbuzarliklarga yo'l qo'yilmaslik va boshqa analog mulk egalarining manfaatlariga zarar etkazilmasligi kerak. Uyda bunday mulk bo'lib yashash uchun mo'ljallangan alohida xonalar yoki xonadonlar (turar joy va noturar joy majmualari) hisoblanadi.

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

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

Xonalarning funktsional qo'llanilish sohalari ShNK (shaharsozlik norma va qoidalari) loyihaviy hujjatlari, BTI (texnik hujjatlar byurosi) hujjatlari va amaldagi qonunchilik bilan belgilanadi.

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

Umumiy mulksiz mavjud bo'la olmaydigan yoki qo'llanilish sohasi bo'yicha foydalanila olmaydigan shaxsiy mulk - xonadon uy qurilish qiymatining taxminan 85 - 90 % ini tashkil qiladi. Bu mulk bo'linmaslik xususiyatiga ega. Ya'ni, har qanday turar joy egasi bir vaqtning o'zida turar joyga va umumiy mulkdagi ulushiga egalik qilish huquqlariga ega bo'lishi kerak.

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

Umumiy mulkka quyidagilar kiradi: barcha muhandislik - texnik va boshqa tizimlar (ulardan foydalanmay ko'chmas mulkning shaxsiylashtirilgan turlarini ekspluatatsiya qilib bo'lmaydi), hamda mazkur uy joylashgan er uchastkasi. Unga ko'kalamzorlashtirish, obodonlashtirish va shu er uchastkasida joylashgan hamda unga xizmat ko'rsatish, uni ekspluatatsiya qilish va obodonlashtirish uchun

mo'ljallangan boshqa ob'ektlar ham kiradi. Er uchastkasining o'lchami hamda chegaralari er to'g'risidagi va shaharsozlik qonunchiliglariga binoan belgilanadi.

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

Ko'p xonadonli uyning kontseptsiyasida faqatgina mulk shakllari emas, balki mulkdorlarning huquqlari (shartlari va cheklovlari) ham belgilanadi. Mohiyatan, ko'p xonadonli uyda umumiy mulkdan foydalanish va unga bo'lgan egalik huquqlari chegaralanadi. Mulkdor umumiy mulkdan o'z ulushini ajratgan holda, o'zining egalik huquqi bo'lgan mulkidan alohida tartibda boshqa shaxsga o'tkazish kabi harakatlarni amalga oshirishi mumkin emas.

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

b) *tijorat* - ofislar, restoranlar, do'konlar, mexmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, bino va inshootlar, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar;

v) *jamoat* (maxsus) bino va inshootlari:<sup>1</sup>

• davolash - sag'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar, sport majmualari va h.k.);

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

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

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

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

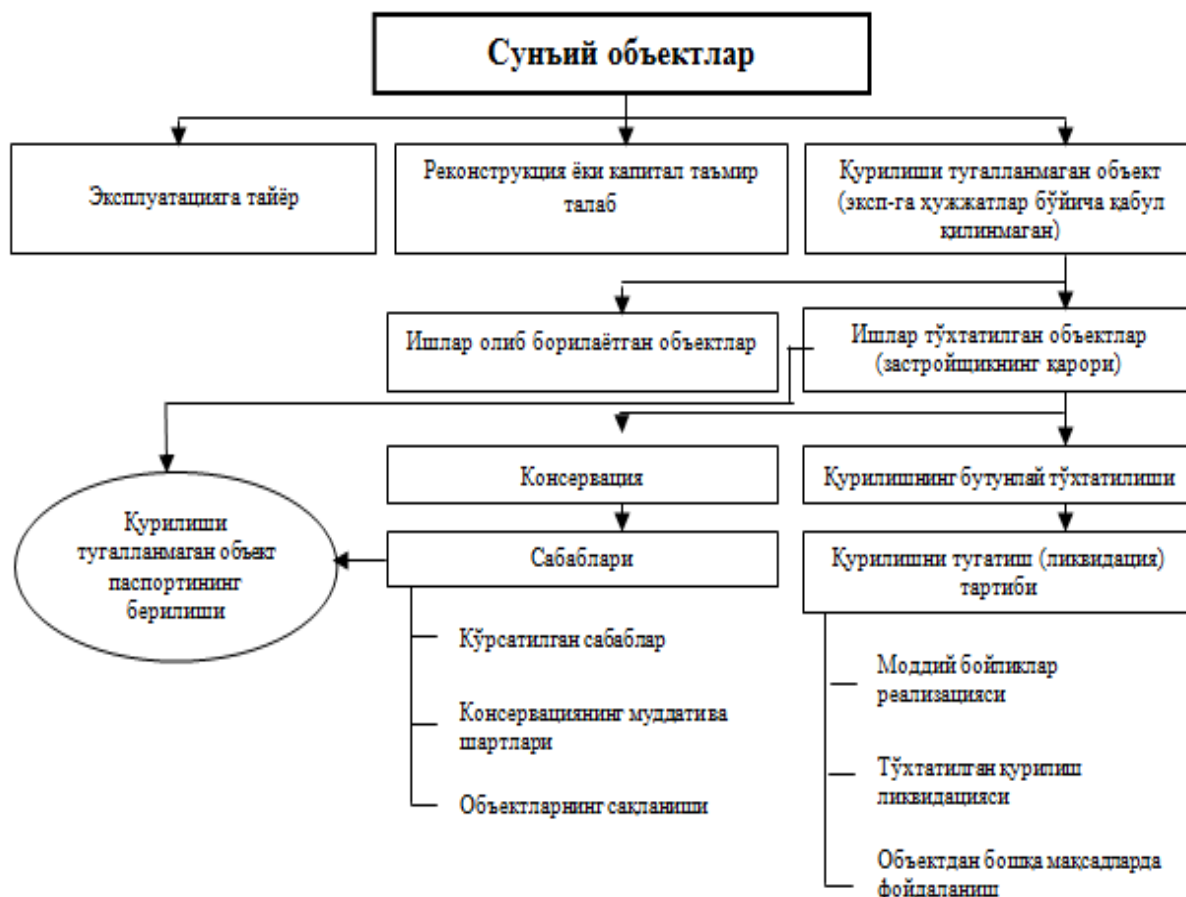
---

<sup>1</sup> Жамоат бино ва иншоотларининг 3 мингдан ортиқ турлари мавжуд.

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

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

Sun'iy ob'ektlar to'liq qurilishi va ekspluatatsiyaga tayyor bo'lishi, rekonstruktsiya yoki kapital ta'mirlashni talab qilishi, hamda *qurilishi tugallanmagan ob'ektlar* toifasiga kirishi mumkin (1.3.2-rasm).



**1.3.2-rasm.** Ekspluatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha Sun'iy ob'ektlarning tasniflanishi.

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

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

Agar qurilish butunlay to'xtatilsa, u holda qurilgan ob'ektlar yoki ularning qismlarini, montaj qilingan konstruktsiya va uskunalarni likvidatsiya qilish, hamda qurilishga olib kelingan moddiy boyliklarni realizatsiya qilish tartibi aniqlanadi.

Qurilishi tugallanmagan ob'ektlar, qurilish pudrat bitimi bekor qilinishiga bog'liq bo'lmagan holda, ishlarning haqiqatdan to'xtatilishi sharti bilangina ko'chmas mulk ob'ektlari bo'lib hisoblanadi. Unga bo'lgan egalik huquqi ro'yxatga olinishi shart.<sup>1</sup>

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

#### **1.4. Ko'chmas mulkning hayot tsikli (turlari bo'yicha)**

Ko'chmas mulk ob'ektlarining jismoniy ob'ekt sifatidagi hayoti davomiyligi - bu ko'chmas mulk ob'ektlarining loyihaga muvofiq shakllantirilishidan to tugatilganiga (utilizatsiya qilinganiga) qadar mavjud bo'lish jarayonlarining ketma-ketligidir.

Ko'chmas mulk ob'ektlari hayot tsiklining bosqichlari quyidagicha nomlanadi: loyiha oldi-loyihalash-qurilish-ekspluatatsiya-tugatilish.<sup>2</sup>

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

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

Ko'rinib turibdiki, birinchi ikki bosqich daromad keltirmaydi, chunki ular asoslovchi harakterga ega. Bu davrning asosiy vazifalari-mazkur bosqichlar muddati davomiyligini qisqartirish, ko'chmas mulk ob'ektlarining iste'mol sifatini oshirish va eng asosiysi-ko'chmas mulk ob'ekti hayoti davomiligining barcha bosqichlaridagi ekspluatatsiya qilish harajatlarni minimallashtirishdir.

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

---

<sup>1</sup> ЎзР. ФК 84 модда.

<sup>2</sup> Янада кенгроқ маълумот: А. Н. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов.- СПб.: Гуманистика, 2007. 240 б.

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

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

Binoda texnik nosozliklar oqibatlarini bartaraf etishda quyidagilarga rioya qilish lozim:

- barcha metal konstruktsiyalarni qizib ketish orqali nosoz holga kelganini tekshirish;
- yonuvchan buyumlar etkazgan zararlarni aniqlash;
- namlanish va emirilish ta'siriga moyil bo'lgan barcha kommunikatsiya va ofis uskunalari hamda ko'chmas mulk ob'ektining boshqa tizimlarini ko'zdan kechirish;
- elektr o'tkazgich va boshqa o'tkazgichlarda nosozliklar (maksimal kuchlashishda) mavjudligini tekshirish, isitish uskunalarini tekshirish;
- tizimlarda mog'or va boshqa zararli moddalar paydo bo'lgan holatda ularni tozalash va h.k.

Ob'ekt qurilishi loyahasiga binoan joylashtirilgan mebel-ko'chmas mulk ob'ektining teng huquqli qismidir, shuning uchun uning ko'rikdan o'tkazish va ta'mirlanishi profilaktika ishlari rejasiga asosan amalga oshirilishi lozim.

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

*Xizmat ko'rsatish* - bu ko'chmas mulk ob'ektlari ekspluatatsiyasining me'yoriy muddatini ta'minlash uchun bajariladigan ishlar majmidan tashkil topadi. Ular ob'ekt qiymatining o'sishiga olib kelmaydi, ammo alohida qismlarning ishdan chiqishi yoki nurashi (eskirishi)ning oldini oladi. Xizmat ko'rsatish maqsadlaridan biri – (resurslar to'la emirilishi oqibatida) nosozliklar ro'y berishidan oldinroq ogohlantirish.

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

Joriy ta'mirlash ishlari mayda va yirik turlarga bo'linadi. Mayda ta'mirlash ishlari 1-2 kun davom etadi va ko'chmas mulk ob'ektining normal ekspluatatsiyaviy holatini ta'minlaydi. U ob'ektning xizmat muddatini uzaytirmaydi va qiymatini oshirmaydi. Yirik joriy ta'mirlash ishlari (2 kundan ortiq) ko'chmas mulk ob'ektining xizmat muddatini uzaytiradi, ammo qiymatini oshirmaydi.

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

Ko'chmas mulk ob'ektiga xizmat qilishning asosiy maqsadi - bu ob'ektdan to'g'ri foydalanishni ta'minlashdir; u quyidagi aniq vazifalarni o'z ichiga qamrab oladi:

- kundalik tozalashlar (namunaviy ko'rinishni saqlab turish uchun);
- ko'chmas mulk ob'ektidagi mayda kamchiliklarni o'z vaqtida bartaraf qilish;
- hayoti davomiyligining minimal harajatlari asosida yirik ta'mirlash ishlarini yo'lga qo'yish;

- ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatishga sarflanadigan barcha harajatlarni qisqartirish, hamda optimallashtirish bo'yicha tadbirlarni ishlab chiqish;

- ko'chmas mulk ob'ektini ta'minlovchi kommunal xizmatlarning ratsional ishlashi (ishonchlilikni ta'minlashda);

- ob'ektning xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari harajatlarini doimiy nazorat, hamda tahlil qilish;

- ishlar bajarilishi grafigini tuzish va ijrosini nazorat qilish;

- ko'chmas mulk ob'ekti uskunalari to'laligicha va alohida uskunalarda faoliyati to'g'risida doimiy ma'lumotlar to'planishini ta'minlash.

Amaliyotda ta'mirlash ishlari quyidagilarga bo'linadi:

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

- uskunalarni profilaktik tekshirish;

- avariya holatida ta'mirlash, xizmat ko'rsatish;

- ehtiyojdan kelib chiqib ta'mirlash (oynalarni almashtirish);

Ko'chmas mulk ob'ektidan foydalanish ishlari majmuyi bir qancha harajatlarni talab qiladi:

- ekspluatatsiyaviy (ko'chmas mulk ob'ektining butun foydali xizmat muddati mobaynida) harajatlar;

- vazifaviy (ob'ektni qo'riqlash, saqlash, ta'mirlash va h.k. bilan band bo'lgan personal uchun) harajatlar;

- kommunal xizmatlar va binoni tozalash uchun harajatlar;

- ko'chmas mulk ob'ektini ta'mirlash va tiklash uchun (agar ko'chmas mulk ob'ektining yoki uning bir qismining xizmat muddati tugagan bo'lsa) harajatlar.

Yuqorida keltirilganlardan tashqari, ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilish deb ataluvchi, ob'ektni tasarruf qilish bilan bog'liq o'zgartirishlar va yaxshilanishlarga sarflanuvchi harajatlarni ham hisobga olinishi lozim.

5. *Ob'ektni tugatish bosqichi* - bu ob'ekt bilan bog'liq boshlang'ich va keyinchalik hosil qilingan funktsiyalarini butunlay yo'q qilishdir, ya'ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchun sharoit yaratishdir. Ko'chmas mulk ob'ekti hayoti davomiyligining bu bosqichida uni tugatishga sezilarli harajatlar talab qilinadi. Bu harajatlar ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilishning xotimasi bo'lib hisoblanadi. Agar ko'chmas mulk ob'ekti tamomila yangi shaklga o'tayotgan bo'lsa, u holda o'zgartirishga sarflanadigan harajatlar yangi funktsiyaga qaratilgan egalik harajatlariga tegishli bo'ladi.

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

2. Abduraxmonov I.Yu. Otsenka nedvijimosti: vvedenie v praktiku otsenki stoimosti zdaniy i sorujeniy. -T.: "NORMA", 2011. -448.

3. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.

4. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva.-M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.Otsenka stoimosti nedvijimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. - M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.

5. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.

6. Xomitov K.Z., Qosimova S.K Ko'chmas mulk qiymatini baholash. O'quv qo'llanma. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 152 b.

7. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2018. – 492 b.



## **2-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari**

### **REJA:**

- 2.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari.**
- 2.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi.**
- 2.3. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar.**
- 2.4. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar.**
- 2.5. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.**

### **2.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari**

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

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

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

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

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

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

Har qanday iqtisodiy faoliyatning daromadliligi ishlab chiqarishning to'rtta omili bilan belgilanadi: er, ishchi kuchi, sarmoya va boshqaruv. Mulkning daromadliligi - bu barcha to'rt omil harakatining natijasidir, shuning uchun tizim sifatida mulkning qiymati daromadni baholash asosida aniqlanadi. Mulkni baholash

uchun har bir omilning undan olinadigan daromadning shakllanishiga qo'shgan hissasini bilish zarur. Bundan ulush tamoyili kelib chiqadi, u quyidagidan iborat: mulkiy majmua tizimiga har qanday qo'shimcha aktivning qo'shilishi, agar olinadigan ko'chmas mulk qiymatini o'sishi uni harid qilish harajatlaridan yuqori bo'lsa, iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiqdir.



2.1 - rasm. Mul'ni baholashning asosiy tamoyillari.<sup>1</sup>

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

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

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

Tamoyillarning uchinchi guruxi bozor muhitining harakati bilan tug'ridan-tug'ri bog'liqdir. Bozor iqtisodiyotida narxni shakllantirishga ta'sir etuvchi muxim omil bo'lib talab va taklifning o'zaro nisbati hisoblanadi. Agar talab va talif teng bo'lsa, u holda narxlar barqaror bo'lib qoladi.

<sup>1</sup> P.X.Алимов, Б.Б.Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й.

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

Muvofiqlik tamoyili bilan regressiya va progressiya tamoyillari bog'lik. Regressiya, qachonki ko'chmas mulk ushbu bozor sharoitlariga ko'ra ortiqcha bo'lgan yaxshilanish bilan tavsiflansa, sodir bo'ladi. Bunday mulkning bozor narxi, ehtimol, uning real qiymatini aks ettirmaydi va uni shakllantirishning real harajatlaridan past bo'ladi. Progressiya, qachonki qo'shni ob'ektlarning, masalan, yaxshilangan infratuzilmani ta'minlovchi ob'ektlarning faoliyat ko'rsatishi natijasida ushbu ko'chmas mulkning bozor narxi uning qiymatidan yuqori bo'lganda, sodir bo'ladi.

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

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

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

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

Bunday tahlilning natijasi bo'lib mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi, boshqacha aytganda, mulkdan foydalanishning yo'nalishini aniqlash yuridik va texnik jihatdan amalga oshiriladi va mulkdorga baholanayotgan mulkning eng yuqori qiymatini ta'minlaydi. Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili ana shundan iborat. Mazkur tamoyil, agar baholash katta tarkiblash

maqsadida amalga oshirilayotgan bo'lsa, qo'llaniladi. Agar baholashning maqsadi amaldagi mulkiy majmuaning qiymatini ehtimoliy o'zgarishlarni hisobga olmagan holda aniqlashdan iborat bo'lsa, u holda ushbu tamoyil qo'llanilmaydi.

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

## **2.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi**

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

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

Yaxshilanishlarning texnik holatini baholash

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

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

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

Tekshirishdan maqsad - baholovchiga turli xildagi ko'chmas mulk ob'ektlari konstruktsiyalarining, elementlarining xavfli bo'lgan joylarini aniqlash, ularni baholash usullarini ko'rsatish, qaysi xildagi mutaxassisni jalb qilishni aniqlashdan iborat.

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

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

Bino va inshootlar konstruktsiyalarining haqiqiy yuk ko'tarish qobiliyatini aniqlashda amaldagi me'yoriy qoidalarga amal qilinib, yuklar va ta'sirlar o'tkazilgan tadqiqotlar asosida aniqlashtiriladi. Ularning texnik holati to'g'risidagi xulosa, qayta ta'mirlashning maqsadga muvofiqligini hal qilish yoki ob'ektga ta'mirlash-tiklash ishlarini o'tkazish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Bino va inshootlarning tekshirilayotgan konstruktsiyalari turli nuqson va shikastlanishlarni tizimlashtirish yo'li bilan turkumlarga ajratiladi (ko'rinishi, xususiyati, ko'tarish qobiliyatiga va ishlatishga yaroqliligiga ta'sir darajasi bo'yicha).



**2.2 - rasm. Ko'chmas mulk qiymatini baholash usullari**

Shikastlanishlarning tizimlashtirilgan mufassal alomatlari bo'yicha qurilish konstruktsiyalari texnik holatining toifasi o'rnatiladi.

Ob'ekt qurilish konstruktsiyalarining texnik holatini baholash (buyurtmachi bilan kelishilgan holda, asboblardan yordamida o'tkazilgan sinov natijalarini tahlil qilish, yuklar va ta'sirlar tug'al aniqlanib, yuk ko'taruvchi konstruktsiyalarning tekshiruv hisoblarini o'tkazish) kabi tekshiruvning asosiy bosqichlari bajarilganidan keyin amalga oshiriladi. Bunda, tekshiruv natijalari bo'lgan dastlabki ma'lumotlarga asoslaniladi. Ma'lumotlarni qayta ishlashda, matematik statistika, ehtimollar nazariyasi usullari va h.k. usullarni qo'llash mumkin. Ma'lumotlarni qayta ishlab, qurilish konstruktsiyalarini kuchlanganlik - deformatsiya holatlarini hisoblaydigan maxsus dasturlar uchun boshlang'ich ma'lumotlar sifatida parametrlar qabul qilinadi. EXMda bajarilgan hisob-kitoblar konstruktsiyaning xaqiqiy kuchlanganlik - deformatsiya holatini aniqlab beradi.

*Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash*

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

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

Bu usullarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o'z yondoshuvlari bo'yicha tasniflash mumkin. Mutaxassislarda eng ko'p tanilgan, shu tasnif bo'yicha ko'chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashgan: 1) harajatli yondoshuv; 2) daromadli yondoshuv; 3) qiyosiy yondoshuv(2.2 - rasm).

*1. Harajatli yondoshuv usullari.*

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

B) *O'rindoshlik usuli.*

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

V) *Tugatish qiymati usuli.*

Tugatish qiymati korxonalar tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlarni to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish

qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komission olib sotishlarni, tovar zahiralarni sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan harajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi odatda bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi. Tugatish qiymati usuli joylashgan o'rni, ixtisoslashganlik, likvidlik darajasi singari o'ziga xos omillarni hisobga olgan holda korxonaga mulkini ro'yxatga olishni va har bir aktivni baholashni mo'ljallaydi. Bunda shulardan biri tugatish qiymatini oshirgan holda boshqalarini kamaytiradi. Keyin majburiyatlar va tugatish chiqimlarini ayiradilar. Tugatish qiymatidan biznes daromad keltirmaganida va rivojlanish istiqboliga ega bo'lmaganida foydalaniladi. Shunday qilib, tugatish qiymati korxonaning bankrotlikka uchrashi ehtimoli katta bo'lganida uning minimal sotilish narxini belgilaydi.

### G) Tiklash usuli

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

#### 2. Daromadli yondoshuv usullari.

Bu yondoshuvda bir necha usullar qo'llanishi mumkin:

A) Daromadni kapitallashtirish usuli - aktivlarni baholash asosida korxonaga qiymatini aniqlashning hamma usullari bitta umumiy kamchilikka egadir - ular korxonaga ishining hozirgi va kelgusida kutiladigan natijalariga bog'liq emas. O'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullarga daromadni kapitallashtirish usullari ham kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonaga daromadlariga tayanadi.

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

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

#### 3. Qiyosiy yondoshuv usullari.

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

Ko'chmas mulk ob'ekti manzilgohi, er kadastrasi va uning joylashgan o'rnining bayoni yordamida identifikatsiya qilinadi. Ko'chmas mulk ob'ektini huquqiy bayon qilish uchun mulk huquqlarini tasdiqlovchi mavjud hujjatlar nusxalaridan

foydalanish mumkin. Yanada aniqroq bayon qilish uchun ob'ektni har tomonlama ko'zdan kechirish kerak.

Identifikatsiya er maydoni, qurilmalar, hamma yaxshilashlarning to'liq va batafsil bayonini o'z ichiga oladi. Ob'ektning qiymati nafaqat qurilmalarning jismoniy holatiga, balki mulk huquqlarining holatiga ham bog'liqdir.

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

Ekspertizani o'tkazish tartibi quyidagicha qabul qilinishi mumkin:

- sotuvchi, haridor, ijarachi va mulkning huquqiy maqomini aniqlash; huquqni belgilaydigan hujjatlarni va ularning to'g'riligini tekshirish;
- qilinayotgan bitimning qonuniyligini belgilash;
- mulk bilan bog'liq cheklovlar, taqiqlarning mavjudligi.

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

- mulk;
- xo'jalik boshqaruvi;
- tezkor boshqaruv;
- umrbod meros bo'lib qolgan erga egalik qilish;
- er maydonidan doimiy (muddatsiz) foydalanish;
- ijara, ikkilamchi ijara (subarenda);
- ishonchli mulk huquqi;
- garov.

*Huquqni belgilovchi hujjatlar.* Er bo'yicha:

• mulk huquqi, er uchun guvohnoma, umrbod meros bo'lib qolgan erga egalik qilish, erdan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqlari uchun davlat dalolatnomasi;

- er maydonini uy-joy qurilishiga berish haqidagi shartnoma;
- er maydonining ijara shartnomasi;
- er maydonining (qurilish vaqtida) zahiraga berish dalolatnomasi. Turar joy xonalari bo'yicha:

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

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

### **2.3. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar**

Xarajat (mulkiy) yondashuvi baholash ob'ekti qiymatiga qilingan xarajatlar nuqtai nazaridan yondashadi va xususiylashtirish maqsadida mulkni baholashda sof aktivlar usuli yordamida amalga oshiriladi.



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

Harajatli yondashuvni qo'llash uchun bir qator holatlar mavjud:

- Yangi qurilgan ob'ektlar baholanganda;
- Erning eng yaxshi va eng samarali ishlatish variantini aniqlash kerak bo'lganda;

- Yangi qurilishning texnik-iqtisodiy asoslash kerak bo'lganda;
- Tugallanmagan qurilish ob'ektlarini baholashda;
- Soliqqa tortish maqsadida ob'ektlarni (bino, er uchastkalari) baholashda;
- Sug'urtalash maqsadda ob'ektlarni baholashda;
- Qiymatni yakuniy muvofiqlashtirishda.

Harajat yondashuvini qo'llash yordamida baholashning asosiy bosqichlari:

1. Er uchastkasining bozor qiymatini baholash.
2. Baholanayotgan binoning to'liq qoplash qiymatini baholash.
3. Eskirish miqdorini hisobi.
4. Baholanayotgan ob'ektning qoplash qiymatini aniqlash;
5. Binoning qoplash qiymatini er uchastkasining qiymati bilan qo'shish yordamida baholanayotgan ob'ektning yakuniy qiymati hisobi amalga oshiriladi.

*Baholanayotgan ob'ektning almashtirish qiymati* – baholanayotgan ob'ektning eskirishini hisobga olib, baholash sanasida mavjud bo'lgan bozor narxlarida baholanayotgan ob'ektga o'xshash ob'ektni yaratishga ketgan summadir. Baholanayotgan ob'ektni tiklash qiymati - baholanayotgan ob'ektning eskirishini hisobga olib, o'xshash materiallar va texnologiyalarni qo'llash yordamida baholash sanasida mavjud bo'lgan bozor narxlarida baholanayotgan ob'ektga o'xshash ob'ektni yaratishga ketgan summadir. Tiklash qiymatini hisoblash ma'qulroq. Chunki almashtirganda baholanayotgan ob'ektdan birqator tavsiflari bilan farqlanib turgan qurilishga ketgan harajatlar belgilanadi. Agar baholanayotgan binoda uning tijorat jozibadorligini pasaytiruvchi funktsional eskirish alomatlari bo'lsa almashtirish qiymatini hisobini tanlash asosli bo'ladi.

*Tiklash (almashtirish) qiymatini aniqlash usulini* ko'rib chiqamiz.

*Miqdoriy tahlil usuli* (miqdoriy usul) barcha ish turlari harajat smetalarini tuzishdan iborat. Bunday harajatlar ob'ektning alohida olingan elemenatlarini va umuman ob'ektni qurish uchun kerak bo'lgan harajatlardir. Ularga mexnat, materiallar, mexanizatsiya vositalari harajatlari kiradi. Mazkur harajatlarga, shuningdek, qo'shimcha harajatlarni quruvchining foydasini, moslamalarni loyihalashtirish, qurish, sotib olish, o'rnatishga ketgan harajatlarni qo'shish lozim. Miqdoriy tahlil usuli eng aniq va shu bilan birga eng murakab usuldir. Uning qo'llash uchun baholovchining yuqori malakasi va qurilish smetalarni tuzish tajribasi kerak bo'ladi.

*Qiyosiy birlik usuli* o'xshash binoning qiyosiy birligini ( $1m^2, 1m^3$ ) qurish qiymatini aniqlashdan boshlanadi. Keyin baholanayotgan va o'xshash ob'ektlar

o'rtasidagi farqliklarga o'zgartirishlar kiritiladi. Baholanayotgan ob'ektning to'liq qiymati qiyoslash birlikning to'g'rilangan qiymatini qiyoslashning birlik miqdoriga ko'paytirish bilan aniqlanadi. Ob'ekt-analogni tanlashda bajarayotgan yagona vazifalarni, jismoniy tavsiflarning yaqinligini, qiyoslanayotgan ob'ektlarning xronologik vaqtlarini taqqoslash mumkinligini va boshqa tavsiflarni hisobga olish darkor.

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

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

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

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

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

***Eskirishni aniqlash.*** Yangi ob'ekt bilan qo'chmas mulkning baholanayotgan ob'ektning tavsiflaridagi farqliklarni hisobga olish uchun eskirishni aniqlash kerak bo'ladi.

Bahodagi eskirish ob'ektning foyda keltirish hususiyati yo'q bo'lishini bildiradi. Bundan kelib chiqib ob'ekt narxi ham baholashda pasayib ketgan bo'ladi.

Eskirishni hisoblashda uchta usul farqlanadi:

- Sotuvlarni qiyoslash usuli;
- Samarali yoshni aniqlash usuli;
- Eskirish turlariga bo'lish usuli.

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

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

Eskirishning barcha ehtimoliy turlarini aniqlash - bu ko'chmas mulk ob'ektining yig'ilgan eskirishini tashkil qiladi.

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

Jismoniy edirilishni hisoblashda to'rtta asosiy hisoblash usuli mavjud: ekspertli, me'eriyl (yoki buxgalter), qiymatli va bino hayoti muddatini hisoblash

usuli. Eng aniq va ko'p mehnat talab qiluvchi usul bu ekspert usuli hisoblanadi. Usul kamchiliklarni aks etuvchi qaydnomatuzishni, shuningdek bino yoki inshootning barcha qurilish elementlarining eskirish foizini aniqlashni nazarda tutadi.

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

Qiymatli usul bino va inshootlar elementlarining tiklanishiga ketgan harajatlarni aniqlashda qo'llaniladi. Binoning har bir elementining ediriliish foizi ularni ko'rib chiqish yo'li bilan aniqlanadi. Keyin mazkur eskirish foizlar qiymat shakliga o'tkaziladi. Binoning edirilgan elementlarini remontga ketadigan harajatlarni datallashtirish va aniqligi mazkur usulning kamchiligi hisoblanadi.

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

Mulk qiymatining pasayib ketishi funktsional eskirishga kiritiladi. Funktsional eskirish konstruktiv va rejali qarorlarning bir biriga mos kelmasligi, qurilish standartlari, dizayin sifatlari, materiallar zamon talablariga javob bera olmasligiga borib taqaladi. Eskirishning bartaraf etish miqdori baholash sanasida yangilangan binoning potentsial qiymati va baholash sanasida yangilanmagan binoning qiymati o'rtasidagi farq ko'rinishda belgilanadi (binoning tiklash qiymati va uning almashtirish qiymati o'rtasidagi farq).

Kamchiliklarni bartaraf etishga sarflangan harajatlarning maqsadga nomuvofiqligi funktsional eskirishning bartaraf etilmasligi belgisidir.

Aniq sharoitlarga bog'liq holda bartaraf etilmaydigan funktsional eskirishning qiymati ikki guruh omillari yordamida aniqlanishi mumkin<sup>1</sup>:

- Binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifatsiz tavsiflari etarlicha bo'lmasligi;

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

Bartaraf etilayotgan eskirishning qiymati quyidagicha aniqlanadi:

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

- Elementlarni almashtirish yoki modernizatsiyalashga bo'lgan ehtiyojlar;

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

Tashqi (iqtisodiy) eskirish – ob'ektning qimmatsizlanishi. Bunda tashqi muhitning ob'ektga nisbatan salbiy ta'siri, ya'ni: ob'ektning joylashgan joy, bozordagi holat, ko'chmas mulkni ishlatishda servitutlarning ta'siri, atrof infratuzilmaning o'zgarishi, soliqqa oid qarorlarning yangilanib turilishi va b. Shu

---

<sup>1</sup> Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998; Белокрыс А. М. , Болдырев В.С. - Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004

bilan birga aksariyat holatlarda tashqi eskirish amalda bartaraf etilish mumkin emasligiga qaramasdan bozor muhitining ijobiy o'zgarishlari ta'sirida u o'z-o'zidan bartaraf etilishi mumkin.

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

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

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

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

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

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

Iqtisodiy hayotning muddati - bino hayotining davridir. Bu davrda takomillashtirish ishlari takomillashtirishga ketgan harajatlardan oshiq bo'lgan qiymatni ob'ektga olib keladi. Bu erda eskirishni bartaraf etish holati haqida gap boradi.

Jami yig'ilgan eskirishi aniqlangandan so'ng baholovchi ko'chmas mulkning yakuniy qiymatini olish uchun er uchastkasining qiymatiga ob'ektning tiklash qiymatidagi farqini qo'shadi.

Er uchastkalarini baholashda ishlatilayotgan asosiy usullarning qisqacha bayonini keltiramiz:

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

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

*Ko'chirish usuli* er uchastkalarining qiymati va unda tiklangan takomillashtirilgan ob'ekt o'rtasidagi nisbatni aniqlashdan iborat. Qurilishi bor uchastkaning umumiy qiymati baholanadi. Undan bino va inshootlarning qiymati olinadi va natijada er uchastkasining qiymati hosil bo'ladi. Ko'chirish usuli qiyoslash uchun bo'sh er uchastkalarini sotilishi etarli bo'lmaganda qo'llanilishi maqsadgisha muvofiqdir.

*Rivojlanish(egallash) usuli* qiyoslanayotgan sotuvlarda analoglari mavjud bo'lmagan er uchastkalarini eng yaxshi ishlatish variantini investitsion tahlil qilishning sodallashtirilgan modelidir. Odatda bular yirik nostandart er maydonlari bo'lib, ularni oqilona rivojlantirish masalasi echilishi lozim. Bunday holatlar rossiyaning baholash amaliyotida tez-tez uchray turadi. Er uchun qoldiq texnikasi – bu universal baholash usulidir. Bo'sh uchastkalarni qiyoslanadigan haqida ma'lumotlar yo'qligida va ob'ektning daromadlilik haqida ma'lumot borligida bu usul o'z samarasini beradi. Bunday holatda harajatli yondashuv yordamida olib borilgan yaxshilanish qiymati baholanadi va kapitallashtirish koeffitsienti yordamida bino uchun unga tegishli operatsion daromadning bir qismi belgilanadi. Butun shaxsiy mulkning sof operatsion daromadning qolgan qismi erning kapitallashtirish koeffitsienti yordamida uning qiymatiga aylantiriladi.

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

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

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

Ko'chmas mulkning tiklanish qiymati smeta qiymati asosida amaldagi narxlarda loyiha-smeta hujjatlari bo'yicha mulkning smeta qiymatiga smeta hujjatlari tuzilgan vaqtdan boshlab ko'chmas mulkni qayta baholashning tegishli koeffitsientlari va narxlar qimmatlashishi indekslarini qo'llash yo'li bilan aniqlanadi (hisoblashlar to'liq bo'lmagan hisobot davri - yil yakunlari bo'yicha amalga oshirilganda):

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

bu erda: Cd.s.s. - ko'chmas mulkning amaldagi narxlardagi tiklash qiymati;

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

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

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

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

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

bu erda: S v.s. - ko'chmas mulk ob'ektining tiklanish qiymati;

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

Ss.e. - tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

K1, K2, K3, ... Ku - tuzatish koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.);

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

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

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

Eskirish foiz va qiymat hisobida o'lchanadi.

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

$$И_{\text{ф.н.}} = \left[ \sum_i I_i * K_i \right] / 100, \text{ бу ерда:}$$

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

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

$i$  - konstruktiv elementlar soni.

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

Funktsional eskirish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan bo'ladi. Bartaraf etiladigan funktsional eskirish:

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

- eski elementni yangisiga almashtirishni yoki zamonaviylashtirishni talab etadigan kamchiliklar;

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

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

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

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

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

Bartaraf etilmaydigan funktsional eskirish ijara haqidagi yo'qotishlar summasini yoki ko'chmas mulk ob'ektini lozim darajada saqlash uchun ortiqcha ekspluatatsion xarajatlar summasini kapitallashtirish yo'li bilan aniqlanadi.

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

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

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

bu erda: Abel. - baholash ob'ektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo'lmagan analogi;

As - baholash ob'ektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo'lgan analogi;

R - o'xshash ob'ektlarning jismoniy va boshqa farqlaridagi tafovut;

Szem. - er uchastkasi qiymati.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\mathbf{Is = 1 - (1 - Ifiz. / Svost.) * (1 - Ifunk. / Svost.) * (1 - Ivnesh. / Svost.),}$$

bu erda: Is - umumiy eskirish;

Ifiz. - jismoniy eskirish;

Ifunk. - funktsional eskirish;

Ivnesh. - tashqi (iqtisodiy) eskirish;

Svost. - ko'chmas mulk ob'ektining tiklash qiymati.

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

Ko'chmas mulk qiymatini loyiha-smeta hujjatlariga yoki yiriklashtirilgan normativlarga muvofiq hisoblash balans (qoldiq) qiymatidan past natija bergan

holda, balans (qoldiq) qiymatga Hukumat qarori bo'yicha so'nggi qayta baholash sanasidan boshlab O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi ma'lumotlari bo'yicha qurilish materiallari qiymati qimmatlashishi koeffitsientni qo'llash yo'li bilan amalga oshirilgan qiymatning hisobi asos sifatida olinadi.

## 2.4. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar

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

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

Kapitallashtirish koeffitsienti - bu daromadlar oqimini yagona qiymat summasiga keltirishda qo'llaniladigan stavka. Biroq, bizning fikrimizcha, mazkur holat berilgan ko'rsatkichning matematik mohiyatini tushuntiradi. Iqtisodiy nuqtai nazardan kapitallashtirish koeffitsienti investorning daromad normasini aks etadi.

Daromad kapitallashtirish usuli quyidagi holatlarda, ya'ni:

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

Mazkur usulni quyidagi holatlarda, ya'ni:

- Daromadlar oqimi barqaror bo'lmaganda;
- Ko'chmas mulk ob'ekti qurilishi tugatilmagan bo'lsa yoki ob'ekt katta hajmda rekonstruktsiya ishlarini talab qilsa;
- Ko'chmas ob'ektlari sotilishi va ijara olish haqida real bitimlar, ekspluatatsiya harajatlari bo'yicha ma'lumot, yoki sof operatsion daromad va kapitallashtirish stavkani hisoblashga qiyinlashtiruvchi boshqa ma'lumot bo'lmaganda qo'llash tavsiya etilmaydi.

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

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

bu erda: **V** - baholash ob'ektining qiymati;

**I** - sof operatsion daromad;

**R** - kapitallashtirish umumiy stavkasi.

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

Agar daromad oqimlari beqaror bo'lsa yoki baholash ob'ekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruktsiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish



holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, qo'llanilmaydi.

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

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

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

- mazkur mintaqada baholash ob'ekti mansub bozor segmentiga xos bo'lgan bozor ijara stavkalari;
- ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.
- bozor ijara stavkasidan ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan to'la mulkdorlik huquqini baholashda foydalaniladi. Kontrakt ijara stavkasi ijaraga beruvchining qisman mulkiy huquqlarini baholash uchun qo'llaniladi.

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

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

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

Operatsion xarajatlarni quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga bog'liq bo'lmagan shartli o'zgarmas xarajatlarni;
- miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga qarab o'zgaradigan shartli o'zgaruvchan (ekspluatatsion) xarajatlarni;
- almashtirish xarajatlari (zaxiralar)ni.
- Shartli o'zgarmas xarajatlarga quyidagilar kiradi:
- mol-mulk solig'i;
- mol-mulkni sug'urtalash xarajatlari;
- xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi (agar u binoning yuklanishiga bog'liq bo'lmasa) va unga solinadigan soliqlar.

Shartli o'zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

- boshqaruv xarajatlari;
- kommunal xarajatlar;
- hududni saqlash xarajatlari;
- joriy ta'mirlash ishlari uchun xarajatlar;
- xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi va unga solinadigan soliqlar;
- xavfsizlikni ta'minlash xarajatlari.

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

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

$$R = \sum_{i=1}^n \left( \frac{I_i}{V_i} * w_i \right) , \text{ бу ерда:}$$

**R** - kapitallashtirish stavkasi;

**n** - qiyosiy ko'chmas mulk ob'ektlari soni;

**I<sub>i</sub>** - i-chi ko'chmas mulk ob'ektining sof operatsion daromadi;

**V<sub>i</sub>** - i-chi ko'chmas mulk ob'ektining sotuv narxi;

**w<sub>i</sub>** - i-chi natijaning o'lchovi (salmog'i).

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

- pul mablag'laridan foydalanganlik uchun tavakkalchiliklarni va muayyan investitsiyalar bilan bog'liq boshqa omillarni hisobga olgan holda investorga to'lanishi lozim bo'lgan kompensatsiya hisoblanadigan kapital uchun daromaddorlik stavkasi **R<sub>on</sub>**;

- boshlang'ich qo'yilmalar summasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori **R<sub>of</sub>** dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi.

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

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

**R<sub>on</sub> = tavakkalsiz stavka + ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot + likvidlikning pastligi uchun mukofot + investitsion menejment uchun mukofot.**

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

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

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

bu erda: **n** - investitsiyalar qaytarilishi nazarda tutilayotgan vaqt davri;

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

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

bu erda: **sff - Ron** stavkada qoplash fondi omili;

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

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

bu erda: **Rb** - tavakkalsiz stavka.

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

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

bu erda: **Rm** - jalb qilingan mablag'lar uchun kapitallashtirish stavkasi (ipoteka o'zgarimas stavkasi) bo'lib, u kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning ipoteka krediti summasiga nisbati sifatida aniqlanadi;

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

**m** - ipoteka qarzi koeffitsienti bo'lib, u investitsiyalarning umumiy summasida jalb qilingan mablag'lar ulushini ko'rsatadi va ipoteka krediti summasini investitsiyalarning umumiy summasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

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

$$R_n = R_r + I_{inf} + R_r \cdot I_{inf},$$

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

bu erda: **Rn** - kapitallashtirish nominal stavkasi;

**Rr** - kapitallashtirish real stavkasi;

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

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

Ko'chmas mulk elementlaridan birining qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun zarur ma'lumotlar mavjud bo'lgan

taqdirda, qoldiq texnikasi qo'llaniladi. Er uchastkasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

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

bu erda:  $V_e$  - er uchastkasi qiymati;

$V_{ya}$  - yaxshilashlar qiymati;

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

$R_e$  - er uchastkasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

$R_{ya}$  - yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

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

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

***Daromadlarni kapitallashtirish usuli yordamida baholash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:***

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

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

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

Shartli-doimiy harajatlarga ob'ektning ish bilan ta'minlanish darajasiga bog'liq bo'lmagan harajatlar kiritiladi. Bularga, odatda, mulk solig'i, er ijra to'lovi, sug'urtalash bilan bog'liq bo'lgan va boshqa harajatlar kiradi.

Shartli-o'zgaruvchan harajatlarga hajmi ob'ektning ish bilan ta'minlangan darajasga va taklif qilinayotgan xizmatlar sathiga bog'liq bo'lgan harajatlar kiritiladi. Shartli-o'zgaruvchan harajatlar boshqaruvga, kommunal to'lovlarga, xavfsizlikni ta'minlashga, xududni tartiblash-tirishga, joriy remontga ketadigan va boshqa harajatlardan iborat.

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

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

5. *Kapitallashtirish koeffitsienti hisobi.* Kapitallashtirish koeffitsienti (stavkasi) ikkita stavkadan iborat: kapital daromadining stavkasi va kapital qaytishining normasi. Kapital daromadining stavkasi – bu vaqt omilini hisobga olgan holda pulning qiymat baholigi uchun, risk uchun va aniq investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan boshqa omillar uchun investorga to'lanadigan to'lovlardir. Kapitalaning kaytishi dastlabki kiritma summasini qoplanishini bildiradi.<sup>2</sup>

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

- Risksiz va likvidli investitsiyalar uchun qompensatsiya;
- Risk uchun kompensatsiya;
- Past likvidlik uchun kompensatsiya;
- Investitsion menejment uchun kompensatsiya;
- Aktiv qiymatining prognoz qilinadigan oshishi yoki pasayishiga kiritiladigan o'zgarishlar.

• Mazkur omillarning ba'zi birlari kapitallashtirish koeffitsientida hiobga olinishi mumkinligini ko'rsatish uchun kummulyativ tizimlash (summalash) usulini ko'rib chiqamiz. Mazkur usul kapital daromadi stavkasini hisoblash uchun ishlatiladi. Kapital daromadining stavkasi bir nechta tarkibiy qismlarga bo'linadi. Risksiz daromad stavkasi asosiy deb olinadi. Unga riskning turli ko'rinishiga tegishli o'zgartirishlar qo'shilib boriladi. Bu risklar baholanayotgan ko'chmas mulkning o'ziga xos xususiyati, ya'ni risk uchun mukofot, past likvidliligi uchun mukofot, investitsion menejment uchun mukofot va boshqalar bilan bog'liqdir.

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

Ehtimoliy risksiz stavka sifatida quyidagi instrumentlar qabul qilingan:

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

Ko'chmas mulkka kiritilgan kiritmalar risk uchun mukofot ob'ektning iste'mol qiymatini ehtimoliy tasodifiy yo'qotishlarni hisobga oladi va eng yuqori ishonchli bo'lgan sug'urta kompaniyalarda sug'urta chegirma miqdorida qabul qilinishi mumkin.

Past likvidli uchun mukofot ko'chmas mulk ob'ektiga kiritilgan investitsiyalarni tez qaytishi mumkin emasligini hisobga oladi.

Investitsion menejment uchun mukofot. Investitsiyalar qancha ko'p riskli va murakkab bo'lsa ular malakali boshqaruvni talab qiladi va shunga yarasha

---

<sup>2</sup> Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости. – М.: Дело, 2000. С.71.

investitsion menejment mukofoti yuqori bo'ladi. Ko'rsatilgan tarkibiy qismlarni (risksiz daromad stavkasi, past likvidligi, investitsion menejment va ko'chmas mulk ob'ektiga xos bo'lgan maxsus risk uchun mukofotlar) uchun mukofot, birlashtirish yo'li yordamida kapital daromadi stavkasining miqdori hosil qilinadi.

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

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

$$R = R_1,$$

bu erda:  $R$  – kapitallashtirish stavkasi,

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

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

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

Kapital qaytarishining normasi turli usullar bilan aniqlanishi mumkin:

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

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

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

bu erda:  $R$  – kapitallashtirish stavkasi;

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

$\Delta$  - ob'ektga egalik qilish davridagi qiymatning pasayish ulushi (birlik ulushida);

$R_2$  – uchta usuldan bittasi yordamida aniqlanadigan kapitalni qaytarish normasi.

*Ring usuli* eng oddiy usul hisoblanadi. Asosiy summaning qoplanishi har yili teng qismlarda amalga oshirilganda mazkur usulni qo'llash maqsadga muvofiqdir. Ko'chmas mulk eskirgan bo'lsa va undan olinadigan daromad kamayib ketayotgan

bo'lsa mazkur usul qo'llaniladi. Kapital qaytarish normasi 100% ni investitsiyalarni moliyalashtirish muddatiga bo'lish yo'li bilan hisoblanadi.

Invud usuli qo'llanilganda kapitalning qaytirish normasi stavka daromadi bo'yicha qoplash fondi omilining o'lchamini investitsiyalarga qo'paytirish yordamida aniqlanadi. Bunday holatda kapitalni qaytarish normasining miqdori Ring usuli yordamida aniqlanadigan miqdordan kam chiqadi. Bu kapitalni qaytarish normasini hisoblashda aniqroq usul hisoblanadi. Agar olingan mablag'larni usha foizda (kapital daromadi stavkasiga teng holatda) joylashtirish imkoniyati bo'lsa mazkur usul qo'llaniladi. Xoskold usuli haqiqatga eng yaqin usul hisoblanadi.

Xoskold usuli bo'yicha kapitalning qaytirish normasi risksiz stavka bo'yicha qoplash fondining omili miqdori sifatida aniqlandi. Chunki kapital daromadi stavkasi bo'yicha mablag'larni investitsiyalash (ya'ni Invud usulini qo'llash) imkoniyati investorda yo'q bo'lishi mumkin.

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

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

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

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

bu erda: R – kapitallashtirish stavkasi;

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

$\Delta$  - ob'ektga egalik qilish davridagi qiymatning ko'payish ulushi (birlik ulushida);

$R_2$  – kapitalni qaytarish normasi.

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

$$R = \text{NOI} / V,$$

Bu erda,

NOI – analogning sof operatsion daromadi;

V – analogning sotilish narxi.

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

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

$$V = \text{NOI} / R,$$

**Diskontlashgan pul oqimi usuli.** Diskontlashgan pul oqimi (DPO) usuli universal usul bo'lib, u kelajakdagi pul oqimlarining haqiqiy qiymatini aniqlashga imkon beradi. Pul oqimlari o'z-o'zidan o'garishi, bir maromda kelib tushmasligi va yuqori riskli bo'lishi bilan farqlanib turadi. Bu esa ko'chmas mulkning o'ziga xosligi bilan bog'liqdir. Ko'chmas mulk asosan investor tomonidan kelajakda foyda olish maqsadida sotib olinadi. Investor ko'chmas mulkka kelajakda unga ustuvorlik keltiradigan ob'ekt sifatida yondashadi. Investor ko'chmas mulk qiymatini kelajakda sotiladigan mulk narxida qanday ustuvorlik keltirishi nuqtai nazardan uni baholaydi.

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

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

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

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

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

V) rekonstruksiyalangan hisobot asosida daromadva harjatlarni prognozlashtirishni.

DPO usuli qo'llanganda ob'ektdan olinadigan daromadning bir necha turlai quyidagi izchilikda hisoblanadi:

- Potentsial yalpi daromad;
- Haqiqiy yalpi daromad;
- Sof operatsion daromad;
- Soliq to'lovigacha bo'lgan pul oqimi;
- Soliq to'lovidan keyin bo'lgan pul oqimi.

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

3. Reversiya qiymatini hisoblash.



Reversiya - bu daromadlar oqimi kelib tushishi to'xtaganda ob'ektning qoldiq bahosidir.

Reversiya qiymatini quyidagilar yordamida prognozlashtirish mumkin:

1) bozorning joriy holitini tahlili, o'xshash ob'ektlar qiymati va ob'ektning kelajakdagi ahvoli haqidagi taxminlar monitoringlaridan kelib chiqib sotilish bahosini belgilash;

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

3) mustaqil ravishda kapitallashtirish stavkani hisoblab chiqishini ishlatib prognoz davri tugagan yildan kelgan keyingi yildagi daromadni kapitallashtirilishi.

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

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

V - baholash ob'ektining qiymati;

I<sub>i</sub> - prognoz davri i-chi yilining pul oqimi;

D - diskontlash stavkasi;

V<sub>n</sub> - reversiya (baholash ob'ektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i - prognoz davri yilining raqami;

n - prognoz davrining oxirgi yili.

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

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

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

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

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

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

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

- analoglarni tanlaydi;

- har bir analog uchun prognoz davridagi pul oqimlarini va prognoz davridan keyingi qiymatni hisoblaydi;

- ma'lum sotuv narxini va hisoblangan ko'rsatkichlarning pul oqimlarini diskontlash formulasiga solib, oldinma-ketin yaqinlashish yo'li bilan har bir analog bo'yicha diskontlash stavkasini aniqlaydi;

- baholash ob'ekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo'yicha o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida aniqlaydi.

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

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

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

**Diskontlash stavkasini aniqlash.** Diskontlash stavkasini hisoblash turli usullar yordamida amalga oshirish mumkin.

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

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

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

- eng yaxshi va eng samarali stsenariy bo'yicha ma'lum vaqt doirasida har bir analog ob'ekti uchun daromadlar va harajatlar oqimlari modellashtiriladi;

- ob'ekt bo'yicha investitsiyalarning daromadlilik stavkasi hisoblanadi;

- baholanayotgan ob'ekt ta'riflarni moslashtirish maqsadida har qanday stastitik yoki ekspert usullari yordamida olingan ma'lumotlar qayta ishlanadi.

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

Shunday qilib, ko'chmas mulk ob'ektining qiymati prognoz qilinayotgan pul oqimlarining joriy summasiga va qoldiq qiymatning joriy qiymatiga teng.

## 2.5. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar

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

- baholash ob'ekti bilan oldingi bitimlar usuli;
- kapital bozori (kompaniya-analog) usuli;
- bitimlar usuli;
- bozorga oid taqqoslashlar usuli;
- analog bilan to'g'ridan-to'g'ri taqqoslash usuli.

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

Qiyosiy yondashuv bilan baholashda, qo'llanilayotgan baholash metodidan qat'i nazar (baholash ob'ekti bilan oldingi bitimlar usulidan tashqari), analoglar ro'yxati kamida uch ob'ektni o'z ichiga olishi lozim.

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

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

Birinchi bosqichda ko'chmas mulk bozorining holati va rivojlanish tendentsiyalari va ayniqsa baholanayotgan ob'ekt taalluqli bo'lgan bozor segmenti har tomonlama o'rganiladi. Taqqoslanayotgan ob'ektlarning so'ngi sotilishlari aniqlanadi.

Ikkinchi bosqichda ob'ekt-analoglar bo'yicha ma'lumotlar yig'iladi. Yig'ilgan ma'lumotlar tahlil qilinadi va baholanayotgan ob'ekt bilan qiyoslanadi. Baholovchi sotilgan ob'ektlar baholangan ob'ektlarga to'g'ri kelishiga ishonch hosil qilishi lozim. Bitim haqidagi barcha ma'lumot teshirilishi lozim. Baholovchi juda tez sodir bitimlarga yoki bo'lmasa bitimda ishtirok etganlar qarindosh bo'lgan holatlarga diqqat bilan yondashishi lozim.

Uchinchi bosqich. Qiyoslashning elementlariva birliklari aniqlanadi. Qiyoslash elementlariga quyidagilarni kiritisa bo'ladi<sup>3</sup>:

- Baholash ob'ektiga bo'lgan huquq;
- Moliyalashtirish shartlari;
- Sotish shartlari(bitimning sofligi);

---

<sup>3</sup> Рутгейзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости” . – М.: Дело, 1998. ёки “Основы оценки стоимости недвижимости” –М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004

- Sotish vaqti;
- Joylashganjoyi;
- Jismoniy ta'rifi(materialning o'lchami, ko'rnishi va sifati ob'ektning holati va edirilish darajasi va hokazo);

- Jismoniy ta'rifi;
- Iqtisodiy ta'rifi;
- Maqsadli ishlatilishidan chetga chiqib ketganligi;
- Ko'chadigan mulkning mavjuddligi.

Qiyoslash elementlari bo'yicha baholanadigan ob'ekti analog bilan taqqoslanadi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analog joylashgan erga qarab uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan ob'ektlar joylashgan er bilan bog'liq farqlarni aniqlashi va ko'chmas mulk ob'ektining narxiga bu farqlar qo'shgan hissani hisoblashi lozim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- analoglar narxlarining o'sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash ob'ektining o'rnini aniqlash maqsadida baholash ob'ekti va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

- baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarining baholash ob'ekti va analoglar xususidagi sub'ektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo'li bilan baholash usuli.

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

**Qiyoslash birliklari.** Ob'ektlar o'lchami va tashkil topgan elementlar miqdoriga karab bir biridan farqlanganligi sababli sotilgan ob'ektlarni baholanayotgan ob'ektlar bilan qiyoslashda murakkabliklar yuzaga keladi va uning echish uchun mavjud bo'lgan ma'lumotlarni umumiy mahrajga keltirish kerak.

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

- Erning qiyoslash birligi: 1ga er, 1 sotka uchun narx.  $1m^3$  uchun narx.
- Qurilishi bor uchastkalarining qiyoslash birliklari: umumiy maydoni  $1m^2$  bo'lgan joyning narxi, ijaraga beriladigan  $1m^2$  sof maydonning narxi,  $1m^3$  bo'lgan joyning narxi.

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

To'rtinchi bosqichda ob'ekt-analoglarning kelishilgan narxlarini muvofiqlashtiriladi va qiyosiy yondashuv asosida ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymatining yakuniy miqdori hisoblab chiqariladi.

**Hisoblash va o'zgartirishlar kiritilishi.** Barcha kiritilgan o'zgartirishlar foizli (koeffitsientli) va qiymatli (pulli) turlari bo'yicha tasniflanadi. Qiymatli o'zgartirishlarni ikki guruxga, ya'ni analog qiyoslashning birligi narxiga kiritilayotgan o'zgartirishlar va umuman analog narxiga kiritilayotgan o'zgartirishlar.

Protsedurali o'zgartirishlar ob'ekt-analogning sotish narxini yoki uning qiyoslash birligini ob'ekt-analog va baholanayotgan ob'ektning ta'riflaridagi farqlik darajasini aks etuvchi koeffitsientga ko'paytirish yo'li bilan kiritiladi. Agar baholanayotgan ob'ekt qiyoslanuvchi analogidan yaxshiroq bo'lsa, unda qiyoslanuvchining narxiga yuqori koeffitsient kiritiladi, agar yomonroq bo'lsa pasaytiruvchi koeffitsient kiritiladi. Foizli o'zgartirishlarga joylashgan joyiga, edirilishiga, sotilish vaktiga kiritilgan o'zgartirishlar kiradi.

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

Qiymatli o'zgartirishlarga sotilgan ob'ekt-analogning narxiga kiritiladigan pul bilan bog'liq o'zgartirishlarni kiritiladi. Ular uni ma'lum summaga o'zgartiradi. Bu summa ob'ekt-analog bilan baholandigan ob'ektlarning orasidagi farqlikni aks etadi.

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

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

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

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

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

1. Yalpi renta multiplikatorini (YaRP).
2. Kapitallashtirishning umumiy koeffitsientini (KUK).

*Yalpi renta multiplikatori – bu sotish narxini potentsial yalpi daromadga (PYaD)ga yoki haqiqiy yalpi daromadga (HYaD)ga bo'lgan nisbatidir.*

*YaRMni qo'llash uchun quyidagilar lozim:*

- Baxolanadigan ob'ektdan olinadigan bozor yalpi (haqiqiy) daromadni baholash;

- So'ngi bozor bitimlaridan kelib chiqib, yalpi (haqiqiy) daromadning sotish narxiga bo'lgan nisbatini aniqlash;

- Baholanadigan ob'ektdan olinadigan yalpi (haqiqiy) daromadni analogloglar bo'yicha PYaDning o'rtacha olingan ko'rsatkichiga ko'paytirish.

*Kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti.*

Ob'ekt qiymatining hisobi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- Bozorning mazkur segmentida yaqinda sotilgan ko'chmas mulkning qiyoslash mumkin bo'lgan (shu jumladan risk va daromadliligi bo'yicha) ob'ektlari tanlab olinadi;

- Qiyoslanadigan analogning sof operatsion daromadining sotish narxiga bo'lgan nisbati sifatida kapitallashtirishning umumiy o'rtacha koeffitsienti aniqlanadi;

- Bahlanayotgan ob'ektdan olinadigan sof operatsion daromadni kapitallashtirishning umumiy koeffitsientiga ko'paytirish yo'li yordamda baholash ob'ektining ehtimoliy sotish narxi aniqlanadi.

Barcha hisoblar tugagandan so'ng olingan natijalarni obdan tekshirib chiqish lozim. Qiyoslanadigan sotuvlar bo'yicha hisobda ishlatilgan ma'lumotlarni va ularning to'g'rilangan ko'rsatkichlarini sinchiklab tekshirish kerak bo'ladi. So'ng o'rtacha olingan (o'rtacha arifmetik) hisoblash yo'li yordamida qiyoslanadigan sotuvlarning to'g'rilangan o'lchamlari muvofiqlashtiriladi. Eng kam to'g'rilashlar kiritilgan analoglarning to'g'rilangan narxlar o'lchami eng yuqori solohiyatga ega bo'ladi. Aksariyat holatlarda hisoblangan o'rtacha olingan miqdor baholanayotgan ob'ekting yakuniy ehtimoliy sotish narxi hisoblanadi.

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

2. Abduraxmonov I.Yu. Otsenka nedvijimosti: vvedenie v praktiku otsenki stoimosti zdaniy i sorujeniy. -T.: "NORMA", 2011. -448.

3. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.

4. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva.-M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.Otsenka stoimosti nedvijimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. - M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.

5. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.



6. Xomitov K.Z., Qosimova S.K Ko‘chmas mulk qiymatini baholash. O‘quv qo‘llanma. -T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2019. – 152 b.

7. Shoxa‘zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2018. – 492 b.

### **3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari**

#### **REJA:**

**3.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.**

**3.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.**

#### **3.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari**

Bozor iqtisodiyoti sharoitlaridagi mulkni baholashning xalqaro me'yorlari talablariga aynan o'xshash mulk ob'ektlarini baholashning amaldagi tizimi O'zbekistonda mavjud emas edi.

Mavjud me'yoriy usullar ikkilamchi bozor talablariga javob bermaydi, xorijiy investitsiyalarni hisobga olmaydi, bozor iqtisodiyoti sharoitlariga mos kelmaydi.

Mulkni baholash milliy standart (MBMS)larining umuman yangi tizimini yaratish uchun asosiy shart-sharoitlar va talablar quyidagilardan iborat:

- rivojlanayotgan mamlakatning iqtisodiy sharoitlari;
- o'tish davrida xatolarga yo'l qo'ymaslik;
- mulkni baholash bilan bog'liq fan va texnikadagi barcha yangiliklarni tadbiq etish;
- to'plangan xalqaro tartibdan foydalanish;
- standartlarning ishlab chiqilishi zamonaning maqsadigina emas, balki talabi hamdir.

MBMSning bosh yo'nalishi tashkilotlar, korxonalar va baholovchi-mutaxassislarining mustaqilligi va tashabbuskorligi rivojlanishi sharoitidagi mulkni xolisona baholash hamda iste'molchilarning huquq va manfaatlarini himoya qilishdan iborat.

Ham xorijiy tajribadan, ham mamlakatimizdagi o'ziga xos shart- sharoitdan kelib chiquvchi O'zbekiston Respublikasi uchun mulkni baholash milliy standartining quyidagi xususiyatlarini va xulosalarni ta'kidlab o'tish zarur:

- deyarli barcha mamlakatlarda mulk kadastri bo'yicha hujjatlar tuzilib, kompyuterlarga kiritilgan. Ular texnik standartlar asosida muntazam aniqlashtiriladi, yangilanadi va mulk monitoringi darajasiga etkaziladi;

- chet elda mulkni baholash, texnik standartlar va me'yoriy-xuquqiy negiz asosida ob'ektni xolisona, malakali va mustaqil baholash maqsadida mustaqil, nodavlat organlar tomonidan amalga oshiriladi;

- mulkni baholash, mustaqil sug'urta kompaniyasi ishtirokida, turli falokatlar ro'y berganida mulkning sug'urtaviy ta'minlanishiga imkon yaratadigan sug'urta summasini ma'lum qilish bilan birga amalga oshiriladi;

- texnik standartlar respublikaning qonuniy-huquqiy negiziga asoslangan, texnik me'yor va qoidalar hamda rayonlarning zilzilaviy ko'rsatkichlari, mintaqamizning erlari, tuproq sharoitlari xususiyatlari hisobga olingan;

- imorat va inshootlarni baholashda ularniig hozirgi kundagi texnik holati: mustaxkamligi, bikrligi, ustivorligi, ishonchliligi hamda zilzilabardoshliklar asos qilib olingan.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Mamlakatimizda mulk qiymatini baholash O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020 yil 01 maydagi 01/11-15/62-son buyrug'i bilan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti asosida amalga oshiriladi.

Mazkur Standart O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 02 martdagi PF-5953-son "2017-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasini "Ilm, ma'rifat va raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish yili"da amalga oshirishga oid davlat dasturi to'g'risida"gi Farmoni, 2019 yil 1 iyuldagi PK-4381-son "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi karori hamda xalkaro baholash standartlari tamoyillari asosida ishlab chiqilgan bo'lib, O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi.

Shuningdek, ushbu Yagona milliy baholash standartining VIII bo'limi – Ko'chmas mulkni baholash (8-son MBS), deb nomlanadi.

### **Ko'chmas mulkni baholashning umumiy qoidalari**

Ko'chmas mulkni baholash 1 - 6-son MBS lari talablari asosida amalga oshiriladi. Ko'chmas mulkni baholash (8-son MBS) (bundan buyon matnda 8-son MBS deb yuritiladi) ko'chmas mulkni baholashga doir qo'shimcha talablarni belgilaydi.

Ko'chmas mulk jumlasiga er uchastkalari, er osti boyliklari, binolar, inshootlar, kup yillik dov-daraxtlar va er bilan uzviy bog'langan boshka mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar etkazmagan holda joyini uzgartirish mumkin bulmaydigan ob'ektlar kiradi.

Baholovchilar ko'chmas mulkni baholashda mazkur Standartning 2-ilovasida keltirilgan Metodikadan foydalanishlari mumkin.

Ko'chmas mulk qiymati ularga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshka shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

Baholash jarayonida 1 va 2-son MBS asosida olinadigan axborot xususiyati va manbasi haqidagi talablarga rioya etish maqsadida quyidagi masalalar kurib chiqilishi lozim:

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni tekshirish uchun zarur ma'lumotlar;  
o'tkaziladigan barcha ko'zdan kechirishlar hajmi;  
er uchastkasi maydoni hamda binoning barcha kavatlari maydonlari haqidagi  
axborot uchun javobgarlik;  
binoning tavsiflari va uning holatini tasdiklash uchun javobgarlik;  
ko'rsatiladigan kommunal xizmatlar xususiyati, xususiyatlari va mosligiga  
nisbatan tekshiruvlar hajmi;  
grunt va poydevorlarning holati haqida axborotning mavjudligi;  
haqiqatda mavjud va extimoliy ekologik xavf-xatarlarni aniqlash uchun  
javobgarlik;

ko'chmas mulkdan foydalanish buytcha huquqlar yoki cheklovlar.

Baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ekti haqidagi axborotni tuplashda baholovchi yoki uning vakili baholash ob'ektini baholash sanasiga eng yaqin bo'lgan davrda ko'zdan kechiradi, agar baholashga oid vazifada boshka davr ko'rsatilgan bulmasa.

Baholash ob'ekti ko'zdan kechirilmagan taqdirda baholovchi baholash haqidagi hisobotda baholash ob'ektini ko'zdan kechirilmaganligi sabablarini, shuningdek ko'zdan kechirilmaganligi bilan boglik; farazlar va cheklovlarni ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk ob'ektini baholashga oid vazifa 1-son MBS asosida tuziladi. Bunda, axborotga qo'shimcha tarzda quyidagi ma'lumotlar bo'lishi lozim:

baholanayotgan ko'chmas mulk tarkibi, shuningdek uning har bir tarkibiy qismini identifikatsiya qilish uchun etarli bo'lgan ma'lumotlarni ko'rsatish (agar mavjud bo'lsa);

baholash ob'ekti va uning baholanayotgan qismlari tavsiflari yoki baholovchi foydalanishi mumkin bo'lgan, bunday tavsiflar ko'rsatilgan xujjatlarga xavolalar;

baholash ob'ektini baholashda hisobga olinadigan huquqlar, ushbu huquqlarga, shu jumladan, baholash ob'ektining har bir ktssmiga doir cheklovlar (majburiyatlar).

### **Axborotni to'plash va tahlil qilish**

Boshlangich axborot quyidagilarni uz ichiga olishi lozim:

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ruyxatidan utkazish to'g'risidagi guvoxnomani;

er uchastkasidan foydalanish huquqini tasdikdovchi xujjatni;

er uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi xujjatni;

binolar va inshootlarga doir kadastr xujjatlarini;

baholash ob'ektiga boshka shaxslarning huquqlari (baholash ob'ektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni uz ichiga olgan xujjatlarni;

baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni uz ichiga olgan xujjatlarni;

baholash ob'ektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;  
ko'chmas mulk ob'ektining kelib chikishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;

baholash ob'ekti va uning qismlarining rivojlanish rejaları (yangi qurilish, rekonstruksiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;

yuridik shaxslarga karashli bo'lgan ob'ektlarga nisbatan baholash ob'ektining sunggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlangich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;

retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan, ob'ektdan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy k)fsatkichlarini (harajatlar moddalari bo'yicha yillik

foydalanish harajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha ob'ektdan foydalanishdan olingan daromadlar);

ko'chmas mulk tarkibida baholanadigan qo'shimcha mulklar (urnatilgan uskunalar, kup yillik daraxtlar, obodonlashtirish va kukalamzorlashtirish ishlari) ruyxati va ular to'g'risidagi ma'lumotlar.

Takdim etilayotgan boshlangich axborot baholash ob'ekti mulkdorining imzosi bilan tasdiklangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash ob'ektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlangich axborot ruyxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab kilib olishi mumkin.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun baholovchi bozorni baholanayotgan ob'ektdan haqiqiy foydalanish yoki uning qiymatini aniqlash uchun baholovchi ko'chmas mulk qiymatini boshkacha foydalanish mumkin bo'lgan segmentlarda urganadi.

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish quyidagi ketma-ketlikda bajariladi:

baholash ob'ekti joylashgan mamlakat va mintakadagi umumiy siyosiyva ijtimoiy-iktisodiy vaziyatning bakolanayotgan ob'ekt bozoriga ta'sirini, shuningdek bakolash davridan oldingi davrda ko'zatilgan tendentsiyalarni tahlil qilish;

baholanayotgan ob'ekt mansub bozor buginini aniqlash. Agar ko'chmas mulk bozori rivojlanmagan bulib, ko'chmas mulk ob'ektlari bilan takkoslanuvchi bitimlar va/yoki takliflar narxlari haqida tasavvurlar xosil qilish imkonini beradigan ma'lumotlar etarli bulmasa, baholanayotgan ob'ekt joylashgan joyga iktisodiy tavsiflariga kura uxshash xududlar hisobiga tadjikotlar xududini kengaytirishga yo'l quyiladi;

takkoslanuvchi ko'chmas mulk ob'ektlariga talab, taklif va ularning narxiga ta'sir kiluvchi asosiy omillar, masalan, daromadlilik stavkasi, ko'chmas mulk bozorida investitsiyalarning koplanuvchanligi davrlarini ushbu omillar qiymatlari intervallarini keltirgan holda tahlil qilish;

ko'chmas mulk bozorining ob'ektni baholash uchun zarur buginlariga nisbatan asosiy xulosalar, masalan bozor dinamikasi, talab, taklif, sotuvlar hajmi, bozor sigimi, haridorlar va sotuvchilar motivatsiyasi, likvidlilik, baholanayotgan ob'ekt bozoridagi narxlar uzgarishlari va bonshchalar haqidagi xulosalar.

Tahlillar hajmi baholovchi tomonidan baholash ob'ekti xususiyati dan kelib chikkan holda belgilanadi.

### **Ko'chmas mulkdan eng samarali foydalanish**

Aksariyat baholash bazalaridan kelib chikib baholovchi ko'chmas mulkdan eng samarali foydalanilishini hisobga olishi lozim. Eng samarali foydalanish tahlili ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlashning ajralmas qismi hisoblanadi.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan uning eng yuqori unumdorligini ta'minlaydigan (uning eng katta qiymatiga mos keladigan), jismoniy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, huquqiy jihatdan yo'l quyilgan (baholash ob'ekti qiymatini aniqlash sanasida) va moliyaviy jihatdan uzini oklaydigan foydalanishdir.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish uning haqiqiy foydalanilishiga mos kelishi yoki undan boshkacha tarzda foydalanishni, masalan, er uchastkasida mavjud kapital qurilish ob'ektlarini ta'mirlash (yoki rekonstruktsiya qilish)ni nazarda tutishi mumkin.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish tahlili ko'chmas mulk ob'ektidan eng kup foyda olinadigan tarzda foydalanish imkonini beradi, zero, bozor ishtirokchilari (haridorlar va sotuvchilar) bitim narxini shuni muljallab shakllantiradilar.

Bozor qiymatini aniqlashda baholovchi baholash ob'ektini baholash yondashuvlari va usullarini tanlash hamda har bir yondashuvni qo'llaganda takkoslanuvchi ko'chmas mulk ob'ektlarini tanlash uchun ushbu tahlil natijalariga asoslanadi.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish taxdilini amalga oshirish chegarasi va kurib chiqilishi lozim bo'lgan mukobil foydalanish variantlari soni baholashga oid vazifa shartlari va baholash ob'ekti xususiyatlariga qarab belgilanadi.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish tahlili baholovchi tomonidan ikki bosqichda amalga oshiriladi:

bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb karaladigan er uchastkasi uchun;  
yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasi uchun.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasidan foydalanish uning bozor qiymati bo'sh turgan er uchastkaning (yaxshilanishlarsiz) qiymatidan ortik bo'lgan taqdirda eng samarali deb e'tirof etiladi. Baholash ob'ekti aniqlangan bozor qiymati miqdori er uchastkasidan foydalanish variantlarining kaysi biriga muvofiq ekanligi baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi lozim.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish tahlili, qoida tarikasida, hajmli-rejali va konstruktiv echimlar bo'yicha utkaziladi. Er uchastkasi va kapital qurilish ob'ektlarini uz ichiga olgan baholash ob'ektlari uchun eng samarali foydalanish mavjud kapital qurilish ob'ektlarini hisobga olib aniqlanadi. Bunday tahlil zarur hisob-kitoblarni utkazish yoki agar hisob-kitoblarni talab kilmaydigan asoslashlar takdim etilgan bo'lsa, ularni utkazmasdan bajariladi.

Baholash ob'ektidan eng samarali foydalanish tahlili natijalariga kura baholovchi er uchastkasidan joriy foydalanish undan eng samarali foydalanishga kay darajada muvofiq ekanligi to'g'risida xulosa chiqaradi va shunga qarab baholashning eng maqsadga muvofiq yondashuvlari va usullarini tanlash amalga oshiriladi.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb karaladigan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lgan taqdirda baholashning barcha yondashuvlari qo'llaniladi. Yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb karaladigan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bulmagan taqdirda baholashning harajat va daromad yondashuvlari qo'llaniladi. Yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb karaladigan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bulmagan, mavjud yaxshilashlarni rekonstruktsiya qilish zarur bo'lgan holda harajat yondashuvi va daromad yondashuvining POD usuli qo'llaniladi. Yaxshilashlar mavjud bo'lgan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb karaladigan er uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bulmagan, mavjud yaxshilashlarni buzib tashlash zarur bo'lgan holda buzish harajatlarini hisobga olib qiyosiy yondashuv va daromad yondashuvining POD usuli qo'llaniladi.

### **3.2. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari**

Mulkni baholash standartlari Xalqaro qo'mitasi (MBAXQ) 1981-yilda tashkil etilib, 1985-yilda BMT Reestriga kiritilgan edi. Moliya hisobida foydalanish uchun mulkni baholash tadbiri bo'yicha Standartlar va amaliy tavsiyalarni jamiyat manfaatlari maqsadida qo'llash va e'lon qilish MBAXQ ning asosiy vazifalariga kiradi. Ushbu tashkilot homiyligida Xalqaro baholash standartlari (XBA) yaratilgan bo'lib, ular mulkni baholashning asosiy ta'riflarini belgilaydi va voqea-hodisalarga boy o'zgaruvchan dunyoda faoliyat yuritishning asosiy tamoyillarini taklif etadi.

Mamlakatimizda mulk qiymatini baholashda qo'llaniladigan O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari bu sohada etarlicha tajriba to'plangan Baholashning xalqaro standartlari asosida ishlab chiqilgan. Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo'yicha xalqaro qo'mita (International Standards Committee – IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi, bu xalqaro tashkilot jahonning 50 dan ortiq mamlakatning baholovchilar kasbiy tashkilotlarini birlashtiradi.

AQShda ham, Evropada ham “me'yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to'plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSC a'zolari bo'lgan 50 ga yaqin davlatning umumiy fikrini ifodalaydi.

Baholashning xalqaro standartlari siyosiy qarashlarga bog'liq bo'lmagan iqtisodiy tamoyillarning yagonaligini aks ettiruvchi mustahkam asosga ega.

2000 yil 1 iyulda IVSC Xalqaro baholash standartlarining yangi tahririni qabul qildi (MBS – 2000), unga kiritilgan hujjatlarning soni ilgari amal qilgan MBS hujjatlaridan deyarli ikka marta ko'p bo'ldi. 2001 yil 26 iyulda esa MBSning 2001 yilgi tahriri qabul qilindi (MBS - 2001). Bu nashr MBS – 2000 nashri qoidalarini rivojlantiradi va chuqurlashtiradi hamda baholash xizmatlari bozoridagi dolzarb o'zgarishlarni aks ettiradi. MBS – 2001 ga moliyaviy hisobotlar maqsadlari uchun baholash bo'yicha xalqaro qo'mita (IVSC) ishtirokida mukammallashtirilgan tavsiyalar kiritilgan.

Baholash usullari va amaliy tadbirlarni o'z ichiga oluvchi bilimlar sohasining yakuniy muhokamasi standartlar oldida turgan vazifalar doirasiga kirmaydi. Biroq turli kasbiy fanlar o'rtasidagi muvofiqlikni ta'minlash va til to'siqlari bilan bog'liq qiyinchiliklarni kamaytirish uchun standartlar baholashning umumiy tushunchalariga va tamoyillariga bag'ishlangan kirish bo'limini o'z ichiga oladi, u har bir standart uchun xos bo'lib xizmat qiladi. Bozor qiymati va undan farq qiluvchi bazalar tegishli 1- va 2-standartlarda ko'rib chiqiladi.

MBS – 2001 standartlarini qo'llash bo'yicha ikkita tavsiyani o'zida mujassamlashtirgan. Qaysikim ular standartlarni moliyaviy hisobot maqsadlarida va garov ostida kreditlash maqsadlarida qo'llashning o'ziga xos xususiyatlarini ko'rib chiqadi.

MBS – 2001 mulk, ijara huquqlari, mashinalar va jihozlar, nomoddiy aktivlar, biznesni baholash, shuningdek, baholash chog'ida zaharli ifloslanishni hisobga olish masalalariga bag'ishlangan yana ettita uslubiy qo'llanmani o'z ichiga oladi. MBSga Izohlarda (1-3) rivojlanayotgan bozorlarda baholash, jamiyat (davlat) sektori aktivlarini baholashni o'tkazishning o'ziga xos xususiyatlari, shuningdek, bank nazorati bo'yicha Bazal qo'mitasining (Basel committee of banking supervision) talablariga muvofiq aktivlarni baholash bilan bog'liq masalalar ko'rib chiqilgan. Standart foydalaniladigan atamalarning mufassal glossariysi bilan ta'minlangan.

Baholashning Evropa standartlarini ishlab chiqishda Evropa asosiy fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA) muhim rol o'ynaydi, u 1977 yilda G'arbiy Evropa mamlakatlari baholovchilari milliy tashkilotlarining notijorat uyushmasi sifatida tashkil etilgan edi. Shunga o'xshash tashkilot EUROVAL bilan qo'shilganidan keyin, ushbu guruh hozirda "Evropa baholovchilar uyushmalarining guruhi" deb nomlanadi (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Mazkur tashkilotni tashkil etishda asosiy maqsadlardan biri – Evropa ittifoqining barcha mamlakatlaridagi professional tashkilotlarning qarashlarini namoyon etuvchi baholashning umumiy standartlarini yaratish va baholash amaliyotiga joriy etishdan iborat.

Xozirgi vaqtda Evropa ittifoqining professional baholash tashkilotlari TEGoVA a'zolari hisoblanishadi, unda Markaziy va Sharqiy Evropa mamlakatlari, shu jumladan, Chexiya Respublikasi, Vengriya, Polsha, Bolgariya, Ruminiya va Albaniya faol ishtirok etmoqda. TEGoVA baholash bo'yicha Xalqaro qo'mita bilan uzviy hamkorlikda ishlaydi.



Evropa baholash standartlari (EBS)ning asosiy xususiyatlaridan biri qabul vilingan Evropa Qonunchiligiga muvofiq moliyaviy buxgalteriya hisobotlarini tuzish maqsadida bajariladigan baholashga yo'naltirish hisoblanadi.

Standartlar baholovchining maqomi va malakasi, baholashni amalga oshirish shartnomasi va baholash haqidagi hisobotlarning mazmuni, shuningdek muayyan vaziyatlarda baholashga nisbatan uslubiy yondashuvlar bilan shartlangan baholashni bajarish sifatining eng kam yo'l qo'yiladigan darajasini belgilab beruvchi mo'ljal hisoblanadi. Evropa baholash standartlari tashkilot a'zolari uchun majburiy xususiyatga ega emas, lekin Evropa ittifoqining (EI) tegishli me'yoriy xujjatlariga kiritish uchun ishlab chiqilgan eng yaxshi tajribani namoyon etuvchi va EI mamlakatlarining tegishli milliy standartlarini qabul qilishga turtki beruvchi standartlar sifatida qabul qilish uchun tavsiya etiladi. EBSning maqsadlari quyidagilarni ta'minlashdan iborat:

- aniq tavsiyalar berish yo'li bilan baholovchilarga ularning mijozlari uchun kelishilgan hisobotlarni tayyorlashda yordam berish;
- bozor qiymatini standart asosida aniqlash va baholashga nisbatan yondashuvlardan foydalanish yo'li bilan kelishilgan baholar belgilash;
- umumiy qabul qilingan malaka darajasini tasdiqlash yordamida sifat standartlariga ega bo'lish;
- er va qurilish resurslaridan samarali foydalanishni iqtisodiy tahlil qilish uchun aniq asoslar;
- baholovchi rolini tushunishni oshirish;
- milliy qonunchilik hamda baholash va buxgalteriya hisobining xalqaro standartlariga muvofiq qiymatning aniq, bir xil aniqlanishni ta'minlovchi tadbirlarni belgilash.

Evropa baholash standartlari batafsil bayon etilishi bilan ajralib turadi, ularda MBSda ko'rib chiqilmaydigan, biroq o'zining asosiy tamoyillariga ko'ra MBSga o'xshash bo'lgan qo'shimcha masalalar ham yoritiladi.

Evropa baholash standartlari ("Zangori kitob")ning so'ngi tahriri 2000 yilda qilingan edi. Mazkur hujjat 9 ta standart va 13 ta uslubiy tavsiyani o'z ichiga oladi. Bunda 1-3 standartlarda ushbu standartlarning Xalqaro baholash standartlariga mos kelishi bilan bog'liq masalalar, shuningdek, baholovchining malakasi va uning kasbiy etikasi bilan bog'liq masalalar ko'rib chiqiladi.

Baholashning asosiy tamoyillari va baholash haqidagi hisobotni tuzishga nisbatan asosiy yondashuvlar 4-standartda berilgan. Mazkur standart baholashning asosiy maqsadlari va baholash asoslarini aniqlashni, shuningdek, bozor qiymati, ijara huquqlari qiymati, EI qonunchiligiga muvofiq baholash qiymati, adolatli qiymat, mavjud foydalanishdagi qiymat, eskirishni hisobga olgan holda o'rin bosish qiymati kabi turli xildagi qiymatlarni aniqlashni o'z ichiga oladi.

Moliyaviy hisobot maqsadlari uchun baholash bilan bog'liq masalalar 5-standart bilan reglamentlanadi. Unda aktivlar tavsifi va unga asoslangan baholash asosini tanlash berilgan. Standart yana bir bo'limni o'z ichiga oladi. Unda asosiy ta'riflar berilgan, baholash metodologiyasining masalalari, er, binolar hamda maxsus ob'ektlarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari yoritiladi.

Garov sifatida mulkni, shuningdek, ipoteka kreditlashi chog'idagi boshqa predmetlarni baholash muammolariga 6-standart bag'ishlangan. Ushbu standartda garov qiymati, majburiyatlarning maxsus qiymati kabi tushunchalarning ta'rifi berilgan, shuningdek, baholovchiga nisbatan alohida talablar, ya'ni uning mustaqilligi, javobgarligi va maxsus bilimlarga ega bo'lishi belgilangan.

Bo'lajak sanada ko'rsatilayotgan qiymat bilan bog'liq baholash masalalarini tartibga solish, unda investitsiya qiymati, kelajak yoki o'tgan sanaga baholash, bo'lajak qiymatni oldindan aytib berish kabi tushunchalar 7-standartda ochib berilgan.

Investitsiya va sug'urta kompaniyalari hamda pensiya fondlarining qimmatli qog'ozlariga investitsiyalar qilish masalalarini 8-standart qamrab olgan. Standartda EI ko'rsatmalariga muvofiq bozor qiymatini aniqlash bilan bog'liq masalalar hamda baholash metodologiyasi, baholovchining malakasiga doir masalalar ko'rib chiqilgan.

Baholash natijalarini taqdim etish bilan bog'liq masalalar va baholash sertifikatining shakllari 9-standartda ko'rib chiqilgan. Mazkur hujjat baholash bo'yicha quyidagi 13 ta uslubiy tavsiyalarni o'z ichiga oladi:

- qiymatga ta'sir etuvchi omillar;
- maxsus ob'ektlarni baholash;
- investitsiyalar uchun mo'ljallangan aktivlarni baholash;
- qishloq xo'jaligi ob'ektlarini baholash;
- mulk indekslarini baholash;
- xalqaro baholash;
- qo'shma korxonalar va mas'uliyati cheklangan jamiyatlarni baholash;
- er va binolar o'rtasidagi qiymatlarni taqsimlash;
- turli mamlakatlardagi baholashning o'ziga xususiyatlari.

EBSga baholovchilarni sertifikatlash, baholash haqidagi hisobotlarni taqriz qilish, baholovchining etikasiga taalluqli ilovada berilgan.

Mulkka soliq solish va uni majburiy begonalashtirish maqsadlarida baholash Evropa baholash standartlarining predmeti hisoblanmaydi. Biroq unda bayon etilgan umumiy tamoyillar qandaydir boshqa ma'lum bir qo'llanma mavjud bo'lmagan hollarda ishlatilishi mumkin.

EBSdagi tavsiyalardan har qanday ko'rinishda chetga chiqish tijorat yoki huquqiy jazo choralarini keltirib chiqarishi mumkin. Va aksincha, standartlarga muvofiqlik ehtiyotsizlik bo'yicha sud da'vosini ko'rib chiqishda qarshi tomon foydasiga dalillar bo'lmaganda amaliy huquqiy himoyaning bir qismi bo'lishi mumkin.

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

2. Abduraxmonov I.Yu. Otsenka nedvijimosti: vvedenie v praktiku otsenki stoimosti zdaniy i sorujeniy. -T.: "NORMA", 2011. -448.

3. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.

4. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva.-M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.Otsenka stoimosti nedvijimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. - M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.

5. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.

6. Xomitov K.Z., Qosimova S.K Ko'chmas mulk qiymatini baholash. O'quv qo'llanma. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 152 b.

7. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2018. – 492 b.

8. O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti. Ko'chmas mulkni baholash (8-son MBS). Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash (12-son MBS). O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020 yil 1 maydagi 01/11-15/62-son buyrug'i bilan tasdiqlangan.

9. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).

## **4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi**

### **REJA:**

**4.1. Mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi.**

**4.2. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi).**

**4.3. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari.**

**4.4. Mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish.**

**4.5. Mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasini yuritish.**

**4.6. Mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish.**

**4.7. Makroiqtisodiy va mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish.**

**4.8. Mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy xujjatlari bazasini shakllantirish.**

### **4.1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi**

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada anik va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy isloxotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lgusi xolati taxlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniksa, hususiy lashtirish sharoitida muxim ahamiyat kasb etadi.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini tartibga solish uchun xizmat qiladigan me'yoriy-huquqiy hujjatlar mavjud va ular amaliyotda uzoq yillardan beri qo'llanib kelinmoqda.

Baholash ob'ektlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- aloxida moddiy ob'ektlar (ashyolar);
- shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmuyi, shu jumladan muayyan turdagi (ko'char yoki ko'chmas) mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab kilish huquqlari, majburiyatlari (karzlar);

- xizmatlar, axborot, intellektual mulk ob'ektlari va qonun hujjatlariga fukarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqa fukarolik huquqlari ob'ektlari.

Baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish uchun o'ziga xos asoslar mavjud. baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan xollarda sud ajrimi baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish uchun asoslardir. Baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomaga oid majburiy talablarga ham e'tibor karatish lozim. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofik tuziladi. Shartnomada quyidagilar ko'rsatilishi kerak va ushbu ma'lumotlar baholovchi uchun baholash jarayonida qo'shimcha axborot manbai bo'lib xizmat qiladi:

- baholash ob'ektining nomi;
- baholash ob'ektini baholashning maqsadi;
- baholash ob'ektining aniklanadigan qiymati turi;
- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish muddati;
- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgani uchun pul mukofoti miqdori.

10-sonli Mulkni baholash milliy standartida ko'chmas mulk qiymatini baholashda axborotlar manbai sifatida quyidagilar belgilab qo'yilgan:

• buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs tomonidan taqdim etiladigan boshlang'ich axborot;

• baholovchi baholash ob'ektini ko'zdan kechirish jarayonida hamda baholash ob'ekti mulkdori va (yoki) undan foydalanuvchilar bilan suhbatlashish natijalariga ko'ra olgan axborot;

• uchinchi shaxslar va tashkilotlardan olingan, shuningdek ommaviy axborot vositalari va Internet tarmog'ida e'lon qilingan axborot.

Boshlang'ich axborot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

• ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi guvohnomani;

• er uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;

• hokimiyat organlarining er uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi qarorini;

• binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;

• baholash ob'ektiga boshqa shaxslarning huquqlarini yuklashlar (baholash ob'ektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

• baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

• baholash ob'ektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;

• ko'chmas mulk ob'ektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;

• baholash ob'ekti va uning qismlarining rivojlanish rejalari (yangi qurilish, rekonstruktsiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;

• yuridik shaxslarga qarashli bo'lgan ob'ektlarga nisbatan baholash

ob'ektining so'nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang'ich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;

- retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan ob'ektdan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlari (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha ob'ektdan foydalanishdan olingan daromadlar)ni.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash ob'ekti mulkdorining (agar baholash ob'ekti yuridik shaxsga qarashli bo'lsa) imzosi va muhri bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash ob'ektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

Baholash ob'ektini ko'zdan kechirish chog'ida baholovchi yaxshilashlarning tavsiflari va amaldagi holati haqida ma'lumotlar yig'ish maqsadida ob'ektni tekshirishni amalga oshiradi.

Baholovchi quyidagilarni tavsiflovchi bozorga oid axborotni qo'shimcha ravishda yig'ishi va tahlil qilishi lozim:

- baholash ob'ektining qiymatiga ta'sir etuvchi makroiqtisodiy (huquqiy, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va boshqa) omillarni aniqlash uchun baholash ob'ekti joylashgan mamlakat va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni;

- baholash ob'ekti joylashgan mintaqadagi ko'chmas mulk bozorini va uning baholash ob'ekti mansub bo'lgan segmentini;

- baholash ob'ekti joylashgan erni (ob'ektning yaqin atrofidagi muhitning joriy tavsifi, ob'ekt atrofidagi hududni rivojlantirish rejalari).

Baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak:

- baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) rakami;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish uchun asos;

- baholash ob'ektini baholashning maqsadi;

- baholash ob'ektining aniklanadigan qiymati turi;

- baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan eri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'ektining uning qiymatini aniklash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek baholash ob'ekti mulkdorining rekvizitlari;

- baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash ob'ektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek olingan natijani ko'llanish chegaralari;
- baholash ob'ektining qiymati aniklangan sana;
- baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash ob'ektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

**Ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot quyidagi asosiy bo'limlardan iborat bo'lishi lozim:**

- titul varag'i;
- mundarija;
- umumlashtiruvchi qism (ilova xat);
- baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar;
- baholash ob'ektining tavsifi;
- baholash ob'ekti bozorining tahlili;
- eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo'llanilishi tavsifi;
- baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- ilovalar

Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti raqamlanishi va baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanishi, shuningdek, baholash to'g'risidagi hisobot ip o'tkazib tikilishi hamda baholovchi tashkilot rahbarining imzosi va shu tashkilot muhri bilan tasdiqlanishi lozim. Agar baholash bir nechta baholovchilar tomonidan bajarilgan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda mazkur hisobotni tayyorlash jarayonida ular bajargan ish ko'rsatiladi.

#### **4.2. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi (shaffofligi)**

Baholovchi tashkilotlar transparentligi deganda ko'chmas mulk bozori va uning barcha qatnashchilari faoliyati to'g'risidagi informatsiyalarni (ma'lumot va hisobotlarni) ochiqdigi, oshkoraligi, aniqligi, to'liqligi, o'z vaqtida (belgilangan muddatlarda) berilishi va to'g'riligi, umuman olganda **informatsion shaffofiligi** tushuniladi. Ma'lumot va hisobotlarni ixtiyoriy (zarurat asosida) va majburiy ravishda transparentlikning ma'lum sifat darajasida berilishi mumkin bo'lganlari mavjud.

Ko'chmas mulk bozorida baholovchi tashkilotlarning transparentligining bosh maqsadi mulkdorlarning xuquqlarini himoyalash va qonuniy manfaatlarini hamda risklarini pasaytirilishini ta'minlashga qaratilgan bo'lib, o'z ichiga sifatli ochib berilishi majburiy va ixtiyoriy bo'lgan informatsiyalar hamda ularga qo'yilgan qonuniy sifat talablari tizimini oladi. Transparentlikning bosh vazifasi ko'chmas mulk bozorida sodir bo'lishi mumkin bo'lgan har turdagi risklar, tovlamachiliklar va qonunbuzarliklarni informatsiyalar tizimi orqali oldini olish va pasaytirish.

Transparentlik usullari va shakllari ko'chmas mulk bozoriga oid qonunchilik hujjatlari bilan belgilanadi.

Informatsiyani ochib berish shakllari turli bo'lishi mumkin, masalan, ko'chmas mulk bozori qatnashchilari to'g'risidagi ma'lumotlar va informatsiyalarning standart shakllari. Bunday standart shakllarda tuzilgan va to'ldirilgan hisobot va informatsiyalar qonunchilik hujjatlariga muvofiq belgilangan sifat darajasida, muddatlarda, hajmlarda va tartibda ochib berilishi va taqdim etilishi talab qilinadi.

Transparentlilikni ta'minlash borasida administrativ va jamoatchilik chora-tadbirlariga asoslangan usullar qo'llaniladi, ya'ni, informatsiyani ochib berishlik mos ravishda davlatning qonunchilik hujjatlari va jamoatchilik (o'zini o'zi tartiblashtiruvchi tashkilotlar) me'yorlari asosida amalga oshiriladi. Ammo, bu usullarning ichida eng ustuvori va zaruri administrativ usul hisoblanadi, chunki jamoatchilik me'yorlari davlat qonunlariga to'liq asoslanadi.

Informatsion shaffoflikni ta'minlashga asoslangan tartiblashtirish kontsepsiyasiga binoan ko'chmas mulk bozorining barcha qatnashchilarini har qanday faoliyati va natijalari sifat darajasida oshkora qilinishi zarur.

Shu munosabat bilan transparentlilikning sifat mezonini ko'chmas mulk bozorining barcha qatnashchilariga nisbatan qo'llash mumkin, ya'ni baholachilarning transparentlilik darajasi uning barcha operatsiyalari va ularga oid informatsiyalar sonining bir-biriga tengligi, o'zaro adekvatligi (to'g'riligi, aniqligi, o'z vaqtidaliligi, ishonchliligi) bilan belgilanadi.

Bunda informatsiyaning sifat miqdori qatnashchining ko'chmas mulk bozorida bozoridagi imidjini tashkil etuvchi va holati sifatini belgilovchi iqtisodiy (moliyaviy), korporativ boshqaruvi, moliyaviy instrumentlari va boshqa ko'rsatkichlari asosida baholanishi mumkin bo'lgan reytingi yordamida ifodalanadi. Informatsiyalar soni esa baholovchi tomonidan berilishi lozim bo'lgan hisobotlar va ma'lumotlar miqdoridan kelib chiqadi.

Informatsion transparentlilikni ta'minlashning jahon amaliyotidan kelib chiqqan holda aytish mumkinki, informatsiyani ochib berilishi samaradaorlilini oshirish uchun ikki pog'onali transparentlilikka erishish maqsadga muvofiq. Birinchi pog'onasida (quyi) har bir qatnashchi to'g'risida majburiy va ixtiyoriy (lekin ular uchun zaruriy) hisobot va informatsiyalar qonunchilik hujjatlari bilan belgilangan tarzda, usullarda, shakllarda, sifat darajasida ochib beriladi. Ikkinchi pog'onada esa bozor holati va tendentsiyalari, indekslar, muhim makroindikatorlar to'g'risidagi informatsiya ochib beriladi. Bunda har ikkala pog'onada ochib berilgan informatsiyalar o'zaro ekvivalent bo'lishiga intilish lozim.

Jahon va O'zbekiston amaliyoti bo'yicha ko'chmas mulk bozoridagi hisobotlar va informatsiyalar mexanizmi va tizimi to'g'risida batafsil ma'lumotlarni tegishli mavjud o'quv adabiyotlardan o'rganish tavsiya etiladi.

### **4.3. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari**

Ko'chmas mulkni baholashni amalga oshirishdan avval baholovchi baholash ob'ekta haqida kerakli ma'lumotlar to'plashi lozim. Ma'lumot baholovchi tomonidan turli manbalardan olinadi. Ammo bunda barcha manbalar ishonchli bo'lmog'i darkor.



Ko'chmas mulkni baholashda baholovchi tashkilotning ahborot manbayi bo'lib quyidagilar hisoblanadi:

- yuridik shaxslarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan - yuridik shaxslarning davlat reestriga kiritilgan ma'lumotlar hajmida;

- ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan - ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning davlat reestriga va ko'chmas mulk haqidagi ochiq foydalanish mumkin bo'lgan boshqa ma'lumotlar bazalariga kiritilgan ma'lumotlar hajmida;

- davlat soliq xizmati organlari tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha soliqlarni to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- ichki ishlar organlari tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti manzili bo'yicha fuqarolar qayd etilganligi haqida;

- davlat notarial idoralari tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektini boshqa shaxsga o'tkazishning taqiqlanmaganligi va mazkur ko'chmas mulk ob'ektining xatlanmaganligi to'g'risida;

- kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi tashkilotlar tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha ko'rsatilgan xizmatlar uchun haq to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha umumiy mol-mulkni saqlash uchun majburiy badallarni to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- tuman (shahar) bandlikka ko'maklashuvchi va aholini ijtimoiy muhofaza qilish markazlari, O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi huzuridagi byudjetdan tashqari Pensiya jamg'armasining tuman (shahar) bo'limlari, sog'liqni saqlash muassasalari va xalq ta'limi muassasalari faoliyatini metodik ta'minlash va tashkil etish tuman (shahar) bo'limlari tomonidan - fuqarolarning ayrim toifalariga mansub shaxsning (voyaga etmaganlar va belgilangan tartibda muomalaga layoqatsiz yoki muomala layoqati cheklangan deb topilgan boshqa shaxslar, nogironlar, pensionerlar va boshqalarning) muomala layoqatini aniqlash uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar hajmida;

- fuqarolik holati dalolatnomalarini yozish organlari tomonidan - bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektiga nisbatan huquqqa ega bo'lgan shaxslar tomonidan nikohning tuzilganligi yoki bekor qilinganligi to'g'risida yoxud ularning tug'ilganligi yoki o'limi to'g'risida dalolatnoma yozuvining mavjudligi yoxud mavjud emasligi haqida.

Ko'chmas mulkning qiymati baholashda nafaqat ichki omillar bilan, balki ko'plab tashqi omillar bilan ham belgilanadi. Ko'chmas mulkning qiymati ko'proq tashqi muxitning xolatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog'lik. Shunday ekan, ko'chmas mulkni baholashda tashqi muhitga bog'liklik tamoyilini inobatga olish zarur. Ko'chmas mulk baholash usullari uchun muhim bo'lgan ma'lumotlar sifati hajmi va tahlil qilish uchun professional

to'plangan bo'lishi lozim. Ko'chmas mulk baholash uchun talab zarur ma'lumotlarni samarali foydalanish tizimlashtirish va tasnifi. Ko'chmas mulkni baholash uchun kerak bo'lgan ma'lumotlarni **tashqi** va **ichki** turlarga bo'lsa bo'ladi. Tashqi ma'lumot yig'ilib, **oldin umumiy**, keyin esa **maxsus** ma'lumot tahlil qilinadi.

Ichki axborotlarga hisoblanuvchi umumiy ma'lumot iqtisodiyot va ko'chmas mulk bozori faoliyatini va umumiy tendentsiyalarini o'rganishga kerak. Mazkur ma'lumot bayon tarzida bo'lib, bozor qiymatining miqdorini aniqlashda bevosita ishlatiladi, shuningdek tahliliy ko'nikmalarini namoyish etishi kerak.

Maxsus ma'lumot odatda muayyan metodka hisoblash uchun ko'llaniladigan raqamlar ko'rnishida beriladi. Tashqi ma'lumotni yig'ish makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni yig'ishdan va milliy iqtisodiyotning umumiy holatini tadqiq etishdan boshlanadi. ko'chmas mulk baholash usullari uchun muhim bo'lgan ma'lumotlar sifati hajmi va tahlil qilish uchun professional to'plangan bo'lishi lozim. Ko'chmas mulk baholash uchun talab zarur ma'lumotlarni samarali foydalanish tizimlashtirish va tasnifi.

Tashqi ma'lumotlarning umumiy jixatdan quyidagi bloklarga bo'linadi:

- iqtisodiy tendentsiyalari;
- mahalliy xususiyatlari;
- demografik;
- davlat huquqiy va soliq siyosati;
- aholining sotib olish kuchi;
- narx dinamikasi;
- kapital qurilish dasturi;
- qurilish mahsulotlari uchun xarajatlar dinamikasi;
- ko'chmas mulk kreditlash tashkil

#### **4.4. Ko'chmas mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish**

Mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozori deganda ma'lum bir hajm va narxga ega bo'lgan baholash xizmatlarini ko'rsatish bilan bog'liq tashkillashgan itimoiy-iqtisodiy –informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirishni ta'minlovchi yaxlit bir murakkab tizim sifatida namoyon bo'luvchi baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklifunsiyasi.

MQBHB ning dinamik muhitga ega murakkab tizim ekanligi unda baholash xizmatlari hajmi vaqt birligi ichida talab va taklif asosida uzluksiz o'zgarib borishi bilan belgilanadi.

MQBHBga oid tushunchalar asosan XX asrning ikkinchi yarmining o'rtalaridan boshlab baholash faoliyati bilan bog'liq ravishda shakllanib uzluksiz takomillashib kelmoqda. Bunga asosiy sabab inson sivilizatsiyasining Mulk bozorining xizmatlar sohasidagi tajribasini yillar davomida boyishi unda

mulkdorlarning mulkiy munosabatlari va qiziqishlari kengayib, maqsadlari va faoliyat turlari, ehtiyojlari ortib manfaatlari tobora o'sib ularning xaq xuquqlari borgan sari mustahkamlanib va taminlashib borishidir.

**MQBHBning maqsadi-** mulk qiymatini baholash bilan bog'liq erkin raqobatga asoslangan malakali xizmatlar ko'rsatish uchun baholovchi va mulkdor o'rtasida ochiq munosabat obektiv konyuktura etarli zaruriy shart sharoitlarni yaratish iboratdir.

**MQBHBning vazifasi-** uning ushbu maqsadiga erishish bilan bog'liq funktsiyalarni samarali bajarilishini ta'minlash.

- MQBHBning faoliyat ko'rsatishini asosiy tamoillari quyidagilar hisoblanadi: Barcha potensial buyurtmachilar o'z mablag'larini foydali tarzda baholash xizmatlariga yo'naltirishlari uchun ularga kent shart-sharoitlar yaratib berish;

- Bozorda tuziladigan bitimlarning ixtiyoriyligi, ularning narxlari obektivligi va qonuniyligi;

- Erkin raqobat yo'lida to'siqlarni bartaraf etish;

- Baholash faoliyati huquqiy ta'minotining sifatliiligi.

- Baholash tashkilotlarining transparentliiligi;

- Baholovchi va mulkdor (buyurtmachi)lar huquqlari va manfaatlarini himoya qilinganligi.

**MQBHBni uning obekti bo'lmish mulkni 3 ta yirik guruhga ajratish nuqtayi nazardan quydagicha tasniflanadi**

• Ko'chmas mulk qiymatini baholash bozori;

• Ko'char mulk qiymatini baholash bozori;

• Biznes qiymatini baholash bozori

Ko'char mulk qiymatini baholashning xizmatlar bozorida bugungi kunda mulkning barcha turlarini baholash barcha turdagi operatsiyalarni bajarishda zarur va quyidagi maqsadlarda amalga oshiriladi:

➤ Garov orqali kreditlash;

➤ Oldi sotdi jarayonida;

➤ Mulkiy kelishmovchilikni bartaraf etish maqsadida;

➤ Ustav kapitaliga kritish va soliqqa tortish maqsadida;

➤ Sug'urtalash maqsadida.

Xarakatdagi mulkni bozor qiymatini baholash bugungi kunda baholash nazariyasidagi asosiy vazifalardan biri hisoblanadi. Xarakatdagi mulkni baholash orqali asosiy fondlarning aktiv qismini bozor qiymatini aniqlash mumkin. Mulkning qiymatini bilgan mulkdor ochiq bozorda shu turdagi mulkga bo'lgan talabni qaysi darajada ekanligini, Bozorning shu sigmentining joriy holatini, foydalilik va zarar ko'rish darajasi va shunga asosan boshqaruv qarorlarini qabul qilish investorlarni jalb qilish, biznesni qayta tashkillashtirish, korxonalar texnologik jarayonlarining effektiv darajasini aniqlash va boshqalar.

#### **4.5. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narx-navolari to'g'risida axborot bazasini yuritish**

«Klaster - bu muayyan xossalarga ega bo'lgan alohida mustakil hisoblangan bir jinsli elementlarning yagona tizimga birlashishi» .

Klasterli tahlil ko'pgina fanlarda masalan, matematika, geografiya, fizika, ximiya, iqtisodiyot, sotsiologiya, astronomiya, statistika, informatika kabi fanlarda muntazam qo'llanilib kelinadi. Mulk klasterida mulkchilikning tarkibiy bo'g'inarini turlari sifatida qarash o'rinlidir. Mulk klasterining istalgan holatida ham baholovchi tashkilotlar qo'shimcha qiymat zanjiri ko'inishida umumiy qiymatning shakllanishida ishtirok etadi.

Raqobatda ustunlikka intilish davomida ishtirokchilarning qiymat jamg'arish tizimidagi barcha qo'shimcha qiymat zanjiri klaster ta'sirida optimallashtirib boradi. Ko'smas mulk klasterining muhim alomati kooperatsiya va raqobatning uyg'unligidir. Baholashtashkilotlarining mulk klasteriga birikishi ularga katta manfaat keltiradi. Raqobat munosabatlari uning tarkibiga kiruvchi firmalar va shuningdek, boshqa tashqi klasterlar firmalariga nisbatan shakllanadi. Har bir klaster o'ziga xos iqtisodiy muhit ta'sirida bo'ladi va uning raqobatbardoshligi turli darajada shakllanadi. Bugungi kunda mulk klasterni qo'llash sifatida baholash yondoshuvlari asosiy o'rin tutadi.

Mulk qiymati va narxi axborotlar bazasi iqtisodiy sistemologiya qoidalari nuqtai nazardan mulk, jumaladan mulkiy huquqlar, bir vaqtning o'zida mulk qiymatini baholash xizmatlar bozori va mulk bozori obekti bo'lgani bilan, bu bozorlar tuzilmaviy, mazmunan va mexanizmik farqlanadi. Shu bilan barga O'zbekistonda mulkning bozor qiymati va narxini alohida olganda har biri o'zida omil ta'sirini o'zgacha namoyon qilishiga qaramasdan ularning bir biriga bevosita bog'liq holda o'zaro transformatsiyalanishi ular o'rtasidagi ekvivalentlik hususiyati mavjudligidan dalolat beradi. Lekin, bunga qaramasdan, mulk qiymati va narxining o'zaro ekvivalentlilik darajasini ta'minlash muammosi mulkning barcha turlari bo'yicha xanuzgacha mavjud.

Yuqorida aytilganlar asosida aytish mumkinki, mulk qiymatining Mulk qiymati baholash xizmatlar bozoridagi bahosi va Mulk bozoridagi narxi orasidagi ekvivalentlilikni ta'minlash ushbu bozorlarni davlat tomonidan kompleks muvofiqlashtirish va nazorat qilinishini talab qiladi. Bunday talab umuman olganda har qanday turdagi mulkni qiymati va narxlarini axborot bazasini yuritish tizimini takomillashtirish va taqbiq qilish imkoniyatini beradi.

Mulk qiymatini va narxini aniqlash jarayonida avvalambor axborot ta'minotining uzviyligi muhim ahamiyat kasb etadi. Mulk bozorida mulk qiymati va narxi to'g'risida axborotlar bazasini yuritilishi undagi qiymat va narxlar yordamida mulkni tovar, kapitl va munosabatlar vositasi sifatidagi bozor muomilasini amalga oshirish funksiyasini bajaradi.

Mulk qiymati va narxi mos ravishda mulk bozori va mulk qiymati baholash xizmatlari bozori obekti hisoblanadi. Mulk narxi uning qiymati emasligi uchun bu bozorlar mazmunan va shaklan farqlansada, lekin ular bir biri bilan uzviy

bog'liqlik, natijada ular yordamida mulk qiymati uning narxiga va aksincha yo'nalishda transformatsiyalanadi.

#### 4.6. Mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish

«Ekspertiza» deganda mukammal tekshiruv, tadqiqot, puxta izlanish tushunilib, u ob'ektning xususiyati, kamchiligi, nuqsonlari, ustunliklari va xislatlari, shuningdek, ularning kamchiliklarini bartaraf etish yo'llari, xususiyatlarini yanada yaxshilash, mulkdorlarni qiziqtirish yo'llarini ishlab chiqishdan va bularning asosida professional natijalarni rasmiylashtirish kiradi.



Ekspertizaning vazifasi, yuqorida aytib o'tilganidek, sotuvchi va haridor o'rtasidagi axborotni mukammal darajada bo'lishini hamda mulkni baholash jarayonining axboroti mukammalligini ta'minlanishidan iborat.

KMO bo'yicha ekspert (baholovchi) tomonidan: huquqiy, texnik, iqtisodiy, boshqaruv, joylashuv va ekologik ekspertizasi o'tkazilishi mumkin.

*Hukukiy ekspertizaning xususiyatlaridan biri bu mulk ob'ektlariga (KMO) egalik qilish hujjatlarni tekshirishdan iborat bo'lib, ob'ektni sotib olishda hujjatlarning qonuniyligi, ob'ektning tozaligi aniqlanadi.*

Ma'lumki, KMO bo'lishi mumkin: merosga qolishi, sovg'a qilinishi, harid qilishi, noqonuniy mulkka egalik hollarda amalga oshiriladi.

Yuqorida aytib o'tilgandek, o'z vaqtida hujjatlarni rasmiylashtirilmaganlik va hujjat soxtalashgan bo'lsa, bunday holatlarda huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar bo'lmasligi mumkin.

Huquqiy ekspertizaning birlamchi maqsadi - KMO bilan bog'lik bo'lgan huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlarga aniqlik kiritishdan iborat.

### Huquqiy ekspertizaning asosiy jihatlari

Ob'ekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar	Egalik qilish huquqi	Qonuniyligi	Sifatli	Huquqiy jihatdan haqiqiy/yoki qalbaki
			Miqdoriy	-

Yuqoridagi jadvaldan shuni ko'rishimiz mtsumkinki Huquqiy ekspertiza har xil maqsadlarda mulk ob'ekti hayot tsiklining turli bosqichlarda amalga oshirish mumkin. Shunday qilib, tanlash bosqichida va qurilishga mo'ljallangan er uchastkasini harid paytida huquqiy ekspertizaning maqsadi KMOning shaharsozlik funksional jihatdan zonalashtirilganligini va mulkka egalik qilish huquqini haqiqiylikini tekshirishdan iborat.

### Huquqiy ekspertiza jarayonida hal qilinadigan vazifalar



**Texnik ekspertizaning mohiyati** KMO ni mukammal o'rganish, unga taalluqli bo'lgan texnik-loyihaviy hujjatlari va texnik holatini xulosasining rasmiylashtiruvchi hujjatlar, shuningdek, tayanch va mustahkamligi, issiq va tovush o'tkazuvchanligining xossalari, emirilish darajasi va h.

**Texnik ekspertizaning natijalari** birinchi galda KMOning istemol qiymatining baholanishida foydalaniladi, ikkinchidan, ekspluatatsion, remont-tiklash tadbirlarini ishlab chiqarishda hamda mulkni rivojlantirishda qo'llaniladi, yani KMO istemol qiymatini oshirish maqsadida qo'llaniladi, boshqacha qilib aytganda, qayta tiklashning to'g'ri variantlarini asoslash maqsadida qo'llaniladi.

### Texnik ekspertizaning asosiy jihatlari

Ob'ekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija

Bino, inshoot, er mol-mulk kompleksi va b.q	Foydalanishning yaroqlilik darajasi	Tayanchlilik, mustahkamlik	Sifatli	Yaroqli, yaroqsiz-jismoniy va ma'naviy emirilish darajasi
			Miqdoriy	-

Texnik ekspertizaning o'ziga xos xususiyati bu KMO ni mavjudligiga qarab yaratiladi va bozor bilan bog'lik bo'lishi shart emas. Uning natijalari, yuqorida ko'rsatilib o'tilganidek, to'g'ri ekspluatatsiya maqsadida ishlatilishi hamda mulkni rivojlantirish uchun qo'llaniladi. Uni aniq davr bilan amalga oshirilishi lozim.

### Mulk texnik ekspertizasi jarayonida hal qilinadigan vazifalari



### Joylashuv ekspertizasi

**Joylashuv ekspertizasining mohiyati**, shaharsozlik hujjatlarini o'rganishdan iborat, shuningdek, KMOga taalluqli bo'lgan ob'ektning joylashgan joyining funktsional vazifasi, materiallarning marketing tadqiqoti va boshqa tadqiqotlar va xulosalarni rasmiylashtiruvidan iborat. Ob'ektning joylashgan joyi xo'jalik-moliyaviy faoliyatiga to'g'ri kelishi, joylashgan o'rnining xislatlaridan to'laligicha foydalanishi etiborga olinadi. Ehtimol, masalan, shaharning markazidagi bir qavatli uyning bir xonali kvartiraning emirilish darajasi 70% tashkil qilgan bo'lsa, undan foydalanish maqsadga muvofiq. Etiborga olish kerakki, er uchastkasining egasi uyni buzsa va o'rniga daromadli ofis binosi qursa katta daromad olishi mumkin.

### Ekspertizaning joylashuv jihatlari

Ob'ekt	Predmet	O'lchov	Natija
Ko'chmas mulk obekti bo'yicha shaharsozlik qoida va hujjatlari hamda u haqida marketing axboroti	Inson va transport yo'nalishi, transport kirish mumkinligi, talab	Intensiv yo'nalishiga yaqinligi, uchastkaning rekreatsion xususiyati	KMO joylashuvi va uchastkaning foydalanilishi bo'yicha omadlilik/omadsizlik
			Ob'ektga etish vaqti, tovush darajasi, havoning tozalik darajasi va boshqa fazilatlar

### Iqtisodiy ekspertiza

Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati shundan iboratki, KMOdan aniq va taxminiy (kutlayotgan) ko'rsatkichlarni harakterlab, retrospektiv va perspektiv hisob-kitob ko'rsatkichlarini hisoblab tahlil qiladi va ular asosida mulkdan taxminiy iqtisodiy samaradorligidan foydalanishni professional xulosa chiqaradi, shuningdek, vositalar qaytimi, ushbu ob'ektning egalik qilishga ketgan harajatlarini hisobga oladi.

#### Iqtisodiy ekspertizaning asosiy jihatlari

Ob'ekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, er mol-mulk kompleksi vab.	Foydalanish samarador-ligi	Ishlab chiqarish hajmi, qimmatliligi, kapital qaytimi	Sifatli	Samarali/samar asiz
			Miqdoriy	Narxning aniq (dolzarb) turi ma'nosi

### Ekologik ekspertiza

Ekologik ekspertiza KMO bo'yicha loyihaviy hujjatlarni o'rganishdan iborat bo'lib, real jarayon tadqiqoti, uning funktsional faoliyati va bu asosda real va potentsial xavf to'g'risida professional xulosalarning rasmiylashuvi, yani ob'ekt atrof-muhit uchun xavf tug'dirishi mumkin yoki xavf tug'dirayotgani (ekspertizaning endogen yo'nalishi) va mulkdorning o'zi uchun (ekspertizaning ekzogen yo'nalishi), ishlab chiqarish yoki xo'jalik faoliyatidan chiqayotgan chiqindilar atmosferaga tarqalishi, suv omborlariga chiqindilar chiqishi, turli xil zarar narsalar chiqishi, ko'rilayotgan ob'ekt ekspluatatsiyasining mosligi, shuningdek boshqa turdagi chiqindilar, bunday xavfni kamaytirish uchun takliflar ishlab chiqilishi, ob'ektning faoliyati boshlanmasdan oldin ularni hal etilishi ko'zda tutiladi.

#### Mulk ekologik ekspertizasining asosiy jihatlari

Ob'ekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, er mol-mulk kompleksi (ishlab chiqarish korxonasi)	Ob'ektning funktsional faoliyatidan kelib chiqadigan xavf	Atrof-muhit va insonga zarar keltirish darajasi	Sifatli	Xavf tug'dirmaydigan/tug'diradigan
			Miqdoriy	Chiqindilar va shunga o'xshash zararlarining mohiyati



## **Ko'chmas mulk kadastrining mazmuni va tizimi**

Turar joy bino va inshootlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) har bir shahar va shaharcha, shaharlarda esa har bir tuman bo'yicha reestr kitoblarini, noturar joy bino va inshootlari uchun esa davlat kadastr xizmatlari – tuman, shahar kadastr kitoblarini yuritadi.

Mahfiylik rejimiga ega bino va inshootlar maxsus kadastr kitobida ro'yxatdan o'tadi. Uni yuritish xususiyatlari va bu ob'ektlarning ro'yxatdan o'tish ma'lumotlaridan foydalanish shartlari Qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Davlat ro'yxatidan o'tilayotganda kadastr (reestr) kitobida bino va inshootlarga bo'lgan egalik huquqi yoki boshqa mulkiy huquqlar (paydo bo'lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi va tugatilishi), hamda ob'ektni tavsiflovchi boshqa ma'lumotlar qayd qilinadi.

Kadastr va reestr kitobidagi qaydnomalar kadastr uchastkalari bo'yicha olib boriladi. Har bir bino, inshoot uchun alohida kadastr raqami beriladi.

Ro'yxatdan o'tish vaqtida noma'lum bo'lgan, bino, inshootning ro'yxatdan o'tganlik huquqini aniqlashga katta ta'sir qiladigan sharoitlarni oydinlashtirishda huquqning ro'yxatdan o'tganligini bekor qilish sud tartibida amlga oshiriladi.

Kadastr va reestr kitoblariga, har bir fond uchun alohida, maxsus reestrlar yuritiladi. Bino va inshootlarni mulkdorlari hisobiga davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulk kadastr xizmati yoki BTI da, haqiqiy, huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlar taqdim etilgan holda amalga oshiriladi.

Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning paydo bo'lishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki boshqa mulkiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yuridik shaxslardan eng kam ish haqining ikkidan bir qismi miqdorida, jismoniy shaxslardan esa o'ndan bir qismi miqdorida to'lov undiriladi. Egalik huquqining yoki boshqa mulkiy huquqlar sub'ekti o'zgarishini keltirib chiqarmaydigan, ob'ektning huquqiy holatini o'zgarishi sharoitida ko'rsatilgan miqdorning yarmi undiriladi. Davlat ro'yxatidan o'tish haqidagi guvohnoma blanki uchun alohida to'lov amalga oshiriladi.

Bundan tashqari, bino va inshootning birlamchi ro'yxatdan o'tish jarayonida mulkdorga 07.01.2014 yilda qabul qilingan №1 sonli O'zR Vazirlar Mahkamasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish haqida" gi Qarori bilan tasdiqlangan shaklida bino va inshootning davlat ro'yxatdan o'tganligi haqidagi guvohnoma beriladi.

### **4.7. Makroiqtisodiy va mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish**

Mulk qiymatini baholashda makroiqtisodiy va mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish muhim ahamiyat kasb etadi. Bunda korxonada tarkibidagi mulk qiymatini baholashda quyidagi ko'rsatkichlardan foydalaniladi:

Moliyaviy koeffitsientlar – bu bir buxgalteriya ko'rsatkichining boshqachasiga nisbati. Moliyaviy tahlil qilish maqsadida koeffitsientlarning katta

miqdoridan foydalanish mumkin, biroq baholash maqsadlarini hisobga olgan holda ulardan eng muhimlarini tanlab olish lozim. O'xshash korxonalar mulklar bilan solishtirish bo'yicha hisob-kitoblarning yagona uslubiyati qiyosiy yondashuvda koeffitsientlardan foydalanishga nisbatan muhim talab hisoblanadi. Ko'rsatkichlarning eng muhim guruhlarini ko'rib chiqamiz.

Likvidlilik ko'rsatkichlari. Likvidlilik koeffitsientlari korxonaning o'zining qisqa muddatli majburiyatlarini bajarish qobiliyatini baholash uchun qo'llaniladi. Umumiy me'yorlar mavjud bo'lishiga qaramay, barcha hisoblab chiqilgan koeffitsientlar, odatda, tarmoqdagi o'rtacha ko'rsatkichlar bilan taqqoslanadi.

Qoplash koeffitsienti korxonaning joriy majburiyatlarining 1 so'miga joriy aktivlarining necha so'mi to'g'ri kelishini ko'rsatadi.

Ko'rsatkichning taxminiy past qiymati – 2.

$$Qoplash\ koeffitsienti = \frac{\text{Жорий активлар}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Tez likvidlilik koeffitsienti, agar barcha yoki ayrim joriy majburiyatlarni so'ndirish muddati sekin kelsa, qanday mablag'lardan foydalanish mumkinligini ko'rsatadi.

Mazkur koeffitsientni hisoblab chiqishda tovar-moddiy zahiralari hisobga olinmaydi, chunki ularni pul mablag'lariga aylantirish, odatda, aylanma vositalarining boshqa turlariga qaraganda sekinroq kechadi. Pul mablag'lari va debitorlik qarzlari kasr suratida oson sotiladigan qimmatli qog'ozlarni qo'shimcha qilish mumkin. Ko'rsatkichlarning taxminiy past qiymati – 1.

$$Tez\ likvidlilik\ koeffitsienti = \frac{\text{Пул маблағлари} - \text{Дебиторлик қарзлари}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Aktivlar aylanuvchanligi (faolligi) ko'rsatkichlari. Ushbu ko'rsatkichlar aylanma vositalarning ayrim qismlarini o'rganish imkonini beradi. Debitorlik qarzlarning koeffitsienti yil mobaynida debitorlik qarzlarning aylanish miqdorini ko'rsatadi.

Debitorlik qarzlarning sekin aylanishi, bir tomondan, korxonaning qisqa muddatli likvidlilikini chegaralaydi, ikkinchi tomondan, qarzlarni yig'ishning qisqa davri sotishni chegaralovchi kredit siyosatini ko'rsatishi mumkin. Koeffitsientning taxminiy normativ qiymati – 8 (45 kun).

$$Debitorlik\ qarzlarning\ aylanuvchanlik\ koeffitsienti = \frac{\text{Йил мобайнидан етто - тушум}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Debitorlik qarzlarning miqdori davr yakuniga ko'ra yoki (yil mobaynida sotuvlar hajmida katta o'zgarishlar bo'lgan hollarda) davr boshi yoki oxiri holatiga ko'ra o'rtacha ko'rsatkich sifatida hisob-kitob qilinishi mumkin. Debitorlik qarzlarni uzish davrini kunlarda ham hisoblab chiqish mumkin:

$$Debitorlik\ qarzlarni\ uzish\ davri = \frac{\text{Дебиторлик қарзлари х 360}}{\text{Сотишдан етто - тушум}}$$

Zaxiralarning aylanuvchanlik koeffitsienti zaxiralar tayyor mahsulotini sotish natijasida debitorlik qarzlari toifasiga o'tadigan tezlikni ko'rsatadi.

$$\text{Zaxiralarning aylanuvchanlik koeffitsienti} = \frac{\text{Сотиладиган маҳсулотнинг таннари}}{\text{Захиралар қиймати}}$$

Zahiralar qiymati davr boshi va oxiri yoki (yil mobaynida zaxiralarda katta o'zgarish bo'lmasa davr yakuni holatiga ko'ra o'rtacha miqdor sifatida hisob-kitob qilinishi mumkin.

Tovar-moddiy zaxiralarning sekin aylanishi eskirgan zaxiralarning mavjudligini ko'rsatib turibdi. Ayni paytda zaxiralar aylanishining yuqori ko'rsatkichi ularning taqchilligi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

$$\text{Zaxiralarning kunlarda aylanuvchanligi} = \frac{360}{\text{Захираларнинг айланувчанлик коэффициенти}}$$

O'z aylanma sarmoyasidan foydalanish koeffitsienti joriy aktivlardan foydalanish samaradorligini ko'rsatadi.

$$\text{O'z aylanma sarmoyasidan foydalanish koeffitsienti} = \frac{\text{Сотишдан нетто-тушум}}{\text{Ўзайланма сармояси}}$$

**Balans tarkibi koeffitsienti.** Balans tarkibining koeffitsientlari yordamida korxonaning uzoq muddatli davrdagi likvidligi tahlil qilinadi.

Jalb etilgan sarmoyani jamlash koeffitsienti aktivlarning barcha summasidan qarz mablag'larining foizini ko'rsatib turibdi.

$$\text{Jalb etilgan sarmoyani jamlash koeffitsienti} = \frac{\text{Қарздорлик умумий суммаси}}{\text{Жами активлар}}$$

Muvaqqatlik koeffitsienti aktivlar butun summasida o'z mablag'larining foizini ko'rsatadi.

$$\text{Muvaqqatlik koeffitsienti} = \frac{\text{Ўз маблағлари}}{\text{Жами активлар}}$$

Koeffitsient qiymati 1 ga yaqinlashishiga qarab korxonada o'z majburiyatlarini bajarmasligi xatari kamayadi. Koeffitsientning taxminiy me'yoriy qiymati – 0.5 – 0.7.

Korxonada harajatlari tarkibining daromadlikka ta'siri leverej ko'rsatkichlari yordamida tahlil qilinadi. Leverej (dastak) – foydani oshirishga yo'naltirilgan aktivlarni boshqarish sifati ko'rsatkichi.

**Operatsiya (ishlab chiqarish) dastagi – operatsiya (ishlab chiqarish) xatari ko'rsatkichi.**

**Operatsiya xatari** – daromad olish bilan bog'liq va ikkita omil: sotish hajmlarini o'zgarib turishi va shartli-doimiy harajatlarning darajasi bilan shartlangan noaniqlik.

Sotish hajmi (sotishdan tushum)ning har qanday o'zgarishi foydaning yanada ko'proq o'zgarishini keltirib chiqaradi. Ishlab chiqarish hajmi 1 foizga

pasayganda, zararlar bir necha foizga oshadi, chunki harajatlar tarkibida shartli-doimiy chiqimlar ulushi hatto ishlab chiqarish to'xtab qolgan hollarda ham o'zgarmaydi.

Barcha harajatlarni shartli-doimiy va doimiy harajatlarga bo'lish mumkin.

Shartli-doimiy harajatlar ishlab chiqarish hajmiga mutanosib ravishda o'zgarib, texnologik tannarxni tashkil qiladi va to'g'ridan-to'g'ri harajatlar sifatida hisobga olinadi.

Doimiy harajatlar hisobot davri yoki mahsulot hajmi o'sishining ma'lum chegarasi doirasida doimiy bo'lib qolgan holda davriy qo'shimcha harajatlarni tashkil qiladi va tannarxdagi bilvosita harajatlar sifatida hisobga olinadi.

Tannarx, sotuvlar hajmi va foyda o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik baholash jarayonida o'rganiladigan muhim tenglik hisoblanadi.

$$Operatsion\ dastak\ koeffitsienti = \frac{\text{Фойданинг фойзли ўзгариши (сотишдан фойда)}}{\text{Солиқдан нег тушумининг фойзли ўзгариши}}$$

Operatsiya (ishlab chiqarish) xataridan tashqari moliyaviy xatar ham tahlil qilinadi.

**Moliyaviy xatar** – mablag'larning uzoq muddatli ssudalar va qarzlar bo'yicha to'lovlar uchun etishmasligi ehtimoli bilan bog'liq xatar. Moliyaviy xatarining ortishi moliyaviy leverejning oshishi bilan tavsiflanadi.

**Moliyaviy leverej** – uzoq muddatli majburiyatlar hajmi va tarkibini o'zgartirish yo'li bilan korxonaga foydasiga ta'sir ko'rsatish zarurati tufayli aksiyadorlarga to'lash uchun mablag'larning etishmasligi bilan bog'liq xatar bilan shartlangan.

Moliyaviy dastakning ikkita kontseptsiyasi mavjud:

- moliyaviy dastak foiz va soliqlar to'langunga qadar foydaning foizli o'zgarishi tufayli yuzaga keladigan bir aksiyaga to'g'ri keladigan sof foydaning foizli o'zgarishi sifatida hisoblab chiqiladi. (moliyaviy dastak koeffitsienti);
- moliyaviy dastak qarz mablag'laridan foydalanish hisobidan olinadigan o'z mablag'larining rentabelligiga ko'payish sifatida ko'rib chiqiladi.

$$Moliyaviy\ dastak\ koeffitsienti = \frac{\text{Солиқ солинганидан кейин фойданинг фойзли ўзгариши (Соф фойда)}}{\text{Фойданинг фойзли ўзгариши (Сотишдан фойда)}}$$

**Rentabellik ko'rsatkichlari.** Ko'rsatkichlarning mazkur guruhi mulk sohibi - korxonaga xo'jalik faoliyatining samaradorligi haqida tasavvurga ega bo'lish imkonini beradi. Rentabellikni tavsiflovchi ko'rsatkichlarning ikkita guruhini ajratish mumkin:

- sotuvlar;
- aktivlarning bir qismi yoki aktivlar yig'indisi.

Sotuvlar rentabelligi – foydaning sotishdan netto – tushumga nisbati. Baholash maqsadlari va qiyoslanadigan korxonalar bo'yicha ma'lumotlarga qarab o'zgaruvchan suratga ega bo'lgan sotuvlar rentabelligini hisoblab chiqish mumkin.

Mahsulot rentabelligi aylanmaning har bir so'mida foizlar va soliqlar to'langunga qadar foydaning salmog'ini ko'rsatadi.

$$Mahsulot\ rentabelligi = \frac{\text{Фoизлар ва солиқлар тўлгандаги фoйда (Сoтишдан фoйда)}}{\text{Сoтишдан netto – тўшум}}$$

$$Tijorat\ marjasi = \frac{\text{Сoлиқлар тўланганидан кейинги фoйда (Сoф фoйда)}}{\text{Сoтишдан netto – тўшум}}$$

Yuqorida baholash vaqtida eng ko'p uchraydigan moliyaviy koeffitsientlar guruhlari ko'rib chiqildi. Ularni tanlab olishning asosiy mezoni: qiyoslanadigan korxonalar mulklaribo'yicha ma'lumotlarning mavjudligi va hisob-kitobning yagona uslubiyati hisoblanadi. Hisoblab chiqilgan koeffitsientlar:

- o'xshash korxonalar ko'rsatkichlari bilan;
- tarmoq bo'yicha o'rtacha ko'rsatkichlar bilan;
- korxonalar rivojlanishidagi tendentsiyalarni aniqlash maqsadida qator yillar ma'lumotlari bilan taqqoslanadi.

Yuqorida bayon etilganlarni umumlashtirish asosida ta'kidlash lozimki, korxonalar haqidagi axborotga ishlov berish, korxonalarining buxgalterlik hisobi va hisobotlari bo'yicha hujjatlarni tuzatish va shakllarni o'zgartirish korxonalar (biznes) qiymatini baholashning eng murakkab va mas'uliyatli bosqichlaridan biri hisoblanadi. Hozirgi kunda korxonalarini (biznesni) baholashda ushbu ish hozircha to'liq hajmda amalga oshirilmayapti. Bunga to'sqinlik qiluvchi sabablardan quyidagilarni keltirish mumkin:

- zarur axborot-tahliliy bazaning mavjud emasligi;
- moddiy va nomoddiy aktivlar bozorining ishtirokchilari tomonidan baholash xizmatlarining ishonchliligini oshirishda ushbu ishning ahamiyatiga etarlicha baho berilmasligi;
- baholash faoliyati bilan band bo'lgan kadrlar malakasining etarli darajada emasligi.

Xalqaro talablardan kelib chiqqan holda, baholash ishlari axborot-tahliliy bazasining shakllanishi, korxonalar mulki qiymatini baholash tajribasining to'planishiga qarab korxonalar mulki haqidagi axborotga ishlov berishni to'liq hajmda bajarish, korxonalarining buxgalterlik hisobi va hisobotlari bo'yicha hujjatlarni normallashtirish va shakllarini o'zgartirish baholash xizmatlarini sifatli olib borishning majburiy shartiga aylanadi.

#### **4.8. Mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy xujjatlari bazasini shakllantirish**

O'zbekistonda mulk qiymatini baholashning tashkiliy-xuquqiy asoslari amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar va davlat mulkini bosqichma-bosqich davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining chuqurlashuviga muvofiq tarzda rivojlanmoqda. Hozirgi vaqtda bu asoslar qonun va qonun osti hujjatlari, mulk qiymatini baholash standartlarining milliy tizimi va boshqaruv organlarining boshqartiribgasoluvchi xujjatlari bilan namoyon etilgan.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 53-moddasida bozor munosabatlarini mamlakatimiz iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etishi mustaxkamlab qo'yildi.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining vujudga kelishi va shakllanishi uning xuquqiy-me'yoriy asosini yaratish va takomillashtirish bilan bir vaqtda olib borilmokda. Yaratilgan xuquqiy asoslarda baholash faoliyatining tartibga solinishi aloxida o'rin tutadi. U «baholovchilar xizmatlarining sifatini oshirishga va ularning baholovchilarning kasbiy hamjamiyati (o'zini-uzi tartibga solish) yoki davlat organlari (davlat tomonidan tartibga solish) tomonidan yoxud birgalikda belgilanadigan ma'lum bir mezonlarga mos kelishiga yo'naltirilgan chora-tadbirlar va tartiblar tizimini» o'zida namoyon qiladi.

Bunday tartibga solish quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- baholashga nisbatan yondashuv va talablarni aniqlash, kaysikimular, odatda baholash andazalarida ifodalanadi;
- baholovchining mustaqilligi bilan bog'liq bo'lgan uning axloqiy-etik xususiyatlariga nisbatan talablarni aniqlash, kaysikim ular kasb etikasi kodekslaridai fodalanadi;
- baholovchi kasb maxorati darajasiga va amaliy ish tajribasiga nisbatan talablarni aniqlash, kaysikim ular kasbiy malakaga nisbatan qo'yiladigan talablarda ifodalanadi.

Mamlakatimizda Mulk qiymatini baholash faoliyatini yo'lga qo'yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me'yoriy xujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar maxkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish qo'mitasi qarorlari qabul qilindi. Jumladan baholash faoliyatining tubdan joriy qilish, uni yo'lga qo'yish maqsadida 1999 yil 19 avgustda "Baholash faoliyati to'g'risida" Qonun qabul qilindi. Bundan tashqari O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan hizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori, Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Qarori, va shu qaror asosida ishlab chiqilgan "Baholash faoliyatini litsenziyalash" to'g'risida Nizom, 1998 yil 21 yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk xuquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida" qarori, 2009 yil 21 dekabrda "Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash xaqida"gi qarori,

2008 yil 28 iyuldagi “Baholash to’g’risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o’tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida” qarori, Davlat mulki, 2009 yil 22 apreldagi “Intellektual mulk ob’ektlarini baholash tartibi to’g’risidagi nizomni tasdiqlash haqida” qarori, shuningdek, mulk qiymatini baholash bo’yicha O’zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020 yil 1 maydagi 01/11-15/62-son buyrug’i bilan tasdiqlangan O’zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti, O’zbekiston Respublikasi Prezidentining “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli Qarori, uning asosida O’zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi tomonidan 2018 yilning 13 avgustida “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to’g’risidagi” Nizom (O’zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-sonli “Baholovchilarga toifalar berish tartibi to’g’risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi buyrug’iga muvofiq) va boshqa bir qator me’yoriy xujjatlar qabul qilingan.

Bundan tashkari O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009 yil 31 dekabrda 343-sonli qaroriga asosan davlat tashkilotlari va davlat unitar korxolari balansida bo’lgan asosiy vositalarni, ya’ni ko’char mulklarni sotish tartibi belgilab berildi. Bu esa ko’char mulklarni baholashga bo’lgan talabini oshirdi.

Mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O’zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to’g’risida»gi Qonuni aloxida o’rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash ob’ektlari, baholash ob’ekta qiymataning turlari va ularni ko’llash sohalari tushunchalari bilan bog’liq masalalarning keng doirasi qonun yo’li bilan tartibga solish mexanizmlari izoxlangan. Qonunda «baholash ob’ektining bozor qiymati» (7-modda) va «baholash ob’ektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati» (8-modda) tushunchalari muhim hisoblanadi.

Qonunda baholash standartlari aniq ifodalangan bo’lib (9-modda), ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillarini;
- baholash faoliyatida qo’llaniladigan atamalar va ta’riflarni;
- qiymat turlariga ko’yiladigan talablarni;
- boshlang’ich axborotga ko’yiladigan talablarni;
- baholashni o’tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo’llash xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo’yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Qonunda baholashni o’tkazish davlatga to’la yoki qisman qarashli ob’ektlari biror bir bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda va shu jumladan:

- baholash ob’ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash ob’ektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;
- baholash ob’ektlari sotilayotganda yoki o’zga shaxsga boshqacha tarzda o’tkazilayotganda;



- baholash ob'ektlari bilan bog'liq qarz majmuriyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash ob'ektlari yuridik shaxslarning o'z foidasiga ulush tariqasida berilayotganda majburiylik belgilab ko'yilgan

Bundan tashqari qonunga binoan baholashni o'tkazish, baholash ob'ektining qiymati to'g'risida imzo chekkan taqdirda ham, shu jumladan:

- mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;
- ipoteka krediti berilganda;
- taraflardan birining talabiga binoan mulk bo'linayotganda;
- mulk mulkdorlardan davlat zhtiyohlari uchuy sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgai boshqacha tarzda olib ko'yilayotganda;

- soliqlar na boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda baholash ishlarini o'tkazish majburiylik belgilangan.

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari, mustaqilligi, baholovchi tashkilotlarning tarkibiy tuzilishi, unga bo'lgan talablar va baholash hisobotlari alohida o'rin tutadi. Shu sababli Ushbu Qonunning 2009 yilda qayta ko'rib chiqilib bir qancha o'zgartirishlar kiritildi.

Jumladan:4-moddada baholovchi tashkilot, baholovchi va baholovchining yordamchisi to'g'risida alohida tushuncha va talablar berilgan. Bu bilan baholovchining bilim malakasi yuqori bo'lishi, malaka sertifikatiga ega bo'lishi, baholovchi tashkilot esa faoliyatini yuritish bo'yicha litsenziyaga ega bo'lishi bundan tashqari bu moddaning 3-qismida baholovchining yordamchisining xuquqlari va majburiyatlari xaqida belgilab qo'yilgan.

Qonunning 14 va 15-moddalarida baholovchi tashkilotning xuquq majburiyatlari keltirilgan bo'lib, bundan tashqari 15-moddasida baholovchi tashkilot tomonidan ko'rsatiladigan qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatib o'tilgan.Bular:

- baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchligini ekspertiza qilish;
- investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;

- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;

- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlariga muvofiq boshqa qo'shimcha professional xizmatlar ham ko'rsatishi mumkin.

Baholash faoliyatini tartibga solish bo'yicha qanchalik me'yoriy hujjatlar ishlab chiqilmasin, mamlakatimizda bu faoliyat bo'yicha xali xanuz kamchilik mavjud. Xususan, "... bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo'lgan ishonchni oshirishga to'sqinlik qilmoqda, jumladan:

- birinchidan, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish funksiyasini xususiylashtirish sohasidagi davlat boshqaruvi organi zimmasiga



yuklash oqibatida baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish jarayonida yuzaga keladigan manfaatlar to'qnashuvining mavjudligi;

- ikkinchidan, baholovchi tashkilotlar kapitalining eng kam miqdoriga bo'lgan yuqori talablarning mavjudligi professional mutaxassislarning baholash xizmatlari bozoriga kirishini cheklamoqda, buning oqibatida baholash ishlari sifati ularga, ayniqsa, biznesni baholash hamda bank va sug'urta faoliyatida ortib borayotgan talablarga mos kelmasligi;

- uchinchidan, baholovchilar malakasi va kasbiy mahoratining qoniqarsiz darajadali, shuningdek, turli ob'ektlar qiymatini baholashning alohida shartlarini hamda ularning yutuqlarini rag'batlantirishni hisobga olmaydigan baholovchilarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimining samarasizligi;

- to'rtinchidan, baholashga yagona yondashuvni va bozor kon'yunkturasini hisobga olishni ta'minlamaydigan, tez o'zgarib borayotgan bozorning zamonaviy shartlariga javob bermaydigan, ularning xalqaro standartlar bilan etarlicha uyg'unlashmagan mulkni baholash milliy standartlarining mavjudligi;

- beshinchidan, jamoat birlashmalarining baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish, baholash haqidagi hisobotlar sifatini oshirish bo'yicha takliflarni ishlab chiqishda faolligining etarli emasligi"<sup>1</sup> kabilar mamlakatimiz iqtisodiy taraqqiyotiga salbiy ta'sir ko'rsatib kelmoqda. Shu kamchiliklarni oldini olish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 2018-yil 1-iyundagi PQ-3764-sonli Qarori qabul qilindi.

Unga ko'ra, "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish, baholovchilarning professionallik darajasi va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifatini oshirish, mazkur sohada bajariladigan ishlarning xolisligi va sifati ustidan nazoratni kuchaytirish maqsadida:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi, O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi (keyingi o'rinlarda Davlat raqobat qo'mitasi deb yuritiladi), Moliya vazirligi va Iqtisodiyot vazirligining quyidagilarni nazarda tutuvchi takliflari ma'qullansin:

a) baholash faoliyatini litsenziyalash va baholash tashkilotlari ustav kapitali (ustav jamg'armasi)ning eng kam miqdoriga bo'lgan talabni bekor qilish;

b) baholovchi tashkilotlarni O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi qoshidagi Akkreditatsiya markazida (keyingi o'rinlarda - Markaz) akkreditatsiya qilish tartib-taomillarini joriy qilish;

v) Davlat raqobat qo'mitasining:

- baholovchining malaka sertifikatini berish funksiyasini — Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markaziga;

- mulkni baholashning yangi standartlarini tasdiqlash, shuningdek, amaldagi mulkni baholash standartlariga o'zgartirish, qo'shimchalar kiritish va o'z kuchini

---

<sup>1</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори.

yo'qotgan deb topish funksiyasini — O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligiga o'tkazish.

2. Davlat raqobat qo'mitasi bir hafta muddatda ilgari berilgan baholovchi tashkilotlarning litsenziyalari va baholovchilarning malaka sertifikatlari bo'yicha materiallarni Markazga bersin.

3. 2018 yil 1 iyuldan boshlab Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazida baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish bo'yicha, imtihonlarni muvaffaqiyatli topshirgan taqdirda belgilangan namunadagi sertifikatlar berilgan holda, maxsus kurslar tashkil etilsin.

4. Belgilab qo'yilsinki:

- baholovchilarni tayyorlash, qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish dasturlari Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazi tomonidan baholovchilarning professional birlashmalari takliflarini inobatga olgan holda tasdiqlanadi;

- baholovchi tashkilotlarning ilgari berilgan litsenziyalari amal qilish muddati 2019 yil 1 yanvardan tugatiladi;

Korporativ boshqaruv ilmiy-ta'lim markazida har yili malaka oshirish kurslarini o'tagan taqdirda baholovchilarning ilgari berilgan malaka sertifikatlari amal qilish muddati tugaguniga qadar ularni qayta rasmiylashtirish talab etilmaydi.

5. Belgilansinki, baholovchi tashkilotning javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi amal qilishi davrida sug'urta hodisasi sodir bo'lgan taqdirda sug'urtalovchining sug'urta qoplamasi to'lovini amalga oshirishi yuzasidan majburiyati bo'yicha sug'urta puli:

- ko'char mulkni baholash uchun, qimmatli qog'ozlar, ulushlar, intellektual mulk ob'ektlari va boshqa nomoddiy aktivlar bundan mustasno — eng kam ish haqining 2 000 baravaridan;

- mulkni baholash uchun, mulkiy kompleks sifatidagi korxonalar bundan mustasno - eng kam ish haqining 2 500 baravaridan;

- biznesni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonani, barcha turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni) baholash uchun - eng kam ish haqining 3 000 baravaridan kam bo'lmasligi kerak.

6. Baholovchilarga toifa berishning sertifikatlangan baholovchilar, ikkinchi, birinchi va oliy toifali baholovchilarni o'z ichiga oluvchi tizimi amaliyotga joriy etilsin hamda baholovchilarga quyidagi asosiy talablar o'rnatilsin:

- ikkinchi toifaga - toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi bir yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash ob'ektlarini baholash bo'yicha kamida 15 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- birinchi toifaga - toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi uch yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash ob'ektlarini baholash bo'yicha kamida 25 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi;

- oliy toifa - toifa berilayotgan vaqtda baholovchi tashkilotda baholovchi sifatidagi besh yildan kam bo'lmagan ish tajribasining, shuningdek, turli baholash

ob'ektlarini baholash bo'yicha kamida 35 ta mustaqil ravishda bajarilgan ishlarning mavjudligi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi bir oy muddatda Baholovchilarga toifalar berish tartibi to'g'risidagi nizomni ishlab chiqsin va tasdiqlasin.

7. Belgilab qo'yilsinki:

- baholovchi tashkilot ustav kapitali (ustav jamg'armasi)ning kamida 51 foizi mazkur baholovchi tashkilotning bitta yoki bir nechta shtatdagi baholovchisiga tegishli bo'lishi lozim;

- 2019 yil 1 yanvaridan boshlab baholovchi tashkilotning rahbari faqat birinchi yoki oliy toifadagi baholovchi bo'lishi mumkin;

- baholovchi, agar u boshqa baholovchi tashkilot shtatida turgan bo'lsa, baholovchi tashkilot tomonidan fuqarolik-huquqiy shartnoma asosida baholash ishlarini olib borishga jalb qilina olmaydi;

- buyurtmachi yoki boshqa shaxslarning, agar bu baholash natijasining ishonchliligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lsa, baholovchining faoliyatiga aralashuviga, jumladan, baholash ob'ektini baholashda aniqlanishi yoki ta'riflanishi lozim bo'lgan masalalar doirasini cheklashga yo'l qo'yilmaydi;

- baholovchi ob'ektiv baholashni olib borishga monelik qiladigan holatlar yuzaga kelganligi oqibatida baholashni o'tkazishda ishtirok eta olmasligi haqida buyurtmachiga yoki mehnat shartnomasini tuzgan baholash tashkilotiga ma'lumot berishi shart;

- baholash ob'ektini baholashni o'tkazganligi uchun baholovchiga to'lanadigan haq miqdori baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdoriga bog'liq bo'la olmaydi;

- baholash haqida hisobotning haqqoniyligini ekspertiza qilish uchun faqat birinchi yoki oliy toifa baholovchilar jalb etilishi mumkin.

8. Affilangan shaxs bo'lgan baholovchi tashkilot yoki baholovchi tomonidan baholash haqida hisobotlar haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish taqiqlansin, bunday shaxslar deb quyidagilar tan olinadi:

- baholashni olib borgan baholovchi tashkilot mulkdori, muassisi (ishtirokchisi), kreditori, sug'urtalovchisi, baholovchisi;

- buyurtmachining mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aktsiyadori), kreditori, ishchisi;

- baholash ob'ektiga nisbatan mulkiy manfaatga ega bo'lgan yoki mazkur bandda ko'rsatilgan shaxslar bilan yaqin qarindosh yoki quda-anda bo'lgan shaxs;

- buyurtmachi yoki baholashni olib borgan baholovchi tashkilot ko'zatuvi kengashining a'zosi, direktor yoki boshqaruv a'zosi vakolatlarini amalga oshiradigan shaxs;

- ustav jamg'armasi (ustav kapitali)da baholashni olib borgan baholovchi yoki baholovchi tashkilot ulushi bo'lgan yuridik shaxs;

- qonunchilikda nazarda tutilgan boshqa shaxslar.

9. Belgilansinki, davlat mulkini, shuningdek, davlat tomonidan sotib olinadigan ob'ektlarni baholash uchun baholovchi tashkilotni tanlash davlat haridlari to'g'risidagi qonunchilikka muvofiq amalga oshiriladi.

Davlat raqobat qo'mitasi Moliya vazirligi hamda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi bilan birgalikda bir oy muddatda Davlat raqobat qo'mitasi va uning hududiy organlari buyurtmalari asosida baholash ob'ektini baholashda baholovchi tashkilotlar xizmatlari qiymatini aniqlash va xizmatga haq to'lash tartibini tanqidiy qayta ko'rib chiqsin.

10. Baholovchi tashkilotlarga ko'rsatiladigan xizmatlar qiymatining 15 foizidan kam bo'lmagan miqdordagi dastlabki to'lovsiz xizmatlar ko'rsatishga ruxsat berilsin.

11. O'zbekiston Respublikasi Baholovchi tashkilotlar uyushmasi hamda O'zbekiston Respublikasi Baholovchilar jamiyatiga:

- baholovchilar va baholovchi tashkilotlar faoliyatini uslubiy ta'minlash bo'yicha maslahatlar berishni amalga oshiradigan jamoat ekspert kengashini tuzish, shuningdek, ularning murojaatlari asosida baholash haqida hisobotlarni ko'rib chiqish va ular bo'yicha tavsiyalar berish;

- elektron tarzda hamkorlik qilish, tahliliy sharhlardan umumiy foydalanish va axborot bilan almashinish yo'li bilan barcha baholovchilar va baholash tashkilotlari (ayniqsa, mintaqalarda), davlat idoralari bilan samarali o'zaro hamkorligini tashkil qilish;

- ko'rsatilayotgan baholash xizmatlarining sifatini asosiy mezon sifatida nazarda tutgan holda baholovchilar va baholovchi tashkilotlar faoliyatining reyting baholash tizimini joriy etish;

- baholovchilar va bozorning boshqa ishtirokchilarini ishonchli ma'lumotlar bilan ishlashini ta'minlaydigan bozor axborotini yig'ish va tahlil qilish bo'yicha yagona uslubiy tavsiyalar ishlab chiqish;

- doimiy asosda seminarlar, o'quv kurslari, davra suhbatlari, uchrashuvlar, anjumanlar o'tkazish, davlat idoralariga kiritish uchun baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqish va ularni keng muhokama qilish tavsiya etilsin.

12. Bosh prokuratura huzuridagi Iqtisodiy jinoyatlarga qarshi kurashish departamenti O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi va boshqa manfaatdor idoralar bilan birgalikda 2018 yil 1 avgustga qadar muddatda 2016-2018 yillarda davlat mulkini baholash bo'yicha tuzilgan kontraktlarni hamda amalga oshirilgan baholash natijalarini tanqidiy o'rgansin.

13. O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi, Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi har yili ixtisoslashtirilgan oliy ta'lim muassasalariga qabul kvotalarini shakllantirishda baholash xizmatlari bozorining malakali kadrlarga bo'lgan real ehtiyojini hisobga olsin.

14. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligi Davlat raqobat qo'mitasi, O'zbekiston Respublikasi Baholovchi tashkilotlar uyushmasi, O'zbekiston Respublikasi baholovchilari jamiyati va boshqa manfaatdor idoralar bilan birgalikda:

- amaldagi mulkni baholash milliy standartlarini tanqidiy qayta ko'rib chiqish, ularni zamonaviy talablarga muvofiqlashtirish va xalqaro standartlar bilan uyg'unlashtirish, etishmaydigan mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish va joriy etish, shuningdek, eskirganlarining kuchini yo'qotish choralarini ko'rsin;

- bir oy muddatda baholash faoliyati sohasida kadrlarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirishga oid davlat talablarini ishlab chiqsin va belgilangan tartibda tasdiqlasin;

- bir oy muddatda Baholovchi tashkilotlar va baholovchilar to'g'risidagi yangilangan nizom tasdiqlash, shuningdek, qonun hujjatlariga ushbu qarordan kelib chiqadigan o'zgartish va qo'shimchalar to'g'risida takliflar kiritsin;

- idoraviy normativ-huquqiy hujjatlarning mazkur qarorga muvofiq qayta ko'rib chiqilishini ta'minlasin" kabi ko'rsatmalar aytib o'tilgan.

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

2. Abduraxmonov I.Yu. Otsenka nedvijimosti: vvedenie v praktiku otsenki stoimosti zdaniy i sorujeniy. -T.: "NORMA", 2011. -448.

3. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.

4. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva.-M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.Otsenka stoimosti nedvijimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. - M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.

5. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.

6. Xomitov K.Z., Qosimova S.K Ko'chmas mulk qiymatini baholash. O'quv qo'llanma. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 152 b.

7. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2018. – 492 b.

8. O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti. Ko'chmas mulkni baholash (8-son MBS). Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash (12-son MBS). O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020 yil 1 maydagi 01/11-15/62-son buyrug'i bilan tasdiqlangan.

9. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).

#### IV. AMALIY MASHG'ULOT MATERIALLARI

##### 1 amaliyot. Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari.

Bunda 1-mavzu bo'yicha olingan nazariy bilimlarni o'zlashtirishga qaratilgan amaliy ko'nikmalarni shakllantirish bilan bog'liq o'quv va uslubiy ishlar bajariladi.

##### Topshiriqlar:

###### 1-topshiriq

“Chalkashtirilgan mantiqiy zanjirlar ketma-ketligi” interfaol metodidan foydalanib bino va inshootlar ob'ektlarini aniqlab bering.

Bunda dastlab o'qituvchi bino va inshootlar ob'ektlarini doskaga chalkashtirilgan holda yozib qo'yadi. So'ngra ulardan mazkur ob'ektlarning qaysi guruhiga kirishiga qarab, qaysi ob'ektlar bino, qaysilari inshootlarga tegishligini aytadi.

Omborxonona	Basseyn
Garaj	Stadion
Ko'prik	Vaqtinchalik turar joy
Harakatlanuvchi uycha	Shiyponcha
Shaxta	Issiqlik elektrostantsiyasi
Tonnel	Plotina
Drenaj	Poliklinika
Ko'p qavatli turar joy	Neft quvurlari
Atele	Yo'llar
Estakada	Tsirk
Dala hovli	Teatr
Taun xaus	Haykal
Kottedj	Muzey
Damba	Do'kon

Binolar	Inshootlar

###### 2-topshiriq

Sobiq Ittifoq va Mustaqillik yillari davrlarida ko'chmas mulk ob'ektlariga T-sxema jadvali asosida ta'rif bering.

T-chizmalar, T-chizma munozara vaqtida qo'shaloq javoblar (yo'q tarafdor qarshi) yoki taqqoslash-zid javoblarni yozish uchun universal grafik organayzer hisoblanadi.

T-sxema jadvali asosida ko'chmas mulk  
ob'ektiga ta'rif bering

Sobiq Ittifoq yillari	Mustaqillik yillari

### 3-topshiriq

Ko'chmas mulk mohiyatini to'liq ochib berish uchun "Klaster" grafik organayzerini tuzing.

### 4-topshiriq

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

## 2-amaliy mashg'ulot. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari.

Bunda 2-mavzu bo'yicha olingan nazariy bilimlarni o'zlashtirishga qaratilgan amaliy ko'nikmalarni shakllantirish bilan bog'liq o'quv va uslubiy ishlar bajariladi.

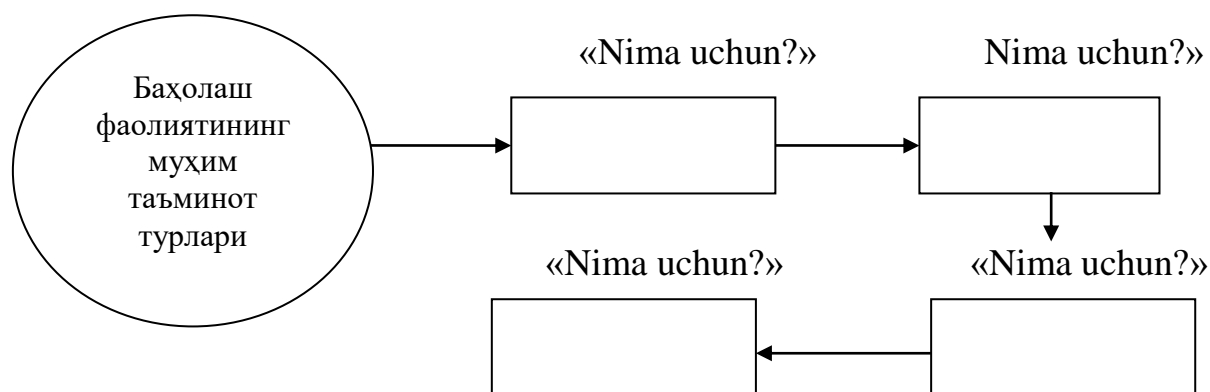
### Topshiriqlar

#### 1-topshiriq

Ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatining ta'minot turlari mohiyatini to'liq ochib berish uchun "Klaster" grafik organayzerini tuzing.

#### 2-topshiriq

«Nima uchun?» texnikasidan foydalanib savolning javoblarini jadval-sxemalariga yozib to'ldirish.



#### 3-topshiriq

“Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari” mavzusiga oid qisqacha fikrizni yozing.

O'rganilayotgan mavzu bo'yicha olingan bilimlarni umumlashtirish, mushohada qilish maqsadida o'quv mashg'ulotida oxirida 5 daqiqa oralig'ida olib boriladi.

#### 4-topshiriq

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qanday tamoyillarini bilasiz?
2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi nechta?
3. Yaxshilanishlarning texnik holati qanday baholanadi?
4. Yaxshilanishlar iqtisodiy jihatdan qanday baholanadi?
5. Yaxshilanishlar xuquqiy jihatdan qanday baholanadi?
6. Xarajatga asoslangan yondashuv va undagi usullarini tavsiflang.
7. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullarini tavsiflang.
8. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullarini tavsiflang.



### **3-amaliy mashg'ulot. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari.**

Bunda 3-mavzu bo'yicha olingan nazariy bilimlarni o'zlashtirishga qaratilgan amaliy ko'nikmalarni shakllantirish bilan bog'liq o'quv va uslubiy ishlar bajariladi.

#### **Topshiriqlar:**

##### 1-topshiriq

**O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining rivojlanishini tahlil qiling. Mavzuga oid qisqa fikringizni yozing.**

O'rganilayotgan mavzu bo'yicha olingan bilimlarni umumlashtirish, mushohada qilish maqsadida o'quv mashg'ulotida oxirida 5 daqiqa oralig'ida olib boriladi.

##### 2-topshiriq

Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlarini to'liq ochib berish uchun "Klaster" grafik organayzerini tuzing.

##### 3-topshiriq

**Baholash faoliyatiga talablarini "Rezyume" usuli yordamida izohlab bering.**

Baholash faoliyatiga talablari			
	<i>Turlari</i>	<i>afzalliklar</i>	<i>kamchiliklar</i>
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

##### 4-topshiriq

1. Baholash faoliyatini tartibga solishning qanday shakllari qo'llanilishi mumkin?

2. Baholash faoliyatini tartibga solish nima yordamida amalga oshiriladi?

3. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlarini izohlang.

4. "Ko'chmas mulkni baholash" milliy baholash standarti (8-son MBS)da baholash jarayoni qanday bosqichlarda amalga oshiriladi?

5. “Ko’chmas mulkni baholash” milliy baholash standarti (8-son MBS) uslubiy ko’rsatmalari mazmuni nimadan iborat?

6. Ko’chmas mulk qiymatini baholash bo’yicha qanday xalqaro standart turlarini bilasiz?

#### 4-amaliy mashg'ulot. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi.

Bunda 4-mavzu bo'yicha olingan nazariy bilimlarni o'zlashtirishga qaratilgan amaliy ko'nikmalarni shakllantirish bilan bog'liq o'quv va uslubiy ishlar bajariladi.

#### Topshiriqlar

##### 1-topshiriq

“Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi” mavzusiga oid qisqa fikringizni yozing.

O'rganilayotgan mavzu bo'yicha olingan bilimlarni umumlashtirish, mushohada qilish maqsadida o'quv mashg'ulotida oxirida 5 daqiqa oralig'ida olib boriladi.

##### 2-topshiriq

“Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimining ahamiyati nimadan iborat?” savolini FSDU texnologiyasi yordamida tahlil qiling.

Savol	Mulk huquqi (mulkdorning vakolatlari) ning ahamiyati nimadan iborat?
(F) Fikringizni bayon eting	
(S) Fikringiz bayoniga sabab ko'rsating	
(D) Ko'rsatgan sababingizni isbotlovchi dalil keltiring	
(U) Fikringizni umumlashtiring	

##### 4-topshiriq

1. Ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimiga nimalar kiradi?

2. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimiga nimalar kiradi?

3. Baholovchi tashkilotning transparentligi deganda nimani tushunasiz?

3. Baholashni o'tkazishda axborot yig'ish qanday ahamiyatga ega?

4. Tashqi va ichki axborotlar manbalariga nimalar kiradi?

4. Ko'chmas mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimi qanday shakllantiriladi?

5. Ko'chmas mulk klasteri, qiymati va narh-navolari to'g'risida axborot bazasiqanday shakllantiriladi?

6. Ko'chmas mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasiqanday shakllantiriladi?

7. Makroiqtisodiy va ko'chmas mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimiga nimalar kiradi va bazasiqanday shakllantiriladi?

8. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy xujjatlari bazasiga nimalar kiradi?

## V. KEYSLAR BANKI

### 1-mavzu: Ko‘chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko‘rsatkichlari va xususiyatlari

#### Uyga doir umumiy ma’lumotlar:

Loyiha seriyasi
Tashqi devorlar materiali
Tom yopqich materiali
Qavatlar soni
Jihozlangan:
Suv o‘tkazgichlar tizimi
Kanalizatsiya tizimi
Isitish tizimi
Telefon aloqasi
Elektr yoritkichlar tizimi
Axlat tashlash quvuri
Liftlar

Tuzdi: \_\_\_\_\_

Kelishildi: \_\_\_\_\_

Balansda saqlovchi: \_\_\_\_\_

Kvartirani ijaraga oluvchi: \_\_\_\_\_

### 2-mavzu. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari

#### Kvartirani iste’molchilik xususiyatlarining qavatlariga bog‘liq holdagi koeffitsientlari (foizlarda)

##### 1. 4 qavatgacha bo‘lgan kvartiralar uchun

K1 - (+3) - 1-qavatga va (-3) oxirgi qavat uchun;

K2 - 0 - barcha oraliqdagi qavatlar uchun.

##### 2. Qavat (5 qavatli uy):

K1 - (+3) - 1, 2, 3-qavatlardagi va (-3) 5-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 - 0 - 4-qavatdagi kvartiralar uchun.

##### 3. Qavat (9 qavatli uy):

K1 - (+3) - 1 dan boshlab 4-qavatlardagi va (-3) 9-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 - 0 - 7, 8-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 - (+1) - 5, 6-qavatlardagi kvartiralar uchun.

#### 4. Qavat (12 qavatli uy):

K1 - (+3) - 1 dan boshlab 4-qavatlardagi va (-3) 12-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 - (-2) - 9 dan boshlab 11-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 - 0 - 7, 8-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K4 - (+1) - 5, 6-qavatlardagi kvartiralar uchun.

#### 5. Qavat (16 qavatli uy)

K1 - (+3) - 1 dan boshlab 5-qavatlardagi va (-) 16-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 - (-2) - 12 dan boshlab 15-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 - 0 - 9 dan boshlab 11-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K4 - (+1) - 6 dan boshlab 8-qavatlardagi kvartiralar uchun.

#### 6. Xonalarning balandligi:

K1 - (-4) - balandligi 2,5 m dan kam bo'lgan kvartiralar uchun;

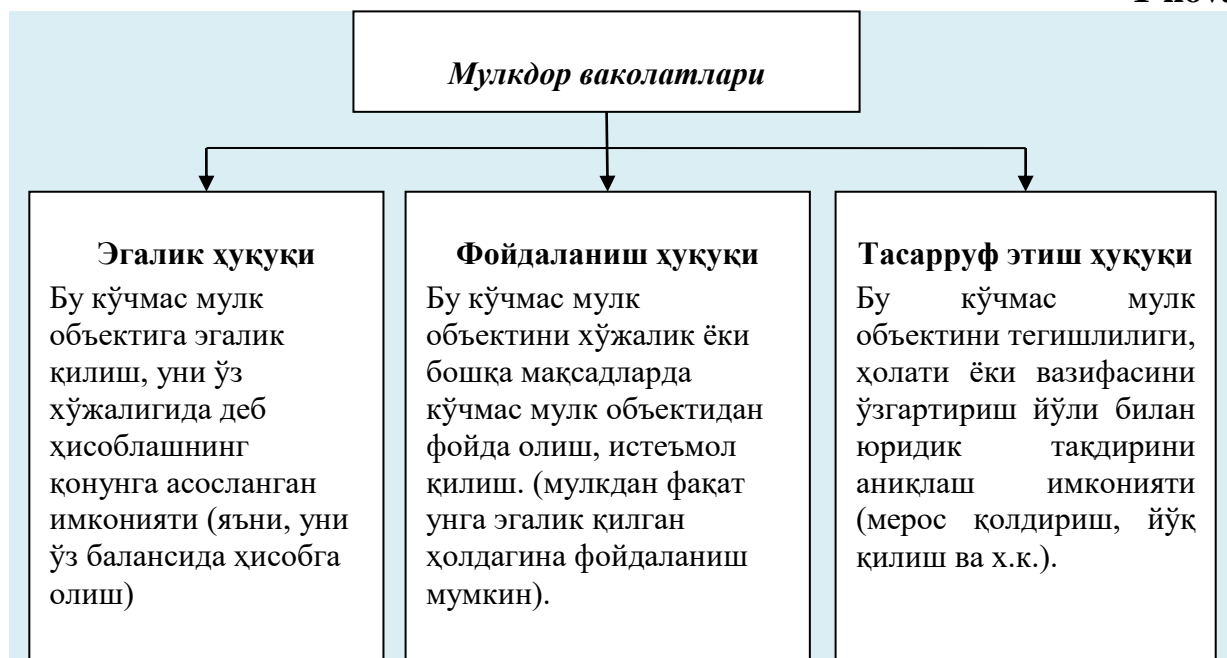
K2 - 0 - balandligi 2,5 m dan 2,7 m gacha bo'lgan kvartiralar uchun;

K3 - (+2) - balandligi 2,7 m dan 3 m gacha bo'lgan kvartiralar uchun;

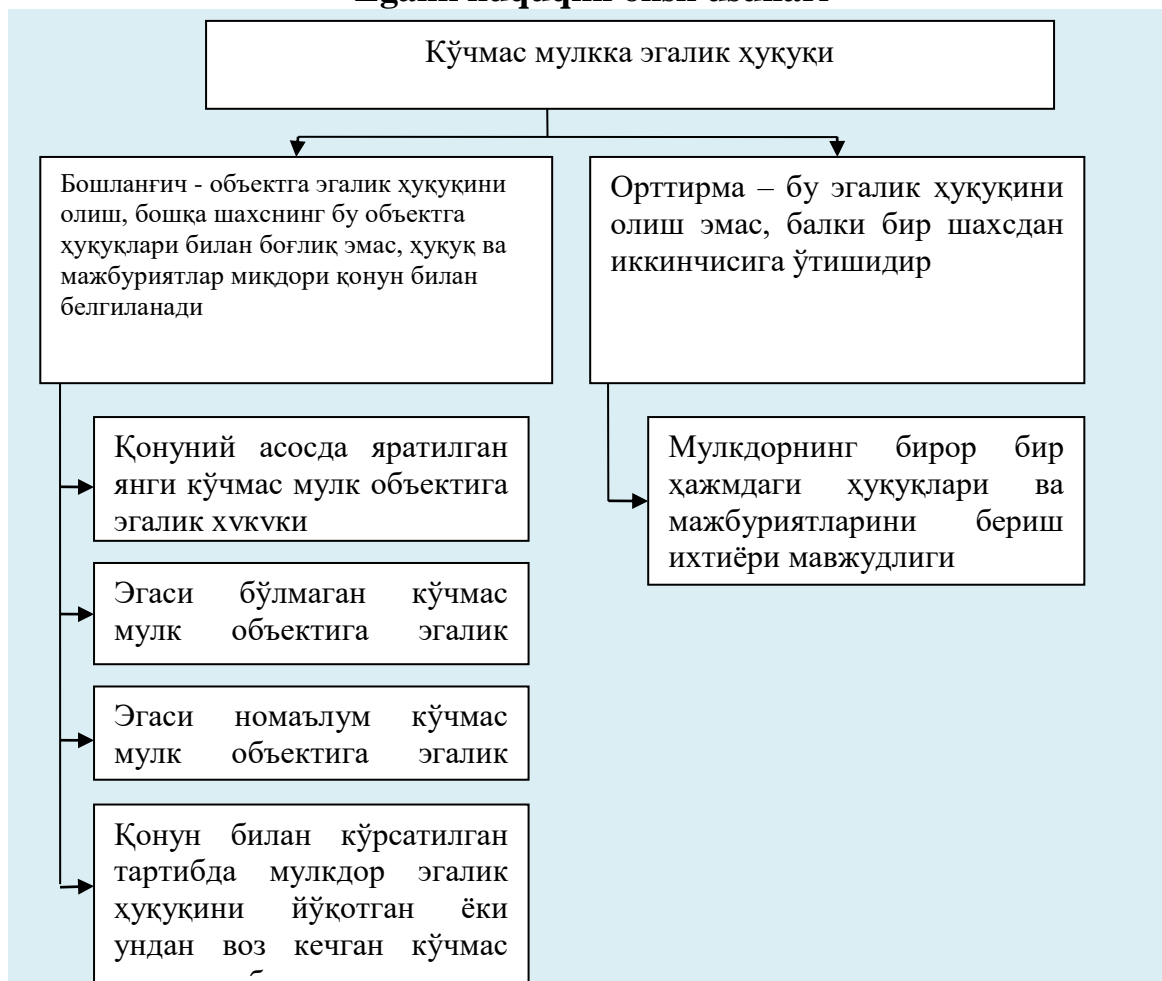
K4 - (+5) - balandligi 3 m dan ortiq kvartiralar uchun.

### 3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari

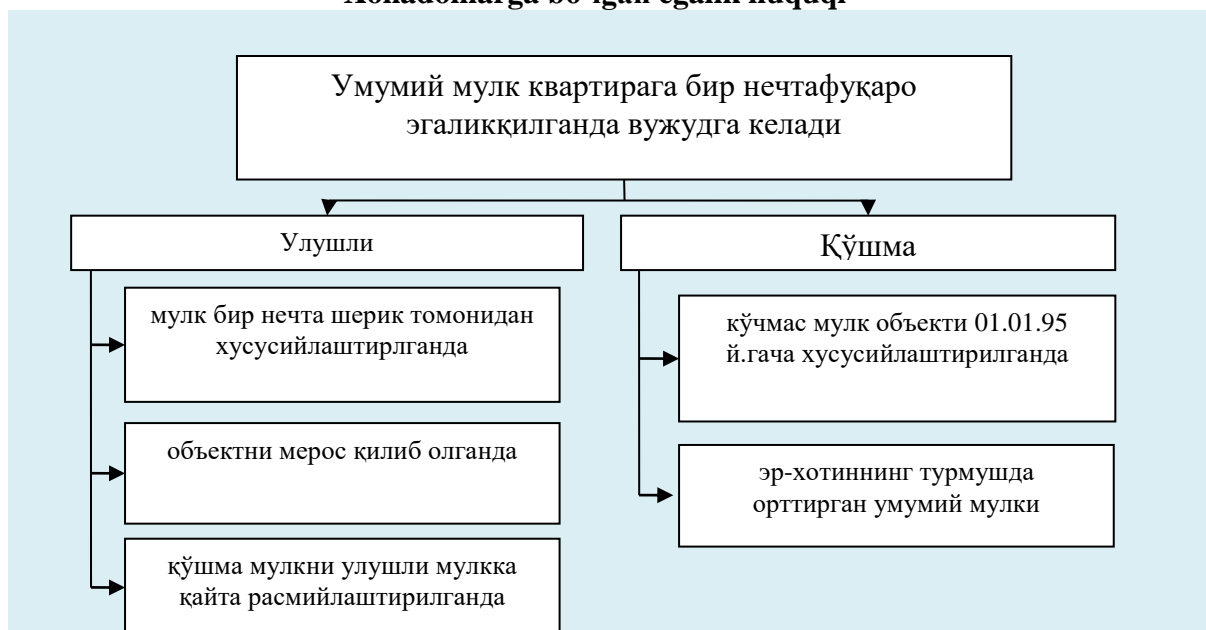
1-ilova



### Egalik huquqini olish usullari



### Xonadonlarga bo'lgan egalik huquqi



**Yer uchastkalariga bo'lgan mulkiy va majburiy huquqlar**

Yer bozorida mulk huquqi bilan birgalikda kelishuvlar tuzishda cheklangan ashyoviy huquqlarni ham e'tiborga olish kerak, chunki u yoki bu er uchastkasi ashyoviy huquq egasi bo'lishi ushbu er egasining huquqlarini cheklaydi. O'zbekiston Respublikasi Er kodeksiga muvofiq er uchastkasiga bo'lgan ashyoviy va majburiy huquqlar mustahkamlangan.

Yer uchastkasiga doimiy egalik qilish huquqi erga doimiy egalik qilish huquqiga oid Davlat hujjati tomonidan mustahkamlangan.

Yerrdan doimiy foydalanish huquqi mos davlat hujjati bilan mustahkamlanadi.

Shuni nazarda tutish kerakki, foydalanilayotgan erni tekinga olish huquqiga ega har bir fuqaroning ixtiyorida ushbu huquqini amalga oshirish imkoniyati bor. Qayta rasmiylashtirish muddati, ushbu huquq egalarining ko'pligi sababli cheklanmagan. Er uchastkasidan u yoki bu maqsadda foydalanuvchi deyarli barcha fuqarolar ularni xususiylashtirib olishdi. Ko'pgina fuqarolarda er uchastkasiga huquqlarni qayta rasmiylashtirish uchun kerak bo'lgan hujjatlarni yig'ish qiyinchilik tug'diradi, hujjatlar yo yo'qotilgan va uni qayta tiklash kerak, yo sudda manfaatdor shaxslar tomonidan noto'g'riligi isbotlangan bo'ladi. Ammo barcha fuqarolar ushbu qayta rasmiylashtirishni amalga oshirishlari kerak, chunki bunda ularning manfaatlari ko'zlanadi.

Faqatgina er uchastkasiga shaxsiy mulk huquqi bo'lsa undan to'laqonli, o'z hohishiga ko'ra foydalanish va boshqarish imkoniyati yaraladi, barcha boshqa huquqlarda ba'zi cheklovlar mavjud.

O'zbekiston Respublikasi FQ 232 moddasiga binoan, garchi mulkdor bo'lmasa ham, lekin mol-mulkka meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik, xo'jalik yuritish, operativ boshqarish huquqi asosida yoki qonun yohud shartnomada nazarda tutilgan boshqa asosga ko'ra egalik qilayotgan shaxs ham huquqlarga ega bo'ladi. Bu shaxs o'z egaligini mulkdordan ham himoya qilish huquqiga ega

**Ko'chmas mulk ob'ektlari bilan tuzilgan bitim turlari**

Bitim deb – jismoniy va yuridik shaxslarning huquq va majburiyatlarini o'rnatish, o'zgartirish va tugatishga qaratilgan o'ylangan harakatga aytiladi. Bitimni quyidagi belgilar xarakterlaydi: odamlarning erkin harakati, huquqiy harakatlar, fuqarolar huquqiy munosabatlari o'rnatilishi, o'zgartirilishi va tugatilishiga qaratilganligi.

Turli belgilarga ko'ra bitimlar turlari mavjud. Qatnashchilar soniga qarab bitimlar bir, ikki va ko'p tomonlama bo'ladi. Bir tomonlama bitim bo'lishi uchun faqatgina bir tomon o'z hohishini bildirishi kerak, masalan vasiyatnoma, meros qabul qilish, tanlov e'lon qilish. Bitimlar qaytar va qaytmas bo'lishi mumkin.

Shuningdek, bitimlarning haqiqiy va haqiqiy bo'lmagan turlari farqlanadi.

Ba'zida ular faqatgina ko'rinish uchun, tegishli huquqiy natija yaratish yoki boshqa bitimni berkitish uchun tuziladi. Bitimlar muddatli va muddatsiz bo'ladi.

**Haqiqiylik sharti:** bitim uning qatnashchilari manfaatlarini birligini, ularning hohish istaklarini, shakl va tarkibini namoyon qiladi. Ushbu elementlardan istalgani yoki bir nechtasining mavjud bo'lmasligi bitimning haqiqiy emasligiga olib keladi.

Ruhioy o'zgarish natijasida muomalaga layoqatsiz deb topilgan fuqaro tomonidan tuzilgan bitim kuchsiz hisoblanadi. Bu, uning boshidan tomonlar huquq va majburiyatlari o'rnatilishini kelib chiqarmasligini bildiradi. Ammo, agar bitim muomalaga layoqatsiz fuqaroga foydali bo'lsa vasiy sudda uni haqiqiylikni tan olinishini so'rashi mumkin. Fuqaroning muomalaga layoqatsiz deb topilishi, agar u ruhiy o'zgarish natijasida o'z harakatlarini tushunmasa va ularni boshqara olmasa, sud tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlari ishtirokidagi bitimlar faqatgina yozma shaklda, ikki xil ma'noga ega shartnoma tuzish orqali amalga oshiriladi:

- huquq va majburiyatlar yaratuvchi yuridik fakt;
- shartnoma bilan o'rnatilgan, tarkibi huquq va majburiyatlardan tashkil topgan, huquqiy munosabatlar.

Bitimning shakli uning haqiqiylikni bildiradi (davlat tomonidan ro'yxatdan o'tkazilganda), yoki ma'lum prosessual huquqlardan foydalanish uchun asos bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlari bilan turli bitimlar, mulkdorning o'zgarishi yoki foydalanish va boshqarish huquqining o'zgartirilishi amalga oshirilishi mumkin.

*Oldi-sotdi.* Ushbu bitimda ko'chmas mulk ob'ektini oldi-sotdisi to'g'risidagi yozma shartnoma tuziladi va uning asosida sotuvchi ob'ektini (er, bino, inshoot) xaridor egaligiga berishi, xaridor esa ob'ektini olishi va u uchun ma'lum narxni to'lashi kerak bo'ladi.

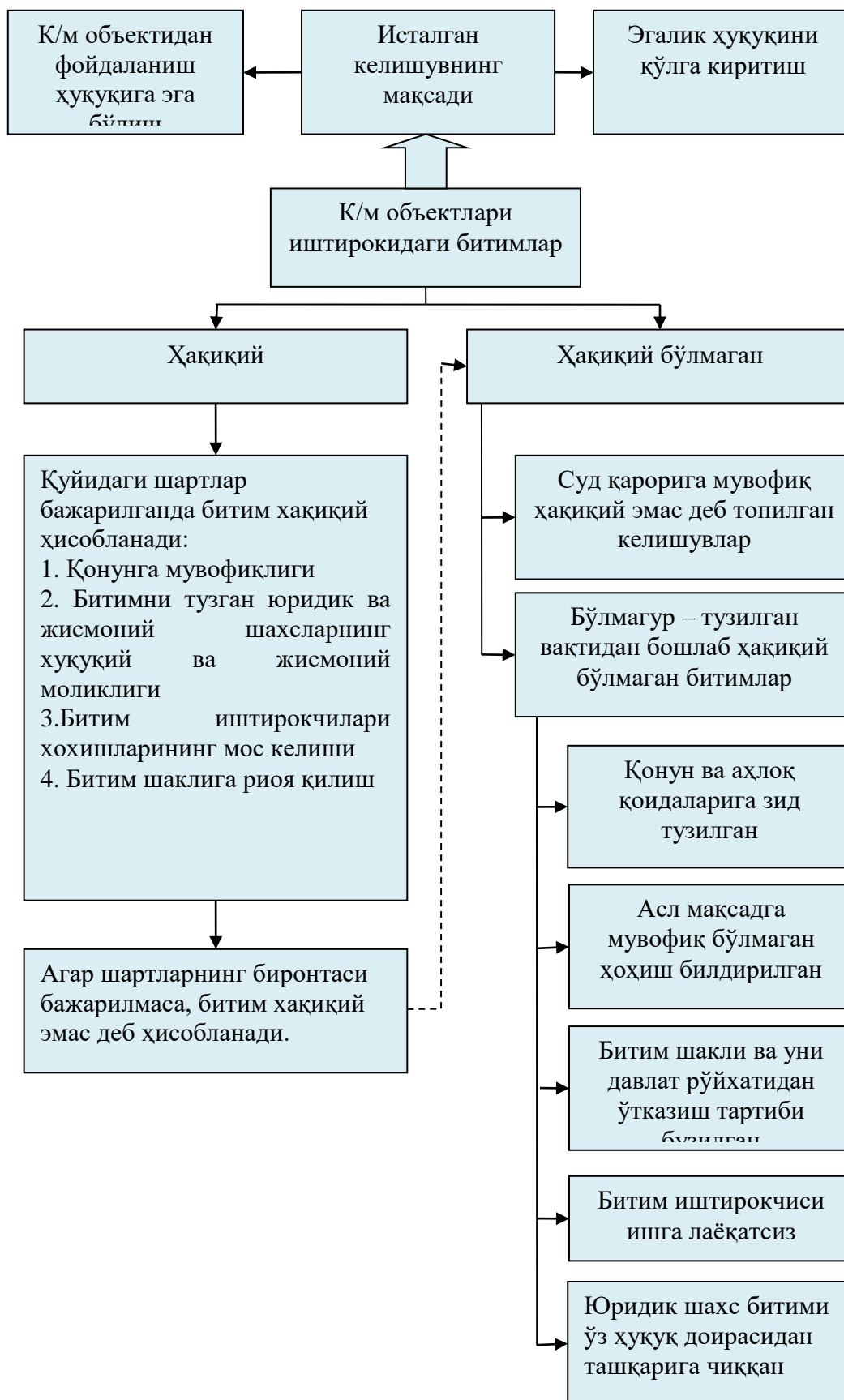
*Ayriboshlash.* Ushbu bitimda har bir tomon bir ko'chmas mulk ob'ekti o'rniga ikkinchisini berish majburiyatini oladi

*Hadya etish.* Bu kelishuvda hadya etuvchi ko'chmas mulk ob'ekti va mulk huquqini oluvchiga beradi yoki berishga roziligini bildiradi.

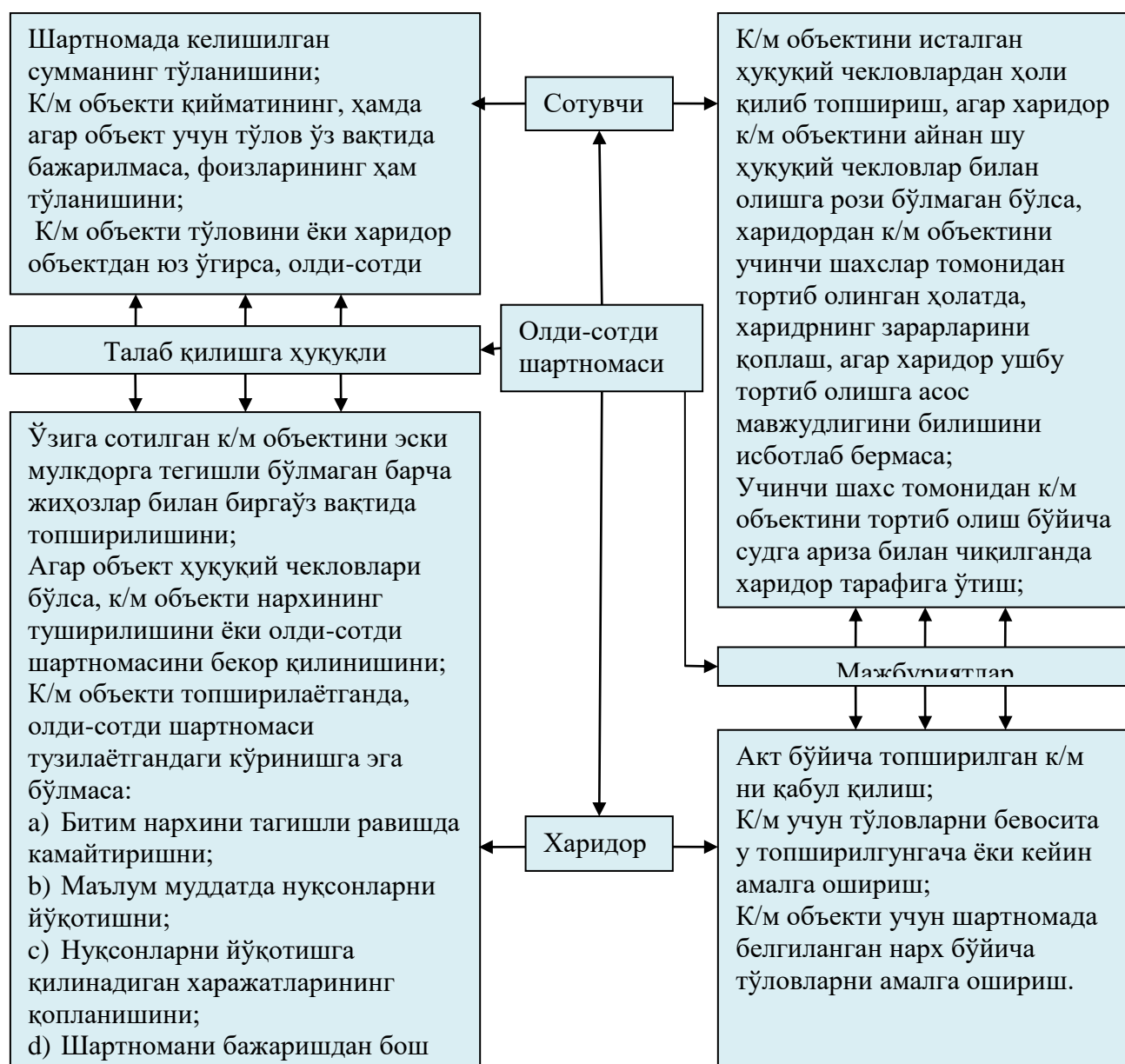
*Renta.* Renta shartnomasiga muvofiq bir taraf (renta oluvchi) ko'chmas yoki ko'char mol-mulkni boshqa tarafga (renta to'lovchiga) beradi, renta to'lovchi esa olingan mol-mulk o'rniga renta oluvchiga vaqti-vaqti bilan belgilangan pul summasi yoki uni ta'minlash uchun boshqa shaklda mablag' berish tarzida renta to'lash majburiyatini oladi.



## Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар



## Ko‘chmas mulk ob’ektlari oldi – sotdi jarayonining sxemasi



## O‘zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiyashtirish

Respublikada davlat mulkining keng ko‘lamli transformatsiyasi va ko‘p ukladli iqtisodiyotni yaratish jarayoni “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiyashtirish to‘g‘risida” gi Qonun (noyabr 1991 yil) kuchga kirgan vaqtdandan boshlandi.

Davlat tasarrufidan chiqarish – bu jamoa va xususiy mulk turlariga o‘tishni anglatuvchi, davlat mulkini o‘zlashtirish bo‘yicha tadbirlar yig‘indisidir. Bu o‘zgarishlar natijasida davlat o‘zini to‘g‘ridan-to‘g‘ri xo‘jalik boshqaruvi funksiyalaridan ozod etib, ularni mulkdor zimmasiga o‘tkazadi. SHuningdek, bu ko‘pchilik davlat mulkida bo‘lgan korxonalarni davlat boshqaruvi nazorat

organlarining to‘g‘ridan-to‘g‘ri nazoratidan chiqarilishi va ularni mustaqil jamoa korxonalari, kooperativlar, mehnat jamoalari, aksiyadorlik jamoalari yoki xususiy korxonalariga aylantirilishini bildiradi. Bu korxonalariga operativ mustaqillikni, moliyaviy avtonomlikni taqdim etish insonlarning xo‘jalik tashabbuslari va mehnat motivatsiyalarini kuchaytirishga yordam beradi, bu esa natijada ishlab chiqarish samaradorligining oshirishni ta‘minlashi lozim.

Xususiylashtirish – bu davlat egaligida bo‘lgan mulkni o‘zlashtirish jarayoni bo‘lib, u oldi-sotdi, ba’zida xususiy shaxslar yoki ularning birlashmalariga o‘tkazish yo‘li orqali amalga oshiriladi. Xususiylashtirish – bu mulkni davlat tasarrufidan chiqarishning yo‘nalishlaridan biridir. Bu atama lotincha “privat” so‘zidan olingan bo‘lib, “xususiy”, “o‘zlashtirilgan xo‘jalik” ma’nolarini anglatadi. “Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to‘g‘risida” gi Qonunda xususiylashtirish davlat mulkidagi ob’ektlarni yoki davlat aksiyadorlik jamiyatlarining aksiyalarini jismoniy yoki nodavlat yuridik shaxslar tomonidan o‘zlashtirish sifatida ta’riflanadi.

Aholining keng ommasini mulkka jalb qilish, mulkdorlar sinfini shakllantirish – davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning maqsadli istiqboli hisoblanadi.

Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning asosiy shakllari:

- davlat korxonalarini jamoa, xo‘jalik jamiyatlari yoki shirkatlarga aylantirish;
- davlat korxonalarini, ijara mulkini keyingi sotib olish sharti bilan, ijara shaklidagi korxonaga aylantirish;
- davlat mulkini tanlov va “kim oshdi savdolari” orqali nodavlat yuridik va jismoniy shaxslarga sotish, hamda O‘zbekiston Respublikasi Qonunchiligiga zid bo‘lmagan boshqa shakllarda sotish.

Respublika fuqarolariga turar joylarni shaxsiy egalik uchun sotish (topshirish) davlat tasarrufidan chiqarishning boshlanishi hisoblangan bo‘lsa, kichik xususiylashtirish jarayonning ikkinchi bosqichi sifatida qaraldi va nihoyat, uchinchi bosqich o‘rta va yirik korxonalar mulklarini o‘zlashtirishni belgilab berdi.

Davlat tasarrufidan chiqarishning eng muhim elementi bo‘lib bozor infratuzilmasi tashkilotlari: respublika fond birjasi va ko‘chmas mulk birjalarining yaratilishi, hamda axborot-telekommunikatsiya tizimini qurish dasturini shakllantirish hisoblandi.

Xususiylashtirish jarayonini yanada chuqurlashtirish xususiylashtirilgan ob’ektlar sonining o‘sishi va ko‘chmas mulk bozorining rivojlanishini ko‘zda tutadi. Rivojlanish yo‘llari:

- xususiylashtiriladigan mulkni baholashni yaxshilash;
- uni tender asosida realizatsiya qilish;
- korxonalarni xususiylashtirilganidan so‘ng qo‘llab-quvvatlash;
- aksiyalashtirish jarayoniga xorijiy kapital va aholi mabag‘larini yanada kengroq jalb qilish;
- fond bozorini yanada rivojlantirish.

### **Ko'chmas mulk ob'ektlari ijarasi va ijara shartnomasining strukturasi**

Arastu ta'kidlaganidek, boylik egalik huquqidan emas, foydalanishdan iborat. Bu tushuncha bugungi kunda ham o'z ahamiyatini yo'qotmagan. *Ijara* ko'chmas mulk ob'ektini egalikka o'tkazishni nazarda tutmaydi. Ijarachi uchun bilimlar, ko'nikmalar va tadbirkorlik muhim.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini ijaraga berish huquqi qonun tomonidan tan olingan mulkdorlar va shaxslarga taalluqli. Bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga bino yoki inshootni vaqtincha egalik qilish va foydalanish yohud vaqtincha foydalanish uchun topshirish majburiyatini o'z zimmasiga oladi.

Bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga oluvchiga bunday ko'chmas mulkka egalik qilish va undan foydalanish huquqlarini topshirish bilan bir vaqtda er uchastkasining ana shu ko'chmas mulk joylashgan va undan foydalanish uchun zarur qismiga bo'lgan huquqlar ham topshiriladi.

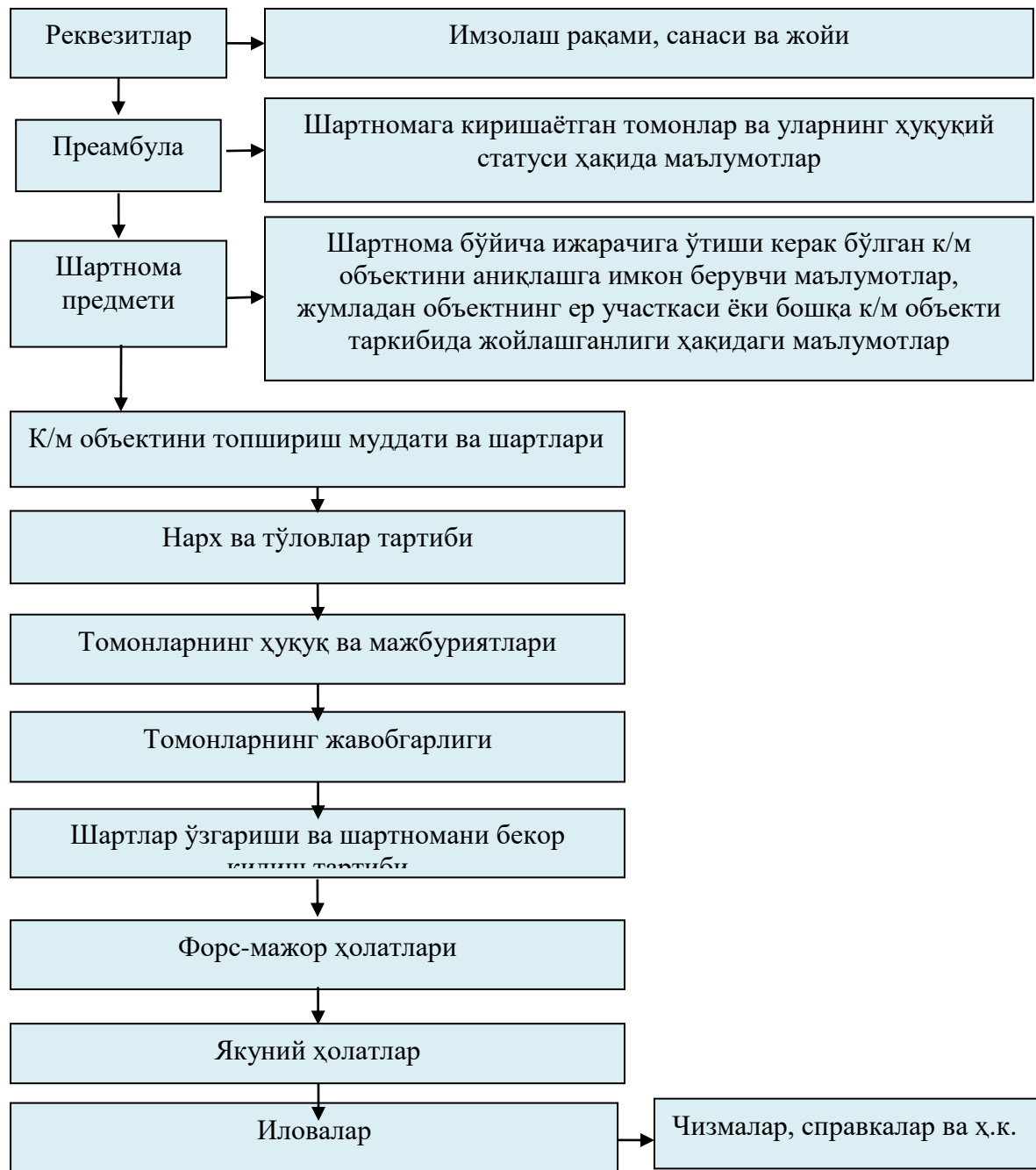
Ijara shartnomasida ijara muddati tugashi bilan yoki tugagunga qadar bino (inshoot) ga bo'lgan egalik huquqi ijarachiga o'tishi ko'zda tutilganligiga qarab tijorat ko'chmas mulki ijarasi joriy va uzoq muddatli turlarga bo'linadi.

Muddati belgilanmagan ijara shartnomasi noma'lum muddatga tuzilgan deb hisoblanadi.

Bir yildan kam bo'lmagan muddatga tuzilgan bino yoki inshootni ijaraga berish shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim va ro'yxatdan o'tkazilgan paytdan boshlab tuzilgan hisoblanadi.

Yer uchastkalarining ijarasi "Yer kodeksi" ga muvofiq amalga oshiriladi, unda ijarachiga o'z huquq va majburiyatlarini ijara shartnomasi asosida uchinchi shaxsga o'tkazish (jumladan, garovga qo'yish) huquqi beriladi.

## Ижара шартномасининг структураси



## **4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi**

### **Ko'chmas mulk bozorining huquqiy asoslari**

Ko'chmas mulk sohasidagi qonun hujjatlari qonunlar va boshqa me'yoriy huquqiy hujjatlar yig'indisidan iborat. Ularning yordamida davlat organlari tegishli qonuniy me'yorlarni qabul qiladi, o'zgartiradi va bekor qiladi.

Ko'chmas mulk sohasidagi huquq va manfaatlar jamoat va xususiy turlarga bo'linadi.

*Jamoat huquqlariga* quyidagilar kiradi:

- soliq huquqi (mulkiy soliqqa tortish);
- badal sifatida ko'chmas mulk ob'ektlarini jamoat ixtiyoriga o'tkazish huquqi;

- militsiya hukmronligi huquqi – jamoat tomonidan o'z manfaatlarini himoya qilish maqsadida o'rnatiladigan cheklovlar (qurilish, yo'l harakati sohasidagi, hududda qurilish olib borish va rivojlantirish, atrof-muhit muhofazasi, erni ekspluatatsiya qilish va qayta ishlash kabi qonunchiliklarga hududiy cheklovlar kiritish);

- davlat g'aznasiga mulkni o'tkazish huquqi (vasiyatnoma qoldirmagan va qonuniy vorislari bo'lmagan holatlarda mulkdorning o'limidan so'ng mulkka bo'lgan egalik huquqining davlatga o'tishi).

*Xusuiy huquqlarga* quyidagilar kiradi:

- mulkka bitta jismoniy yoki yuridik shaxsning egalik qilishi;
- qonunga muvofiq ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan huquqlar (beva xotinning olamdan o'tgan eri ko'chmas mulkning tegishli qismiga egalik qilish huquqi, o'zaro farzandlar mavjud bo'lgan holatda beva erining olamdan o'tgan xotini mulkiga umrbod egalik qilish huquqi – er-xotin mulki shuni nazarda tutadiki, unga ko'ra er-xotinning har biri umumiy mulkning $\frac{1}{2}$  qismiga ega bo'ladi);

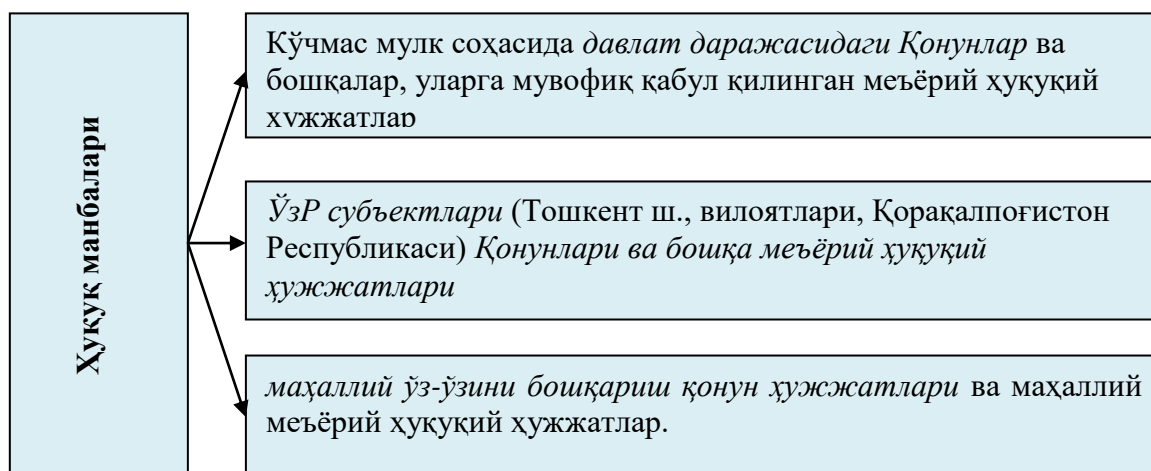
- umrbod mulkka egalik huquqi (ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan shunday huquqki, u faqatgina mulkdorning o'limi bilan to'xtatiladi).

O'zR Konstitutsiyasi butun o'zbek qonun hujjatlari rivojlanishining huquqiy asosi bo'lib hisoblanadi. O'zR Konstitutsiyasida O'zbekistonda ko'chmas mulkni qonuniy va madaniy ravishda boshqarishni aniqlovchi asosiy tamoyillar keltirilgan. U "yagona iqtisodiy kenglikni, tovarlar, xizmatlar va moliyaviy vositalarning erkin harakatini, raqobatchilikni qo'llab-quvvatlashni va erkin iqtisodiy faoliyatni" kafolatlaydi, bunda mulkchilikning xususiy va davlat shakllari bir xilda tan olinadi, hamda himoyalanaadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi ko'chmas mulkni yagona ob'ekt sifatida boshqarish, shu jumladan, oldi-sotdi, ayirboshlash, hadya, renta, ijara, zayom va boshqa bitimlar sohasida bir qator bo'limlar mavjud.

Uy joy Kodeksi O'zbekistondagi uy joy munosabatlarini tartibga soluvchi eng to'liq va kodifikatsiya qilingan qonuniy hujjat bo'lib hisoblanadi, unda huquqiy me'yorlar uy joy qonun hujjatlarining alohida institutlari bo'yicha sistemalashtirilgan.

### Ko'chmas mulk sohasining huquqiy manbalari strukturasi



### Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqning davlat ro'yxatidan o'tkazilishi

O'zR Fuqarolik Kodeksi ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini yaratdi va O'zR Adliya Vazirligi tomonidan qabul qilingan 07.01.1998 y. №387 sonli "Bino va inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi haqida qo'llanma" ning joriy qilinishi bilan O'zbekistonda ro'yxatdan o'tkazishning mohiyati va huquqiy oqibatlari aniqlandi, ro'yxatdan o'tkazuvchi organning qaror qabul qilishi tartibi va asoslari o'rnatildi.

Ko'chmas mulk ob'ektini ro'yxatdan o'tkazish va huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish – bu umuman turlicha usullar va turli sohadagi bilimlarni talab qiluvchi ikki xil faoliyat turidir.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va bitimlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish – bu O'zR FK ga muvofiq ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni paydo bo'lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki tugatilishini davlat tomonidan tan olish va qayd etish borasidagi huquqiy harakat.

Davlat ro'yxatidan o'tkazishning asosiy maqsadi – bu fuqarolik munosabatlari ishtirokchilarining ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan mulkiy huquqlarini muhofazalash. SHuningdek, ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlar sohasidagi huquqbuzarliklar va jinoyatlarning oldini olish va to'xtatish ham davlat ro'yxatidan o'tkazish institutining vazifasi hisoblanadi.

Turar joy bino va inshootlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) har bir shahar va shaharcha, shaharlarda esa har bir tuman bo'yicha reestr kitoblarini, noturar joy bino va inshootlari uchun esa davlat kadastr xizmatlari – tuman, shahar kadastr kitoblarini yuritadi.

Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning paydo bo'lishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki boshqa mulkiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yuridik shaxslardan eng kam ish haqining ikkidan bir qismi miqdorida, jismoniy shaxslardan esa o'ndan bir qismi miqdorida to'lov undiriladi. Egalik huquqining yoki boshqa mulkiy huquqlar sub'ekti o'zgarishini keltirib

chiqarmaydigan, ob'ektning huquqiy holatini o'zgarishi sharoitida ko'rsatilgan miqdorning yarmi undiriladi. Davlat ro'yxatidan o'tish haqidagi guvohnoma blanki uchun alohida to'lov amalga oshiriladi.

Agar umumiy ulushli egalik ishtirokchilari o'zaro kelishuvga asosan bino va inshootning alohida qismlari (xonadon, xona va h.k.) dan foydalanish tartibini o'z ulushlariga muvofiq ravishda belgilab olgan bo'lsalar va bu kelishuv notarial tartibda rasmiylashtirilgan bo'lsa, bunday kelishuv ularning murojaati orqali ro'yxatdan o'tkaziladi. Bunda kelishuv va ro'yxatdan o'tkazuvchi organ ishlarida qoluvchi uning tasdiqlangan nusxasida ro'yxatga olish qaydnomasi yoziladi.

Egalik huquqi bitim tuzilgan vaqtdan emas, balki uning davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'lganligi sababli, aynan ko'chmas mulk ob'ektiga huquqining o'tishi tekshirilishi lozim.

Ro'yxatga olish jarayoni ro'yxatga oluvchi tomonidan arizachining hujjatlari qabul qilinishi bilan va davlat poshlinasining to'lanishidan so'ng boshlanadi.

Bundan tashqari, har bir bitim turiga muvofiq hujjatlar majmuasi va arizachi imzosi bilan tasdiqlangan ro'yxat taqdim etilishi kerak bo'ladi.

### 3-ilova

#### Ro'yxatdan o'tkazuvchi organning majburiyatlari



### 4-ilova

#### Ko'chmas mulk ob'ektlariga soliq solish tizimi

Ko'chmas mulk sohasidagi soliq solish ob'ektlari bo'lib quyidagilar hisoblanadi: yuridik va jismoniy shaxslarning mol-mulki, er uchastkalari,



ko'chmas mulk ob'ektini sotishdan tushgan daromadlar, ko'chmas mulk sohasidagi alohida faoliyat tur turlari (ishonchli boshqaruv) va boshqalar. Bitta ko'chmas mulk ob'ekti bir turdagi soliqqa bir marotaba tortiladi. Bunday soliqlarning so'zsiz ustunligi shundaki, soliq bazasini nisbatan turg'un hamda makroiqtisodiy raqamlar va iqtisodiyotdagi faollikka bog'liq bo'lmaydi.

**Er solig'i.** Erdan foydalanganlik uchun ikki shakldagi to'lovlar belgilangan: er solig'i (ko'chmas mulk solig'i kuchga kirgungacha) va ijara to'lovi. Er uchun to'lovning joriy qilinishidan maqsad – ratsional foydalanishni, erlarni qo'riqlash va o'zlashtirishni, hamda tuproq unumdorligini oshirishni rag'batlantirish, turli xil sifatga ega erlarda xo'jalik yuritishning ijtimoiy-iqtisodiy sharoitlarini tenglashtirish, aholi punktlarida infratuzilmani rivojlantirishni ta'minlash, bu tadbirlarni moliyalashtirish uchun maxsus fondlarni shakllantirish.

Soliq kodeksiga ko'ra ko'chmas mulkka ega bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organning er uchastkalari maydoniga doir ma'lumotnomalari soliq solinadigan baza bo'lib hisoblanadi.

Bir yil ichida erga egalik qilish, foydalanish yoki ijara huquqi soliq to'lovchiga o'tgan bo'lsa, bunday erlar uchun soliq solish bazasi er uchastkasiga nisbatan tegishli huquqlarning vujudga kelgandan sananing keyingi oyidan boshlab hisoblanadi. Er uchastkasi maydoni kichrayishi holatida soliq solish bazasi er uchastkasi maydoni kichrayishi ro'y bergan oydan boshlab kichiklashadi.

Er solig'i stavkalari, hisoblab chiqarish va to'lash tartibi Qonunga muvofiq belgilanadi.

Er uchastkalarini ijaraga berilgan holatda, er uchun to'lov ijara to'lovi ko'rinishida olinadi. Ijara to'lovi er solig'iga tenglashtiriladi. Erni ijaraga olgan shaxslar, er solig'i to'lovchilariga belgilangan tartibda, byudjetga er uchun ijara to'lovini to'laydilar.

Er uchastkasi egasining er solig'ini to'lash majburiyati shu erga egalik huquqi davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'ladi. SHu bilan birga, uchatkaning sotuvchisi, egalik huquqi tugatilishi davlat ro'yxatidan o'tadigan vaqtgacha, er solig'i to'lovchisi bo'lib qoladi.

Jismoniy shaxslardan undiriladigan mol-mulk solig'i, huddi er solig'i kabi mahalliy soliqlarga kiradi va bevosita ko'chmas mulk ob'ekti mulkdoridan undiriladi. Ko'chmas mulk (turar joy uylari, xonadonlar, dala hovlilar, garajlar va boshqa qurilmalar, bino va inshootlar) egalari, mulklaridan foydalanish-foydalanmasliklaridan qat'iy nazar jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliqni to'lovchilar bo'lib hisoblanishadi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkini inventarizatsiya qilish qiymati soliq solinadigan baza bo'lib hisoblanadi va u texnik inventarizatsiyalash organlari tomonidan aniqlanadi.

Inventarizatsiya qilish qiymati – bu eskirish va qurilish mahsulotlari, ish va xizmatlarga bo'lgan narxlarning o'sish dinamikasini hisobga olgan holdagi ob'ektning qayta tiklash qiymati.

Agar jismoniy shaxslarning mol-mulki bahosi tegishli vakolatli idoralar tomonidan aniqlanmagan bo'lsa, bunday holatda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan mol-mulkning shartli qiymati belgilanadi hamda o'rnatilgan

stavkalar asosida soliqqa tortiladi.

Agar bir nechta ob'ektning soliq to'lovchisi bitta jismoniy shaxs bo'lsa, u holda soliq solinadigan baza har bir ob'ekt bo'yicha alohida hisoblanadi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq davlat soliq xizmati organlari tomonidan, soliq to'lovchining yashash joyidan qat'iy nazar, ob'ektning joylashgan joyi bo'yicha, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organning ma'lumotlari asosida hisoblab chiqariladi.

Imoratlar, binolar va inshootlar uchun mol-mulk solig'i ularning har yil 1 yanvardagi holati yuzasidan texnik inventarizatsiyalashning hududiy kadastr byurolari taqdim etadigan inventarizatsiya qiymatiga doir ma'lumotlar asosida hisoblab chiqariladi, bunday ma'lumotlar bo'lmagan taqdirda esa O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan belgilangan mol-mulkning shartli qiymati qabul qilinadi.

## 5-ilova

### Mol-mulk va er solig'ining joriy stavkalari

#### *YUridik shaxslarning mol-mulkiga bo'lgan soliq stavkalari*

	Soliq to'lovchilar	Soliq bazasiga nisbatan soliq stavkalari(%)
.	YUridik shaxslar	3,5
.	Erkin konvertatsiya qilinadigan valyutaga o'z ishlab chiqarishida tovar (ish, xizmat) ga ega bo'lgan, eksport qiluvchi korxonalar uchun (10 oktyabr 1997 y. №PF-1871 bilan tasdiqlangan xom ashyo tovarlaridan tashqari)	
	15 dan 30 foizgacha realizatsiyaning umumiy hajmida	belgilangan stavka 30% ga kamayadi
	30 dan ortiq foizgacha realizatsiyaning umumiy hajmida	belgilangan stavka 50% ga kamayadi

#### *Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga bo'lgan soliq stavkalari*

	Soliq solish ob'ekti	Mol-mulkning inventarizatsiya qiymatiga nisbatan soliq stavkasi (%)
1.	Turar joy, xonadonlar (umumiy maydoni 200 kv.m.ortiq bo'lgan shaharda joylashgan uylardan tashqari), dala hovlilar, garajlar va boshqa inshootlar, xonalar	0,9
.	SHaharda joylashgan turar joy uylari va xonadonlar, umumiy maydoni:	
	200 kv. m. dan 500 kv. m. gacha	1,1
	500 kv. m. dan ortiq	1,35

**Izoh.** 1. Jismoniy shaxslar mol-mulkini baholash bo'yicha tegishli organlar tomonidan belgilangan inventarizatsiya qiymati bo'lmasa, soliq undirish uchun Toshkent shahri va viloyat markazlarida 18 480,0 ming so'm, boshqa shaharlar va qishloq joylarda - 7 300 ming so'm miqdoridagi mol-mulkning shartli qiymati qabul qilinadi.

2. Egaligida soliqqa tortiladigan mulkka ega bo'lgan nafaqaxo'rlar uchun soliqqa tortiluvchi maydon umumiy maydondan 60 kv.m. o'lchamda belgilanadi.

*Toshkent shahrida er uchastkalaridan foydalanganlik uchun  
yer solig'i stavkalari*

<b>Zona</b>	<b>YUridik shaxslar, 1 ga. uchun so'mda</b>	<b>Individual uy-joy qurilishi uchun jismoniy axslarga berilgan 1 kv.m. uchun so'mda</b>
1.	9 423 127	92,9
2.	11 322 916	117,9
3.	18 239 488	142,9
4.	25 156 060	167,9
5.	32 072 631	192,9
6.	38 989 203	217,9
7.	45 905 775	242,9
8.	52 822 347	267,9
9.	59 738 919	292,9
10.	66 655 490	317,9
11.	73 572 062	342,9
12.	80 488 634	367,9
13.	87 405 206	392,9
14.	94 321 777	417,9

## VI. GLASSARIY

### 1-mavzu. Ko'chmas mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari

№	O'zbek tilida	Ingliz tilida	Rus tilida	Mazmuni
1.	Talab	Spros	Demand	Talab mazkur biznes xususiy mulk egasiga qanday daromad keltirishi, bu biznesdan qachon va qanday xavf kelib chiqishi, nazorat imkoniyatlari qandayligi va mazkur biznesni qayta sotish bilan bog'liq bo'lgan masalalar keltirib chiqaradi.
2.	Daromad	Pribil	Profit	Xususiy mulk egasi ob'ektdan foydalanib bo'lgandan so'ng uni sotishdan foyda ko'rish bu jarayonning imkoniyatlari xarakteri bilan bog'liq bo'ladi. Bu operatsiyadan foyda ko'rish, o'z navbatida, kirim va chiqim munosabatlari bilan xarakterlanadi.
3.	Nazorat.	Kontrol	Control	Narxga ta'sir ko'rsatadigan muhim omillardan biri yangi mulkdor oladigan nazorat huquqi darajasidir.
4.	Cheklash.	Ogranichenie	Restriction	Tashkilotning bahosiga biznesda mavjud bo'lgan har qanday cheklash o'z ta'sirini ko'rsatadi. Agar davlat tashkilot maxsulotining narxini cheklab qo'ysa, unda bunday biznesning bahosi uni qo'yib yuborgandan past bo'ladi.
5.	Talab va takliflarni-ng mutanosib-ligi.	Sootnoshenie sprasa i predlojeniya	Ratio of a spras and offer	Tashkilotga ehtiyoj uning foydaliligi bilan birga iqtisodiy imkoniyatlari investorlar, pulning qadrliligi, moliya bozoriga qo'shimcha kapitalni jalb qilish xarajatlarni to'lashga qodirligi bilan ham bog'liq.
6.	Xatar (risk)	Risk	Risk	Xatar deganda bozor kon'yunkturasi, makroiqtisodiy jarayonlar bilan bog'liq beqarorlik va noaniqlik tushuniladi, boshqacha aytganda, xatar-bu investitsiyalardan olinadigan daromadlar bashorat qilinayotgandan ko'p yoki kam bo'lishi mumkin.
7.	Inflatsiya xatari	Risk inflyatsii	Risk of inflation	Inflatsiya xatari - bu narxlar o'sishi sur'atlarining bashorat qilib bo'lmaydigan o'zgarishi xatari.
8.	Siyosiy xatar	Politicheskiy risk	Policy risk	Siyosiy xatar - bu siyosiy voqealar tufayli aktivlarga nisbatan yuzaga kelgan tahdid.

## 2-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari

№	O'zbek tilida	Rus tilida	Ingliz tilida	Mazmuni
1.	Moliyaviy koeffitsient	Finansoviy koeffitsient	Financial ratio	Bir buxgalteriya ko'rsatkichining boshqachasiga nisbati.
2.	Likvidlilik ko'rsatkichlari.	Pokazateli likvidnosti	Liquidity indicators	Likvidlilik koeffitsientlari korxonaning o'zining qisqa muddatli majburiyatlarini bajarish qobiliyatini baholash uchun qo'llaniladi.
3.	Qoplash koeffitsienti	Koeffitsient pokritiya	Coverage ratio	Qoplash koeffitsienti korxonaning joriy majburiyatlarining 1 so'miga joriy aktivlarining necha so'mi to'g'ri kelishini ko'rsatadi.
4.	Moliyaviy leverej	Finansoviy leveradj	Financial leveradj	Moliyaviy leverej – uzoq muddatli majburiyatlar hajmi va tarkibini o'zgartirish yo'li bilan korxonaning foydasiga ta'sir ko'rsatish zarurati tufayli aksiyadorlarga to'lash uchun mablag'larning etishmasligi bilan bog'liq xatar bilan shartlangan.
5.	Rentabellik ko'rsatkichlari.	Pokazateli rentabelnosti	Profitability indicators	Ko'rsatkichlarning mazkur guruhi korxonaning xo'jalik faoliyatining samaradorligi haqida tasavvurga ega bo'lish imkonini beradi.
6.	Investitsiya ko'rsatkichlari.	Investitsi-onnie pokazateli	Investment indicators	Baholash jarayonidagi tahlilning mazkur bosqichi maqsadi nominal narx bilan solishtirganda aksiyaning bozor narxi, to'lanadigan dividendlar va hokozolar haqida qiyoslanadigan axborotni berishdan iborat.
7.	Retrospektiv tahlil	Retrospektivni y analiz	Retrospective analysis	Retrospektiv tahlil va sotishdan yalpi tushumni istiqbolni belgilash.
8.	Doimiy xarajatlar	Postoyannie Rasxodi	Fixed expenses	Doimiy xarajatlar ishlab chiqarish hajmining o'zgarishiga bog'liq bo'lmagan (ma'muriy va boshqaruv xarajatlari, amortizatsiya ajratmalari, vositachilik haqlari, chegirma qilingan holda sotish harajatlari, ijara to'lovi, mol-mulk solig'i va h.k.) xarajatlar.
9.	O'zgaruvchan xarajatlar	Izmenyayushchie rasxodi	The changing expenses	O'zgaruvchan xarajatlar esa (xom-ashyo va materiallar, asosiy ishlab chiqarish xodimlarining ish haqi, ishlab chiqarish hehtiyojlari uchun energiya va yoqilg'i sarflari), odatda, ishlab chiqarish hajmlarining o'zgarishiga mutanosib hisoblanadi.
10.	Diskont stavkasi	Diskontnaya stavka	Discounted rate	Bu biznesning bozor qiymatini aniqlash uchun baza hisoblangan, bo'lajak daromad oqimlarini joriy qiymatning yagona miqdoriga qayta hisoblash uchun foydalaniladigan foiz stavkasi.

### 3-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari

№	O'zbek tilida	Rus tilida	Ingliz tilida	Mazmuni
1.	Baholash maqsadi	Tsel otsenki	Assessment purpose	Baholash maqsadi sifatida buyurtmachi baholash natijalaridan yoki baholash to'g'risidagi hisobotdan nima uchun foydalanishni mo'ljallayotgani ko'rsatiladi.
2.	Baholashning Evropa standart-lari	Evropeyskiy standart otsenki	European standard of assessment	Baholashning Evropa standartlarini ishlab chiqishda Evropa asosiy fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA) muhim rol o'ynaydi, u 1977 yilda G'arbiy Evropa mamlakatlari baholovchilari milliy tashkilotlarining notijorat uyushmasi sifatida tashkil etilgan
3.	“Me'yorlar” yoki “andozalar”	“Normativi” ili “standarti”	"standard rates" or "standards"	“Me'yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to'plami sifatida
4.	Baholash ob'ekti	Ob'ekt otsenki	Assessment object	Baholanayotgan korxonada ustav fondidagi mulk ulushining bu ulush nisbiy va mutlaq qiymatlari ko'rsatilgan hajmini, aksiyadorlik jamiyatlarini baholashda esa, bunga qo'shimcha ravishda baholanayotgan aksiyalar miqdori va turi
5.	Malaka sertifikat	Sertifikat kvalifikatsii	Certificate of qualification	Baholovchining malaka sertifikatini jismoniy shaxsga, agar u baholovchi tashkilot shtatida tursa yoki agar baholovchi tashkilot tomonidan u bilan fuqarolik-huquqiy tuzilgan bo'lsa, baholashni amalga oshirish huquqini beradi.
6.	Baholovchi kasbi	Professiya otsenshchika	Appraiser's profession	Baholashni o'rganish va amalga oshirish uchun avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik, qolaversa huquqiy bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib etish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

#### 4-mavzu. Ko'chmas mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi

№	O'zbek tilida	Rus tilida	Ingliz tilida	Mazmuni
1.	Baholash usuli	Metod otsenki	Evaluation method	Baholash usuli – baho-lash yondashuvlaridan biri doirasida baho-lash ob'ekti qiymatini hisoblash usuli.
2.	Ekspertiza	Ekspertiza	Examination	Loyihaning umuiy holatini baholash.
3.	Texnik ekspertiza	Texnicheskaya ekspertiza	Technical expertise	Loyihani texnik holatini o'rganish, baholash.
4.	Moliyaviy ekspertiza	Finansovaya ekspertiza	Financial examination	Loyihani moliyaviy holatini o'rganish, baholash.
5.	Yuridik ekspertiza	Yuridicheskaya ekspertiza	Legal examination	Loyihani yuridik holatini o'rganish, baholash.
6.	Ekologik ekspertiza	Ekologicheskaya ekspertiza	Environmental assessment	Loyihani ekologik holatini o'rganish, baholash.
7.	Xisobot shakllari	Forma otchyota	Report form	Buxgalteriya balansi, moliyaviy natijalar to'g'risidagi va boshka hisobot shakllari

## VII. ADABIYOTLAR RO'YXATI

### Asosiy adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7 fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 1 iyuldagi "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4381-sonli Qarori.

4. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 488 b.

5. Mirziyoyev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 104 b.

6. Abduraxmonov I.YU. Otsenka nedvijimosti: vvedenie v praktiku otsenki stoimosti zdaniy i sorujeniy. -T.: "NORMA", 2011. -448.

7. Alimov R.X, Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. / O'z FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Mulkni baholash. -Toshkent: "Fan", 2005. -231 b.

8. Dronova N.D. Otsenka rinochnoy stoimosti yuvelirnix izdeliy i dragotsennix kamney. - M.: Izdatelstvo "Delo", 2001. -296 str.

9. Kovalev A.P., Kushel A.A., Korolev I.V., Fadeev P.V. Osnovi otsenki stoimosti mashin i oborudovaniya. -M.: Finansi i statistika, 2006. -288 s.

10. Otsenka stoimosti nedvijimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. - M.: INTERREKLAMA, 2003. - 704 s.

11. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. -T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2019. – 572 b.

12. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2018. – 492 b.

### Qo'shimcha adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.

2. "O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risida" Qonuni.

3. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. 1999 yil 19 avgust.

4. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti xuzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-son buyrug'iga Ilova "Baholovchilarga toifalar berish tartibi to'g'risidagi" Nizom.



5. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “Davlat aktivlarini boshqarish, monopoliyaga qarshi kurashishni tartibga solish tizimini va kapital bozorini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-5630-sonli Farmoni.

6. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 14 yanvardagi “O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida”gi PQ-4112-sonli Qarori.

7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 1 iyuldagi “Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-4381-sonli Qarori.

8. O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti. Ko‘chmas mulkni baholash (8-son MBS). Mashina va uskunalarni baholash (11-son MBS). Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash (12-son MBS). O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020 yil 1 maydagi 01/11-15/62-son buyrug‘i bilan tasdiqlangan.

9. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).

10. Anna M. Miller. Otsenka dragotsennix kamney i yuvelirnix izdeliy. –M.: Izdatelstvo Kvinto-Konsalting.

11. Asaul A.N., Stranitskiy V.N., Bezdudnaya A.G., Starovoytov M.K. Otsenka sobstvennosti. Otsenka mashin, oborudovaniya i transportnix sredstv. – M.: ANO "IPEV", 2011. -288 s.

12. Dj. Fridman, Nik. Orduy. Analiz i otsenka prinosyashchey doxod nedvijimosti. - M: Delo LTD, 1995.

13. Dronova N.D. Otsenka yuvelirnix izdeliy. –M.: Izdatelstvo “Metallurgiya”, 2004. -208 str.

14. Kashchuk I.V. Osnovi otsenochnoy deyatelnosti: uchebnoe posobie /. – Tomsk: Izd-vo Tomskogo politexnicheskogo universiteta, 2010.- 141 s.

15. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman E.I. Metodologicheskie osnovi otsenki stoimosti imushchestva. – M.: INTERREKLAMA, 2003. – 688 s.

16. To‘ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma.-T.: 2011.-148b.

17. Xomitov K.Z., Qosimova S.K Mulk qiymatini baholash. O‘quv qo‘llanma. -T.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2019. – 152 b.

### **Internet saytlari:**

- [www.gov.uz](http://www.gov.uz) – O‘zbekiston Respublikasi hukumat portali;
- [www.lex.uz](http://www.lex.uz) – O‘zb. Res. qonun hujjatlari ma‘lumotlari milliy bazasi;
- [www.mineconomy.uz](http://www.mineconomy.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi sayti;
- [www.mf.uz](http://www.mf.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti;
- [www.cbu.uz](http://www.cbu.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki sayti;
- [www.soliq.uz](http://www.soliq.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi sayti;
- [www.stat.uz](http://www.stat.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi sayti;

- *www.uza.uz – O‘zbekiston Milliy axborot agentligi sayti;*
- *www.appraiser.ru – Rossiya baholash tashkiloti sayti;*
- *www.gki.uz – O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo‘mitasi rasmiy sayti;*
- *www.vip.lenta.ru – Internet nashriyoti;*
- *www.ivsc.org – International Valuation Standards Council;*
- *www.aoo.uz – Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi, E-mail:*  
*[associatsiya@gmail.com](mailto:associatsiya@gmail.com).*