

OO'MTV va Davlat arxitektura-
qurilish qo'mitasining 2008 yil
31 iyuldagi №16/226-sonli
qarori bilan tasdiqlangan shakl

MIRZO ULUG'BEK NOMIDAGI
SAMARQAND DAVLAT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI
Qo'rilishni boshqarish fakulteti
«Ko'chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish» kafedrası

**DIPLOM LOYIHASI BO'YICHA
T U S H U N T I R I S H X A T I**

Diplom loyihasining mavzusi:

Arxitektura yodgorliklarni kompleks baholash
(Xiva shahrida joylashgan Oq- maschit misolida)
«SAMHOLIS-BAHO» ma'suliyati cheklangan jamiyat

Bitiruvchi guruh talabasi:	402-KMEvaUB Isrofilov Firdavs
Kafedra mudiri:	Dotsent Giyasov B.D.
Diplom loyihasi rahbari:	Dotsent Ganieva F.S.
Maslahatchilar:	_____ _____ _____

Mundarija:

Kirish.....	3
I BOB. O‘zbekiston Respublikasida arxitektura yodgorliklarni kompleks baholashni asosiy tamoyillari va uslubiyati	
1.1 . O‘zbekiston arxitektura yodgorliklarni kompleks baholashni asosiy tamoyillari	5
1.2. Arxitektura yodgorliklarni kompleks baholash uslubiyati.....	10
II BOB. «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy faoliyatini tahlil etish va baholash	
2.1 «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ xaqida qisqacha ma’lumotlar.....	16
2.2 «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy faoliyatini tahlil qilish va baholash.....	19
III BOB. Arxitektura yodgorliklarni kompleks baholash (Xiva shahrida joylashgan Oq- maschit misolida)	
3.1. Oq- maschitni xarajat yondashuvi bilan baholash.....	24
3.2. Oq- maschitni daromad yondashuvi bilan baholash.....	31
3.3. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish.....	35
3.4. Mahaliy maschitlarni baholashda eqologik omillarni hisobga olish.....	36
Xulosa	46
Adabiyotlar	47

Kirish

Respublikada ko'chmas mulkni baholash xizmatlariga bo'lgan talab bozor iqtisodiyotiga o'tishning dastlabki kunlaridanok paydo bo'ldi. Davlat ko'chmas mulkni xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko'chmas mulkning ko'payishi, ko'chmas mulkni garovi ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar sinfini shakllantirish hamda rivojlantirishga yo'naltirilgan ko'chmas mulk bilan bajariladigan boshqa fuqarolik-xuquqiy operatsiyalar baholash to'zulmalarining majburiy tarzda ishtiroki bilan amalga oshiriladi. O'tgan yillarda amalga oshirilgan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash faoliyati uni respublika iqtisodiyotini islox qilish modelining o'ziga hos xususiyatlari va xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarining ko'p yillik tajribasini inobatga oluvchi mustahkam uslubiy asosda rivojlantirish zarurligini taqozo etadi.

Diplom loyiha maqsadi: Sug'urtalash va ijara haqini aniqlash maqsadida mahaliy maschitlarni baholash uslubini takkomilashtirish.

Diplom loyiha ob'ekti: O'zbekiston respublikasida joylashgan, XIX asrda qo'rilgan mahaliy maschitlar

Diplom loyihani tarkibiy to'zilishshi. Diplom loyiha kirish, uch bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat.

I BOB. O‘zbekiston Respublikasida arxitektura yodgorliklarni kompleks baholashni asosiy tamoyillari va uslubiyati

1.1 . O‘zbekiston arxitektura yodgorliklarni kompleks baholashni asosiy tamoyillari

O‘zbekiston arxitektura yodgorliklarni kompleks baholash tamoyillari - foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o‘zaro munosabatlarini, ko‘chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshisi va samarali foydalanish nuqtai nazarlarini aks ettiradi. Baholash jarayonining nazariy asosi bo‘lib, baholash tamoyillarining tizimi hisoblanadi. Baholash tamoyillari bozorda ko‘chmas mulk holati tahlil qilinadigan nuqtai nazarlarni shakllantiradi va belgilaydi. Qiymat baholangan vaqtda, baholash ob‘ektini turli nuqtai nazarlardan tartib bilan ko‘rib chiqish va tahlil etish amaliyotda keng qo‘llaniladi. Jahon amaliyotida baholash tamoyillarining to‘rtta guruhi ajratiladi. Ko‘chmas mulkni baholash:

- Mulkdorning tasavvurlariga asoslangan tamoyillar
- Mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bogliq tamoyillar
- Bozor muhitining harakati bilan shartlangan tamoyillar
- Mulkni baholash eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog‘liq tamoyillarga asoslanadi.

Tamoyillar sonining ko‘pligi ularning barchasini bir vaqtda qo‘llash mumkinligini anglatmaydi. Har bir holatda asosiy va yordamchi tamoyillar ajratiladi. Bu tamoyillar faqatgina bozor iqtisodiyoti sub‘ektlari xatti -

harakatlarining asosiy qonuniyatlarini tavsiflaydi va real turmush sharoitlarida bir qator omillar ularning harakatlarini bo‘zishi mumkin.

Birinchi guruh tamoyillar.Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidash tamoyillar yotadi:

Foydalilik tamoyili - bu muayyan ko‘chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati.Ko‘chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy va h.k. ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo‘lgan taqdirdagina qiymatga ega bo‘ladi.

O‘rindoshlik tamoyilishundan iboratki, bunda ko‘chmas mulknyng eng yuqori bahosi, o‘xshash foydalilikka ega boshqa ob’ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.O‘ziga hos, tadbirkor xaridor mahalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o‘xshash ob’ekt qiymatidan ko‘proq pulni ob’ekt uchun to‘lamaydi. Bunday xaridor yangi ob’ekt qurilishi qiymatidan ko‘proq mablag‘ni mulk uchun sarflamaydi.

Kutish va oldindan ko‘rish tamoyili - bo‘lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtai nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o‘ziga hos tomonlarining o‘zgarishi ehtimoli bilan bohlangan bo‘lib, bu esa o‘z navbatida, mulkning haqiqiy qiymatiga ta’sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining o‘zgarishi nazariyasi yotadi.

Ikkinchi guruh tamoyillar.Mulkdan foydalanish bilan shartlangan va ishlab chiqaruvchilarning tasavvurlariga bogliq.Ulushlar tamoyili.

Ulush - ishlab chiqarish omillarining biror bir tarkibiy qismining mavjudligi yoki yo‘qligi tufayli mulk qiymati o‘zgaradigan summa. Boshqacha aytganda, ulush - bu ishlab-chiqarish omillarining muayyan tarkibiy qismlarining mavjudligi natijasi bo‘lgan mulk qiymatiga qilingan qo‘shimcha. Bunda ulush miqdori, odatda, ko‘rib chiqilayotgan tarkibiy qismning aniq qiymatiga mos kelmaydi. Ulushlar tamoyili odatda eng yaxshi va samarali mulkdan

foydalanish tahlil etilganda ortiqcha yoki etishmagan yaxshilanishlarni aniqlash uchun foydalaniladi.

Qoldiq unumdorligi tamoyili. Qoldiq unumdorlik mehnat, mablag‘ va boshqaruv xarajatlar qoplangandan keyin, erga taalluqli sof daromad bilan belgilanadi. Mazkur tamoyil tovarlarni ishlab chiqarish yoki hizmatlar uchun ishlab chiqarishning to‘rtta omili mavjudligi va zarurligi go‘g‘risidagi mumtoz iqtisodiy nazariya qoidasini aks etiradi. Bo‘lar er, mehnat, mablag‘ va boshqaruv omillaridir.

Eng yukori unumdorlik tamoyili. Ishlab chiqarishning u yoki bu omili o‘zgarishi ob’ekt qiymatini o‘zgartirishi mumkin. Bundan mulkni baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi, uning mazmuni quyidagicha: ishlab chiqarishning asosiy omillariga resurslarning qo‘shilib borishi bilan sof natija (daromad) xarajat o‘shishi sur‘atlaridan tezroq osha boshlaydi, biroq ma’lum bir nuqtaga etganda sof natija sekin sur‘atlar bilan o‘sadi. Bu sekinlik qiymatning o‘shishi qo‘shilgan resurslarning xarajatlaridan kamroq bo‘lmagunga qadar davom etadi. Mazkur tamoyil eng yuqori daromad nazariyasiga asoslanadi va yuqori unumdorlik tamoyili deb ataladi.

Muvozanatlashganlik tamoyili. Mulkiy majmua - bu tizim bo‘lib, tizimning rivojlanishi va mavjud bo‘lishi qonuniyatlaridan biri bo‘lib uning elementlarining muvozanatlashganligi va mutanosibliigi hisoblanadi. 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.

Uchinchi guruh tamoyillar bozor muhitining harakati bilan to‘g‘ridan-to‘g‘ri bog‘liqdir. Muvofiqlik tamoyili shundan iboratki, mulkdagi me‘morchilik, qulayliklar darajasi, undan foydalanish xususiyati mahalliy bozor ehtiyojlariga va kutishlariga mos kelganida eng katta qiymat vujudga keladi.

Regressiya va progressiya tamoyillari. Regressiya, qachonki ko'chmas mulk ushbu bozor sharoitlariga ko'ra ortiqcha bo'lgan yaxshilanish bilan tavsiflansa, sodir bo'ladi. Bunday mulkning bozor narhi uning real qiymatini aks ettirmaydi va uni shakllantirishning real xarajatlaridan past bo'ladi. Progressiya, qachonki qo'shni ob'ektlarning, masalan, yaxshilangan infrato'zilmani ta'minlovchi ob'ektlarning faoliyat ko'rsatishi natijasida ushbu ko'chmas mulkning bozor narhi uning qiymatidan yuqori bo'lganda, sodir bo'ladi.

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

Tashqi muhitga bog'liqlik tamoyili. Mol-mulkning qiymati ko'proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog'liq bo'ladi.

Qiymat o'zgarishi tamoyilining mohiyati ana shundan iborat. Iqtisodiy taksimot tamoyili. Bu tamoyiliga ko'ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o'ziga hos taqsimlash va birlashtirish lozim bo'ladi. Taqsimotni mulk huquqlarining turlari uchun qo'llash mumkin:

- jismoniy taqsimlash (uchastkalariga, vertikal bo'yicha va h.k.);
- foydalanish huquqlari bo'yicha taqsimlash (foydalanish huquqini cheklashlar);
- mulk huquqlari ko'rinishlari bo'yicha taqsimlash (birgalikda ijaraga olish, sheriklik, hissadorlik jamiyatlari va h. k.);
- foydalanish vaqti bo'yicha taqsimlash (turli muddatlarga ijaraga qo'yish, butun hayot davomida egalik qilish, kelgusi huquqlar).

Eng yaxshi va eng samarshi foydalanish tamoyili. Yuqorida keltirilgan tamoyillarni qo'llash orqali amlga oshirilgan tahlilning natijasi bo'lib, mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi.

YUkorida keltirilgan tamoyillarga asosan, tarixiy bino va bino va inshootlarni funksional tahlil asosida tavsiflanishini shakllantirdik.

Mahaliy maschitlarni o'zaro omillarni bog'liqlari, turlari, tarixiyligi, rekonstruksiya ishlari me'yorlari, proekt echimlari, mo'hit, tamoyillari, baholash usullari, natijalari buyicha tavsifi ko'rsatilgan.

Birinchi bosqich mahaliy maschitlarturlari ko'rsatilgan: bozor, savdo, ukuv, ilmiy, davolanish uchun muljallangan binolar, turar joy, inshootlar, kichik arxitektura shakllari.

Ikkinchi bosqich tarixiy obidalar qo'rilgan vaqtiga qarab tavsiflanadi: IX-XV asrdagi diniy inshootlar, XII-XIV asrdagi bozor, savdo binolari, XIV-XV asrdagi ukuv-ilmiy binolari, IX-XV asrdagi davolanish binolari, XIV-XV asrdagi turar joylar, VII-XIV asrdagi inshootlar, XIV-XV asrdagi kichik arxitektura shakllari.

Uchinchi bosqich tarixiy binolar baholash maqsadi buyicha tavsiflanadi: konservatsiya, restavratsiya, ta'mirlash, moslashtirish, yangilash.

Turtinchi bosqich rekonstruksiya, restavratsiya ishlarini o'z ichiga qamrab oladi: diniy majmualar, aloxida joylashgan bino va majmualar.

Beshinchi bosqich loyxa echimini aks ettiradi: konstruktiv, planli (tektonik tizimi: devoriy, gumbazli, gumbazi-arkali, karkasli, konstruksiyalar buyicha: poydevorlar, arkalar, svodlar, gumbazlar, qo'rili shva ta'mirlash materiallar, qolonnali tizimlar, arkali tizim, arxitektura kompozitsiyalar, arxitektura dekori), baholanadigan mahaliy maschitlart o'rini aniqlashda yordam beradi.

Vazifaviy emirilish. Ushbu emirilish - hajmiy, rejaviy va konstruktiv echimlar bo'yicha zamonaviy talab hamda davlat andozalariga mos kelmaslikni anglatadi. YA'ni, ob'ekt ishlab turaveradi, biroq zamonaviy ekspluatatsiya talablariga javob bermaydi. Vazifaviy emirilish ham ikkiga - tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan vazifaviy emirilish. Tiklanadigan vazifaviy emirilish ob'ekt qiymatining yangi qurilish ob'ekti qiymatiga nisbatan pasayganligida namoyon bo'ladi. Bu holatda quyidagi kamchiliklar mavjud bo'ladi:

- almashtirilishi, modernizatsiya qilinishi zarur bo'lgan elementlar;
- olib tashlash (o'ta darajada yaxshilash) talab etiladigan elementlar;
- qo'shimchalar qilinishi talab etadigan elementlar.

Tiklanmaydigan vazifaviy emirilish. Tiklanmaydigan vazifaviy emirilish hajmiy, rejaviy va konstruktiv echimlar, materiallarning zamonaviy talablarga mos kelmasligi bilan bog'liq bo'lgan tannarh pasayishida aks etadi. Bunday nomuvofiqlikni iqtisodiy nuqtai nazardan to'g'rilash maqsadga muvofiqdir.

Tashqi yoki iqtisodiy emirish. Tashqi, ma'naviy emirilish ko'chmas mulk omillari chegaralariga nisbatan tashqi zararlarni anglatadi. Ular iqtisodiy, siyosiy, ekologik bo'lishi mumkin va asosan ko'chmas mulk joylashgan o'ringa bogliqdir. Ob'ektning qiymatiga uning yonida qurilgan shovqinli ishlab chiqarish korxonalarini - aeroport, restoranlar salbiy ta'sir etishi mumkin. Yomon landshaft, ya'ni botqoq, joyning ifloslanganligi uning iqtisodiy jihatdan eskirganligini, keraksizligini anglatadi. Muayyan turdagi binolar uchun komunal to'lovlar, mulk soligining oshishi binoning emirilishiga siyosiy yoki ma'muriy ta'sir ko'rsatadi.

2. Daromadli yondoshuv

Daromadli yondashuv o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Ular quyidagilar: a) Daromadni kapitallashtirish usuli. Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonaning daromadlariga tayanadi. Ushbu usulning mohiyati shundan iboratki, u korxonaning har yilgi sof daromadlarini miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi korxonaning narhi hisoblab chiqiladi. Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan

qiymatni baholashga yondashishlardan biridir. Daromadni kapitallashtirish ob'ektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat. Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin:

$$RV = SED/SK \quad (1.3.)$$

bu erda, RV - joriy qiymat;

SED - sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK - kapitallashtirish koeffitsienti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol - mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol - mulkning qiymati o'rtasidagi bogliqlikni ifodalaydi. Quyidagilarni ajratib ko'rsatamiz:

- kapitallashtirishning umumiy qo'yilmasi - sof ekspluatatsiya daromadining ob'ektning umumiy qiymatiga nisbati;
- oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun bashorat qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabo'l qilinadi;
- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish qo'yilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining ob'ektni sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadorning xususiy mablag'lariga nisbati;
- qarz mablag'lari uchun kapitallashtirish qo'yilmasi (garov doimiysi);
- kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning kredit miqdoriga nisbati.

Diskont qo'yilmasi - joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to'lanadigan pul oqimlari o'rtasidagi bog'liqlikni aks ettiruvchi koeffitsientdir. Diskont qo'yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kirimlarni olish huquqi uchun bugun to'lay oladigan summani (joriy qiymatini) aniqlaydi.

Diskontlash qo'yilmasini tanlashda, qo'yilmani kamaytirish uchun bir necha qo'yilmaga asoslangan kommulyativ usulni qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me'yori asos qilib olinadi, unga esa

likvidlik uchun to‘zatilgan holda ko‘zdan kechirilayotgan bozor tarmogida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me‘yori qo‘shiladi. Olingan summa konkret ob‘ektga hos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib to‘zatiladi. Daromad me‘yorining oshishi qo‘yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog‘liqdir.

3. Qiyosiy yondashuv. Kiyoslash usuli baholashning keng qo‘llaniladigan usuli hisoblanadi, usulning mohiyati bir xil, ya‘ni mulk qiymati o‘xshash ob‘ektlarning yaqindagi oldi - sotdi baholariga solishtirish yo‘li bilan aniqlanadi. Qiyoslash ob‘ektlarini baholash ob‘ektlari bilan solishtirish uchun qiyoslashning har bir ajratilgan tarkibiy qismi bo‘yicha qiyoslash ob‘ektlarining sotilishi narhlariga to‘zatislar kiritish lozim. Baholash amaliyotidan kelib chiqqan holda majburiy tartibda aniqlanishi kerak bo‘lgan asosiy 9 ta qiyoslash tarkibiy qismlari quyidagichadir: 1. Ko‘chmas mulkka egalik huquqi. 2. Moliyalashtirish shartlari. 3. Sotuv shartlari. 4. Bozor ahvoli. 5. Joylashish o‘rni. 6. Jismoniy xususiyatlari. 7. Iqtisodiy xususiyatlari. 8. Foydalanish. 9. Ko‘chmas mulkdan tashqi holatdagi qiymatning birikmalari

II BOB. «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ MOLIYAVIY FAOLIYATINI TAHLIL ETISH VA BAHOLASH.

2.1 «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ xaqida qisqacha ma‘lumotlar

O‘zbekiston Respublikasining amalga oshiralayotgan bozor iqtisodiyoti sharoitidagi islohotlar shuni ko‘rsatadiki xususan, ko‘chmas mulk bozoridagi keskin o‘zgarishlar va baholash ishlari Milliy standartlari asosida o‘z aksini topmoqda va etilishib chiqayotgan mutahassislar baholashga oyid yangi vazifalarni o‘rganmoqda. Bugun baholash ishlari yurtimiz uchun yangilik buldi va muhim ahamiyat kasb etib kelmoqda. Buni esa qilinayotgan ishlarning guvohi bo‘lib to‘rib to‘ribmiz, kelajakda baholash ishlari yuksak darajaga etadi.

“SAMHOLIS –BAHO”MCHJ jamiyatining umumiy yig‘ilish qaroriga asosan 1 10.10.2004 yilda tashkil etilgan va Samarqand shahar homiyati qaroriga ko‘ra Dag‘bed ruyxatidan o‘tkazilgan , reestr 993,24 noyabr 2004 yilda. O‘zbekiston Respublikasi davlat mulkini boshqarish Davlat qo‘mitasi tomonidan berilgan BL 001,0070 RR 0070 bulgan,biznesni, ya’ni mulkiy kompleks sifatidagi jamiyatni barcha turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni baholash vakolatini beruvchi litsenziya. Jamiyat ustav kapitali ta’rischilar ulushlari xisobidan jami 70617400 so‘mni tashkil etadi.

Jamiyatning manzili: 140 119 , Samarqand shahri Zafarobod berk 2 ko‘chasi 4 uy
Litsenziya: O‘zbekiston Respublikasi davlat mulkini boshqarish Davlat qo‘mitasi tomonidan berilgan BL 001,0070 RR 0070

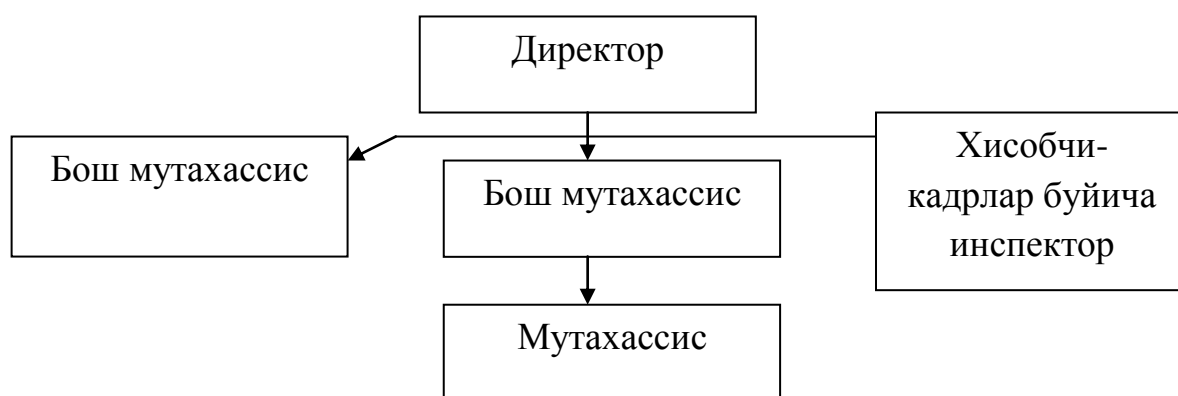
Hisob raqami:	20208000204365433001
OKONX:	84500
INN:	205280404
MFO:	00278

Jamiyatni boshqarish strukturasi qo‘yidagicha:

Faoliyatning asosiy turi – ko‘char va ko‘chmas mulkni baholash, mashina va mehanizmlarni bozor narhini aniqlash,qimmatli baho buyumlarni baholash

Mulkchilik shakli – xususiy

Jamiyatni direktori – Ochilov SH.T.



2-rasm. Jamiyatni boshqarish strukturasi.

Jamiyatning faoliyat doirasi: Baholovchi mutahasisslar mulkning egalik qilish huquqini tasdiqlash va yuridik aspektlari bilan bog‘liq muammolarni echish javobgarligini olmaydilar. Baholash davomida ko‘rib chiqilayotgan xususiy va ko‘chmas mulk, hamda ushbu mulkga nisbatdan egalik huquqi to‘liq ravishda mavjud qonun chegarasida deb qabul qilinadi. Baholovchi (O‘z.R. “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonunning 14 moddasidan):

-baholash usulini mustaqil qullashga;

-ob‘ektni baholash jarayonida zarur xo‘jjatlar bilan tanishtirish, xo‘jjatlarni ko‘zdan kechirish, izohlar va qo‘shimcha ma‘lumotlar olishni Buyurtmachidan talab etishga;

-boshqa baholovchi va mutahasisslarni baholash o‘tkazishda qatnashishga zarurat to‘g‘ilganda shartnoma asosida jalb etishga haqlidir.

Jamiyatning xukuklari: O‘z faoliyatini amalga oshirish va o‘z oldida turgan vazifalarni echish maqsadida jamiyat kuyidagi xukuklarga egadir (O‘z.R. “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonunning 15 moddasidan):

-baholash faoliyati amalga oshirilganda qonunlar va baholash andozalarning talablariga rioya etishga;

-baholashni o‘tkazish jarayonida olinadigan xo‘jjatlarning saqlanishini ta‘minlanishiga;

-baholashni o‘tkazish jarayonida Buyurtmachidan olingan konfiditsial ahborotni oshkor etmaslikka majburdir.

Mulklarni baholashning xuquqiy asoslari:

-O‘zbekiston Respublikasining 19.08.1999 yildagi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonuni;

-O‘zbekiston Respublikasining “Mulklarni baholash tizimining milliy standartlari”;

-“Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”Nizom (VMning 8.05.2003 yildagi 210 son qaroriga ilova);

-Mazkur soha bilan bog‘liq boshqa me‘yoriy xujjatlar.

Jamiyatni moddiy-texnika bazasida asosiy ishlarini bajarish uchun kerakli jixozlar mavjud. Jamiyatni tasarrufida ofis, avtomobil, kompyuter, printer, skaner, kseroks, faks, fotoapparat, kalkulyator inventar va boshqalar mavjud.

2.2 «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy faoliyatini tahlil qilish va baholash

«SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy xolatini baholash uning mulkiy axvolini tahlilidan boshlanadi. Jamiyatning mulkiy ahvoli buxgalteriya balansi asosida tahlil qilinadi. Balansning umumiy summasi jamiyatning barcha mavjud mablag‘larini aks ettiradi. «SAMHOLIS-BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyatning mulkiy holatini uning qisqartirilgan balansi asosida ko‘rib chiqamiz:

Asosiy ishlarini bajarishdan olingan yalpi foyda tahlil qilinayotgan yilda 200299,4 ming so‘mga teng. YAlpi foyda o‘tgan yilga nisbatan 66 %ga ko‘paygan. 2017 yilda «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ asosiy faoliyatdan 53226,9 ming so‘m foyda olgan. Jamiyatning umum xo‘jalik faoliyatning foydasi (balans foydasi) ham 42938 ming so‘mni tashkil qilgan. O‘tgan yilga nisbatan balans foyda 10121,8 ming so‘mga ko‘paygan. Balans foydani o‘shish sur‘ati 30 %ni tashkil qilgan.Umuman

olganda, «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy ko'rsatkichlari 2017 yilda o'tgan yilga nisbatan ko'paygan. Jamiyatning faoliyatini umumlashma baholovchi ko'rsatkichlar bu rentabellik ko'rsatkichlari. «SAMHOLIS-BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyatining rentabellik ko'rsatkichlarini quyidagi analitik jadvalda hisoblab olamiz.

Jadval 4

«SAMHOLIS-BAHO»MCHJ ni rentabellik ko'rsatkichlari

	Ko'rsatkichlar	2016 yil	2017 yil	O'zgarish(+,-)
Dastlabki ma'lumotlar				
1	Sotilgan maxsulotlar tushumi	120309,3	129300,6	<u>8991,3</u> 107%
2	Asosiy faoliyatdan olingan foyda	40859,1	53226,9	<u>12367,8</u> 130%
3	Balans foyda	171595,1	178929,6	<u>7334,5</u> 104%
4	Jamiyat aktivlarining o'rtacha yillik qiymati	95142,8	152502	<u>57359,2</u> 160,3
5	Asosiy aktivlarning o'rtacha yillik qiymati	40859,1	53226,9	<u>12367,8</u> 130%
6	Aylanma aktivlarning o'rtacha yillik qiymati	90614,0	108941,0	<u>18327</u> 20%
7	O'z vositalari	137541,9	160236,3	<u>22694,4</u> 116%
8	Daromad solig'i tulangunga qadar foyda	40034,8	52254,6	<u>12219,8</u> 130%
9	Aylanma kapital	32816,2	42938	<u>10121,8</u> 130%
Rentabellik ko'rsatkichlari, %				
1	Maxsulot rentabelligi	33	41	8
2	Aktivlarning rentabelligi	419	336	83
3	Asosiy aktivlar rentabelligi	319	336	17
4	Aylanma aktivlar rentabelligi	44	47	3
5	O'z sarmoya rentabelligi	111	124	12

Izox: Jadvaldagi ma'lumotlar shartli ravishda olingan

YUqoridagi jadvalda o'tkazilgan hisob-kitoblar shuni ko'rsatadiki, «SAMHOLIS-BAHO» mas'uliyati cheklangan jamiyatning maxsulot rentabelligi 2017 yilda 41 %ni tashkil qilgan, o'tgan yilda esa bu ko'rsatkich 33 %ni tashkil qilgan. Demak, jamiyatda maxsulot rentabelligi 8 %ga ko'paygan. Aktivlarning rentabelligi o'tgan yilga nisbatan 83 %ga, aylanma aktivlar rentabelligi esa 3 %ga ko'paygan. Jamiyatni bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlay olish imkoniyati asosan

uning foydalilik darajasi bilan baholanadi. Jamiyat bozor munosabatlari sharoitida ishlay olishi uchun, ularning foydalilik darajasi 5 %dan kam bo‘lmasligi kerak.

Umuman olganda, taxlil qilinaetgan jamiyatning rentabellik ko‘rsatkichlari o‘tgan yilga nisbatan ko‘paygan, ular yuqori darajada.

Demak, «SAMHOLIS-BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyat rentabelligi yuqori jamiyatlar qatoriga kiradi, lekin shuni qayd etish kerakki, 2017 yilda jamiyatning maxsulot rentabelligi oshgan. Jamiyatning foydalilik darajasi 5 %dan ko‘p, demak «SAMHOLIS-BAHO» mas’uliyati cheklangan jamiyat bozor iqtisodiyoti sharoitida ishlay olish imkoniyatiga ega.

III BOB. Arxitektura yodgorliklarni kompleks baholash (Xiva shahrida joylashgan Oq- maschit misolida)

3.1. Oq- maschitni xarajat yondashuvi bilan baholash

Mahaliy maschitlar eng qimmatli ko‘chmas mulk kategoriyasi sifatida hisoblash mumkin. Bir tomonlama –o‘zoq vaqt oldin qo‘rilganligi, ikkinchi tomonlama tarihiy-madaniy izlanishlarni olib borilishi uning qiymatini kutaradi. Bo‘larni e‘tiborga olgan xolatda, baholash xam madaniy, xam moddiy bo‘lishi lozim, shunda aniq qiymat belgilanadi.Undan keyin sug‘urtani tashkillashtirish yoki zarar keltirganligi uchun jarima pulini belgilash mumkin bo‘ladi. Demak, shakllantirilgan baho tarihiy ob’ektni ximoya vositasi deb hisoblanadi.

Baholovchilar shuni ta’kidlaydiki, mahaliy maschitlarni baholashda xarajatli yondashuv qo‘llanilishi kerak, chunki aynan xarajatli yondashuv uni to‘liq qiymatini aniqlab beradi.Xarajatli yondashuvda, mahaliy maschitni hozirdagi ko‘rinishini shakllantirish yoki uni tiklash uchun qilinadigan xarajatlar, bozor qiymatiga tenglashtiriladi. Mahaliy maschitalarni baholashda tiklash va o‘rindosh usulari qo‘llaniladi.

Tiklash qiymati- mahaliy maschitlarni tiklashda ketadigan xarajatlarni puldagi ifodasi, bunda ob’ektning aniq nusxasi nazarda tutiladi,qo‘rilish

materiallari, loy xalanishi, barcha elementlar saqlangan xolda, bozor narhida kayta tiklanadi.

O'rindosh qiymati- mahaliy maschitlarni yaxshilanishlarni tiklash uchun xarajatlarni puldagi ifodasi. Bunda baholanadigan ob'ektni foydaliligi kanday bo'lsa, o'rindosh ob'ektda xam shunday bo'ladi.

Xarajat yondashuvini asosiy afvzalligi shundaki, u qo'rilishdagi normativ-smeta bazasiga asoslanib aniq qiymatni belgilab beradi. Mahaliy maschitlarni baholashda tiklash qiymatini tahlilini topish murakkabdir, ular ko'chmas mulk bozorida sotilmaydi, natijada qiymatlari xam kiyoslanmaydi. Sug'urta hizmatida va soliq tizimida, mahaliy maschitlar baholashda, xarajatli yondashuvni qo'llanilishi maqsadga muvofikdir.

Xarajat yondashuvi bilan mahaliy maschitlar baholash algoritmini asosiy bosqichlari:

1. Foydalanayotgan er uchastkasini joriy yildagi bozor qiymatini aniqlash;
2. Tiklanish qiymatini aniqlash, kattalashtirilgan ulchamlar $1m^2$, $1m^3$ asosida yoki to'liq smeta orkali.
3. Umumiy yimirilish qiymatini aniqlash (jismoniy, funksional, tashki);
4. Ob'ektni tiklanish qiymatini, umumiy yimirilishni e'tiborga olib hisoblash, xarajat yondashuvining bazasi sifatida;
5. Ob'ektni tiklanish qiymatini integral qimmatlashuv xususiyatlariga kupaytirish.

SHunday kilib, xarajatli yondashuvni Oq-maschitini baholashda kullaymiz. Maschit-bu o'zini Islom dinga bag'ish lagan insonlarni, besh mahal nomoz ukaydigan joyiidir. Konstruktiv va plan echimi buyicha maschitlar turtta turga bo'linadi:

1. Kishki- turt burchakli, bir kator yoki ikki kator ayvonlar bilan shark tomondan qoplangan. Bunday shaklldagi maschitlar kuprok Samarkand, Xiva shaxrida uchraydi.

2. Ayvonli-kishki, ayvoni ikki shark va shimol tomonda joylashagan bo'radi.
3. Uch tamonlama ayvonli, kuplap ustunlarda qo'rilgan maschit.
4. Kishki xona va ikki tomonlama shimol va garblarda ayvonlar bilan uralgan.

Barcha ko'rsatkichlarni formulaga kuyib ob'ekt qiymatini aniqlaymiz:

Oq maschitini yangidan qo'rilishiga to'zilgan smetasiga asosan (№589S-1.11.91) uning smeta qiymati -149,90 ming sumga teng.

Jadval № 7

Oq maschitini tiklanish qiymatini aniqlash

Ko'rsatkichlar	Miqdori
Oq maschitini tiklanish qo'rilishiga to'zilgan smetasiga asosan (№589S-1.11.91) uning smeta qiymati, ming sum	149,90
Xududiy koeffitsient	1,007
Seysmik koeffitsient	1,15
Binoni balandligiga to'zatish	1,0
NBITKAYKTga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari 1991 yil narhlarini 2000 yilga keltirish indeksi	61,8
Indeks 01.01.2001 y.	1,044
Indeks 01.01 2017y	1,122
Indeks 1.01.2018y	1,130
Indeks 1.04.2018y	1,084
Oq maschitini tiklanish qiymati, ming sum	188413,503

Oq maschitini yimirilishini hisobga olgan holda uning tiklanish qiymati aniqlaymiz:

$$188413503 - 32\% = 128\ 121\ 183 \text{ so'm}$$

Barcha ma'lumotlarni formulaga(1.4) qo'yib uning bozor qiymatini aniqlaymiz:

$$S_z = 128\ 121\ 183 \times 37 = 4\ 740\ 483\ 771 \text{ so'm}$$

Er maydoni huquqini baholash

Er uchastkasidan foydalanish huquqini baholash normativ narhini aniqlashda er uchastkasining joylashgan hududi buyicha er soliq stavkalaridan foydalanilgan holda mahsus koeffitsientlar asosida baholanadi. Er soliq stavkasi baholash davriga 1250 sum\kv belgilangan(Ilova 19№PP-2699 27.12.2016 y. respublika Prezidenti qarori).Erdan foydalanish huquqi bahosi, belgilangan urtacha yillik er solig'idan tushgan pul oqimini O'zbekiston respublikasi Markaziy banki tomonidan baholash davriga taqdim qilingan qayta moliyalash koefiitsienti orqali diskontlash yoki

kapitalizatsiya usuli yuli bilan bugungi kundagi bahosi sifatida qabo‘l qilinadi. Ushbu metodika O‘zb.R mulkni baholash milliy standarti (10- son MBMS) «Ko‘chmas mo‘lk qiymatini baholash» O‘zb.R. Davlat mulk qo‘mitasining 12.10.2009 yildagi №01/19-18/21, Adliya Vazirligining 18.11.2009 yildagi №2044-son bilan ruyhatga olingan Mulkn baholash Milliy Standartidan kelib chiqib hisoblab chiqildi.

Jadval 8.

Er maydoni huquqini baholash

№	Bino to‘ri	Umumiy er madoni kv. m	Bir oylik er solig‘i, sum	Qayta moliyalashtirish stavkasi	Erdan foydalanish qiymati, sum
1	Oq maschit	240	1250	9%	40 000 000

Tarihiy bino va inshootlar qiymatini aniqlash uchun uning qoldiq qiymatiga tadbirkorlik faoliyati daromadi qo‘shiladi. Tadbirkorlik daromadi odatda 10-30%ni tashkil etadi. Tadbirkorlik daromadini 10% deb qabo‘l qilamiz.

Jadval 9

Oq maschitini qiymatini aniqlash

Binonin g turi	Maydoni, m ²	1m ² , er soligi, so‘m	Jami er soligi, so‘m	Ob‘ekt qiymati, so‘m	Tadbirkorlik daromadi	Jami, so‘m
Oq maschit	240	1250	40 000 000	4 740 483 771	1,10	5 258 532 148

Oq maschitini xarajat yondashuvida aniqlangan qiymati

5 258 532 148 so‘mni tashkil qildi.

3.2. Oq maschitini daromad yondashuvi bilan baholash.

Bozor iqtisodiyoti rivojlanishi bilan, O‘zbekistonda nufo‘zli mahaliy maschitlar ijarasiga kup mablag‘ kiritilayapti. Ijara haqi tulanishida katta tulanadigan qismini rekonstruksiya narhi qamrab oladi. Eng eski ob‘ektlar, tarixiylik nuktai nazardan, qimmatlirogi- kam talab qilinadi, Samarkand, Buxoro, Xiva shaxarlarida, masalan IX- XII asrda qo‘rilgan yogochli

maschitlar.Negaki shu ijara haqiga «modern» usulidagi gishtli binoni ijaraga olish mumkin,katta maydoni bilan va yaxshirok ko‘rinishda.Mahaliy maschitlarijarasi funksional yunnalishi buyicha bir nechta segmentlarga bo‘linadi: ofisli,savdo, boshkalar.Ijara bozorini tahlili shuni ko‘rsatadiki, mahaliy maschitlarijarasiga kuyidagi omillar ta’sir etadi:

- 1.Foydalilik;
- 2.Ijara uchun taklif cheklanganligi;
- 3.Ijarachining investitsion imkoniyati.

Bozor munosabatlari, mahaliy maschitlar moliyalashtirish uchun qo‘shimcha mablag‘ talab kiladi va ularning ijarasi, saqlash va rekonstruksiya qilib uchun qo‘shimcha mablag‘ni kiritilishiga yordam beradi. Bo‘larni barchasini daromad yondashuvi asosida baholash mumkin bo‘ladi.Misol tarikasida Oq maschitini daromad yondashuvi bilan baholaymiz.

Daromadli yondashuv o‘z ichiga pul oqimini diskontlanishini va to‘g‘ridan-to‘g‘ri daromadni kapitalashvini o‘z ichiga qamrab oladi. Mahaliy maschitlar daromadli yondashuv bilan baholanishi- iqtisodiy faoliyat natijasida kiritilgan mablag‘larni miqdorini aniqlashdir.

Kapitalashuv usuli daromad va kapitalashuv stavkasiga asosan qiymat haqida xulosa beradi. Diskontlash texnikasi- vaqt ichidagi daromad va xarajatni bir nuqtaga keltiradi va pul oqimini daromad qiymatini aniqlab beradi.U kuyidagicha aniqlanadi:

- kelajakdagi yalpi daromadni belgilashda,bo‘lajak daromadni aniqlash;
- yalpi daromadni samaradorligini belgilashda ijara haqi miqdorini aniqlash;
- kapitalashuv stavkasini aniqlab, ob’ektni joriy qiymatini hisoblash.

Daromadli yondashuvni kullaganda, daromad manbalarini aniqlashtirib olish kerak:

- yordamchi xonalarni ijarasi;

- mahaliy maschitniziyorati chipta asosida;
- film, kliplar, reklama olinishida ob'ektdan foydalanishi;
- ob'ektni nomi bilan foydalanganli uchun xak tulanishi;
- ob'ekt manzarasidan foydalanib, kitob, yuriknoma, znachoklar, otkritkalar ishlab chikrilganligi uchun xak tulanishi;
- vaqtinchalik savdo qilib uchun er maydoni ijaraga berish.

SHunday kilib, sarmayador o'z kapitalini o'z foydasini ko'zlab kiritadi, agarda:

$$P_K/RS=P_D/D=const, \quad (1,6)$$

bunda P_K - kiritilgan kapitalni foydaliligi –bir vaqtga keltirilgan, yillik sof daromadni yigindisi;

RS – bozor qiymati, ming sum;

P_D – pul summasini kupayishi –murakkab foyiz stavkasi asosida bank depozitlarini kupayishi bilan solishtiriladi.

D – pul mablag'ni yigindisi, bozor qiymatiga tenglashtirilgan, ming summ

; I -uchet stavkasi; t -vaqt miqdori.

Oq maschitini daromad yondashuvi bilan baholanishi 10 jadvalda ko'rsatilgan.

$$NPV_1 = \frac{90,6}{1+0,12} + \frac{97,85}{(1+0,12)^2} + \frac{88,10}{(1+0,12)^3} + \frac{88,35}{(1+0,12)^4} + \frac{88,60}{(1+0,12)^5} = 5543,77 \text{ млн. сум}$$

Demak, Oq maschitini qiymati 5 543 770 000 sumni tashkil etdi

Mahaliy maschitlar daromadli yondashuv bilan baholanishi qo'shimcha mablag' kiritilishiga yordam beradi, xarajatli yondashuvni qo'llanilishi ob'ektni aniq qiymatini aniqlab beradi va baholashni asosi hisoblanadi.

3.3 Baholash natijalarini muvofiqlashtirish

Oq -maschitini qiymati turli yondashuvlar yordamida baholashda quyidagi natijalarga erishdik:

Xarajatli yondashuv - 5 258 532 148 sum

Daromadli yondashuv - 5 543 770 000 so‘m

Qiyosiy yondashuv buyicha tarihiy bino va inshootlar baholanmaydi, chunki ular ko‘chmas mulk bozorida sotilmaydi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirishda turli kriteriyalar hisobga olinadi:

- potensial investorning asl xoxishi va imkoniyati;
- bozor konyunkturasining o‘zgarishi;
- ob’ektning spetsifik ko‘rsatkichlari va x.k.

Jadval 12

Oq maschitini bozor qiymati aniqlash

No	Ko‘llanilgan yondashuvlar	Aniqlangan qiymat, so‘m	Ko‘rsatkichlar ulushining koeffitsienti	Hisoblangan baho, so‘m
1	Xarajatli yondashuv	5 258 532 148	0,60	3 155 119 288
2	Daromad yondashuvi	5 543 770 000	0,40	2 217 508 000
3	Qiesiy yondashuv	0	0	0
	Jami:		1	5 372 627 288

Demak, Oq maschitini bozor qiymati 5 372 627 288 so‘mni tashkil qiladi(sug‘urtalash maqsadida yoki ijara haqini aniqlash uchun)

3.4. Mahaliy maschitlar baholashda eqologik omillarni hisobga olish

Eqologik omillarning tarihiy ob’ekt qiymatiga ta’sirini baholashdan oldinga quyilgan vazifaga qarab utkaziladigan hisob-kitoblarning ko‘lamlari va aniqlik darajasiga nisbatan ikkita yondashuv mumkin.

Birinchi yondashuv barcha qurib chiqiladigan eqologik-iqtisodiy masalalarni chukur va batafsil ishlab chiqishga asoslangan, bu bir-biri bilan bog‘liq bilimlar soxalarining mutaxassislarini jalb qilishni talab qiladi (eqologlar, gidrometeorologlar, antikorrozion ximoyalash va sanitar gigiena buyicha mutaxassislar va b.).

Ikkinchi yondashuv unga eqologik omillarning tarihiy ob'ekt qiymatiga ta'sirini baholash hisob-kitoblarini mustaqil tarzda amalga oshirish imkonini beruvchi me'yoriy-ma'lumotnoma tusidagi axborotdan foydalanishga asoslanadi.

Ko'chmas mulkni baholash kontekstda eqologik omillar - bu mexnat vositasi, iste'mol predmeti yoki energiya va xomashyo manbalari bo'lmagan, lekin tarihiy ob'ektidan foydalanish samaradorligi va foydaliligiga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi sof tabiiy va tabiiy-antropogen omillar majmuidir.

- ko'chmas mulk ob'ektida istikomati kiluvchilar uchun eqologik toza tabiiy ob'ektlarning (istiroxat bogi, suv xavzasi, qo'riqxonalar va x.k.) g'oyat kulayligi;
- yashil daraxtlar turlarining xilma-xilligi va tarihiy ob'ekti joylashgan xududda ularning yukori eqologik nafisligi.

Eqologik omillar turlarining xilma-xilligi yukorida keltirilgan ruyxat bilan tugab qolmaydi. Ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymatiga ta'sir etuvchi ushbu omillarni o'lchash tizimi ular qadr-qimmatining sub'ektiv asoslaridan kelib chiqqan xolda ancha murakkab. SHu munosabat bilan ushbu omillarning eqologik ekspertizasini o'tkazishda fakat tahlil bilan chegaralanish mumkin, lekin bunda ularning sifat xususiyatlari to'liq ochib berilishi kerak.

Salbiy eqologik omillarni ko'chmas mulk ob'ektining qiymatiga ta'sirini hisobga olishda mo'hitning ifloslanishidan qo'riladigan iqtisodiy zarar ko'rsatkichi asosiy rol ni uynaydi, bu ko'rsatkich «tashqi» iqtisodiy xarajatlar sifatida (baholanayotgan ko'chmas mulk ob'ektining egasi uchun) yoki eksternaliyalar sifatida aniqlanadi.

Iqtisodiy zararining amaviy hisob-kitoblari nafakat zararining barcha potensial elementlarini xozirgi vaqtda pul ifodasida baholash mumkin emasligi tfayli, balki iqtisodiy zarar elementlarini hisob-kitob qilish uchun asos bo'lib hizmat qiluvchi ishonchli tabiiy-ilmiiy va sotsiologik axborotning etishmasligi tufayli takribiy xususiyatga ega.

Atrof-muhitning ifloslanishidan quriladigan natural va iqtisodiy zararni aniqlash uchun quyidagi usullar qoʻllaniladi:

- ifloslanishga kirmaydigan omillarni bartaraf qilish usuli;
- empirik bogʻliqliklar usuli;
- ifloslanishga kirmaydigan omillarni bartaraf qilibni hisobga olgan xolda empirik bogʻliqliklarning kombinatsiyalangan usuli.

Mazkur usullar tarixiy obʻektini baholash amaliyotida quyidagi ikkita tarkibiy qismdan iborat obʻekt sifatida koʻllanishi mumkin:

moddiy toʻzilma (er uchastkasi, binolar va inshootlar, qishloq xujaligi erlari, tabiiy resurslar manbasi va x.k.) va «jonli» tarkib (ifloslangan xududlarda joylashgan koʻchmas mulk obʻektlarida yashovchi yoki ishlovchi odamlar).

Ifloslanishga kirmaydigan omillarni bartaraf qilish usuli shunday xususiyatlarga ega nazorat (shartli ravishda toza) hududni tanlashga asoslanganki, unda ifloslangan nazorat xududlarida obʻektnint xolatiga taʼsir etuvchi barcha boshka muxim omillar taxminan bir xil boʻlishi kerak.

Mazkur xolatda koʻchmas mulk bozorida yuzaga kelgan va takkoslanayotgan xududlar buyicha ijara stavkalari urtasidagi fark koʻchmas mulk obʻekti qiymatining tarkibiy qismi sifatida eqologik toza xududda iqtisodiy boylik (ijobiy) va eqologik nokulay xududda ifloslanishdan koʻriladigan iqtisodiy zararni (salbiy) pul ifodasida aniqlashi mumkin.

Biroq koʻchmas mulk bozorida ushbu boylikning pasaytirilgan reytingi tufayli (bu rivojlanayotgan mamlakatlarga hos) xamda tarixiy bozorining yaxshi rivojlanmaganligi oqibatida iqtisodiy (ijobiy yoki salbiy) boylikni pul ifodasida bunday toʻgʻridan-toʻgʻri hisoblashning xar doim xam iloji boʻlmaydi.

Nazorat xududi va ifloslangan xudud koʻrsatkichlarini taqqoslashning natijalari boʻlib koʻchmas mulk obʻekti xolatining oʻzgarishi hisoblanadi (binolar va ishpoatlarning tezlashtirilgan jismoniy eskirishi, axolini kasallikka

chalinishining ortishi, qishloq xujaligi ekynlari hosildorligining pasayishi va xk.):

$$\Delta d = |d_k - d_3|$$

бу ерда Δd - кўчмас мулк объекти холатининг ўзгариши кўрсаткичи;

d_k, d_3 - тегишлича назорат худуди ва ифлосланган худудлардаги кўчмас мулк объекти холати.

Омилларни bartaraf etish usulini qo'llashning chegaralanganligi undan faqat u yoki bu ifloslangan xududda atrof-mo'hitga nisbatan yuzaga kelgan yuklama (nagro'zka) sharoitida sof (natural) zararni amalda baholash uchun foydalanishdan iborat. Keyinchalik xo'jalik faoliyati ko'lamlarining oshishi natijasida ushbu yuklama o'zgarganda sof zararni aniqlashning quyidagi ikkita usulidan foydalanish zarur.

Empirik bog'liqliklar usuli turli muxim omillarning (shu jumladan atrof-mo'hitning ifloslanish darajasi) ko'chmas mulk ob'ekti xolatining o'rganilayotgan ko'rsatkichiga ta'siri haqidagi aniq ma'lumotlarni statistik jixatdan qayta ishlashga asoslangan, ya'ni:

$$A=f(b,c),$$

bu erda,

A - кўчмас мулк объектининг холати (бинолар ва иншоотларнинг жисмоний эскириш суръати, касалликка чалиниш, хосилдорлик ва хк.);

b - турли омиллар вектори;

c - ифлосланиш даражаларининг вектори.

Ifloslangan xudud buyicha axborotni statistik qayta ishlash natijasida statistik ahamiyatga ega bo'lmagan omillar ma'lum bo'ladi va ifloslanishning ahamiyatli ingredientlarini o'z ichiga oluvchi statistik modelning yakuniy ko'rinishi aniqlanadi.

Statistik jihatdan ishonchli bog'likliklarni to'zishning murakkabligi, odatda dastlabki axborotning kam hajmi bilan shartlanadi va boshlang'ich omillar sonining qisqartirilishi bilan bartaraf etilishi mumkin.

Kombinatsiyalangan usul ifloslanish omillarining ta'siridan quriladigan sof zararining bog'liqliklarini to'zish yuli bilan bartaraf etish usuli natijalarini oydinlashtirish maqsadida unta qo'shimcha ravishda qo'llaniladi, ya'ni:

$$\Delta d = \varphi(z),$$

bu erda,

$\varphi(z)$ - соф зарарнинг ифлосланиш омилларининг таъсири билан боғлиқлиги функцияси.

Bunday yul birinchidan, ularning zararga ta'siri bo'yicha ifloslanishning eng muhim omillarini aniqlash va ikkinchidan, ularning tarixiy ob'ektining holatiga ta'siri munosabati bilan atrof-mo'hitga nisbatan yuklamaning o'zgarishlarini hisobga olish imkonini beradi.

Muhitning ifloslanishidan ko'riladigan iqtisodiy zararining tarkibiy qismari yalpi xajm hisoblanadi va ifloslangan xudud chegarasida aloxida ob'ektlar buyicha qo'shimcha xarajatlar summasi sifatida aniqlanadi. Ushbu xarajatlar atrof-mo'hitning ifloslanishidan ko'riladigan iqtisodiy zarar va tarixiy ob'ekti qiymatining tarkibiy (salbiy) qismi sifatida tushuniladi.

Ifloslangan mo'hitning ko'chmas mulk ob'ektiga ta'sirini oldini olish buyicha xarajatlar:

- suv xavzalari ifloslanganda bu xarajatlar ifloslangan suvdan sanoat yo'nalishidagi ko'chmas mulk ob'ektlari uchun texnologii va kommunal-maishiy ehtiyojlarga foydalanishni oldini olish uchun zarur bo'lgan xarajatlar miqdori bilan aniqlanadi (suvni tozalashning lokal ancha murakkab usullarini qo'llash xarajatlari, suv inshootini ko'chirish yoki ob'ektlarning o'zlarini toza suv manbalariga ko'chirish, yangi toza suv manbalaridan foydalanishni tashkil qilish xarajatlari va x.k.);

- atmosfera ifloslanganda uy-joy va ishlab chiqarish binolariga keluvchi havoni tozalash tizimidan foydalanish bilan bog‘liq xarajatlar, texnologik ehtiyojlar uchun xavoni (ifloslanmagan xududdan) yuborishda yirik sanoat ob‘ektlari uchun sanitariya-muxofaza xududlarini barpo etish va ifloslanish manbalarini shaxar tashqarisiga chiqarish bilan bog‘liq xarajatlar;

- akustik mo‘hitning ifloslanishida shovqindan ximoyalash va tusuvchi inshootlarni (devorlar, kutarmalar) barpo etish, shovkin manbasining (avtomagistashgar, k}D 1 beruvchi qo‘rilmalari va xk.) ovozini pasaytiish yoki derazalarda maxsus shovqindan ximoyalash konstruksiyalaridan foydalanish bilan bog‘lik, xarajatlar.

Ifloslangan muhitning ko‘chmas mulk ob‘ektlariga ta’siri tufayli kelib chiqadigan xarajatlar - bu salbiy eqoloshk omilning ko‘chmas mulk ob‘ektiga ta’sirini o‘rnini bosish bilan bog‘liq, qo‘shimcha xarajatlardir. Ko‘chmas mulk ob‘ektlarining xillari buyicha ushbu xarajatlarning quyidagi tarkibini ajratish mumkin:

1. Qishlok va o‘rmon xo‘jaligidagi erlar - maxsulot va resurslar yuqotishi hamda erlarni oborotdan chiqishini o‘rnini bosish uchun qo‘shimcha xarajatlar.

2. Uy-joy kommunal xujaligidagi binolar va inilootlar- binolar va inshootlarning tezlashirilgan jismoniy eskirishi munosabati bilan qiymat yuqotishlarini kompensatsiyalash; tibbiy sug‘urta va ifloslangan atrof-mo‘hitda joylashgan mazkur ko‘chmas mulk ob‘ektlari foydalanuvchilariga hizmatlar ko‘rsatish uchun qo‘shimcha xarajatlar.

3. Ishlab chikarish ea noishlab chikarish soxalaridagi - binolar va inshootlar - binolar va inshootlarning tezlashirilgan jismoniy eskirishi munosabati bilan qiymat yuqotishlarini o‘rnini bosish;

xodimlarning kasallikka chalinishining ortishidan maxsulot yo‘qotishlarini o‘rnini bosish; tibbiy sug‘urta va ifloslangan atrof- mo‘hitda joylashgan mazkur ko‘chmas mulk ob‘ektlari foydalanuvchilariga hizmatlar ko‘rsatish uchun qo‘shimcha xarajatlar.

4. Rekreatsion ob'ektlar- yomonlashuvni o'rmini bosish, tarixiy ob'ektining rekreatsion kadr-qimmatini yukotishlari (suv xavzalari, o'rmon erlari, kup yillik daraxtlarni kayta kultivatsiya qilib) yoki rekreatsion ob'ektini kuchirish uchun qo'shimcha xarajatlar.

SHunday kilib, ifloslangan xududda joylashgan ko'chmas mulk qiymatining yo'qotilishi bir vaqtning o'zida sodir etilishi mumkin bo'lgan ikkita turda o'lchanadi. Iqtisodiy zararining (qiymatning yukotilishi) tarkibiy qismi sifatida ushbu xarajatlarni aniqlashda uning eng kam darajada zarur bo'lgan kattaligini belgilash bilan variantli hisob- kitoblar o'tkazilishi lozim.

Atmosferaning ifloslanishidan quriladigan iqtisodiy zararni aniqlash uchun turli uslublardan foydalaniladi:

- «yalpi chiqindilar» uslubi;
- «to'planishlar» uslubi;
- atrof-mo'hit sifatini indeksatsiya qilib.

«YAlpi chiqindilar» uslubi ifloslantiruvchi moddalar to'planishi qiymatlarini aniqlash imkoni bo'lmay, asosiy manbalar bo'yicha ushbu moddalarni atmosferaga yalpi chiqarib tashlanishini belgilash imkoniyati mavjud xollarda ko'chmas mulkni baholashdagi yiriklashtirilgan hisob- kitoblar uchun qo'llaniladi.

YAlpi chiqindilar uslubi buyicha ko'chmas mulk ob'ekta qiymati pasayishining hisob-kitoblar algoritmi quyidagicha:

- faol ifloslanish xududi sifatida aniqlanadigan xudud buyicha atmosferaning ifloslanishidan ko'riladigan umumiy iqtisodiy zararni hisoblab chiqish;
- ko'rib chiqilayotgan ob'ekt tomonidan egallangan faol ifloslanish xududidagi maydon ulushini aniqlash;
- atmosferaning ifloslanishi tufayli ko'chmas mulk ob'ekta qiymatining pasayishini aniqlash.

Atmosferaning ifloslanishidan ko'riladigan iqtisodiy zararni hisob-kitob qilishning mazkur atgoritmi fakat uning takribiy miqdorini va, odatda, quyi

chegarasini aniqlash imkonini beradi. «YAAlpi chiqindilar» uslubi buyicha yanada bagafsil hisob-kitoblar uchun ko‘shimcha empirik to‘zatuvchi koeffitsientlarni kiritish zarur.

Ifloslanishdan ko‘riladigan iqtisodiy zararni aniqlash uchun to‘planishlar uslubi ko‘rib chiqilayotgan ob’ektni o‘rab turuvchi atmosferaning asosiy ifloslantiruvchi ingredientlari bo‘yicha o‘rtacha yillik to‘planishlar xaqidagi axborot mavjud xollarda bu ko‘rsatkichni ko‘chmas mulk ob’ekti (uning qiymatining yukotilishi) uchun hisoblab chiqish imkonini beradi. Hisob-kitoblar algoritmi:

- tashkil etuvchilar buyicha yillik iqtisodiy zararni hisoblash;
- umumiy yillik iqtisodiy zararni hisoblash;
- atrof-mo‘hitning ifloslanishi munosabati bilan ko‘chmas mulk ob’ekti qiymatining yukotishlarini hisoblash.

Atrof-mo‘hit sifatini indeksatsiya qilish kimyoviy ifloslanish uchun qo‘llaniladi. Bunda fakat atrof-mo‘hit sifatining miqdoriy ko‘rsatkichlaridan foydalaniladi.

Indekslar hisob-kitobi algoritmi:

- aloxida ifloslantiruvchi moddaga nisbatan atrof-muhitning (atmosfera xavosi, tabiiy suvlar, tuproq sifatini baholash; muhitda bir vaqtning o‘zida ishtirok etadigan barcha ifloslantiruvchi moddalarning retsipientga (ko‘chmas mulk va undan foydalanuvchilarga) umumiy ta’siriga nisbatan o‘sha muhitning sifatini baholash;
- barcha mo‘hitlarda ishtirok etuvchi va retsipientga ta’sir ko‘rsatuvchi ifloslantiruvchi moddalar summasining integral ta’sirini baholash.

XULOSA

1. Diplom loyxasida, ko'chmas mulkni baholashning nazariy va metodologik asoslari o'rganib chiqilgan. Ko'chmas mulkni baholashning asosiy tamoyillari, ko'chmas mulkni baholash uslubiyatining o'rganilganlik darajasi va ko'chmas mulkni baholashdagi mavjud yondashuvlar kabi masalarni o'rganish natijasida yoritib berildi;

2. Tarihiy bino va inshootlar O'zbekiston ko'chmas mulk bozorini kata qismini egallaydi, ular 7000 ga yaqin, shundan: 545 ta - arxitektura ob'ektlari, 575 ta - tarihiy, 1457 ta - madaniy, 5500 ta - arxeologik. Undan tashkari yana 1000 ta qo'rilmani arxitektura meros sifatida saqlab qolish kerak. Mahaliy maschitlareng qimmatli ko'chmas mulk kategoriyasi sifatida hisoblash mumkin.

3. Asosiy ishlarini bajarishdan olingan yalpi foyda tahlil qilinayotgan yilda 200299,4 ming so'mga teng. YAlpi foyda o'tgan yilga nisbatan 66 % ga ko'paygan. 2017 yilda «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ asosiy faoliyatdan 53226,9 ming so'm foyda olgan. Jamiyatning umum xo'jalik faoliyatning foydasi (balans foydasi) ham 42938 ming so'mni tashkil qilgan. O'tgan yilga nisbatan balans foyda 10121,8 ming so'mga ko'paygan. Balans foydani o'sish sur'ati 30 % ni tashkil qilgan. Umuman olganda, «SAMHOLIS-BAHO»MCHJ moliyaviy ko'rsatkichlari 2017 yilda o'tgan yilga nisbatan ko'paygan.

4. Oq maschitini xarajat yondashuvida aniqlangan qiymati 5 258 532 148 so'mni tashkil qildi.

5. Oq maschitini daromad yondashuvdagi qiymati 5 543 770 000 sumni tashkil etdi

7. Oq maschitini bozor qiymati 5 372 627 288 so'mni tashkil qiladi (sug'urtalash maqsadida yoki ijara haqini aniqlash uchun)

ADABIYOTLAR RO‘YXATI:

1. Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни 19.08.1999 й. №811-1.
2. Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги 161-сон Қарорига 1-илова “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказишни ташкил этиш тартиби ҳақида”ги Низом. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2008 йил, 31-32-сон, 299-модда.
3. Национальный стандарт оценки имущества РЎз. НСОИ №1. «Общие понятия и принципы оценки.» Утвержден Постановлением Госкомимущества от 14.06.2006 г. N 01/19-19, зарегистрированным МЮ 24.07.2006 г. N 1604
4. Национальный стандарт оценки имущества РЎз. НСОИ №10. «Оценка недвижимости». Приложение к Постановлению Госкомимущества от 12.10.2009 г. N 01/19-18/21, зарегистрированному МЮ 18.11.2009 г. N 2044
5. Временная методика определения качественной, экономической и стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Ўзбекистан». Зарегистрирована Минюстом Республики Ўзбекистан от 6 августа 1998 г. № 469.
6. 8-сон МБМС "Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш"ни қўллаш бўйича услубий кўрсатмаиар. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 44-сон, 474-модда.
7. Мирзиёев Ш.М 2017-2021 йиларда Харакатлар стратегияси.Т.: Ўзбекистон, 2017.
9. Мирзиёев Ш.М.Эркин ва фаровон, демократик Ўзбекистон давлатини биргаликда барпо этамиз. Т.: Ўзбекистон,2016
10. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю./ ЎЗР ФА Академиги Гуломов С.С. таҳрири остида.Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан".2005 й.2316
11. Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плахти. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари.Тошкент: «Адолат» нашриёти,2000 й., 156 б
- 12.Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плахти, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамов. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Тошкент: «Адолат»нашриёти,2000 й., 50 б.
- 13.Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини. лойihalашнинг типологиякасослари. Тошкент: «Ворис- нашриёт»,2009й., 384 б.

Интернет сайтлари

1. www.torg.uz
2. www.market.uz
3. www.zor.uz
4. www.bozor.uz
5. www.appraiser.ru